

**THÔNG BÁO CHO CHỦ NHÀ: GIẢI PHÓNG TRÁCH NHIỆM CÁ NHÂN
GIẢ ĐỊNH VỀ THỂ CHẤP ĐƯỢC KẾT THÚC VÀO HOẶC SAU NGÀY 15 THÁNG MƯỜI HAI,
1989**

THÔNG BÁO CHO CHỦ NHÀ: Giả định các Khoản thế chấp được FHA Bảo hiểm; Miễn Trách nhiệm Cá nhân

Về mặt pháp lý, quý vị có nghĩa vụ phải thực hiện các khoản thanh toán hàng tháng theo yêu cầu của khoản thế chấp (chứng thư ủy thác) và giấy nhận nợ.

Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ (HUD) đã hành động để ngăn cản các nhà đầu tư và những bên đi vay không có uy tín tín dụng mua bất động sản nhà ở dành cho một đến bốn gia đình được bảo đảm bởi một số khoản thế chấp được FHA bảo hiểm. Có một số ngoại lệ nhỏ đối với các hạn chế đối với nhà đầu tư: các khoản vay dành cho các cơ quan công quyền và một số tổ chức phi lợi nhuận, các Bộ lạc Da Đỏ hoặc quân nhân; và các khoản vay theo chương trình bảo hiểm thế chấp đặc biệt đối với bất động sản do HUD bán, các khoản vay phục hồi hoặc tái cấp vốn cho các khoản thế chấp được bảo hiểm. Bên nhận thế chấp của quý vị có thể tư vấn cho quý vị nếu quý vị thuộc một trong những trường hợp ngoại lệ này.

Do đó, HUD sẽ chỉ đạo bên nhận thế chấp đẩy nhanh việc thế chấp được FHA bảo hiểm này nếu toàn bộ hoặc một phần bất động sản được bán hoặc chuyển giao cho bên vay hoặc bên nhận:

- sẽ không sử dụng bất động sản làm nơi cư trú chính hoặc nơi cư trú phụ được HUD phê duyệt; hoặc
- chiếm giữ bất động sản nhưng tín dụng của nó chưa được phê duyệt theo yêu cầu của HUD.

Chính sách này sẽ được áp dụng ngoại trừ một số giao dịch mua bán hoặc chuyển nhượng nhất định mà việc tăng tốc bị pháp luật cấm.

Khi khoản thế chấp được đẩy nhanh, toàn bộ số dư được tuyên bố là “đến hạn và phải trả ngay lập tức”. Bởi vì HUD sẽ không chấp thuận việc bán bất động sản được bảo đảm bằng khoản thế chấp này cho nhà đầu tư hoặc cho bên có tín dụng chưa được phê duyệt, nên quý vị, chủ sở hữu nhà ban đầu, vẫn phải chịu trách nhiệm về khoản nợ thế chấp mặc dù quyền sở hữu bất động sản có thể có. được chuyển giao cho bên vay mới.

Ngay cả khi quý vị bán căn nhà của mình bằng cách để một bên đi vay được chấp thuận (tức là một chủ sở hữu nhà có uy tín) đảm nhận khoản thế chấp của quý vị, quý vị vẫn phải chịu trách nhiệm về khoản nợ thế chấp trừ khi quý vị được bên nhận thế chấp miễn trừ trách nhiệm. Những bên nhận thế chấp được FHA chấp thuận đã được HUD hướng dẫn chuẩn bị giải trừ khi chủ sở hữu nhà ban đầu bán bất động sản của mình cho một bên đi vay có uy tín, bên này thực hiện thỏa thuận nhận và trả khoản nợ thế chấp và do đó đồng ý trở thành bên đi vay thay thế. Bản phát hành được chứa dưới dạng [HUD- 92210.1](#), *Sự Chấp thuận của Bên mua và Miễn cho Bên bán*. Quý vị nên yêu cầu nó nếu bên nhận thế chấp không tự động cung cấp nó cho quý vị khi quý vị bán nhà của mình cho một bên đi vay là chủ sở hữu và bên cư trú đáng tin cậy, bên ký kết thỏa thuận chịu trách nhiệm cá nhân đối với khoản nợ. Khi biểu mẫu này được thực thi, quý vị không còn chịu trách nhiệm về khoản nợ thế chấp nữa.

**THÔNG BÁO CHO CHỦ NHÀ: GIẢI PHÓNG TRÁCH NHIỆM CÁ NHÂN
GIẢ ĐỊNH VỀ THẾ CHẤP ĐÓNG VÀO VÀO HOẶC SAU NGÀY 1 THÁNG 12 NĂM 1986
NHƯNG TRƯỚC NGÀY 15 THÁNG 12 NĂM 1989**

THÔNG BÁO CHO CHỦ NHÀ: Giả định các Khoản thế chấp được FHA Bảo hiểm; Miễn Trách nhiệm Cá nhân

Về mặt pháp lý, quý vị có nghĩa vụ phải thực hiện các khoản thanh toán hàng tháng theo yêu cầu của khoản thế chấp (chứng thư ủy thác) và giấy nhận nợ.

Nếu quý vị bán nhà bằng cách để bên mua tiếp nhận khoản thế chấp của quý vị, quý vị vẫn phải chịu trách nhiệm về khoản nợ thế chấp trừ khi quý vị được bên nhận thế chấp miễn trừ trách nhiệm pháp lý. Quý vị có thể được miễn trừ trách nhiệm pháp lý bằng cách (1) đưa ra yêu cầu miễn trừ bằng văn bản; (2) có tín dụng của bên mua được HUD/FHA hoặc bên thế chấp của quý vị phê duyệt; (3) yêu cầu bên mua bất động sản của quý vị thực hiện một thỏa thuận để nhận và trả khoản nợ thế chấp, qua đó đồng ý trở thành bên đi vay thay thế; và (4) yêu cầu bên nhận thế chấp điền vào mẫu đơn [HUD 92210.1](#), *Sự Chấp thuận của Bên mua và Miễn cho Bên bán*.

Nếu khoản thế chấp của quý vị được đóng vào hoặc sau ngày 1 tháng 12 năm 1986 nhưng trước ngày 15 tháng 12 năm 1989 và quý vị bán bất động sản của mình nhưng không được miễn trừ trách nhiệm và nếu bên mua chịu trách nhiệm về khoản nợ thay vì chỉ nhận quyền sở hữu theo thế chấp thì cả quý vị và bên mua bất động sản của quý vị sẽ phải chịu trách nhiệm pháp lý, riêng lẻ và chung, đối với bất kỳ khoản nợ xấu nào trong khoảng thời gian 5 năm kể từ ngày giả định. Sau 5 năm, chỉ bên mua vẫn phải chịu trách nhiệm pháp lý trừ khi khoản thế chấp không còn khả năng thanh toán vào thời điểm hết thời hạn 5 năm. Nếu bên mua có quyền sở hữu bất động sản thế chấp mà không chịu trách nhiệm cá nhân đối với khoản nợ, quý vị sẽ vẫn phải chịu trách nhiệm về toàn bộ thời hạn của khoản vay.

Nếu quý vị muốn theo đuổi việc được miễn trách nhiệm pháp lý, quý vị nên liên hệ với bên thế chấp của quý vị.

Các câu hỏi liên quan đến việc miễn trừ trách nhiệm pháp lý của quý vị phải được chuyển đến bên thế chấp của quý vị hoặc quý vị nên liên hệ với Nhân viên Quản lý Gia cư của Văn phòng HUD tại địa phương của quý vị. Bên thế chấp của quý vị có thể cung cấp cho quý vị địa chỉ của Văn phòng HUD có thẩm quyền đối với bất động sản của quý vị.