



**Sở Bất Động Sản California**  
1651 Exposition Boulevard  
Sacramento, CA 95815  
[www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov)



## Cảnh Báo Người Tiêu Dùng

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

Dù tình trạng cụ thể của quý vị cụ thể ra sao, 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. Người cho vay có quyền được trả lại tiền theo như các điều khoản tài chính được miêu tả trong các tài liệu về khoản vay thế chấp của quý vị. Quy trình này được gọi là sự tịch thu tài sản thế chấp.

Mặc dù tịch thu tài sản thế chấp là một trải nghiệm khó khăn, quý vị cũng nên có một số hành động. 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 không phải tất cả các phương án hoặc lựa chọn đều phù hợp, quý vị cần phải quyết định phương án nào có thể là tốt nhất cho các tình hình cụ thể của quý vị. Tham vấn một luật sư từ sớm trong quy trình tịch thu tài sản thế chấp 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 lựa chọn hoặc 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; hoặc,
- Bán tài sản nhà.

Bài viết này giải thích về việc bán tài sản nhà, một trong những phương án tiềm năng thay thế cho việc tịch thu tài sản thế chấp.

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, là những người 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 người cho vay

hoặc những người cho vay. Luật pháp tiểu bang California có các biện pháp bảo vệ dành cho các bất động sản của cư dân trong quy trình tịch thu tài sản thế chấp. Để áp dụng được những biện pháp bảo vệ này, bất động sản phải có từ một cho tới bốn phòng ở. Người chủ sở hữu bất động sản này phải ở tại một trong số các phòng đó, và coi đó là nơi cư trú chính của mình và bất động sản này phải chịu tác động của một Giấy Thúc nợ còn hiệu lực.

Những 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. Các giao dịch mua và bán giữa Người mua tài sản nhà và người sở hữu ngôi nhà đang chịu tác động của một Giấy Thúc nợ còn hiệu lực sẽ phải tuân theo các điều khoản cụ thể của luật pháp tiểu bang California. Các yêu cầu của luật này bao gồm các tiêu chuẩn dành cho các nội dung của hợp đồng giữa Người mua tài sản nhà và người sở hữu nhà. 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 (đang chịu tác động của một Giấy Thúc nợ còn hiệu lực hoặc việc Bán đấu giá nhà);
- 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 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 giá trị thị trường của ngôi nhà của quý vị, số lượng tiền sau thuế mà quý vị có thể nhận được (nếu

có) sau khi bán nhà, về bất kỳ điều khoản hợp đồng nào, hoặc 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 vài 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.

Luật hiện hành của tiểu bang California có mục đích bảo vệ quý vị (chủ sở hữu nhà) trước những Người mua tài sản nhà phi pháp và vô liêm sỉ, là những người muốn mua ngôi nhà của quý vị khi ngôi nhà đang trong quá trình tịch thu tài sản thế chấp. 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 giao dịch mua hoặc bán với một nhà đầu tư đang tìm cách mua tài sản của quý vị. Như quý vị có thể nhận thấy từ bài viết ngắn này, luật pháp rất phức tạp và quý vị có thể được hưởng lợi từ việc tham vấn với một luật sư, là người có hiểu biết về các giao dịch bất động sản.

### ***Bán Tài sản của Quý vị – Mẹo Nhanh***

- Thuê người môi giới bất động sản sẽ giúp ích cho quý vị nhưng không phải là việc làm bắt buộc. 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 hoàn tất thủ tục 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. Người môi giới bất động sản hiểu biết (hoạt động năng nổ trong khu vực và cộng đồng của quý vị) hoặc người định giá độc lập có thể hỗ trợ quý vị trong việc xác định giá trị thị trường thực sự của ngôi nhà của quý vị.
- Tránh các giao dịch cá nhân trong đó người mua đưa ra 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 người giữ khế ước thuộc bên thứ ba, độc lập). Ở California, những người giữ khế ước có giấy phép, các công ty bảo hiểm quyền sở hữu, các công ty thẩm định bảo hiểm quyền sở hữu, cũng như những người khác có giấy phép hoặc được miễn giấy phép làm người giữ khế ước, có quyền được thực hiện các dịch vụ giữ khế ước. Các dịch vụ này bao gồm việc thanh toán tiền cho người cho vay hiện tại của quý vị như một phần trong giao dịch mua và bán.
- 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

ngiht mua tài sản của chủ sở hữu nhà sử dụng phương thức mà người mua miêu tả là “hợp đồng bán”. Loại giao dịch này có thể dẫn đến phiền toái về tài chính. Việc tham vấn một luật sư trước khi tham gia vào một “hợp đồng bán” (một hợp đồng trong đó quyền sở hữu vẫn là của quý vị và một chứng thư sẽ được chuyển tới vào một ngày sau này cho người mua).

- Quá trình tìm 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 khoản vay thế chấp của quý vị cho người cho vay của quý vị hoặc đại lý dịch vụ của người này, 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, theo như nội dung trong các điều khoản của khoản vay thế chấp của quý vị, trong đó yêu cầu quý vị trả 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 trái ngược với luật pháp hiện hành, và luật sư bất động sản có thể hỗ trợ quý vị trong tình huống này.

Để nhận thêm tài liệu về các phương án thay thế cho việc tịch thu tài sản thế chấp, hãy truy cập trang web về các ấn phẩm người tiêu dùng của Sở Bất Động Sản tại <https://dre.ca.gov/Publications/>.

###

Ngày phát hành: Tháng 10, 2020