

Ngày 16 tháng 8 năm 2021

Các Lựa chọn hoặc Phương án Thay thế Khả thi cho việc Tịch thu Tài sản Thế chấp

Nếu quý vị không thể trả được các khoản tiền vay thế chấp hàng tháng của mình, quý vị phải đối diện với khả năng bị tịch thu tài sản thế chấp. Khi quý vị mua hoặc tái cấp vốn cho ngôi nhà của mình, quý vị đã mượn tiền từ một người cho vay và đồng ý trả lại số tiền đó, cùng với lãi suất. Người cho vay có quyền được trả lại tiền theo như các điều khoản được miêu tả trong các tài liệu về khoản vay thế chấp của quý vị. Nếu quý vị không trả được các khoản tiền vay thế chấp của mình, người cho vay của quý vị có thể bán nhà của quý vị để trả khoản tiền còn nợ trong khoản vay thế chấp của quý vị. Quy trình này được gọi là sự tịch thu tài sản thế chấp.

Nếu quý vị nhận được thông báo từ người cho vay hoặc dịch vụ cho vay rằng họ đã bắt đầu quy trình tịch thu tài sản thế chấp, quý vị phải hành động ngay lập tức. Điều tồi tệ nhất quý vị có thể làm là ngồi không và phớt lờ các thông báo này.

Quý vị có thể theo đuổi một số phương án thay thế khả thi cho việc tịch thu tài sản thế chấp và nên chủ động thực hiện việc này. Bởi vì một số lựa chọn tốt hơn một số khác (tùy thuộc vào tình hình), quý vị nên dành thời gian để tìm hiểu về các cơ hội ngăn chặn việc tịch thu tài sản thế chấp. Tham vấn một luật sư từ sớm trong quy trình có thể giúp quý vị quyết định phương án nào là tốt nhất cho mình và bảo vệ các quyền của quý vị với tư cách là người sở hữu nhà. Các phương án thay thế khả thi bao gồm:

- Điều chỉnh khoản vay
- Tái cấp vốn - trả khoản vay của quý vị bằng một khoản vay mới với các điều khoản tốt hơn;
- Bán ngôi nhà của quý vị
- Theo đuổi phương án “Short Sale” (Bán lỗ vốn)
- Cho thuê toàn bộ ngôi nhà của quý vị
- Cho thuê các phòng trong nhà
- Cung cấp Chứng thư ngăn ngừa tịch thu tài sản thế chấp cho người cho vay của quý vị hoặc đại lý dịch vụ của họ
- Bán tài sản nhà

Sale Bán tài sản nhà

Bản tin này tập trung vào phương án bán tài sản nhà.

Bán tài sản nhà là một phương án thay thế cho việc tịch thu tài sản thế chấp và chỉ dành cho các chủ sở hữu nhà có tài sản vốn trong ngôi nhà của mình, có nghĩa là giá trị của ngôi nhà cao hơn mức tiền người chủ sở hữu nhà đang nợ (những) người cho vay.

Đạo luật Hợp đồng Bán Tài sản Nhà (Đạo luật) bảo vệ chủ sở hữu nhà đang phải đối mặt với việc tịch thu tài sản thế chấp do bị những người mua nhà trù dập. Những người này xúi giục chủ sở hữu nhà, thông qua việc cung cấp thông tin sai lệch, đe dọa hoặc các hành vi thương mại bất hợp lý khác, để bán nhà của họ ở mức giá thấp hơn nhiều so với giá thị trường của ngôi nhà đó. Để áp dụng được những biện pháp bảo vệ theo Đạo luật này, (1) bất động sản phải có từ một cho tới bốn đơn nguyên nhà ở (phòng). 2) Người chủ sở hữu bất động sản này phải ở tại một trong số các đơn nguyên/phòng đó, và coi đó là nơi cư trú chính của mình và 3) bất động sản này phải chịu tác động của một Giấy Thúc nợ còn hiệu lực.

Đạo luật này cũng nêu rằng hợp đồng mua và bán giữa chủ sở hữu nhà, là người đang phải chịu tác động của Giấy Thúc nợ còn hiệu lực với một Người mua Tài sản Nhà (là những người mua lại các ngôi nhà đang trong quá trình tịch thu tài sản thế chấp dưới dạng một khoản đầu tư chứ không phải mua để sử dụng) có chứa một số thông tin nhất định. Hợp đồng phải chứa toàn bộ thỏa thuận giữa các bên và phải bao gồm các thông tin sau:

- Tên, địa chỉ làm việc và số điện thoại của Người mua tài sản nhà
- Địa chỉ của ngôi nhà đang trong quá trình tịch thu tài sản thế chấp
- Tổng giá tiền mà Người mua Tài sản Nhà phải trả liên quan tới việc mua bán này
- Một bản miêu tả hoàn chỉnh các điều khoản về cách Người mua Tài sản Nhà sẽ trả tiền cho ngôi nhà của quý vị, cân nhắc khác, bao gồm, nhưng không chỉ giới hạn ở bất kỳ dịch vụ nào mà Người mua Tài sản Nhà tuyên bố sẽ thực hiện cho quý vị trước hoặc sau khi bán tài sản thế chấp tịch thu
- Thời gian mà việc sở hữu được chuyển giao cho Người mua Tài sản Nhà
- Các điều khoản của bất kỳ hợp đồng thuê nhà nào
- Thông báo phù hợp về quyền của quý vị trong việc hủy bỏ hợp đồng với người mua tài sản nhà

Quyền được hủy bỏ sẽ hết hạn vào 12 giờ đêm của ngày làm việc thứ năm sau ngày quý vị ký hợp đồng hoặc vào 8 giờ sáng của ngày bán bất động sản theo kế hoạch tuân theo quyền được bán tài sản thế chấp để trừ nợ trong văn tự ủy thác, tùy theo việc nào

xảy ra trước. (Biểu mẫu được yêu cầu của thông báo này có thể tìm thấy trong Mục 1695.3 và 1695.5 của Bộ luật Dân sự Tiểu bang California.)

Chủ nhà có quyền hủy bỏ hợp đồng và giao dịch mua bán không thể được hoàn tất cũng như Người mua Tài sản Nhà (hoặc quý vị theo yêu cầu của Người mua tài sản nhà) cũng không thể tái cấp vốn hoặc mượn tiền từ tiền vốn trong giá trị ngôi nhà cho đến khi giai đoạn hủy bỏ hết hạn. Ngoài ra, quý vị sẽ không nhận được bất kỳ khoản thanh toán (tiền bạc) nào cho khoản tiền vốn của quý vị cho đến khi giai đoạn hủy bỏ hết hạn. Nếu quý vị chọn hủy bỏ, hợp đồng ban đầu và bất kỳ tài liệu nào khác (công cụ) mà quý vị có thể đã ký phải được hoàn trả lại cho quý vị mà không có bất kỳ (các) điều kiện nào được Người mua Tài sản Nhà áp đặt.

Người mua Tài sản Nhà bị cấm đưa ra các tuyên bố sai sự thật hoặc gây hiểu lầm về: (1) giá trị thị trường của ngôi nhà của quý vị, (2) số lượng tiền sau thuế mà quý vị có thể nhận được (nếu có) sau khi bán nhà, (3) bất kỳ điều khoản hợp đồng nào, hoặc (4) bản chất của bất kỳ tài liệu nào (công cụ) mà quý vị ký kết.

Quý vị cần chú ý rằng việc bất kỳ người nào đề xuất, tham gia, đàm phán hoặc hoàn thành bất kỳ giao dịch mua hoặc bán nào có liên quan tới ngôi nhà của quý vị trong quá trình tịch thu tài sản thế chấp là bất hợp pháp, nếu người đó, theo các điều khoản của giao dịch này, lợi dụng quý vị một cách quá đáng.

Là một phần trong giao dịch mua và bán được đề xuất, một số Người mua Tài sản Nhà sẽ cung cấp cho quý vị cơ hội được mua lại ngôi nhà của mình vào một ngày nào đó trong tương lai. Người mua Tài sản Nhà sẽ đòi hỏi quý vị chuyển giao quyền sở hữu tài sản này cho một người mua khác và rằng quý vị vẫn có thể sống trong ngôi nhà của mình và trong tương lai sẽ có lựa chọn mua lại. Giao dịch mua và bán đó được cho là sẽ dẫn tới một khoản vay thế chấp chứ không phải là bán nhà, trừ khi Người mua Tài sản Nhà đó có thể chứng minh khác đi.

Thậm chí trong trường hợp ngôi nhà của quý vị không bị tịch thu tài sản thế chấp, quý vị cũng cần được bảo vệ khi cân nhắc một giao dịch mua hoặc bán với một nhà đầu tư đang tìm cách mua tài sản của quý vị. Luật pháp rất phức tạp và quý vị nên tham vấn với một luật sư có hiểu biết về các giao dịch bất động sản.

Bán Tài sản của Quý vị – Meo Nhanh

- Việc thuê một người môi giới bất động sản sẽ giúp ích cho quý vị nhưng không phải là việc bắt buộc. Một người môi giới bất động sản có giấy phép sẽ quảng cáo ngôi nhà tới người mua (bên mua), giúp quý vị đàm phán các điều khoản hợp đồng và sẽ hỗ trợ quý vị trong quy trình kết thúc mua bán nhà.
- Không biết giá thị trường thực sự của ngôi nhà của quý vị có thể khiến quý vị bị dính líu tới các hoạt động kinh doanh sai trái. Một người môi giới bất động sản hiểu biết (hoạt động năng nổ trong khu vực và cộng đồng của quý vị) hoặc một

người định giá độc lập có thể hỗ trợ quý vị trong việc định giá giá thị trường thực sự của ngôi nhà của quý vị.

- Tránh các giao dịch cá nhân trong đó người mua/bên mua đưa ra một yêu cầu/đòi hỏi quý vị phải ký các giấy tờ để được nhận thanh toán bằng tiền mặt (đặc biệt là trong trường hợp không có một người giữ khế ước thuộc bên thứ ba, độc lập).
- Những người vi phạm đạo đức thường tìm cách thuyết phục các chủ sở hữu nhà hoàn thành các giao dịch không chính thức trong đó cung cấp “tiền tươi” hoặc sẽ đề nghị mua tài sản của chủ sở hữu nhà sử dụng phương thức “hợp đồng bán” (một hợp đồng trong đó quyền sở hữu vẫn là của quý vị và một chứng thư sẽ được chuyển tới sau cho người mua). Loại giao dịch này có thể dẫn đến phiền toái về tài chính. Chúng tôi khuyên quý vị nên tham vấn luật sư trước khi tham gia vào một “hợp đồng bán”.
- Việc tìm một người mua ngôi nhà của quý vị có thể tốn nhiều thời gian. Hãy bắt đầu quảng cáo ngôi nhà của quý vị càng sớm càng tốt. Quý vị nên đảm bảo thanh toán đủ các khoản vay thế chấp hàng tháng của mình trong giai đoạn này.
- Miễn là giao dịch này bao gồm việc thanh toán toàn bộ cho người cho vay của quý vị hoặc đại lý dịch vụ của khoản vay thế chấp của quý vị, thì giao dịch này sẽ không phải là “short sale” (bán lỗ vốn). Sự cho phép từ trước của người cho vay hoặc đại lý dịch vụ của người này là không cần thiết. Tuy nhiên, có thể sẽ có một khoản tiền phạt trả trước, là một khoản lệ phí bổ sung nếu quý vị trả hết khoản vay thế chấp của mình sớm. Quý vị nên đàm phán với người cho vay của mình hoặc đại lý dịch vụ của họ để miễn khoản lệ phí này. Một số khoản tiền phạt trả trước này bị nghiêm cấm theo luật pháp hiện hành, và một luật sư bất động sản có thể hỗ trợ quý vị bảo vệ các quyền của mình.

Để nhận thêm tài liệu về các phương án thay thế cho việc tịch thu tài sản thế chấp, hãy truy cập [Trang các ấn bản dành cho người tiêu dùng của DRE](#).

###