

BRANDON HUYNH

LOCK IT MORTGAGE

CÂU CHUYỆN KHÁCH HÀNG — VAY FOREIGN NATIONAL

Không có điểm tín dụng Mỹ. Không có số An Sinh Xã Hội. Vẫn mua được nhà ở Houston.

Một gia đình ở TP. Hồ Chí Minh muốn sở hữu một căn nhà cho thuê tại thành phố nơi con gái mình đang sống và làm việc. Không có điểm tín dụng Mỹ, không có SSN, không có thu nhập tại Mỹ. Đây là cách khoản vay foreign national giúp họ mua được căn nhà đó trong khoảng 45 ngày, và toàn bộ hồ sơ được thực hiện bằng tiếng Việt.

NGƯỜI THỰC HIỆN

Brandon Huynh

832-997-1527 • Brandon.H@LockItMtg.com • brandonhuynh.net

NMLS #2522494 • Song ngữ: Tiếng Việt & Tiếng Anh • Được cấp phép tại cả 50 tiểu bang

VỀ CÂU CHUYỆN NÀY

Câu chuyện này được tổng hợp từ những tình huống khách hàng thường gặp trong công việc của chúng tôi. Các chi tiết chỉ mang tính minh họa và không mô tả một cá nhân hay gia đình cụ thể nào. Mọi con số đều được làm tròn để dễ hiểu. Đây không phải là báo giá, lãi suất thực tế, hay lời hứa về điều kiện vay. Con số của riêng bạn sẽ tùy thuộc vào chương trình vay, căn nhà, và thị trường vào ngày bạn nộp hồ sơ.

NGƯỜI VAY

Một gia đình thành đạt, cách căn nhà họ muốn gần 13.000 cây số

Gia đình Trần điều hành một công ty thương mại tại TP. Hồ Chí Minh, làm ăn vững vàng hơn mười năm nay. Con gái của họ sang Houston học đại học, tốt nghiệp, rồi ở lại làm việc. Cô đang thuê một căn hộ ở phía tây nam thành phố, gần khu cộng đồng người Việt lớn nhất Texas.

Ba mẹ cô nhìn thấy điều con gái mình nhìn thấy: một thành phố đang phát triển, giá thuê ổn định, và giá nhà rất hợp lý so với hầu hết các thành phố lớn ở châu Á. Họ muốn mua một căn nhà cho thuê ở Houston. Vừa là khoản đầu tư, vừa là một chỗ đứng tại thành phố nơi con gái mình đang xây dựng cuộc sống.

Tiền thì họ có. Khoản trả trước 30 phần trăm đã để dành sẵn. Cái họ không có là những thứ mà một ngân hàng Mỹ thông thường biết cách xử lý.

VẤN ĐỀ

Mọi thứ hồ sơ vay ở Mỹ mặc định phải có, họ đều không có

Một hồ sơ vay mua nhà tiêu chuẩn ở Mỹ xoay quanh ba thứ: số An Sinh Xã Hội (SSN), báo cáo tín dụng Mỹ, và tờ khai thuế Mỹ. Gia đình Trần không có cả ba. Không phải vì có gì sai, mà đơn giản vì họ sống và kiếm tiền ở Việt Nam. Thu nhập, lịch sử tín dụng, và hồ sơ thuế của họ đều nằm ở một quốc gia khác.

HỒ SƠ — DƯỚI GÓC NHÌN CỦA NGÂN HÀNG MỸ

Điểm tín dụng Mỹ	Không có
Số An Sinh Xã Hội hoặc ITIN	Không có
Tờ khai thuế Mỹ	Không có
Thu nhập tại Mỹ	Không có
Tiền trả trước đã để dành	30%

Vài ngân hàng đầu tiên họ liên hệ đều từ chối trước khi câu chuyện thật sự bắt đầu. Một nơi còn gợi ý để con gái đứng tên mua căn nhà, điều gia đình không hề muốn, vì như vậy sẽ đặt cả một khoản nợ nhà lên vai một người trẻ mới đi làm.

Giống như nhiều người mua từ nước ngoài, họ kết luận rằng muốn sở hữu nhà ở Mỹ chắc phải trả hết bằng tiền mặt. Suy nghĩ đó khiến rất nhiều người bỏ lỡ cơ hội thật, vì nó không đúng.

ĐIỀU GÌ ĐÃ MỞ RA CÁNH CỬA

Một chương trình vay sinh ra cho người mua sống ở nước ngoài

Khoản vay foreign national là một chương trình non-QM được thiết kế đúng cho người vay như thế này: người không có dấu chân tín dụng ở Mỹ nhưng muốn sở hữu bất động sản Mỹ. Với mỗi mảnh hồ sơ tiêu chuẩn bị thiếu, chương trình thay bằng một thứ mà người không cư trú tại Mỹ thật sự có thể cung cấp.

- **Không cần tín dụng Mỹ.** Hộ chiếu còn hiệu lực, cộng với visa Mỹ nếu chương trình yêu cầu. Một số chương trình chấp nhận thư xác nhận tín dụng từ ngân hàng nước ngoài; một số không cần lịch sử tín dụng nào cả.
- **Căn nhà tự trả lời câu hỏi thu nhập.** Gia đình Trần được xét duyệt dựa trên thu nhập cho thuê của chính căn nhà, theo kiểu DSCR. Tiền thuê theo giá thị trường cần đủ trang trải khoản trả hàng tháng. Chương trình của họ không đòi hỏi giấy tờ thu nhập cá nhân từ Việt Nam.
- **Tiền được chuyển sớm và "nằm đủ lâu".** Khoản trả trước được chuyển vào một tài khoản ngân hàng Mỹ trước ngày đóng hồ sơ, để đến lúc cần thì nguồn tiền đã rõ ràng và đã được giữ đủ thời gian theo yêu cầu.
- **Khoảng cách không phải trở ngại.** Phần lớn quy trình diễn ra qua điện thoại và tin nhắn, lệch nhau 12 tiếng đồng hồ, và việc sắp xếp ký giấy tờ cho người mua ở nước ngoài là chuyện bình thường trong các chương trình này.

Khoản vay foreign national thường yêu cầu những gì

YÊU CẦU	TIÊU CHUẨN THÔNG THƯỜNG	GIA ĐÌNH TRẦN
Tiền trả trước	20–30%	Đã sẵn 30%
Lịch sử tín dụng Mỹ	Nhiều chương trình không yêu cầu	Không có, và không cần
Giấy tờ tùy thân	Hộ chiếu còn hiệu lực; visa nếu chương trình yêu cầu	Đã cung cấp
Chứng minh thu nhập	Thu nhập cho thuê của căn nhà (DSCR) hoặc giấy tờ thu nhập nước ngoài	Tiền thuê đủ trả khoản vay
Mục đích sử dụng	Nhà đầu tư hoặc nhà thứ hai	Nhà cho thuê (đầu tư)

Tiêu chuẩn chương trình điển hình; yêu cầu cụ thể thay đổi tùy bên cho vay và chương trình.

KẾT QUẢ

Một căn nhà cho thuê ở Houston, chốt từ TP. Hồ Chí Minh trong khoảng 45 ngày

HỒ SƠ KHÉP LẠI THẾ NÀO — SỐ LIỆU MINH HỌA

Căn nhà	Townhome 3 phòng ngủ, tây nam Houston
Giá mua	Khoảng đầu \$300,000
Tiền trả trước	30%
Thu nhập dùng để xét duyệt	Tiền thuê thị trường của chính căn nhà
Tín dụng Mỹ sử dụng	Không
Từ nộp hồ sơ đến hoàn tất	~45 ngày

Căn townhome nằm trong khu con gái họ biết rất rõ, và chỉ vài tuần sau khi hoàn tất đã có người thuê. Tiền thuê theo giá thị trường đủ trang trải khoản trả hàng tháng, đúng như chương trình yêu cầu, và cũng đúng như một khoản đầu tư cho thuê lành mạnh nên có.

Không ai phải bay đi bay về để kịp ký giấy tờ. Không ai bị đòi một điểm tín dụng Mỹ vốn không tồn tại. Khoản vay được xây dựng quanh bộ hồ sơ mà gia đình thật sự có.

ĐÔI LỜI TỪ BRANDON

Hầu như mọi cuộc trò chuyện kiểu này đều bắt đầu giống nhau: một gia đình nghĩ rằng vì mình không có tín dụng Mỹ nên chỉ còn cách trả tiền mặt, hoặc thôi. Khi gia đình Trần tìm đến tôi, chúng tôi làm toàn bộ hồ sơ bằng tiếng Việt. Gọi điện vào buổi tối bên đó, buổi sáng bên này. Điều đó quan trọng không kém gì chương trình vay, vì mua nhà ở một đất nước xa lạ vốn đã căng thẳng, và được làm mọi thứ bằng ngôn ngữ của mình lấy đi phần lớn sự căng thẳng đó.

Phần khó của khoản vay foreign national không phải là đủ điều kiện. Phần khó là tìm được người biết những chương trình này tồn tại. Đa số loan officer chưa từng làm một hồ sơ nào như vậy. Đây là một trong những chuyên môn của tôi, và cũng là lý do các gia đình ở Việt Nam và người thân của họ ở Houston cứ chuyển tay nhau số điện thoại của tôi.

ĐIỀU NÀY CÓ Ý NGHĨA GÌ VỚI BẠN

Không có lịch sử tín dụng Mỹ không có nghĩa là không vay được nhà ở Mỹ

Nếu bạn đang sống ở nước ngoài và muốn sở hữu bất động sản Mỹ, hoặc gia đình bạn ở Việt Nam muốn đầu tư vào thành phố nơi bạn đang sống, khoản vay foreign national có thể là con đường. Bạn sẽ cần khoản trả trước cao hơn khoản vay thông thường trong nước, thường từ 20 đến 30 phần trăm. Nhưng bạn sẽ không cần điểm tín dụng Mỹ, không cần số An Sinh Xã Hội, không cần nhiều năm khai thuế ở Mỹ. Thường chỉ sau một cuộc trò chuyện, chúng tôi có thể cho bạn biết tình huống của bạn có phù hợp với một chương trình hay không.

TÌM HIỂU VỊ TRÍ CỦA BẠN

Mua nhà từ Việt Nam, hay giúp gia đình đầu tư tại Houston? Hãy trò chuyện với tôi.

Gọi hoặc nhắn tin cho tôi, hoặc bắt đầu tại brandonhuynh.net. Tôi làm việc với khách hàng ở mọi múi giờ. Tôi nói tiếng Việt, và gia đình bạn ở Việt Nam có thể gọi hoặc nhắn tin cho tôi trực tiếp bằng tiếng Việt. I also work with clients in English.

Brandon Huynh • 832-997-1527

Brandon.H@LockItMtg.com • brandonhuynh.net • NMLS #2522494

Tài liệu này chỉ nhằm mục đích giáo dục và được tổng hợp từ những tình huống khách hàng thường gặp; nó không mô tả một cá nhân hay gia đình cụ thể nào. Mọi con số đều là ước tính minh họa, được làm tròn để dễ hiểu, và không phải là lời đề nghị, cam kết, hay bảo đảm về điều kiện, lãi suất, hay việc chấp thuận khoản vay. Lãi suất, chi phí, yêu cầu trả trước, loại visa đủ điều kiện, và tiêu chuẩn xét duyệt thay đổi tùy chương trình, hồ sơ người vay, căn nhà, và điều kiện thị trường, và thay đổi thường xuyên. Các chương trình foreign national và non-QM khác có yêu cầu riêng về hồ sơ, nguồn gốc và thời gian giữ tiền, và giới hạn mục đích sử dụng. Brandon Huynh, NMLS #2522494 · Lock It Mortgage. Equal Housing Opportunity (Cơ Hội Nhà Ở Bình Đẳng). Not a commitment to lend (Không phải là cam kết cho vay).