

Hãy gọi hôm nay đi!

Đơn giản hoá thủ tục vay tiền địa ốc.



Tên Quý Vị Đây
Chức Vụ

Số điện thoại văn phòng: 123-456-8910
Số điện thoại nhà: 123-456-8910
Số điện thoại di động: 123-456-8910



Tên Quý Vị Đây
Chức Vụ

Số điện thoại văn phòng: 123-456-8910
Số điện thoại nhà: 123-456-8910
Số điện thoại di động: 123-456-8910



Giúp đỡ mà quý vị cần để đi
đến một quyết định sáng suốt.

Vay được tiền quý vị ước mơ cho căn nhà quý vị mơ ước.

Quý vị đã tìm được căn nhà quý vị hằng mong mỏi! Xin Chúc Mừng! Và bây giờ là lúc quý vị tìm cách để mua nó. Quý vị phấn khởi, nhưng chắc chắn quý vị có rất nhiều câu hỏi. Có quá nhiều loại cho vay tiền địa ốc! Làm sao tôi quyết định được cái nào đúng cho tôi? Tôi có thể lo liệu được tiền trả hàng tháng hay không?

Đó là lý do cho sự hiện diện của chúng tôi- để cung cấp cho quý vị các hướng dẫn nhằm giúp quý vị đi đến một quyết định với sự hiểu biết để quý vị sẽ cảm thấy thoải mái lâu dài. Xin đọc hết các trình bày mà chúng tôi đưa ra ở đây và nói chuyện với nhân viên cho vay tiền thuộc GMAC- Công Ty Cho Vay Tiền Địa Ốc của quý vị. Mục đích của chúng tôi là làm cho kinh nghiệm vay tiền địa ốc của quý vị lạc quan, đơn giản và có khả năng trả được.

Vay với lãi suất cố định (fixed-rate mortgage) - đơn giản, đoán trước được.

Vay với lãi suất cố định là quyết định phổ thông cho những người không muốn bị ngạc nhiên. Loại vay này dựa trên lãi suất không thay đổi cho đến khi mãn nợ - vì thế quý vị sẽ luôn luôn biết được khoản tiền phải tiêu trong ngân quỹ của quý vị. Đa số các loại vay với lãi suất cố định tiền trả nợ hàng tháng và tiền lãi không thay đổi.

Vay với lãi suất thay đổi (Adjustable Rate Mortgages -ARMs).

Nhiều người tiêu thụ muốn loại vay với lãi suất thay đổi (ARMs) trong thời gian lãi suất tăng hay khi họ không dự định ở nhà của họ quá vài năm. Điều chính yếu của loại vay với lãi suất thay đổi này cho quý vị lợi lãi suất thấp hơn với mức lãi suất vay cố định hiện thời. Nhưng để thay cho việc hạ giá này, quý vị chia xẻ một phần rủi ro là lãi suất có thể thay đổi theo thời gian. Theo thường lệ, lãi suất lên hay xuống dựa trên dấu chỉ của nền kinh tế, và lãi suất của tiền vay dựa theo sự lên xuống này.

Bổ sung: Thời hạn, từ ngữ dễ hiểu.

Một cách vắn tắt, thời hạn là thời gian nợ của quý vị. Thông thường, thời hạn là 15 hay 30 năm, và dĩ nhiên, mỗi loại có lợi ích riêng của nó.

Ngắn hạn

- Lãi suất thấp hơn
- Tiền nợ trả hàng tháng cao hơn
- Tiền để dành nhiều hơn trong tương lai
- Giá trị căn nhà tạo được nhanh chóng

Dài hạn

- mức lãi suất cao hơn
- Tiền nợ trả hàng tháng thấp hơn
- Có thể trả được số tiền nợ lớn hơn
- Giá trị căn nhà tạo ở mức độ chậm hơn

Các loại thời hạn khác, như 20 hay 25 năm, thường có sẵn, tùy vào loại nợ nào quý vị chọn.

Chương trình vay FHA/VA - chương trình giảm tiền đặt cọc.

Mục đích của hai chương trình này để giúp việc làm chủ căn nhà thành đạt dễ dàng hơn cho đương đơn hội đủ tiêu chuẩn. Chương trình vay FHA được Bộ Gia Cư Liên Bang (Federal Housing Administration) bảo trợ, đây là một cơ quan của chính phủ, và giới hạn những người muốn mua nhà phải hội đủ tiêu chuẩn đã được đặt ra. Chương trình vay VA dành cho các cựu quân nhân từng phục vụ trong quân đội, bao gồm các dự bị cựu quân nhân. Chương trình vay VA cho một gia đình đơn chiếc (single-family program), một cựu quân nhân hoàn toàn hội đủ điều kiện có thể mua được nhà mà không phải trả tiền đặt cọc nào cả.



GMAC Mortgage

GMAC Mortgage

BC-1011-07.05 VIE



Ví dụ, số tiền vay là \$200,000 với 20% tiền down payment là \$40,000 và 0.5 chấm lờ (tương đương với 0.5% số tiền vay hay \$1,000) được trả hết trong thời hạn 30 năm ở mức lãi suất 5.875% lãi suất hàng năm (APR) 5.987% trả trong vòng 360 tháng thì số tiền trả vốn vay và lãi suất hàng tháng là \$1,183.08. Các khoản thuế và bảo hiểm là phụ thêm. Các khoản lệ phí và chi phí có áp dụng. Mức lãi suất chỉ là ví dụ và không nhất thiết phản ánh mức lãi suất hiện tại trên thị trường. Xin gọi để biết mức lãi suất hiện tại và các khoản chi phí và lệ phí vì ở mỗi tiểu bang các khoản này sẽ khác nhau. Chương trình khuyến mãi phải được chấp thuận bảo hiểm và tuân theo các qui định hướng dẫn của chương trình.

Giấy Phép Cho Vay Tiền Địa Ốc tiểu bang Arizona số BK-7670; Giấy Phép do Sở Quản Lý Kinh Doanh (Department of Corporations) Cấp theo Luật Cho Vay Tiền Địa Ốc của California; Giấy Phép Cho Tiền Địa Ốc tiểu bang Georgia số 5845; Giấy Phép Cho Vay Tiền Địa Ốc Gia Cư tiểu bang Illinois; Giấy Phép Cho Vay Tiền Địa Ốc tiểu bang Massachusetts số ML1556; Minnesota: Đây không phải là đề nghị để đi vào thỏa thuận. Bất cứ thỏa thuận nào đều phải được thực hành theo luật Stat. § 47.206 (3) & (4) của bang Minn; Công Ty Cho Vay Tiền Địa Ốc Đăng Ký với tiểu bang Mississippi; Giấy Phép Cho Vay Tiền Địa Ốc tiểu bang Montana số 000207; Được Giấy Phép của Ngân Hàng tiểu bang New Hampshire Cấp; Được Giấy Phép của Văn Phòng Ngân Hàng và Bảo Hiểm tiểu bang New Jersey (NJ) Cấp, 45 Eisenhower Dr., Paramus, (201) 226-1199; Ngân Hàng Cho Vay Tiền Địa Ốc Cấp Giấy Phép; Ngân Hàng tiểu bang New York (NYS); Được Giấy Phép của Ngân Hàng Pennsylvania Cấp, Giấy Phép Cho Vay và Môi Giới của tiểu bang Rhode Island (RI). © 2005 Công Ty Cho Vay Tiền Địa Ốc GMAC.

Chương trình Jumbo Loans - cho nhà bự hơn.

Khác với các loại vay khác, chương trình vay Jumbo Loan được đặt ra đặc biệt dành cho tiền vay địa ốc vượt quá mức tối đa do Công Ty Fannie Mae và Freddie Mac đặt ra (xin hỏi Nhân Viên của Công Ty Cho Vay Tiền Địa Ốc GMAC để biết mức tối đa hiện thời). Loại vay Jumbo Loans thường hay mang rủi ro cao hơn là mức bình thường cho công ty cho vay tiền địa ốc. Vì thế, để bù đắp lại cho sự rủi ro này, họ có thể áp dụng lãi suất cho vay cao hơn.

Vì người mượn vay theo chương trình Jumbo Loan thường hay có hồ sơ tài chánh phức tạp, một số loại vay theo chương trình Jumbo Loan của Công Ty Cho Vay Tiền Địa Ốc GMAC cũng có các lựa chọn để giảm thiểu tiến trình thủ tục giấy tờ. Giấy tờ ít hơn có thể mượn được nợ dễ và nhanh hơn là với tiến trình bình thường.

Loại vay theo chương trình Balloon Mortgage - thích hợp cụ thể.

Tiền trả nợ hàng tháng của quý vị được tính theo thời hạn dài hơn (thông thường 15-30 năm), với sự thoả thuận rằng tiền vay địa ốc được trả hết bằng một "số tiền trả to tát" (balloon payment) vào cuối thời hạn đã định trước, đại khái là từ năm tới bảy năm. Mỗi lợi của loại vay này là lãi suất ấn định thường thấp hơn là mức lãi suất trên thị trường.

Trên nguyên tắc, số nợ trả to tát bắt buộc quý vị trả một món tiền lớn trong thời gian ngắn. Tuy nhiên nhiều người mượn nợ theo chương trình này thường làm lại tiền mượn (refinance) của họ trước khi đến thời hạn phải trả số tiền to tát đó.

Loại nợ này thông dụng cho những người có ý định bán lại nhà của họ trước thời hạn trả số nợ to tát- vì họ có thể để dành được một số tiền từ tiền trả lãi suất thấp.

Nợ hai-bước (Two-step loans) - tốt cho người không ở lâu.

Nợ hai-bước là loại vay với lãi suất thay đổi mà chỉ có một lần thay đổi lãi suất trong thời hạn nợ. Chương trình này cho quý vị cơ hội vay với lãi suất của loại vay ARM trong khi quý vị vẫn hưởng sự an toàn của lãi suất cố định trong một thời gian.

Lãi suất thường không thay đổi cho đến nhiều năm sau khi mượn nợ, vì thế loại nợ hai -bước đặc biệt hấp dẫn cho người mua nhà không định ở trong căn nhà mới của họ quá vài năm.

"Mua xuống và mua lên" (buy downs and buy ups) - để mượn nợ theo ý của quý vị.

Mua xuống và mua lên không phải là các loại vay, nhưng đúng hơn là sự lựa chọn mà để quý vị quyết định theo ý mình tùy vào nhu cầu của quý vị qua việc trả nhiều hay ít hơn các điểm (points).

Bổ sung: Điểm là gì?

Điểm (points) là tiền lời được trả trước - trên căn bản, tiền quý vị trả để sử dụng tiền của công ty cho vay. Trong một số trường hợp, thêm một điểm hay nhiều điểm có thể tính như là lệ phí bắt đầu. Bất cứ khi nào quý vị nhận được một định ước về mức lãi suất từ công ty cho vay tiền để nghị, quý vị nên hỏi bao nhiêu điểm mình phải trả. Chấm lời và lệ phí có thể thay đổi tùy theo từng tiểu bang.

Một cách tổng quát, một "điểm" bằng với một phần trăm của số tiền vay.

Thí dụ: 3 điểm của số tiền vay \$180,000 = \$5,400

Mua xuống (buy down) là một cách để giảm tiền lời trên món nợ của quý vị tạm thời hay trường kỳ bằng cách trả thêm điểm vào khi hay trước khi ký hợp đồng nhà (closing). Quý vị có thể hội đủ điều kiện để mượn tiền ở mức lãi suất thấp hơn, dùng loại mua xuống như là một công cụ giá trị nếu quý vị cần một lãi suất thấp hơn và có dư sẵn tiền mặt.

Mua lên (buy up) thì ngược lại. Cho quý vị giảm hay không cần trả điểm khi ký hợp đồng nhà để đổi lại cho một lãi suất cao hơn. Sự lựa chọn "không điểm" (zero point) thông dụng cho người vay không có đủ tiền mặt, nhất là cho các người mới mua nhà lần đầu. Nhiều chương trình cho vay của chúng tôi có thể được "mua lên" để không cần trả điểm.

Kiểm một lãi suất đúng. Thả nổi? Hay giữ nguyên?

Quý vị đã kiểm được một lãi suất nghe có vẻ rất tốt. Vậy rồi làm cách nào quý vị giữ nó không thay đổi trong thời gian nộp đơn và ký hợp đồng? Hoặc như nếu lãi suất hạ khi quý đang trong thời gian chờ? Làm cách nào quý vị lấy được lãi suất thấp?

À, quý vị có một vài lựa chọn. Quý vị có thể để lãi suất thả nổi (float) với thị trường và coi chuyện gì xảy ra, với hy vọng là nó sẽ đứng yên không hạ. (Bất cứ khi nào mức lãi suất đứng lại ở thời gian định sẵn trước khi đóng hợp đồng - thường là một hay hai tuần -lãi suất sẽ đứng vào mức đó.)

Quý vị có thể chọn khóa lại (lock in) lãi suất của quý vị tại một thời điểm ấn định, thường là tới 90 ngày. Thời gian này phải được dựa vào sự ước tính thời gian mất khoảng bao lâu

để đóng hợp đồng mượn tiền của quý vị. (Nhân viên cho vay của công ty Vay Tiền Địa Ốc GMAC có thể giúp quý vị định liệu được việc này.) Hơn nữa, một lệ phí có thể phải trả cho sự giữ nguyên lãi suất này.

Một sự lựa chọn khác là đóng lãi suất lại (rate cap), đây là sự kết hợp giữa sự bảo đảm khoá lãi suất với mức thay đổi của lãi suất thả nổi. Nếu quý vị chọn đóng lãi suất lại, quý vị sẽ được cho một lãi suất cao nhất (cao hơn một chút so với lãi suất lúc quý vị làm đơn). Không cần biết chuyện gì xảy ra trên thị trường, miễn sau quý vị ký hợp đồng và trả nợ trong thời hạn mức lãi suất đã khoá, lãi suất của quý vị không thể nào lên cao hơn lãi suất đã khoá trong thời điểm đã định trước. Mặt khác, nếu mức lãi suất hạ, quý vị sẽ được hưởng lãi suất có hiệu lực trong lúc đó cho loại vay của quý vị dưới chương trình này. Lãi suất cuối cùng của quý vị sẽ được ấn định, thường là từ bảy tới 14 ngày trước khi đóng/hoà thuận hợp đồng.

Nhân viên cho vay của quý vị sẽ rất thiện chí để nói với quý vị mức lãi suất cố định nào có sẵn với loại vay của quý vị, và nếu như có các lệ phí nào liên quan đến sự lựa chọn của quý vị.

Điều cần biết tại buổi đóng hợp đồng.

Quý vị đang làm một việc mua bán lớn nhất trong đời của quý vị - vì dễ hiểu là quý vị cảm thấy lo lắng. Nhưng để bảo đảm sự thoải mái, nhân viên cho vay của Công Ty Cho Vay GMAC sẽ giúp quý vị sắp xếp và chuẩn bị trước.

Nhân viên cho vay sẽ cung cấp sẵn cho quý vị tất cả các ước tính thành thật, dựa vào kinh nghiệm của người đó tại khu vực mà bất động sản của quý vị tọa lạc. Một ước tính thành thật sẽ đưa ra danh sách một số các phí tổn bình thường cần được trả khi đóng hợp đồng - vì thế quý vị không cần phải lo lắng về việc đến đóng hợp đồng mà chưa chuẩn bị.

Chi phí thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu gồm có:

- Bảo hiểm cho giấy chủ quyền căn nhà của quý vị
- Thuế
- Phí tổn sang tên
- Bảo hiểm nguy hại

Quý vị cũng có thể sẽ kinh ngạc là bao nhiêu giấy tờ quý vị được yêu cầu ký tên. Nhiều giấy này đòi hỏi bởi luật pháp để cho quý vị biết trách nhiệm tài chánh của quý vị và quý vị đã được cung cấp một số tiết lộ mà chính quyền trung ương buộc phải có. Một số các sự tiết lộ này bao gồm:

- Các tiết lộ về Sắc Luật Thủ Tục Hoà Thuận Địa Ốc (Real Estate Settlement Procedures Act -RESPA).

- Tiết Lộ Tuyên Bố Sự Thật về Cho Vay (Truth in Lending Disclosure Statement).
- Ghi chú Vay Tiền Địa Ốc (Mortgage note), trong đó chứng nhận sự cam quyết của quý vị trả lại số tiền vay.
- Công Cụ Bảo Đảm, trong đó tuyên hứa bất động sản được coi như một thế chân để bảo đảm sự trả lại số tiền vay.
- Các chứng từ khác, tùy theo luật tiểu bang và địa phương.

Một khi tất cả các giấy tờ đã được ký tên, quý vị là chủ căn nhà! Xin Chúc Mừng!

Tất cả về việc quý vị trả tiền vay hàng tháng.

Thông thường, tiền trả vay hàng tháng mà quý vị gọi là tiền nợ mua nhà có thể trả cho nhiều thứ, bao gồm:

- tiền mượn và tiền lời
- Lệ phí Escrow -(nếu áp dụng được), bao gồm một phần nhỏ của hoá đơn tiền thuế nhà hàng năm của quý vị và một phần nhỏ tiền bảo hiểm nguy hại hàng năm của quý vị.
- Bảo hiểm vay tiền địa ốc, nếu áp dụng được
- Bảo hiểm lũ lụt (cho một số khu vực nào đó)

Việc đóng hợp đồng mua nhà của quý vị chỉ mới là sự khởi đầu của một mối liên hệ lâu dài.

Chúng tôi không vẫy tay tạm biệt khi quý vị ký hợp đồng nhà! Ngày nào quý vị còn liên hệ với Công Ty Cho Vay Tiền Địa Ốc GMAC trong dịch vụ cho vay tiền địa ốc của quý vị, quý vị sẽ nhận được tin tức về các sản phẩm giá trị và các dịch vụ được phác hoạ ra để giúp quý vị làm một đầu tư tốt nhất cho ngôi nhà của quý vị.

