



Cứu Vãn Căn Nhà của Quý Vị Các Mách Bảo để Tránh Bị Tịch Biên

Số phê duyệt của OMB **2502-0584**
(Hết hạn vào ngày 31/03/2028)

Tôi Không Thể Thanh Toán Khoản Thế Chấp Của Mình - Tôi Nên Làm Gì?

Mỗi ngày, những người như quý vị đều gặp khó khăn khi thanh toán khoản thế chấp tiếp theo. Có thể nhận được sự trợ giúp; tuy nhiên, quý vị cần thực hiện bước đầu tiên. Hãy liên hệ ngay với bên cung cấp dịch vụ thế chấp hoặc cố vấn nhà ở được HUD chấp thuận. Bên cung cấp dịch vụ thế chấp là công ty xử lý khoản vay của quý vị và là nơi quý vị gửi các khoản thanh toán khoản vay hàng tháng.

Quý vị có thể tìm thông tin liên hệ của bên cung cấp dịch vụ trên sao kê thế chấp. Khi liên hệ với họ, hãy chuẩn bị thảo luận về:

- Tại sao quý vị không thể thanh toán.
 - Tình hình của quý vị là tạm thời hay vĩnh viễn.
 - Các lựa chọn mà bên cung cấp dịch vụ sẽ đưa ra.
- Nếu quý vị không thoải mái khi nói chuyện với bên cung cấp dịch vụ thế chấp, một cơ quan tư vấn nhà ở được HUD chấp thuận có thể giúp quý vị hiểu các lựa chọn của mình và cũng hỗ trợ quý vị theo những cách có thể giúp giảm các khoản chi phí hàng tháng khác. Tư vấn phòng ngừa tịch biên nhà được cung cấp miễn phí. Thông tin về cách tìm một công ty tư vấn nhà ở được HUD chấp thuận tại khu vực của quý vị có sẵn trong phần "Tài nguyên" bên dưới.
 - Mở và đọc tất cả các thư từ quý vị nhận được từ bên dịch vụ thế chấp. Có thể có thông tin giá trị về các tùy chọn trả nợ. Các thư từ sau đó có thể bao gồm các thông báo pháp lý quan trọng. Không đọc thư từ sẽ không ngăn cản được hành động tịch biên nhà.

Các Lựa Chọn Nào Sẽ Giúp Cho Tôi Giữ Được Nhà?

Nếu quý vị có khoản vay được FHA bảo hiểm, bên dịch vụ thế chấp của quý vị phải cung cấp các tùy chọn để hỗ trợ những người đi vay không thể thanh toán khoản thế chấp do khó khăn về tài chính. Bên dịch vụ của quý vị cần thông tin từ quý vị để đánh giá đầy đủ các tùy chọn này. Nếu quý vị muốn giữ nhà, hãy trao đổi với bên dịch vụ về các tùy chọn giảm thiểu tổn thất có sẵn để giữ lại nhà.

Kế Hoạch Khoản Hồng: Bên dịch vụ của quý vị có thể tạm dừng hoặc giảm các khoản thanh toán thế chấp hàng tháng của quý vị để quý vị có thời gian vượt qua khó khăn về tài chính. Sau đó, quý vị có thể được cung cấp một kế hoạch thanh toán để quý vị có thể trả hết các khoản thanh toán bị thiếu theo thời gian cho đến khi quý vị bắt kịp.

Các lựa chọn giữ lại nhà để giảm thiểu tổn thất: Các lựa chọn giữ lại nhà cung cấp cho quý vị các lựa chọn để thanh toán thế chấp hiện tại và có thể giảm khoản thanh toán thế chấp hàng tháng của quý vị để tránh bị tịch thu nhà thông qua việc sử dụng một trong những lựa chọn sau:

- **Sửa Đổi Khoản Vay:** Sửa đổi khoản vay là thay đổi vĩnh viễn một hoặc nhiều điều khoản thế chấp của quý vị. Việc sửa đổi giải quyết các khoản thanh toán thế chấp quá hạn bằng cách thêm số tiền đó vào số dư khoản vay gốc của khoản thế chấp đầu tiên và kéo dài thời hạn thế chấp lên 30 hoặc 40 năm với lãi suất cố định.
- **Yêu Cầu Một Phần:** Yêu cầu một phần cho phép các khoản thanh toán thế chấp quá hạn được đặt vào khoản thế chấp thứ cấp không tính lãi đối với bất động sản. Số tiền Yêu Cầu Một Phần không yêu cầu hoàn trả cho đến khi khoản thanh toán thế chấp cuối cùng được thực hiện, bất động sản được bán, thế chấp được tiếp nhận, quyền sở hữu bất động sản được chuyển nhượng hoặc một số loại tái cấp vốn nhất định, tùy theo điều kiện nào xảy ra trước.
- **Sửa Đổi Khoản Vay Kết Hợp và Yêu Cầu Một Phần:** Tùy chọn này kết hợp Sửa Đổi Khoản Vay và Yêu Cầu Một Phần để giải quyết các khoản thanh toán thế chấp quá hạn và có thể bao gồm việc giảm tiền gốc.
- **Bổ Sung Thanh Toán:** Bổ Sung Thanh Toán sử dụng Yêu Cầu Một Phần để giải quyết các khoản thanh toán thế chấp quá hạn của quý vị và tạm thời giảm khoản thanh toán thế chấp hàng tháng của quý vị trong thời hạn ba năm.

Để đủ điều kiện cho bất kỳ lựa chọn nào trong số này, quý vị sẽ cần cung cấp thông tin hiện tại cho đơn vị cung cấp dịch vụ và quý vị có thể phải đồng ý với một kế hoạch thanh toán trong ba tháng để chứng minh cam kết của mình trước khi được chấp thuận.

Tôi Có Những Lựa Chọn Nào Nếu Tôi Không Thể Giữ Nhà?

Nếu thu nhập hoặc chi phí của quý vị thay đổi quá nhiều đến mức quý vị không thể tiếp tục trả tiền thế chấp ngay cả khi có sự hỗ trợ của tùy chọn giữ lại nhà để giảm thiểu tổn thất do bên cung cấp dịch vụ của quý vị cung cấp, quý vị nên cân nhắc các lựa chọn dưới đây.

- **Bán Theo Phương Thức Truyền Thống:** Nếu giá trị thị trường hiện tại của ngôi nhà của quý vị lớn hơn số dư nợ vay, thì phương thức bán theo phương thức truyền thống cho phép quý vị giữ lại vốn chủ sở hữu ngôi nhà của mình. Hãy cân nhắc tham khảo ý kiến của một chuyên gia bất động sản được cấp phép để được hỗ trợ ước tính giá trị ngôi nhà và quy trình bán.
- **Bán Trước Khi Bị Tịch Biên (PFS):** Nếu giá trị thị trường hiện tại của quý vị không đủ để trả hết khoản vay, bên cung cấp dịch vụ của quý vị có thể chấp nhận ít hơn số tiền nợ bằng cách chấp thuận cho những người vay đủ điều kiện được Bán Trước Khi Bị Tịch Biên, còn được gọi là bán ngắn hạn. Quý vị có thể hội đủ điều kiện để nhận chi phí di dời nếu quý vị đáp ứng một số điều kiện nhất định.
- **Vấn bản chuyển nhượng thay thế (DIL) của việc Tịch Biên Tài Sản Thế Chấp:** Nếu quý vị không thể hoàn tất giao dịch PFS khi hết thời hạn tiếp thị PFS, quý vị có thể hội đủ điều kiện để tự nguyện đề nghị chuyển nhượng (“trả lại”) tài sản cho HUD để đổi lấy việc giải phóng khỏi mọi nghĩa vụ theo Khoản thế chấp. Quý vị có thể hội đủ điều kiện để nhận chi phí di dời nếu quý vị đáp ứng một số điều kiện nhất định.

Tôi Có Nên Lưu Ý Điều Gì Khác Không?

Hãy cẩn thận với các vụ lừa đảo ngăn ngừa tịch biên nhà! Quý vị có thể được các tổ chức có tên nghe có vẻ chính thức tiếp cận để cung cấp giải pháp nhanh chóng cho các vấn đề thế chấp của quý vị. Họ thường tính phí, hướng dẫn quý vị không thanh toán thế chấp hoặc thanh toán cho người khác ngoài bên cung cấp dịch vụ của quý vị hoặc yêu cầu quý vị “tạm thời” ký chuyển nhượng quyền sở hữu nhà cho họ. Hãy nhớ rằng — các giải pháp nghe có vẻ quá tốt để có thể là sự thật thường là như vậy. Những biện pháp phòng ngừa sau sẽ giúp quý vị tránh bị lừa đảo:

1. Không bao giờ ký bất kỳ giấy tờ nào mà quý vị không hiểu rõ.
2. Hãy tham khảo ý kiến của bên cung cấp dịch vụ, cố vấn nhà ở được HUD chấp thuận, hoặc luật sư trước khi tham gia bất kỳ giao dịch nào liên quan đến việc tiếp nhận khoản vay, hợp đồng mua bán hoặc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà của quý vị.
3. Nếu quý vị không đủ khả năng chi trả khoản thế chấp hiện tại, đừng để bị thuyết phục tái cấp vốn thành khoản vay mới với khoản thanh toán cao hơn.

Tài nguyên

- **Tìm Cố Vấn Nhà Ở** được HUD chấp thuận:
Trực tuyến: https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/hcc/housing_counseling/
Điện thoại: (800) 569-4287
TTY/TTD: (202) 708-1455
- **Trung Tâm Tài Nguyên FHA**
Trang Web Hỏi Đáp Trực Tuyến: www.hud.gov/answers
Email: answers@hud.gov
Điện thoại: (800) GỌI FHA (225-5342)
Trung Tâm Tài Nguyên FHA sẵn sàng tiếp nhận cuộc gọi từ những người khiếm thính hoặc khó nghe, cũng như những người khuyết tật về lời nói và giao tiếp. Thông tin về cách thực hiện cuộc gọi điện thoại để tiếp cận có sẵn tại <https://www.fcc.gov/consumers/guides/telecommunications-relay-service-trs>.
- **Cục Bảo Vệ Tài Chính Cho Người Tiêu Dùng (CFPB)**
Trực tuyến: <https://www.consumerfinance.gov/about-us/contact-us/>
Điện thoại: (855) 411-2372
TTY/TTD: (855) 729-2372
- **Văn Phòng Bảo Vệ Người Tiêu Dùng Của Tiểu Bang**
Tìm văn phòng bảo vệ người tiêu dùng của tiểu bang quý vị: <https://www.usa.gov/state-consumer>
- **Báo Cáo Gian Lận, Lãng Phí, và Lạm Dụng**
Trực tuyến: <https://www.hudoint.gov/hotline>
Điện Thoại Đường Dây Nóng Của HUD OIG: (800) 347-3735
TTY/ASCII: (800) 877-8339
ASCII (Mã Chuẩn Hoa Kỳ Để Trao Đổi Thông Tin) – Cho Phép Người Dùng TTY nhập cuộc trò chuyện của họ