

### **Hướng dẫn về Phiếu Bổ sung Thanh toán và Biểu mẫu Công cụ Bảo mật**

Đây là Giấy Nợ Mẫu và Công cụ Bảo đảm. Trong trường hợp bất kỳ ngôn ngữ nào trong tài liệu này không thể được đưa vào Giấy Nợ Mẫu hoặc Công cụ Bảo đảm phù hợp với tất cả các luật, quy định hiện hành và yêu cầu của FHA, Bên thế chấp nên liên hệ với Bộ để được hướng dẫn thêm. Bên thế chấp phải xem lại biểu mẫu này và thực hiện các sửa đổi nếu cần để đảm bảo tuân thủ luật pháp và yêu cầu hiện hành của liên bang, tiểu bang và địa phương.

Bên thế chấp chịu trách nhiệm cuối cùng trong việc đảm bảo rằng Giấy Nợ và Công cụ Bảo đảm này đi kèm tạo ra quyền lưu giữ thứ cấp hợp lệ. Nó có thể thi hành tuân thủ tất cả các luật và yêu cầu liên quan của liên bang, tiểu bang và địa phương, bao gồm nhưng không giới hạn ở các quy định của FHA và các yêu cầu đã công bố liên quan đến Khoản bổ sung Thanh toán.

### **Các Giao ước Thống nhất**

Đoạn 1-6 nên có tiêu đề “Các Giao ước Thống nhất”. Nội dung của các Đoạn này phải được sử dụng như được trình bày trong Mẫu đơn Thế chấp Thứ cấp Mẫu mà không có bất kỳ thay đổi nào. Nếu cần thay đổi để đáp ứng các yêu cầu của luật liên bang, tiểu bang hoặc địa phương, bên nhận thế chấp phải yêu cầu và nhận được sự chấp thuận bằng văn bản từ HUD thông qua nhà thầu cung cấp dịch vụ cho vay.

### **Các Giao ước Phi Thống nhất**

Công cụ Bảo đảm Thứ cấp của Khoản bổ sung Thanh toán phải chỉ định các đoạn bắt đầu bằng Đoạn 7 “Các Giao ước Phi Thống nhất”. Bất kỳ ngôn ngữ hoặc thông báo đặc biệt nào theo yêu cầu của luật hiện hành của tiểu bang sẽ xuất hiện theo các giao ước phi thống nhất được cung cấp trong Mẫu.

### **Ký tên**

Dòng ‘nhân chứng’ có thể được bỏ qua nếu luật tiểu bang và địa phương không yêu cầu nhân chứng cho việc thế chấp.

**Giấy Nợ Mẫu và Công cụ Bảo đảm Thứ cấp (Thế chấp, Chứng thư Ủy thác, Chứng thư Bảo đảm Nợ hoặc chỉ định khác nếu phù hợp theo thẩm quyền) để sử dụng liên quan đến Khoản bổ sung Thanh toán**

Số Vụ việc của Cơ quan Quản lý Nhà ở Liên bang \_\_\_\_\_

**GIẤY NỢ MẪU LIÊN QUAN ĐẾN KHOẢN BỔ SUNG THANH TOÁN**

[Ngày]

[Địa chỉ Bất động sản]

Giấy Nợ này được Bên vay đưa cho Bộ trưởng Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị (Housing and Urban Development, “HUD”), trên cương vị là bên cho vay và bên nắm giữ Giấy nợ này, để thừa nhận bất kỳ và tất cả số tiền mà HUD đã thay mặt Bên vay vay, theo thẩm quyền hỗ trợ bên vay vỡ nợ thông qua việc thanh toán một phần yêu cầu bồi thường theo Chuẩn luật II của Đạo luật Gia cư Quốc gia, đã được sửa đổi, (Điều 12 Bộ luật Hoa Kỳ § 1715u) (“Đạo luật”).

**Các Giao ước Thống nhất**

**1. ĐỊNH NGHĨA**

“Bên vay” có nghĩa là từng bên ký vào cuối Giấy Nợ này và những bên kế thừa và bên được chuyển nhượng từ Bên vay. Bên vay bị cấm chuyển nhượng Giấy Nợ này mà không có sự cho phép trước bằng văn bản của HUD.

“FHA” có nghĩa là Cơ quan Quản lý Nhà ở Liên bang thuộc Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ.

“Giấy nợ chính được bao trả bởi FHA” và “thế chấp chính được bao trả bởi FHA” đề cập đến kỳ phiếu và thế chấp, chứng thư ủy thác hoặc công cụ bảo đảm khác” đại diện cho khoản nợ của bên vay phát sinh liên quan đến việc cấp vốn cho Bất động sản.

“HUD” có nghĩa là Bộ trưởng Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị, trên cương vị bên cho vay và nắm giữ Giấy Nợ này, cũng như những bên kế thừa và bên được chuyển nhượng.

“Thỏa thuận Khoản bổ sung Thanh toán” nghĩa là Biên bản Thỏa thuận Khoản bổ sung Thanh toán ngày 20 tháng \_\_\_\_\_ năm \_\_\_\_\_ giữa Bên vay và HUD, các điều khoản trong đó được kết hợp và bổ sung vào các điều khoản của Giấy Nợ này như thể Thỏa thuận bổ sung thanh toán là một phần của Giấy Nợ này.

“Giấy Nợ” hoặc “Giấy Nợ Bổ sung Thanh toán” có nghĩa là Giấy hứa Trả nợ Bổ sung Thanh toán này được Bên vay ký kết.

“Khoản bổ sung thanh toán” là khoản thanh toán hàng tháng được thực hiện để giảm số tiền gốc mà Bên vay nợ đối với khoản thế chấp chính được FHA bảo hiểm của Bên vay, phù hợp với

các điều khoản trong yêu cầu Giảm thiểu Tổn thất Bổ sung Thanh toán của HUD.

“Bất động sản” nghĩa là bất động sản của Bên vay được xác định trong Công cụ Bảo đảm. “Địa chỉ bất động sản” có nghĩa là địa chỉ được cung cấp ở trên. “Bộ trưởng” có nghĩa là Bộ trưởng Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị hoặc người đại diện được ủy quyền của Bộ trưởng.

“Công cụ Bảo đảm” có nghĩa là thế chấp, chứng thư ủy thác, chứng thư bảo đảm hoặc công cụ bảo đảm khác được Bên vay ký cùng với Thỏa thuận Bổ sung Thanh toán và đảm bảo số tiền tạm ứng theo Giấy nợ này.

## 2. CAM KẾT THANH TOÁN CỦA BÊN VAY

Để đổi lấy số tiền nhận được từ HUD vì lợi ích của Bên vay theo các điều khoản của Thỏa thuận Bổ sung Thanh toán, các điều khoản trong đó được kết hợp như thể được quy định đầy đủ trong tài liệu này, Bên vay hứa sẽ trả cho HUD theo lệnh của HUD một số tiền bằng tổng số tiền tất cả số tiền áp dụng cho khoản thế chấp chính của Bên vay được thực hiện theo Thỏa thuận Bổ sung Thanh toán, tối đa số tiền gốc là \_\_\_\_\_ Mỹ Kim (US \$ \_\_\_\_), với số tiền đó sẽ chịu lãi suất 0% (0%) như được mô tả trong Thỏa thuận Bổ sung Thanh toán và phù hợp với các điều khoản đây.

## 3. CAM KẾT THANH TOÁN ĐƯỢC ĐẢM BẢO

Cam kết thanh toán của Bên vay được bảo đảm bằng một khoản thế chấp, chứng thư ủy thác hoặc công cụ bảo đảm tương tự có cùng ngày với Giấy nợ này và được gọi là “Công cụ Bảo đảm”. Công cụ Bảo đảm sẽ bảo vệ HUD khỏi những tổn thất có thể xảy ra nếu Bên vay không trả được nợ theo Giấy nợ này.

## 4. CÁCH THỨC THANH TOÁN

### (A) Thời gian và số lượng

Người vay phải trả lại tất cả các khoản tiền còn nợ trên Giấy nợ này khi một trong những sự kiện sau đây xảy ra trước, nếu có:

(i) Bên vay đã thanh toán đầy đủ tất cả số tiền đến hạn theo giấy nợ chính được FHA bảo hiểm và thế chấp, chứng thư ủy thác hoặc các Công cụ Bảo đảm tương tự được Bộ trưởng bảo hiểm, hoặc

(ii) Ngày đáo hạn của giấy nợ chính được FHA bảo hiểm đã được đẩy nhanh. Ngày đáo hạn của trái phiếu chính được FHA bảo hiểm và thế chấp, chứng thư ủy thác hoặc công cụ bảo đảm tương tự có liên quan có thể được đẩy nhanh trong trường hợp bán hoặc chuyển nhượng Bất động sản, toàn bộ hoặc một phần, hoặc trong trường hợp Bên vay và bất kỳ bên nào khác Bên vay không còn sở hữu Bất động sản sau một thời gian giả định, hoặc

- (iii) Giấy nợ chính được FHA bảo hiểm và thế chấp, chứng thư ủy thác hoặc Công cụ Bảo đảm tương tự có liên quan không còn được Bộ trưởng bảo hiểm nữa, hoặc
- (iv) Thời hạn của khoản thế chấp chính được FHA bảo hiểm.

(B) Địa điểm

Việc thanh toán sẽ được thực hiện cho Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị (Department of Housing and Urban Development, HUD) theo Trung tâm Dịch vụ Quốc gia (National Servicing Center) của HUD tại 301 NW 6th Street, Suite 200, Oklahoma City, OK 73102 hoặc bất kỳ địa điểm nào khác mà HUD có thể chỉ định bằng văn bản.

## 5. QUYỀN TRẢ TRƯỚC CỦA BÊN VAY

Bên vay có quyền trả trước khoản nợ được chứng minh bằng Giấy nợ này, toàn bộ hoặc một phần, mà không bị tính phí hoặc phạt. Nếu Bên vay thanh toán trước một phần, sẽ không có thay đổi nào về ngày đến hạn hoặc số tiền thanh toán hàng tháng theo các điều khoản của Thỏa thuận Bổ sung Thanh toán trừ khi HUD đồng ý bằng văn bản với những thay đổi đó.

## 6. TỪ BỎ CÁC QUYỀN

Bên vay và bất kỳ bên nào khác có nghĩa vụ theo Giấy nợ này sẽ từ bỏ các quyền hoặc việc xuất trình và thông báo về việc từ chối thanh toán. “Xuất trình” có nghĩa là quyền yêu cầu HUD yêu cầu thanh toán số tiền đến hạn. “Thông báo về việc từ chối thanh toán” nghĩa là quyền yêu cầu HUD thông báo cho bên khác rằng số tiền đến hạn vẫn chưa được thanh toán.

## 7. NGHĨA VỤ CỦA CÁC NGƯỜI KHÁC THEO GIẤY NỢ NÀY

Nếu có nhiều người ký vào Giấy nợ này, mỗi người có nghĩa vụ đầy đủ và cá nhân phải thực hiện tất cả những lời hứa trong Giấy nợ này, bao gồm cả lời hứa thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ. Bất kỳ người nào là người bảo lãnh, người bảo lãnh hoặc người chứng thực Giấy nợ này cũng có nghĩa vụ thực hiện tất cả những lời hứa đã đưa ra trong Giấy nợ. Bất kỳ người nào tiếp quản các nghĩa vụ này, bao gồm nghĩa vụ của người bảo lãnh, người bảo lãnh hoặc người chứng thực Giấy nợ này, cũng có nghĩa vụ thực hiện tất cả các lời hứa được đưa ra trong Giấy nợ này. HUD có thể thực thi các quyền của mình theo Giấy nợ này đối với từng cá nhân hoặc đối với tất cả các bên ký kết cùng nhau. Bất kỳ người nào ký vào Giấy nợ này đều có thể phải thanh toán tất cả số tiền còn nợ theo Giấy nợ này.

Bên vay không được chuyển nhượng Giấy nợ này cho cá nhân hoặc tổ chức khác mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của HUD.

BẰNG CÁCH KÝ BÊN DƯỚI, Bên vay chấp nhận và đồng ý với các điều khoản và giao ước có trong Giấy nợ này.

---

Bên vay

---

Bên vay

## Mẫu đơn Thẻ chấp Thứ cấp cho Mẫu Bổ sung Thanh toán

Vụ việc của FHA Số \_\_\_\_\_

### CÔNG CỤ BẢO ĐẢM CỦA KHOẢN BỔ SUNG THANH TOÁN

GIẤY THẺ CHẤP THỨ CẤP [thêm loại văn bản phù hợp với quy định của khu vực: THẺ CHẤP, GIẤY ỦY QUYỀN THẺ CHẤP, GIẤY ỦY QUYỀN BẢO ĐẢM NỢ, HOẶC CÁC LOẠI KHÁC TƯƠNG ỨNG VỚI QUY ĐỊNH CỦA KHU VỰC] ("Công cụ Bảo Đảm") được ban hành vào ngày \_\_\_\_\_ tháng \_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_. Bên thế chấp là \_\_\_\_\_, địa chỉ cư trú tại: \_\_\_\_\_ ("Bên vay").

Công cụ Bảo đảm này được trao cho Bộ trưởng Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị, có địa chỉ là 451 Seventh Street, SW, Washington, DC 20410 ("Housing and Urban Development, HUD"). Bên vay có nghĩa vụ hoàn trả cho HUD số tiền bằng tổng của tất cả các khoản tạm ứng, bao gồm cả các khoản tạm ứng trong tương lai được thực hiện thay mặt cho Bên vay, lên đến số tiền gốc là \_\_\_\_\_ Mỹ Kim (US \$ \_\_\_\_\_), theo các điều khoản của Giấy nợ bổ sung thanh toán của Bên vay ngày cùng ngày với khoản này Công cụ Bảo đảm thanh toán bổ sung (sau đây gọi là "Giấy nợ" hoặc "Giấy nợ Bổ sung Thanh toán"), quy định toàn bộ khoản nợ, nếu không được yêu cầu thanh toán sớm hơn, sẽ đến hạn và phải trả khi đáo hạn hoặc chấm dứt Giấy nợ của Bên vay, phù hợp với các điều khoản của Thỏa thuận Bổ sung Thanh toán và Giấy nợ Bổ sung Thanh toán. Công cụ bảo đảm này đảm bảo cho HUD: (a) việc hoàn trả khoản nợ được chứng minh bằng Giấy nợ và tất cả các lần gia hạn, gia hạn và sửa đổi của Giấy nợ; (b) thanh toán tất cả các khoản tiền khác được ứng trước theo Đoạn 7 để bảo vệ tính an toàn của Công cụ Bảo đảm này; và (c) việc thực hiện các giao ước và thỏa thuận của Bên vay theo Công cụ Bảo đảm này và Giấy nợ. Vì mục đích này, Bên vay theo đây thế chấp, bảo đảm, cấp và chuyên giao cho HUD, với quyền bán bất động sản được mô tả sau đây nằm ở \_\_\_\_\_ Quận, [Bang]:

[chèn mô tả pháp lý ở đây hoặc tham khảo tài liệu đính kèm]

Địa chỉ:

[Đường/Phố]

[Thành phố], [Tiểu bang] [Mã Zip], ("Địa chỉ Bất động sản");

CÙNG VỚI tất cả các công trình cải tạo hiện tại hoặc sau này được xây dựng trên bất động sản cũng như tất cả các tiện ích sử dụng, phụ kiện và đồ đạc hiện tại hoặc sau này là một phần của bất động sản. Tất cả các thay thế và bổ sung cũng sẽ được bao gồm trong Công cụ Bảo đảm này. Tất cả những điều đã nói ở trên được gọi trong Công cụ Bảo đảm này là "Bất động sản".

BÊN VAY cam kết rằng Bên vay có thể bị tịch thu hợp pháp bất động sản được chuyển nhượng theo đây và có quyền thế chấp, cấp và chuyên nhượng Bất động sản và Bất động sản đó mà không bị cản trở, ngoại trừ các ràng buộc về hồ sơ. Bên vay bảo đảm và nói chung sẽ bảo vệ quyền sở hữu Bất động sản trước mọi khiếu nại và yêu cầu, tùy thuộc vào mọi ràng buộc hoặc hồ sơ.

CÔNG CỤ BẢO ĐẢM NÀY kết hợp các giao ước thống nhất cho việc sử dụng ở cấp độ

quốc gia và các giao ước không thống nhất với những thay đổi hạn chế theo thẩm quyền để tạo thành một công cụ bảo đảm thống nhất bao trùm bất động sản trên thực tế.

Bên vay và giao ước của HUD đồng ý như sau:

## **GIAO ƯỚC THỐNG NHẤT**

1. **Trả Nợ gốc.** Bên vay sẽ trả nợ gốc của khoản nợ được chứng minh bằng Giấy nợ khi đến hạn.
2. **Bên vay không được giải phóng trách nhiệm pháp lý; Sự kiên nhẫn của HUD Không đồng nghĩa là từ bỏ quyền lợi của họ.** Việc gia hạn thời gian thanh toán số tiền được bảo đảm bằng Công cụ Bảo đảm này do HUD cấp cho Bên vay hoặc bất kỳ người kế thừa nào vì lợi ích của Bên vay sẽ không có tác dụng giải phóng trách nhiệm pháp lý của Bên vay ban đầu hoặc người kế thừa của Bên vay về quyền lợi. HUD sẽ không bắt buộc phải bắt đầu các thủ tục tố tụng đối với bất kỳ người kế thừa có lợi ích nào hoặc từ chối gia hạn thời gian thanh toán hoặc sửa đổi việc khấu hao số tiền được bảo đảm bằng Công cụ bảo đảm này do bất kỳ yêu cầu nào của Bên vay ban đầu hoặc những người kế thừa của Bên vay có quyền lợi. Bất kỳ sự miễn trừ nào của HUD trong việc thực hiện bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào theo Giấy nợ, Thỏa thuận bổ sung thanh toán hoặc Công cụ bảo mật này sẽ không có nghĩa là từ bỏ hoặc ngăn cản việc thực hiện bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào.
3. **Bên thừa kế và Bên được chuyển nhượng Bị ràng buộc; Trách nhiệm Chung và của Các Bên; Bên đồng ký tên.** Các giao ước và thỏa thuận của Công cụ Bảo đảm này sẽ ràng buộc và mang lại lợi ích cho Bên vay cũng như bất kỳ bên thừa kế và bên được chuyển nhượng nào. Bên vay không được chuyển nhượng Công cụ Bảo đảm này cho cá nhân hoặc tổ chức khác mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của HUD. Trong trường hợp có nhiều hơn một Bên vay, các giao ước và thỏa thuận của mỗi Bên vay sẽ là giao ước chung và của Các Bên. Bất kỳ Bên vay nào đồng ký Công cụ bảo đảm này nhưng không được HUD yêu cầu thực hiện Giấy nợ: (a) chỉ ký vào Công cụ bảo đảm này để thế chấp, cấp và chuyển giao quyền lợi của Bên vay đối với Bất động sản theo các điều khoản của Công cụ Bảo đảm này; (b) cá nhân không có nghĩa vụ phải thanh toán số tiền được bảo đảm bằng Công cụ Bảo đảm này; và (c) đồng ý rằng HUD và bất kỳ Bên vay nào khác có thể đồng ý gia hạn, sửa đổi, từ bỏ hoặc đưa ra bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến điều khoản của Công cụ Bảo đảm này, Thỏa thuận Bổ sung Thanh toán hoặc Giấy nợ mà không có sự đồng ý của Bên vay đó.
4. **Thông báo.** Bất kỳ thông báo nào cho Bên vay được cung cấp trong Công cụ Bảo đảm này sẽ được gửi bằng cách gửi hoặc gửi qua dịch vụ thư bưu điện hạng nhất trừ khi luật hiện hành yêu cầu sử dụng phương pháp khác. Thông báo sẽ được chuyển đến Địa chỉ Bất động sản hoặc bất kỳ địa chỉ nào khác mà Bên vay chỉ định bằng thông báo cho HUD. Mọi thông báo gửi tới HUD sẽ được gửi bằng thư hạng nhất tới:  
Bộ gia cư và Phát triển Đô Thị (Department of Housing and Urban Development),  
Trung tâm Dịch vụ Quốc gia (National Servicing Center),  
Kính gửi: Khoản bổ sung Thanh toán,  
301 NW 6th Street, Suite 200, Oklahoma City, OK 73102

hoặc bất kỳ địa chỉ nào HUD chỉ định bằng thông báo cho Bên vay. Bất kỳ thông báo nào được cung cấp trong Công cụ Bảo đảm này sẽ được coi là đã được gửi cho Bên vay hoặc HUD khi được đưa ra như quy định trong đoạn này.

5. **Luật điều chỉnh; Tính tách rời một cách độc lập.** Công cụ bảo đảm này sẽ được điều chỉnh bởi luật Liên bang và luật của khu vực tài phán nơi Bất động sản tọa lạc. Nếu bất kỳ điều khoản hoặc điều khoản nào của Công cụ Bảo đảm này hoặc Giấy nợ xung đột với luật hiện hành thì xung đột đó sẽ không ảnh hưởng đến các điều khoản khác của Công cụ Bảo đảm này, Thỏa thuận Bổ sung Thanh toán hoặc Giấy nợ có thể có hiệu lực mà không có điều khoản xung đột. Vì mục đích này, các điều khoản của Công cụ Bảo đảm này, Thỏa thuận Bổ sung Thanh toán và Giấy nợ được tuyên bố là có thể tách rời một cách độc lập.
6. **Bản sao của Bên vay.** Bên vay sẽ được cấp một bản sao phù hợp của Giấy nợ và Công cụ Bảo đảm này.

**CÁC GIAO ƯỚC PHI THÔNG NHẤT.** Bên vay và HUD tiếp tục giao ước và đồng ý như sau:

7. **Tăng tốc; Biện pháp khắc phục.** [chèn bất kỳ ngôn ngữ bắt buộc nào theo từng tiểu bang với nội dung theo sau là:]

Nếu HUD yêu cầu thanh toán đầy đủ ngay lập tức theo Đoạn 4 của Giấy nợ, HUD có thể viện dẫn quyền bán phi pháp lý được quy định trong Đạo luật Tịch thu Tài sản Thế chấp cho Một Gia đình năm 1994 (“Đạo luật”) (12 U.S.C. § 3751 và tiếp theo) bằng cách yêu cầu tịch thu tài sản thế chấp ủy viên được chỉ định theo Đạo luật để bắt đầu tịch thu tài sản và bán Bất động sản, như được quy định trong Đạo luật. Không nội dung nào trong câu trước sẽ tước bỏ bất kỳ quyền nào của HUD mà HUD có theo đoạn này hoặc luật hiện hành.

**BẰNG CÁCH KÝ BÊN DƯỚI,** Bên vay chấp nhận và đồng ý với các điều khoản có trong Công cụ Bảo đảm này và trong bất kỳ điều khoản nào do Bên vay thực hiện và ghi lại cùng với nó.

---

Bên vay

---

Bên vay