

## Ngô i Việt qua Mỹ mua nhà ra sao?

T&#225;c Gi&#7843;: Đ Hi u, phóng viên RFA  
Th&#7913; T&#432;, 27 Th&#225;ng 10 N&#259;m 2010 18:28

---

Theo dõi tin tức liên quan đến n th tr ng đ a c và b t đ ng s n t i Hoa K tr n m ng Internet, ng i ta th y có nh ng bài nói v vi c “Qua Mỹ mua nhà” hay “Mỹ i Ngô i Việt qua Mỹ mua nhà”.



*M t căn nhà b i t th i Hoa K . Photo courtesy of vietphd.org*

V y chuy n ng i t Việt Nam qua Hoa K mua nhà ra sao? Đây là đ tài c a chuyên m c Câu chuy n H ng tu n k này.

### Đ u t khi giá r

Báo Đô Th .Net chuyên đ a tin nhanh v mua bán b t đ ng s n trong bài vi t “Qua Mỹ mua nhà” cho r ng chuy n m t s ng i Việt trong n c s h u m t căn nhà ngay t i Hoa K , không còn là chuy n l , khó tin n a.

## Ngân hàng Việt qua Mỹ mua nhà ra sao?

T&#225;c Gi&#7843;: Đ&#225; Hi&#225;, phóng viên RFA  
Th&#7913; T&#432;,, 27 Th&#225;ng 10 N&#259;m 2010 18:28

---

Tình hình này đ&#225;c bi&#225;t s&#225;i n&#225;i là t&#225; khi Hoa Kỳ b&#225; c v&#225;o tình tr&#225;ng suy thoái kinh t&#225; h&#225;i năm 2008, nhi&#225;u ng&#225;i th&#225;t nghi&#225;p, m&#225;t h&#225;t m&#225;i ngu&#225;n thu nh&#225;p, không còn cách nào tr&#225; n&#225;i món n&#225; kh&#225;ng l&#225; ký vay m&#225;n, đôi khi lên t&#225;i m&#225;y tr&#225;m ngàn đô la khi mua nhà, nên ph&#225;i giao nhà l&#225;i cho ngân hàng đ&#225; c&#225; tài chánh này bán l&#225;i v&#225;i giá th&#225;p, h&#225;u thu h&#225;i ph&#225;n nào ti&#225;n đã xu&#225;t ra cho khách hàng vay.

Gi&#225;i th&#225;a ti&#225;n, l&#225;m b&#225;c t&#225;i Vi&#225;t Nam nh&#225;n th&#225;y đó là m&#225;t c&#225; h&#225;i b&#225;ng vàng cho h&#225;, nh&#225;t là nh&#225;ng gia đình có con cháu du h&#225;c &#225; Mỹ. N&#225;u s&#225;m đ&#225;c m&#225;t căn nhà &#225; Mỹ thì h&#225; không ph&#225;i tr&#225; ti&#225;n ký túc xá quá cao làm ch&#225; cho con &#225; tr&#225; lo ăn h&#225;c, mà l&#225;i có th&#225; thu v&#225; món ti&#225;n khá n&#225;u cho thuê vài phòng trong căn nhà l&#225;n.

Ông Calvin Tr&#225;n, giám đ&#225;c đi&#225;u hành Chi h&#225;i Doanh nhân Vi&#225;t Nam &#225; n&#225; c ngoài, có tr&#225; s&#225; t&#225;i Sài Gòn và California nói v&#225; nhu c&#225;u mua nhà c&#225;a ng&#225;i Vi&#225;t t&#225;i Mỹ, ngày càng tăng th&#225;i gian g&#225;n đây:

“Hi&#225;n nay phong trào c&#225;a ng&#225;i Vi&#225;t qua Mỹ mua nhà là có, b&#225;i vì hi&#225;n nay nhà đ&#225;t &#225; Vi&#225;t giá r&#225;t cao, nhà bên Mỹ l&#225;i r&#225;. M&#225;t s&#225; đ&#225;i gia và thành ph&#225;n làm ăn khá &#225; Vi&#225;t Nam mu&#225;n đ&#225;a ti&#225;n qua Mỹ đ&#225;u t&#225; đ&#225; chu&#225;n b&#225; cho con cái c&#225;a h&#225;, trong tr&#225;ng lai qua bên đó &#225;, ho&#225;c có nhà &#225; khi đi du l&#225;ch, đ&#225;ng th&#225;i cũng mu&#225;n chuy&#225;n gia s&#225;n đ&#225;n m&#225;t n&#225;i t&#225;ng đ&#225;i an toàn, có nghĩa là n&#225;u bên này m&#225;t thì còn ti&#225;n bên kia, bên kia m&#225;t thì v&#225;n còn bên này.”

Nh&#225; có s&#225;n ti&#225;n trong tay nên nhi&#225;u ng&#225;i t&#225; Vi&#225;t Nam qua đã mua đ&#225;c nh&#225;ng căn nhà t&#225;t, giá h&#225;p lý, nh&#225; thanh toán ngay b&#225;ng ti&#225;n m&#225;t, đ&#225;c bi&#225;t là đ&#225;i v&#225;i nh&#225;ng căn nhà có h&#225;n hai phòng ng&#225; th&#225;ng đ&#225;c ng&#225;i Vi&#225;t &#225;a chu&#225;ng.

## Ngô i Vi t qua M mua nhà ra sao?

T&#225;c Gi&#7843;: Đ Hi u, phóng viên RFA  
Th&#7913; T&#432;:, 27 Th&#225;ng 10 N&#259;m 2010 18:28

---



M t ng i nhà rao bán M . Photo courtesy of dothi.net

Bà Nga Dung Nguy n, giám đ c công ty đ a c Alpha Realtor có văn phòng t i Houston, Texas cũng có gi i thích vì sao ng i Vi t đ n m t s n i t i Hoa K đ t u nhà c a:

“Hi n gi bên Vi t Nam, giá nhà Saigon, Hà N i, đ t h n New York, Tokyo. N u vào khu nhà c a Vi t Nam California, giá bán foreclosure (bán tháo) có th đ y lên 10% hay 20 %, đó là th tr ng mà ng i Trung Qu c, Mainland (L c đ a) và Vi t Nam vào mua r t đ ng. T i Houston này, giá nhà r t r , s du h c sinh t Vi t Nam qua đây cũng r t đ ng, vì ti n ph i chi phí, đ t n kém h n bên California. B m h c sinh, không ph i là đ i gia, không ph i là thành ph n nhi u ti n l m thì ch có th mua đ c nhà Houston, ch h không mua n i nhà New York hay California.”

Tr i câu h i là có th bi t v con s ng i t Vi t Nam qua M mua nhà hay không? Bà Nga Dung đ p:

“Tôi không đ m n i, nh ng n u vào tr ng đ i h c c ng đ ng Houston, thì th y h c sinh Vi t Nam qua đây r t đ ng, và n u vào tr ng đ i h c Downtown Houston University thì s h c sinh chi m h n phân n a. Ra ngoài ph , trong quán ăn thì th y s h c sinh qua đây ăn h c r t nhi u, ph i i a Houston đ đ s ng h n các n i khác.”

Ông Đ c, m t doanh nhân Houston cho bi t có nh ng khu siêu th v ng khách t lâu nh ng v n đ c duy trì:

## Ngô Thị Hiên và Việt qua Mỹ mua nhà ra sao?

T&#225;c Gi&#7843;: Đ&#225; Hi&#225;u, phóng viên RFA  
Th&#7913; T&#432;:, 27 Th&#225;ng 10 N&#259;m 2010 18:28

---

“Có những khu shopping center mà người Việt cũng đến mua sắm hai năm nay, bắt đầu thu hút số lượng, những người nhân viên OK mà chủ yếu là những người, thì đi mua đồ cũng là toàn center mà ý ông lớn, chuyên tin qua đó có gì tốt làm ăn, đi sang bên này, vì làm nghề vậy là có lợi cho họ.”

### Mua nhà cho con em du học

Các số liệu chính thức do chính phủ liên bang Hoa Kỳ phản ánh gần đây cho thấy, tính đến giờ có trên ba triệu căn nhà trên toàn quốc Mỹ đã bị ngân hàng tịch thu, vì những người chủ mua nhà không còn đủ khả năng tài chính để trả góp tiền nhà hàng tháng, do bất ổn việc làm hoặc làm ăn thua lỗ mà phải bị liệt kê, gần như ra đi với hai bàn tay trắng.

Với hàng triệu căn nhà rơi vào tình cảnh đó, thị trường bất động sản Hoa Kỳ trở nên trầm trọng, người bán, bán tháo thì quá nhiều, người mua cũng có bao nhiêu, số việc đó được giới chuyên gia đưa ra gọi là “chạm đáy” những người là mua cũng họ bị bỏ ngỏ vàng cho các nhà đầu tư bên Việt Nam mua nhà của bất động sản, cao cấp, siêu thị trên đất Mỹ.

Bà Ngô Thị Hiên, giám đốc công ty đưa ra của Metro Home, mua chuyên gia đưa ra của hành nghề lâu năm tại vùng thành phố Washington giờ thích về chuyên người Việt thích qua Mỹ mua sắm nhà:

“Không phải chỉ mới bây giờ mà từ lâu nay, năm mươi năm trước người Việt hay những cán bộ có quá nhiều tiền đã qua Mỹ mua nhà. Ngoài những gì họ có ở Việt Nam, họ mua thêm những khác, và những mà họ tin tưởng nhất, luôn luôn là Hoa Kỳ.”

Có rất nhiều người từ Việt Nam qua đây mua nhà trả tiền mua, họ quay về Việt Nam mua nhà, chúng ta cũng phải có họ họ, còn trong nền kinh tế tự do, ở Hoa Kỳ thì họ có tiền thì không cần phải có quốc tịch Hoa Kỳ, hay có thẻ xanh, có tiền mua thì có thể mua được nhà.

Họ mua đất vốn để vay mượn thì những người đó không vay mượn được, vì không làm việc tại Hoa Kỳ nên không chứng minh được lợi ích.

Tại những vùng có nhiều người Việt sinh sống như Nam và Bắc Cali, Houston, Washington DC, có nhiều người mua nhà. Họ không nói họ là cán bộ những người thích là cũng mua nhà vì bán

## Người Việt qua Mỹ mua nhà ra sao?

T&#225;c Gi&#7843;: Đ&#225; Hi&#225;u, phóng viên RFA  
Th&#7913; T&#432;, 27 Th&#225;ng 10 N&#259;m 2010 18:28

---

Đ&#225;c đ&#225;t ở Việt Nam. Chuy&#225;n này ngày càng x&#225;y ra nhi&#225;u h&#225;n, vì th&#225;y là mua nhà hay đ&#225;t ở Hoa Kỳ r&#225;t an toàn, không b&#225; k&#225; th&#225;, h&#225;n n&#225;a đ&#225;i v&#225;i nhà đ&#225;t thì có lên có xu&#225;ng, nh&#225;ng ch&#225; th&#225;i gian dài h&#225;n, từ 15 năm tới 30 năm thì đ&#225;a &#225;c lên giá t&#225; b&#225;n đ&#225;n năm l&#225;n, do đó không có cách đ&#225;u t&#225; nào t&#225;t h&#225;n là đ&#225;a &#225;c, xét v&#225; lâu dài.”

### Th&#225; t&#225;c không đ&#225;n gi&#225;n



ở Mỹ t ngôi nhà rao bán ở Mỹ. Photo courtesy of bantinnhadat.vn

Tuy nhiên, việc mua nhà ở Mỹ không đ&#225;n gi&#225;n nh&#225; ng&#225; i ta t&#225;ng, lu&#225;t pháp c&#225;a Hoa Kỳ b&#225;t bu&#225;c nh&#225;ng kho&#225;n ti&#225;n m&#225;t tr&#225;n 10 ngàn đô la thì c&#225;n ph&#225;i ch&#225;ng minh ngu&#225;n g&#225;c, h&#225;n n&#225;a các đ&#225;ch v&#225; chuy&#225;n s&#225; l&#225;ng ti&#225;n quá l&#225;n t&#225; Việt Nam sang Mỹ, vì lý do an ninh nên càng b&#225; ki&#225;m soát k&#225; h&#225;n.

Phía nhà n&#225;c Việt Nam lâu nay v&#225;n áp đ&#225;ng quy đ&#225;nh không cho phép ng&#225; i xu&#225;t c&#225;nh mang theo quá 7 ngàn đô la, n&#225;u mu&#225;n chuy&#225;n nh&#225;ng kho&#225;n ti&#225;n l&#225;n, v&#225;i lý do đ&#225;u t&#225; ra n&#225;c ngoài, ho&#225;c chuy&#225;n ti&#225;n cho con du h&#225;c, ph&#225;i đ&#225;c ngân hàng nhà n&#225;c ch&#225;p thu&#225;n.

Cô Lan Anh, chuyên gia đ&#225;a &#225;c hành ngh&#225; t&#225;i ti&#225;u bang Virginia cho hay, ng&#225; i Việt qua Mỹ mua nhà ch&#225; có m&#225;t cách thanh toán duy nh&#225;t là tr&#225; b&#225;ng ti&#225;n m&#225;t, ch&#225; có ph&#225;ng cách nào

## Ngân hàng Việt qua Mỹ mua nhà ra sao?

T&#225;c Gi&#7843;: Đ&#225; Hi&#225;u, phóng viên RFA  
Th&#7913; T&#432;:, 27 Th&#225;ng 10 N&#259;m 2010 18:28

---

khác, tuy nhiên việc sử dụng tín dụng từ Mỹ cũng đã tạo ra lợi ích cho phía tiếp:

“Bây giờ ngân hàng Việt mua nhà là trở toàn tín dụng, vì nếu không có quỹ tích hay sự an sinh xã hội thì không có cách nào vay được tín dụng, ngoài ra còn phải có chứng minh về việc chuyển tín dụng. Lan Anh chia sẻ bao giờ gặp những người mua nhà từ tín dụng, vì nếu không có cách nào chứng minh nguồn tín dụng từ đâu thì cũng khó lòng bán tín dụng từ để mua nhà.”

Cách thức để có thể có được khoản tín dụng từ ngân hàng trăm ngàn đô la để trả cho căn nhà được mua từ Mỹ ra sao?

Một số ngân hàng chuyển tín dụng qua Lào, giữa Việt Nam và Hoa Kỳ ngoài những dịch vụ chính thức và hợp pháp, thì phần lớn những ngân hàng Việt mua nhà từ Mỹ thông qua vài cách qua những khoản tín dụng Việt kiều gửi và giúp thân nhân được giao từ Mỹ và nhận bên Việt Nam qua những cú đi nhận thông tin hay thực xác nhận.

Ngoài ra còn một cách khác chuyển tín dụng ra nước ngoài, đó là dùng thủ tục tín dụng của ngân hàng nước ngoài với hình thức “tích tín dụng thành để”, một lần chuyển một ít, làm liên tục ngày này qua ngày khác sẽ thành khoản tín dụng lớn.

Với những mảnh Lào chuyển tín dụng “lưu” không qua hệ thống hợp pháp hay chính thức, ông Calvin Trần kể lại:

“Khi chuyển tín dụng từ quốc gia này sang quốc gia khác thì bộ tài chính hai nước phải thông qua và được chấp nhận, những hiện nay giữa Việt Nam và Mỹ có đường dây chuyển tín dụng rất hay và nhanh. Danh từ trong nước gọi là “áp máy” lấy tín dụng, có nghĩa là ở Sài Gòn hay Hà Nội, có người ngụy đó, bên Mỹ cũng có người ngụy đó, hai bên nói qua lại, nếu đúng người ngụy đã sắp đặt thì xem như tín dụng từ đã được chuyển qua Lào. Chuyển đó đã có từ mấy năm nay rồi.”

Tuy nhiên, những chứng nhận được cấp trong lãnh vực đi lại, giới chuyên gia trong ngành cho biết Hoa Kỳ áp dụng chính sách thuế đánh trên nhà của rất nặng.

## Ngôi nhà và Vị trí qua Mắt mua nhà ra sao?

T&#225;c Gi&#7843;: Đ&#225; Hi&#225;u, phóng viên RFA

Th&#7913; T&#432;, 27 Th&#225;ng 10 N&#259;m 2010 18:28

---

Đây là kho&#223;n ti&#223;n thu&#223; đánh tr&#223;c ti&#223;p trên giá b&#223;t đ&#223;ng s&#223;n đ&#223;ng s&#223; h&#223;u v&#223;i m&#223;c t&#223; m&#223;t đ&#223;n ba ph&#223;n trăm tùy theo t&#223;ng ti&#223;u bang. V&#223;i m&#223;t căn nhà giá trung bình trên d&#223; i 300 ngàn đô la, thì m&#223;i năm ch&#223; nhà ph&#223;i n&#223;p ti&#223;n thu&#223; cho chánh quy&#223;n ti&#223;u bang t&#223; ba ngàn đ&#223;n chín ngàn đô la, m&#223;t năm. Đây là m&#223;t s&#223; ti&#223;n không nh&#223; đ&#223;i v&#223;i nh&#223;ng ai mu&#223;n đ&#223;u t&#223; vào v&#223;ic mua nhà đ&#223; cho thuê l&#223;i ki&#223;m l&#223;i.