

Tôi có thể mua nhà như thế nào?

Quy trình mua nhà có thể theo nhiều con đường. Quy trình này có thể nhanh là vài tuần hoặc chậm là vài năm. Tuy nhiên, nói chung, quy trình này tuân theo bốn bước—tìm kiếm, đề xuất, ký hợp đồng và thanh toán, bất kể quý vị mua một căn nhà, chung cư, nhà tập thể hay căn hộ. Theo một số cách, quy trình này giống như tìm một người bạn đời:

Giai đoạn **Tìm kiếm** giống như hẹn hò. Quý vị đang nghĩ về việc mua một ngôi nhà, có thể đi xem các ngôi nhà chào bán, nói chuyện với người môi giới, hoặc lướt qua các danh sách bán nhà trên điện thoại của quý vị.

Giai đoạn **Đề xuất** cũng giống như cầu hôn. Quý vị nghĩ rằng mình đã tìm thấy ngôi nhà đó! Quý vị đưa ra đề nghị chính thức cho chủ nhà hiện tại. Thông thường một người môi giới sẽ giúp quý vị chuẩn bị giấy tờ đề nghị. Và sau đó quý vị đợi quyết định của họ... hy vọng là không lâu lắm!

Giai đoạn **Ký hợp đồng** giống như đính hôn. Họ nói đồng ý! Chủ nhà hiện tại đã chấp nhận đề nghị của quý vị. Trong khoảng thời gian 30-90 ngày này, quý vị làm những việc như kiểm tra nhà, xem xét các quy định của chung cư và tiến hành bảo đảm nguồn tài chính của mình để mua nhà.

Giai đoạn **Thanh toán** giống như ngày cưới. Ngày đó cuối cùng đã đến! Quý vị đến một công ty xác minh quyền sở hữu, những người hướng dẫn quý vị về thủ tục giấy tờ với ngân hàng và thành phố để chính thức biến ngôi nhà thành nhà của quý vị. Quý vị nhận nhà và lấy chìa khoá .

Giống như việc tìm kiếm một người bạn đời, quá trình này phức tạp hơn những gì viết ở trên đây . Vì vậy, hãy cùng tìm hiểu chi tiết. Hãy nhớ rằng chúng tôi đang phác thảo các bước chung của quy trình mua nhà, nhưng trải nghiệm của quý vị có thể khác.

Tìm kiếm

Khi quý vị đã sẵn sàng khám phá ý tưởng mua nhà, quý vị thường sẽ làm những việc sau:

- Tìm một người môi giới. Quý vị có thể tìm thấy và mua một ngôi nhà mà không cần người môi giới, nhưng những cá nhân được cấp phép này có thể cung cấp một số lợi ích hữu dụng. Ví dụ, họ có thể đưa quý vị vào tham quan ngôi nhà ngay cả vào những lúc không phải là ngày mở cửa cho tham quan nhà theo lịch cố định. Họ có thể giúp quý vị chào giá cạnh tranh khi quý vị sẵn sàng, soạn thảo giấy tờ và thay mặt quý vị đàm phán với người bán. Và quý vị không trực tiếp trả tiền họ cho khoảng thời gian của họ—người môi giới nhận được tiền từ người bán ngôi nhà mà quý vị mua.
- Tìm hiểu ngân sách của quý vị và tìm một bên cho vay. Trừ khi quý vị có tiền mặt để thanh toán toàn bộ chi phí nhà, quý vị sẽ cần phải đảm bảo thế chấp—một khoản vay ngân hàng để thanh toán một phần chi phí nhà của quý vị. Một bên cho vay có thể giúp quý vị tìm hiểu [các lựa chọn ngân sách và tài chính](#) dựa trên việc quý vị có bao nhiêu tiền mặt để thanh toán cho căn nhà (thanh toán bằng tiền mặt), quý vị muốn trả lại khoản vay trong bao lâu (thời hạn), và quý vị sẽ cần phải trả cho ngân hàng bao nhiêu tiền lãi để cho quý vị vay. Quý vị cũng có thể khám phá một số chương trình hỗ trợ mua nhà của Chính quyền DC hoặc chính phủ liên bang có thể cung cấp cho quý vị tiền mặt hoặc giảm lãi suất đối với giao dịch mua nhà của quý vị.
- Bắt đầu xem danh sách nhà trực tuyến hoặc xem những ngôi nhà chào bán trong khu vực mà quý vị muốn sống. Điều này giúp quý vị biết có những ngôi nhà nào, những tính năng quý vị thích (hoặc không thích) và giá cả như thế nào.

Các hoạt động này có thể diễn ra đồng thời hoặc theo thứ tự bất kỳ.

Đề xuất

Khi quý vị tìm thấy một ngôi nhà mình muốn mua, người môi giới sẽ giúp quý vị đưa ra một đề xuất cho người bán. Khi đưa ra đề xuất, có

một số yếu tố quan trọng mà quý vị cần xem xét.. Người môi giới có thể đưa ra hướng dẫn điều gì tốt nhất cho quý vị.

- **Giá** - Quý vị sẽ đề xuất giá bao nhiêu cho ngôi nhà? Ở các thị trường bất động sản cạnh tranh như DC, việc thêm điều khoản linh hoạt vào đề xuất của quý vị là phổ biến. Điều khoản linh hoạt quy định rằng nếu bất kỳ ai khác đề xuất giá cao hơn, quý vị sẽ tự động tăng giá đề xuất của quý vị lên cho đến khi đề xuất của quý vị cao nhất hoặc bên đầu giá khác vượt quá giá tối đa quý vị đưa ra. Nếu quý vị đã từng đấu giá một món hàng trên eBay, việc này sẽ tương tự như vậy.
- **Điều kiện dự phòng** - Đề xuất của quý vị có thể có một số điều kiện dự phòng hoặc các điều khoản cho phép quý vị rút lại đề xuất. Quý vị có thể có những điều kiện dự phòng như kiểm tra hoặc đánh giá nhà, điều này có nghĩa là quý vị có thể rút lại giao dịch mua nếu kết quả kiểm tra hoặc đánh giá nhà không như mong đợi.
- **Ngày quyết toán** - Ngày quyết toán là ngày quý vị muốn nắm quyền sở hữu ngôi nhà. Thông thường, hạn này là 30-90 ngày kể từ ngày quý vị đề nghị mua nhà để thực hiện các công việc như xử lý giấy tờ, hoàn thiện khoản vay thế chấp của quý vị và đóng gói đồ đạc để chuyển nhà.
- **Tiền đặt cọc** - Để tiếp tục lôi kéo người bán chấp nhận đề xuất của quý vị, quý vị có thể đề nghị với họ một khoản tiền đặt cọc—một khoản thanh toán trước—để họ thấy rằng quý vị nghiêm túc về việc mua nhà. Hãy coi đây là tiền bảo chứng tùy chọn sẽ tính vào toàn bộ chi phí của ngôi nhà nếu người bán chấp nhận đề xuất của quý vị.

Sau khi quý vị đưa ra đề xuất, quý vị thường sẽ nhận được phản hồi từ người bán trong vài ngày. Họ có thể chấp nhận đề xuất của quý vị, đưa ra t giá khác để quý vị xem xét, hoặc đơn giản là không chấp nhận đề xuất của quý vị.

Ký hợp đồng

Khi người bán đã chấp nhận bằng cách ký vào giấy tờ đề xuất của quý vị, quý vị đã ký hợp đồng. Khoảng thời gian này là 30-90 ngày từ khi đề

xuất của quý vị được chấp nhận và thanh toán. Tại thời điểm này, có rất ít lý do hạn chế mà quý vị hoặc người bán có thể rút lui mà không phải trả tiền phạt. Những lý do đó—điều kiện dự phòng—được đồng ý trong hợp đồng của quý vị.

- **Kiểm tra** - Để đảm bảo nhà ở trong tình trạng tốt, quý vị có thể thuê một kiểm soát viên để xem xét và cung cấp báo cáo. Họ sẽ kiểm tra hệ thống ống nước và điện, tìm kiếm các vấn đề về sinh vật gây hại, kiểm tra năm sản xuất của các thiết bị (ví dụ: bình nước nóng, tủ lạnh), và kiểm tra các vấn đề về cấu trúc (ví dụ: vết nứt trong móng).
- **Xem xét các tài liệu về chung cư hoặc nhà tập thể** - Nếu nhà quý vị mua là chung cư hoặc nhà tập thể, quý vị sẽ có vài ngày để xem xét các quy chế và tài liệu tài chính. Thông thường, một người từ ban đại diện chung cư/nhà tập thể sẽ cung cấp những thông tin này cho nhà môi giới thực tế của quý vị. Điều này mang lại cho quý vị cơ hội để đảm bảo rằng quý vị cảm thấy thoải mái với tình hình tài chính của hiệp hội và các quy tắc của chung cư như giờ yên tĩnh, chính sách cho thú cưng và phí hàng tháng cho việc giữ gìn các khu vực chung.
- **Đầu tư** - Bây giờ khi quý vị tiến hành giao dịch mua, quý vị sẽ liên hệ lại với bên cho vay của mình để đảm bảo thế chấp của quý vị. Bên cho vay của quý vị sẽ yêu cầu tài liệu về thu nhập và tài sản của quý vị (ví dụ: phiếu lương và bảng sao kê ngân hàng hiện tại) và giúp quý vị điều hướng bất kỳ chương trình nào của chính phủ mà quý vị đang sử dụng để mua nhà.
- **Đánh giá** - Để đảm bảo rằng ngôi nhà đúng với giá trị, bên cho vay của quý vị sẽ yêu cầu một đánh giá viên độc lập tham quan ngôi nhà và ước tính giá trị của nó. Nhân viên môi giới của quý vị thường sẽ lên lịch đánh giá.
- **Tìm kiếm xác minh quyền sở hữu** - Nhân viên môi giới và bên cho vay của quý vị sẽ kết nối quý vị với một công ty xác minh quyền sở hữu. Trong thời gian theo hợp đồng này, công ty xác minh quyền sở hữu có trách nhiệm đảm bảo rằng người bán thực sự có quyền bán tài sản cho quý vị. Họ sẽ xác minh điều này bằng

cách tìm kiếm hồ sơ của chính quyền địa phương và sau đó đảm bảo mọi thứ đúng trình tự cho ngày thanh toán.

- **Bảo hiểm** - Quý vị sẽ cần phải sắp xếp hợp đồng bảo hiểm của chủ nhà sao cho hợp đồng này có hiệu lực vào ngày quý vị trở thành chủ nhà. Điều này đảm bảo rằng quý vị được bảo vệ ngay lập tức nếu có điều gì đó xảy ra với ngôi nhà khi quý vị trở thành chủ sở hữu.

Thanh toán

Vào ngày quyết toán được nêu trong hợp đồng, quý vị sẽ đến công ty xác minh quyền sở hữu để ký kết các giấy tờ hoàn tất giao dịch mua bán! Việc này được gọi là thanh toán hoặc quyết toán và thường mất khoảng một giờ.

- **Thanh toán** - Quý vị sẽ mang theo séc hoặc giấy ủy nhiệm chi (money order) cho số tiền trả trước, chi phí quyết toán và bất kỳ khoản phí bổ sung nào. Công ty xác minh quyền sở hữu sẽ cho quý vị biết trước số tiền để viết séc hoặc giấy ủy nhiệm chi và họ sẽ chuyển phí cho những người thích hợp—bên cho vay thế chấp của quý vị, bên bán, chính quyền và chính họ.
- **Giấy tờ chứng minh** - Quý vị sẽ cần mang theo giấy tờ tùy thân có ảnh để nhân viên xác minh quyền sở hữu có thể xác minh quý vị là ai. Quý vị cũng sẽ cần giấy tờ chứng minh quý vị có bảo hiểm chủ nhà thích hợp cho bất động sản đó.
- **Chữ ký** - Quý vị sẽ ký nhiều giấy tờ trong quá trình thanh toán. Nhân viên xác minh quyền sở hữu sẽ hướng dẫn quý vị từng giấy tờ để giải thích đó là gì và cho quý vị thời gian để xem xét. Các giấy tờ chính mà quý vị sẽ ký là thỏa thuận thế chấp và các giấy tờ để chuyển nhượng quyền sở hữu (còn được gọi là văn bản chuyển nhượng) của ngôi nhà cho quý vị. Nếu quý vị sẽ sống trong ngôi nhà này, quý vị cũng cần ký vào một mẫu Khấu trừ Thuế nhà ở DC để giảm thuế bất động sản hàng năm.

Trong những ngày tiếp theo, công ty xác minh quyền sở hữu sẽ nộp văn bản chuyển quyền sở hữu cho Văn phòng Thuế và Doanh thu DC. Việc này cập nhật hồ sơ của chính quyền cho thấy quý vị là chủ sở hữu chính thức của tài sản. Xin chúc mừng!

Trang này được cập nhật lần cuối vào tháng 2 năm 2021.