

TÔI CÓ MỘT GIẤC MƠ

KIỀU MỸ DUYÊN



Giấc mơ của nhiều người Việt tị nạn là làm chủ một căn nhà.

Mục sư Martin Luther King có một câu nói bất hủ, câu nói này truyền từ đời này đến đời khác, đó là:

- Tôi có một giấc mơ.

Giấc mơ của mục sư Martin Luther King là tranh đấu để cho trẻ em da đen được ngồi chung xe buýt đến trường học với người da trắng, mọi người đều bình đẳng. Ước mơ này đã trở thành sự thật.

Người Việt Nam cũng có một ước mơ, Việt Nam có Tự Do, Dân Chủ và Nhân Quyền. Người Việt Nam tị nạn đi vào dòng chánh được sống bình đẳng như tất cả mọi người. Người Mỹ gốc Việt làm Chánh Án, Thượng Nghị Sĩ, Dân Biểu, tướng lãnh, thương gia, v.v.

Người Việt Nam nào cũng ước mơ có nhà để ở, có một mái ấm gia đình, ra khỏi sở làm về nhà là tổ ấm của mình, nghe tiếng cười của trẻ thơ, nghe tiếng nói ngọt ngào của ông bà, cha mẹ của mình.



Ước mơ có 1 căn nhà nhỏ đầy hoa.

Ước mơ làm chủ một căn nhà, dễ quá, ở đời này không có việc gì khó cả, miễn là mình mơ ước điều gì đó mình sẽ thực hiện được. Người Việt Nam tị nạn ở Hoa Kỳ không bao lâu, là một cộng đồng thiểu số là những người làm chủ nhà nhiều nhất trong hơn 200 sắc dân di cư.

Có việc làm, dành dụm từ ngày này qua ngày khác, nếu sinh viên học xong, trả hết tiền nợ, trả hết thẻ tín dụng, để dành thì mua nhà không khó lắm.



Ước mơ làm chủ 1 căn nhà.

Muốn mua nhà: chuẩn bị tiền và tín chi tốt; Pre- Approval (làm việc với ngân hàng để biết chính xác số tiền được mượn); và tìm một chuyên viên địa ốc có kinh nghiệm; đi xem nhà và trả giá; đặt cọc và mở Escrow; thuê chuyên viên thanh tra nhà; ngân hàng cử người định giá trị của căn nhà và tiến hành thủ tục mượn nợ sau khi ký hợp đồng.

Một thanh niên vừa ra trường tâm sự với tôi:

- Bà ơi, con cố gắng để dành tiền, mỗi tháng con trả thẻ tín dụng, hết tiền nợ, là con mua nhà ngay. Con thấy bạn con có nhà, có vườn trồng cây ăn trái, con thích quá, con nhất định phải có nhà, sau đó con mời mẹ con về ở chung với con.

Nhiều người trẻ mua nhà để bảo lãnh cha mẹ từ Việt Nam sang ở chung hoặc bảo lãnh anh chị em sang ở chung với nhau.

Nhiều người trẻ tâm sự với chúng tôi:

- Ở chung với cha mẹ thích lắm. Cha mẹ đưa con đến trường học, bà chăm sóc các cháu, bà nấu ăn cho các con, các cháu, khỏe ru, nhất là ông bà dạy cháu nói tiếng Việt, ông bà dạy các cháu học sau khi tan trường.

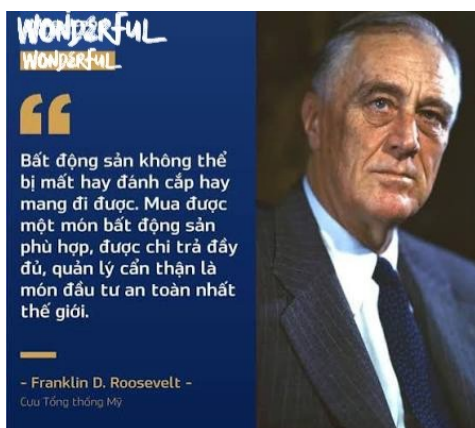
Cha mẹ thương con như trời, như biển, cha mẹ là bờ vai để con cháu nương tựa. Ai còn cha mẹ là phước đức vô cùng tận.



Cắt giảm chi tiêu không cần thiết để tiết kiệm tiền.

Mơ ước có nhà sẽ có nhà. Ngày xưa ở Việt Nam: cái nhà là nhà của ta, công khó ông cha lập ra, cháu con phải gìn giữ lấy, muôn năm với nước non nhà. Bây giờ ở xứ người, cái nhà do ta tạo ra, đi làm, dành

dựm tiền bạc mua nhà. Nếu một mình đứng tên không đủ khả năng mua nhà một mình thì nhờ anh chị em đứng tên dùm. Anh chị em ruột thịt thương nhau lắm. Nếu không có anh chị em thì nhờ anh em trong họ hàng hoặc bằng hữu có thể giúp đỡ lẫn nhau, rồi cùng có nhà, nhà nhỏ, nhà lớn thì cũng là nhà của mình. Hãy hãnh diện làm chủ nhà. Hãy khuyên người thân có khả năng, có công ăn việc làm, nên mua nhà, làm chủ nhà.



Cách đây 15 năm, có một cháu 19 tuổi vừa có bằng địa ốc đến tìm tôi, xin việc làm. Cháu đang học toàn thời gian, chỉ xin làm bán thời gian mà thôi. Cháu tâm sự:

- Cháu là sinh viên du học, cháu đang ở với cô, em của bố cháu. Cháu làm ở quán sinh tố của cô cháu. Cháu muốn mua nhà nên lấy bằng địa ốc để mua nhà cho chính mình.

Làm với văn phòng chúng tôi mới 3 tháng, cháu nói:

- Cháu cùng với 3 người bạn, hùn tiền để mua condo ở Stanton, nhà đang xây, nhà gần Little Saigon mắc quá. Nhà cháu mua giá \$150,000. Cháu mua condo 4 phòng, tụi cháu ở một phòng còn những phòng còn lại cho bạn của cháu thuê.

Thế rồi cháu mua nhà mới toanh, hơn 1 năm sau, những người trẻ này bán condo đó, lời nhiều, sau đó các cháu mỗi người đều đi mua nhà riêng. Chỉ 5 năm sau, các cháu làm hùn nhau làm chủ condo, mỗi người đủ mua một căn nhà và cứ thế tiếp tục. Sau đó mua chung cư cho thuê. Chỉ cần 10 năm sau, các cháu hữu trí, đi học toàn thời gian và lấy bằng Tiến Sĩ.



Những người trẻ biết tính toán là như thế. Cha mẹ mình sinh ra mình, hai bàn tay trắng như mọi người, nhưng rồi biết tính toán, đầu tư sinh lợi thì sẽ giàu.



Nhà Corona do đồng hương gửi văn phòng Ana Real Estate bán, giá \$740,000. Nhà mới, đẹp, 2 tầng.

Triệu phú ở nước Mỹ nhiều nhất thế giới, ra đường gặp ai cũng là triệu phú. Ngày xưa mua một cái nhà \$70,000, bây giờ giá nhà thành cả triệu. Bởi vậy ông bà mình thường nói:

- Khéo ăn thì no, khéo co thì ấm.

Người Việt tị nạn là người đầu tư nhiều nhất trong những người di cư sang Hoa Kỳ trong mấy thập niên qua, người Việt mua nhà nhiều nhất. Người Việt thành công trong việc đầu tư vào ngành địa ốc, ai cũng biết như thế.

Trong chương trình “Cái nhà là nhà của ta” mỗi tuần trên TV 57.11, 57.3, 57.6, radio 106.30 FM, của văn phòng Ana Real Estate, chúng tôi luôn gửi lời chúc chân thành nhất đến với quý khán thính giả là người nào cũng có nhà để ở, có nhà cho thuê, đúng như ông bà mình nói là sống phải có nhà, có nhiều nhà càng tốt, nhưng phải cẩn thận, phải có tiền dự trữ, nếu một ngày nào đó kinh tế suy thoái, và nhà không có người thuê thì cũng có tiền trả tiền thuế và bảo hiểm. Người đầu tư sinh lợi đều biết điều này, kinh tế phồn thịnh rồi suy thoái, rồi trở lại phồn thịnh. Ở Mỹ lâu năm chắc quý đồng hương đều biết điều này. Lúc nào cũng phải có tiền để sẵn đề phòng hờ khi bất trắc xảy ra thì còn tiền chi phí hàng ngày.



Người cẩn thận đều biết đề phòng, ai cũng muốn sự may mắn đến với mình nhưng có điều rủi ro mình không chờ, không đợi vẫn xảy ra thì sao?



Những lưu ý quan trọng khi mua nhà:

- Xem kỹ tình trạng nhà: luôn thuê chuyên gia thanh tra phần mái, hệ thống điện nước, móng và điều hòa/ sưởi để tránh tốn kém hàng chục ngàn đô la sửa chữa sau khi mua.
- Tính toán các chi phí phát sinh và bảo hiểm: Ngoài tiền trả góp hàng tháng, hãy tính trước tiền thuế địa ốc (property tax) có thể tăng sau khi đổi chủ, phí bảo hiểm nhà (homeowners insurance) và bảo hiểm thế chấp tư nhân (PMI nếu đặt cọc dưới 20%).
- Xác minh pháp lý qua Title Company và Escrow: Escrow và công ty chủ quyền (Title Company) giúp thanh tra lịch sử nhà, đảm bảo người bán không nợ hay tranh chấp, và tiền giao dịch được bảo vệ an toàn.
- Xem kỹ khu vực xung quanh: tìm hiểu tỷ lệ tội phạm, tiếng ồn, tiện ích xung quanh, v.v.



Broker An Nguyễn (đứng ngoài cùng bên phải), bên trái là cô chuyên viên địa ốc Thanh Tước, trên bìa báo tuyên dương đã giúp đỡ các gia đình Việt Nam tái định cư ở Fountain Valley.

Người nào may mắn có ông bà, cha mẹ thương yêu con cháu thì ông bà, cha mẹ là bờ vai để mình nương tựa, nhưng những người không có thân nhân thì sao? Phải tự mình giúp mình thì phải cẩn thận vẫn hơn.

Đừng bao giờ trả trễ tiền mượn ở ngân hàng sẽ bị tiền phạt, tín chỉ sẽ bị hạ thấp xuống. Đừng bao giờ không trả nợ ngân hàng 3 tháng, sẽ bị bán đấu giá, sẽ bị tịch thu và sẽ mất nhà, mất nhà thì tín chỉ xấu, phải chờ một thời gian lâu lắm mới mua nhà lại được. 7 năm hay 10 năm là thời gian dài lắm. Trong những người bị tịch thu nhà, nhà của người Việt tị nạn bị đấu giá ít hơn các sắc dân khác. Đó là điều hạnh diện cho người Mỹ gốc Việt.

Bây giờ, nhiều người mua nhà thích mua nhà có đất rộng, hơn 7200 square feet để cất thêm một căn nữa, ở một căn, để con cháu mình ở bên cạnh, hoặc cho thuê có thêm lợi tức.



Mua chung cư 4 căn, ở 1 căn và cho thuê 3 căn còn lại,

Hoặc mua chung cư 4 căn rồi tự ở 1 căn và cho thuê 3 căn còn lại là hình thức đầu tư bất động sản nổi tiếng gọi là "house hacking" (tận dụng nhà ở để giảm chi phí hoặc sống miễn phí). Tiền cho thuê từ 3 căn còn lại giúp trả phần lớn hoặc toàn bộ tiền gốc và lãi mượn hàng tháng (mortgage). Tại Mỹ, nếu người mua cam kết ở một trong các unit (chủ nhà ở) thì có thể dùng FHA loan với mức trả trước (down payment) thấp, chỉ từ 3.5% giá trị căn nhà thay vì 20–25% như mua bất động sản đầu tư khác. Đặc biệt, sống ngay tại chỗ giúp người mua dễ dàng quản lý, bảo trì và xử lý các vấn đề phát sinh của người thuê một cách nhanh chóng.

Nhà có đất rộng thu hút người mua, vừa để lên thị trường là bán ngay. Nhiều người đi tìm nhà như thợ săn, đi săn nai, săn thỏ, săn heo rừng, ... Thấy thỏ, nai, heo rừng là rượt theo ngay giống người đi mua nhà, thấy nhà có đất rộng vừa để lên thị trường là trả giá ngay. Có nhiều nhà đất rộng, để hoài không ai mua vì đất rộng nhưng thụt ra phía sau, ở sân trước rộng nên chính phủ không cho nhà trước mặt tiền cho nên mua nhà có đất rộng cũng phải cẩn thận.

Mua nhà mới phải cẩn thận, phải có chuyên viên địa ốc đại diện cho mình, bên vực quyền lợi của mình. Nếu đi thẳng đến người xây nhà, không ai bên vực quyền lợi của mình thì không tốt.



Mua nhà đòi hỏi người mua phải chuẩn bị kỹ về tài chính, điểm tín dụng và tuân thủ quy trình pháp lý qua các công ty chuyên trách.

Ngày hôm qua có một khách hàng đến tìm chúng tôi nhờ luật sư. Người khách này mua nhà đi thẳng đến người xây cất, sau một thời gian chờ đợi, ngân hàng không cho mượn tiền, người xây cất không trả lại tiền đặt cọc.

Theo luật thì khi mua nhà có 2 trường hợp người bán nhà phải trả lại tiền cọc:

- Không mượn được tiền ở ngân hàng vì lợi tức không đủ để mượn tiền.
- Giá nhà thấp hơn giá bán.

Ngay lập tức, chúng tôi giới thiệu người khách này đến với luật sư địa ốc, để luật sư nói chuyện với người bán.



Chúc quý đồng hương làm chủ ngôi nhà mơ ước của mình.

Trên đời này nhiều bất trắc xảy ra lắm bà con ơi, nên cẩn thận là tốt hơn. Lúc nào tôi cũng chúc bà con may mắn, hạnh phúc, và lúc nào chúng tôi cũng chúc bà con mỗi gia đình có một người con là luật sư, một người con là bác sĩ, khi cần đến luật thì có con của mình, khi bệnh thì có con của mình.

Chúc quý bà con may mắn và hạnh phúc trong cuộc sống hàng ngày.

Orange County, 9/2026

KIỀU MỸ DUYÊN

(kieumyduyen1@yahoo.com)