

Mua nhà

Mua nhà có thể vừa hứng thú vừa là một thử thách lớn. Vì vậy điều hợp lý là đi xem nhiều căn nhà khác nhau và khảo giá nhiều nơi để có thể vay tiền mua nhà có lợi nhất cho bạn.

Đừng vội quyết định gì hết; hãy từ từ; đọc tất cả mọi thứ trước khi ký tên; và đặt câu hỏi.

Vị trí

Khi quyết định nơi mình muốn cư ngụ, bạn nên xem xét phương tiện có sẵn ở gần nhà như cửa hàng, trường học, phương tiện chuyên chở công cộng và công viên. So sánh giá cả của những nhà tương tự.

Bạn nên xem xét:

- những nhà hiện đang chào bán (xem các quảng cáo trên mạng Internet và đăng trên báo và yết thị tại văn phòng đại lý địa ốc)
- những nhà tương tự đã bán trong khu vực và giá bán thực tế.

Căn nhà

Tính xem bạn cần mua căn hộ (unit), nhà phố (townhouse), căn hộ chung cư (apartment) hoặc ngôi nhà.

Sở hữu căn hộ (unit), nhà phố (townhouse) hay căn hộ chung cư (apartment) có nghĩa là bạn có những trách nhiệm và chi phí nhất định. Những chi phí này có thể là phí quản lý chung cư (corporation fee) mỗi ba tháng hay mỗi năm để trang trải cho chi phí bảo vệ an ninh, làm vườn, sửa chữa, bảo trì, v.v. Ngoài ra có khi còn có những hạn chế (ví dụ như chỗ đậu xe, làm ồn, nuôi thú cưng và liệu bạn có được phép cho thuê hay không).

Hãy suy nghĩ về:

- bạn sẽ cần bao nhiêu phòng kể cả phòng ngủ
- nhu cầu của bạn có thể sẽ thay đổi dần như thế nào theo thời gian
- bạn muốn có vườn lớn hay nhỏ
- chi phí và thời gian nếu bạn dự tính sẽ tân trang nhà
- các quy định của hội đồng thành phố đối với việc tân trang hoặc mở rộng nhà, và
- các dịch vụ của hội đồng thành phố có sẵn trong khu vực.

Các đại diện địa ốc phải có sẵn **thông báo thông tin dành cho người mua (Mẫu R3) [buyer's information notice (Form R3)]**, trong tài liệu này có những hướng dẫn để giúp bạn suy nghĩ căn nhà sẽ đem lại cho bạn giá trị, an toàn và niềm vui như thế nào. Theo thông báo này, bạn nên tìm hiểu về những thứ như: amiăng (thạch miên) trong nhà; thiệt hại do mối; những phần mở rộng hay sửa đổi bất hợp pháp hoặc gần đó có địa điểm chơi nhạc sống hay không; hiệu quả về năng lượng; và

nguồn nước thay thế cũng như các nguồn khác.

Khi bạn mua bất động sản, đại diện địa ốc cũng phải trao cho bạn **tờ khai của người bán (Mẫu 1) [vendor's statement (Form 1)]**. Đây là giấy tờ pháp lý ghi những thông tin quan trọng về bất động sản chẳng hạn như bất động sản thế chấp và phân vùng (zoning) cùng bất cứ điều gì sẽ giới hạn việc bạn có thể sử dụng hoặc tân trang bất động sản như thế nào. (Những điều này có khi gọi là quyền sử dụng chung (easement), lời cảnh báo quyền lợi (caveat), giao ước (covenant) hoặc điều cản trở (encumbrance). Một luật sư hoặc người làm giấy tờ sang tên có thể giúp bạn hiểu giấy tờ này.

Chương trình Cấp Ngân khoản Sở hữu chủ Căn nhà Đầu tiên (First Home Owners Grant)

Thỉnh thoảng, Chính phủ Tiểu bang hay Liên bang có những quy chế khích lệ dành cho người mua căn nhà đầu tiên. Muốn biết thêm thông tin, xin liên hệ với Sở Thuế SA (Revenue SA) (www.revenuesa.sa.gov.au).

Vay tiền mua nhà

Điều quan trọng là lập kế hoạch chi tiêu. Hãy tính xem bạn có khả năng vay và trả nợ ở mức độ bao nhiêu. Khoản tiền đặt cọc bạn có càng nhiều càng tốt.

So sánh những hình thức vay tiền khác nhau. Luôn luôn hỏi về phí và lệ phí và chắc chắn bạn nhờ người khác giúp đỡ để bạn hiểu những dòng chữ in nhỏ trong tất cả hợp đồng và tài liệu quảng cáo.

Nhớ dự trù cho các chi phí khác như:

- chi phí pháp lý và sang tên
- lệ phí chính phủ (ví dụ thuế GST và thuế trước bạ)
- lệ phí kiểm tra bất động sản
- chi phí dọn nhà
- bảo hiểm nhà và đồ đạc
- chi phí sửa chữa ngay lập tức có khi phải thực hiện.

Muốn biết thêm thông tin về vay tiền, xin vào trang mạng www.moneysmart.gov.au

Thương lượng việc mua bán

Một ngôi nhà có thể được chào bán theo một mức giá hoặc trong một khoảng giá. Người bán sẽ định giá, và bạn có thể thương lượng với họ qua trung gian đại diện địa ốc. Bạn có thể trả giá hợp lý với đại diện địa ốc dựa trên những gì bạn biết về giá trị của bất động sản.

Bạn sẽ cần phải trả giá bằng văn bản. Bạn có thể trả giá có điều kiện nhất định (ví dụ như được cho vay đủ tiền hoặc kết quả kiểm tra căn nhà đạt yêu cầu). Chúng tôi



Khuyến bạn nên nhờ tham vấn viên kiến trúc, giám định viên hay kiến trúc sư độc lập làm bản báo cáo về căn nhà vì họ biết cần phải để ý đến những điểm nào.

Nếu giá bạn trả được chấp nhận, người bán sẽ làm hợp đồng. Hợp đồng này sẽ bao gồm thông tin về số tiền bạn sẽ phải đặt cọc. Trong Hợp đồng này cũng liệt kê các đồ đạc và phụ kiện được bao gồm luôn với căn nhà bán cho quý vị. Hãy đo lại tất cả số đo và ranh giới để bảo đảm rằng chúng đúng với những con số ghi trong bằng khoán.

Một khi bạn và người bán đã ký hợp đồng, và bạn đã nhận được tờ khai của người bán (Mẫu 1) [vendor's statement (Form 1)], sau đó bạn có một khoảng thời gian hai ngày làm việc để suy nghĩ lại, bạn có quyền hủy hợp đồng trong thời gian này bất kể vì lý do gì.

Bạn rất nên thuê luật sư hoặc người làm giấy tờ sang tên trước khi ký hợp đồng hoặc trước khi khoảng thời gian suy nghĩ lại hết hạn để họ có thể tư vấn thích hợp cho bạn về những quyền lợi và trách nhiệm của bạn theo hợp đồng.

Một khi khoảng thời gian suy nghĩ lại đã chấm dứt và mọi điều kiện ghi trong hợp đồng đều đã được đáp ứng, hợp đồng này có giá trị pháp lý. Vì vậy, bạn phải chắc chắn mình hiểu hợp đồng trước khi ký tên. Nếu phá hợp đồng, bạn sẽ chịu hậu quả.

Mua nhà tại cuộc đấu giá

Một số bất động sản bán theo kiểu đấu giá. Người bán sẽ định giá **tối thiểu (reserve price)**. Đây là mức giá tối thiểu mà họ sẽ chịu bán nhà. Bạn cũng nên xem giá bán của những căn nhà tương tự trong khu vực và hỏi đại diện địa ốc theo dự kiến căn nhà sẽ bán được giá bao nhiêu. Hãy cân nhắc xem bạn có muốn bỏ tiền ra thuê người kiểm tra căn nhà trước hay không, vì nếu lỡ bạn không mua được căn nhà đó, bạn sẽ không được hoàn lại tiền.

Hãy nhớ khi đấu giá, bạn không thể ký hợp đồng có các điều kiện và không có khoảng thời gian suy nghĩ lại, vì vậy, điều quan trọng là bạn thu xếp tiền bạc đâu ra đó và kiểm tra căn nhà trước khi đấu giá.

Tờ khai của người bán (Mẫu 1) [vendor's statement (Form 1)] và thông báo thông tin dành cho người mua (Mẫu R3) [buyer's information notice (Form R3)] phải có sẵn tại văn phòng đại diện địa ốc hoặc người điều khiển cuộc bán đấu giá trong ba ngày làm việc ngay trước ngày bán đấu giá, và cũng có tại địa điểm đấu giá ít nhất 30 phút ngay trước khi bán đấu giá. Đại diện địa ốc phải thông báo cho bạn biết bạn có thể xem Mẫu 1 (Form 1) ở đâu và lúc nào (ví dụ như quảng cáo đăng trên báo, trong tài liệu quảng cáo bán bất động sản hoặc trên bảng hiệu quảng cáo bán bất động sản).

Ra giá trong cuộc đấu giá

Nếu hy vọng sẽ mua bất động sản đấu giá, bạn phải đăng ký làm người tham gia đấu giá bằng cách điền phiếu thích hợp và bạn sẽ cần phải trình giấy tờ chứng minh lý lịch.

Nói cho cùng, chính những người tham gia đấu giá sẽ là những người quyết định giá họ sẵn sàng trả cho bất động sản. Hãy biết rõ mức tối đa bạn sẽ đấu giá.

Việc ra giá mà trong cuộc đấu giá (đây là những giá giả bộ nhằm mục đích nâng giá bán lên cao hơn giá những người tham gia đấu giá đang ra giá) là bất hợp pháp tại Tiểu bang Nam Úc. Người bán được phép **định giá người bán** tối đa ba lần. Người điều khiển cuộc bán đấu giá phải thông báo là "giá người bán" và phải thấp hơn giá tối thiểu (reserve price).

Nếu cuộc đấu giá không đạt tới giá tối thiểu, người bán có thể quyết định không bán nhà tại cuộc đấu giá. Sau đó, người bán có thể chọn thương lượng bán nhà với những người tham gia đấu giá hoặc chọn đem nhà bán trên thị trường chung.

Nếu không hiểu rõ về cách đấu giá tại cuộc đấu giá, bạn có thể sắp xếp để một người nào đó đấu giá thay cho bạn. Người này phải đăng ký thông tin của bạn và xuất trình cho đại diện địa ốc giấy tờ ủy quyền họ đấu giá thay cho bạn.

Nếu là người mua được nhà, bạn sẽ phải đóng tiền cọc vào ngày đó (trừ phi có thỏa thuận khác bằng văn bản). Bạn cần phải mua bảo hiểm nhà và đồ đạc từ ngày ký hợp đồng.

Trả tiền lấy nhà (Settlement)

Trong hợp đồng sẽ ghi ngày trả tiền lấy nhà (settlement), thường là từ 4 đến 6 tuần sau khi hai bên ký hợp đồng bán nhà. Việc bán nhà sẽ chính thức hoàn tất vào lúc trả tiền lấy nhà khi đã thực hiện tất cả các kiểm tra, trao bằng khoán cũng như giấy tờ sang tên và thanh toán số tiền giá mua còn thiếu. Thủ tục trả tiền lấy nhà được thực hiện giữa đại diện pháp lý và tài chính của bạn và của người bán.

Bạn có thể đặt một trong những điều kiện trong hợp đồng bán nhà rằng bạn phải được kiểm tra bất động sản trước khi trả tiền lấy nhà để bảo đảm căn nhà ở trong tình trạng như bạn kỳ vọng.

Người làm giấy tờ sang tên sẽ báo cho bạn biết một khi việc trả tiền lấy nhà đã hoàn tất và sau đó bạn có thể sắp xếp để lấy chìa khóa nhà mới của mình.

Liên hệ với chúng tôi

Consumer & Business Services
Customer Service Centre
91-97 Grenfell Street
Adelaide SA 5000
Điện thoại: 131 882
www.cbs.sa.gov.au

Tư vấn bằng ngôn ngữ của bạn

Gọi điện thoại số 131 450 để sử dụng Dịch vụ Thông Phiên dịch MIỄN PHÍ.