



CỤC QUẢN LÝ NHÀ Ở LIÊN BANG

TÔI CÓ NÊN ĐỀ Ý BẤT CỨ ĐIỀU GÌ KHÁC KHÔNG?

Cảnh giác với những trò gian lận phòng chống tịch thu nhà! Quý vị có thể được tiếp cận bởi các tổ chức có tên nghe chính thức cung cấp cách khắc phục nhanh các vấn đề thế chấp của quý vị. Họ thường tính phí rất cao hoặc yêu cầu quý vị "tạm thời" ký vào chứng thư của quý vị cho họ. Hãy nhớ rằng - các giải pháp nghe có vẻ quá tốt thường là đúng. Những biện pháp phòng ngừa này sẽ giúp quý vị tránh bị kẻ lừa đảo thực hiện:

1. **Đừng** bao giờ ký bất kỳ giấy tờ nào mà quý vị không hiểu hết.
2. Xin luật sư, người cho vay hoặc cố vấn đáng tin của quý vị hoặc cố vấn nhà ở được HUD phê chuẩn tư vấn trước khi tham gia vào bất kỳ thỏa thuận nào liên quan đến giả định cho vay, hợp đồng mua bán hoặc chuyển nhượng.
 0. Nếu quý vị không đủ khả năng trả khoản thế chấp hiện tại, đừng tái cấp vốn thành một khoản vay mới với khoản thanh toán cao hơn.

Để tìm một cố vấn HUD trong khu vực của quý vị, hãy gọi: **1-800-569-4287 hoặc TDD 1-800-877-8339.**

FHA là gì?

Cục Quản lý Nhà ở Liên bang là một bộ phận của Bộ Phát triển Nhà và Đô thị Hoa Kỳ (Department of Housing and Urban Development, HUD). FHA cung cấp bảo hiểm thế chấp cho những người cho vay đã được phê chuẩn, những người lần lượt cung cấp tài chính cho vay thế chấp cho các cá nhân và gia đình trên khắp Hoa Kỳ và các vùng lãnh thổ. Bảo hiểm thế chấp FHA cho phép những người thế chấp được phê chuẩn cung cấp các khoản vay mua nhà cho những người vay đủ điều kiện, những người có thể không đủ điều kiện nhận khoản vay thế chấp khác. Những người vay FHA thường là những người mua nhà lần đầu, những gia đình có thu nhập vừa phải hoặc những người không đủ khả năng trả trước một khoản tiền lớn.

Để tìm hiểu thêm về các chương trình của FHA, vui lòng truy cập:

www.hud.gov/fha hoặc liên lạc

Trung tâm Tài nguyên FHA:

1-800-CALL-FHA (1-800-225-5342)

Liên ban Đảm bảo, Luôn ở Nơi đây!

BỘ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở VÀ ĐÔ THỊ HOA KỲ
 CỤC QUẢN LÝ NHÀ Ở LIÊN BANG
 451 SEVENTH STREET S.W.
 WASHINGTON, D.C. 20410



MAKING HOME AFFORDABLE.gov
 1-888-995-HOPE

HUD-2008-5-FHA
 Tháng Tư, 2012



CỤC QUẢN LÝ NHÀ Ở LIÊN BANG

TIẾT KIỆM MUA NHÀ

Lời khuyên để tránh bị tịch thu tài sản



www.hud.gov/fha
1-800-CALL-FHA
 (1-800-225-5342)



CỨU! TÔI KHÔNG THỂ THANH TOÁN KHOẢN TIỀN THẾ CHẤP.

Mỗi ngày, hàng nghìn người như quý vị gặp khó khăn khi thực hiện khoản thanh toán thế chấp tiếp theo. Mặc dù mọi thứ có vẻ vô vọng, nhưng vẫn có sự giúp đỡ. Tuy nhiên, quý vị cần thực hiện bước đầu tiên! Nếu bỏ qua vấn đề này, quý vị có thể mất nhà vì bị tịch thu tài sản thế chấp, có thể ảnh hưởng đến khả năng hội đủ điều kiện nhận tín dụng hoặc thuê một căn nhà khác của quý vị.

TÔI NÊN LÀM GÌ?

1. Liên hệ ngay với người cho vay của quý vị. Quý vị có thể tìm thấy một số liên lạc trên bảng sao kê thế chấp của quý vị. Khi quý vị gọi, hãy chuẩn bị để giải thích:

- ✓ Tại sao quý vị không thể thực hiện thanh toán của mình.
- ✓ Liệu vấn đề là tạm thời hay vĩnh viễn.
- ✓ Chi tiết về thu nhập, chi phí và các tài sản khác của quý vị như tiền mặt trong ngân hàng.

2. Nếu quý vị không thoải mái khi nói chuyện với người cho vay của mình, cơ quan tư vấn nhà ở được HUD phê chuẩn có thể giúp quý vị hiểu các lựa chọn của mình. Những dịch vụ này là miễn phí.

3. Mở tất cả thư quý vị nhận được từ người cho vay. Nó chứa thông tin có giá trị về các lựa chọn trả nợ. Thư sau có thể có thông báo pháp lý quan trọng. Việc không đọc thư sẽ không ngăn cản hành động tịch thu nhà.

4. Tìm cách tăng số tiền quý vị có sẵn để thanh toán thế chấp. Quý vị có thể hủy tuyên hình cấp, đóng gói bữa trưa hoặc kiếm một công việc bán thời gian không? Mặc dù những hành động này có thể không thay thế được toàn bộ thu nhập bị mất của quý vị, nhưng chúng gửi một thông điệp mạnh mẽ đến người cho vay của quý vị rằng quý vị nghiêm túc trong việc giữ lại căn nhà của mình.

KHÔNG LÀM GÌ HẾT LÀ ĐIỀU DẠI DỘT NHẤT!

NHỮNG LỰA CHỌN NÀO SẼ GIÚP TÔI GIỮ NHÀ CỦA MÌNH?

FHA cung cấp, như một phần của hợp đồng bảo hiểm với người cho vay, các hành động giảm thiểu tổn thất mà người cho vay phải đánh giá và thực hiện, khi thích hợp, để giảm tổn thất tài chính cho các khoản vay khi không trả được nợ. Người cho vay của quý vị cần thông tin từ quý vị để đánh giá đầy đủ các lựa chọn này. Nếu quý vị muốn giữ nhà, hãy nói chuyện với người cho vay của quý vị về các lựa chọn lập thế dục có sẵn để giữ nhà. Mặc dù các lựa chọn được liệt kê ở đây dành cho những người vay có khoản vay được FHA bảo hiểm, nhưng hầu hết những người cho vay đều đưa ra các kế hoạch tập luyện tương tự được thiết kế để giúp quý vị giữ nhà.

Thỏa thuận đặc biệt để trì hoãn việc tịch thu tài sản.

Người cho vay có thể tạm thời giảm hoặc đình chỉ các khoản thanh toán của quý vị để quý vị có thời gian khắc phục vấn đề làm giảm thu nhập của mình. Sau đó, quý vị có thể được cung cấp một kế hoạch thanh toán để quý vị có thể trả lại các khoản thanh toán bị thiếu mỗi lần một chút cho đến khi quý vị bắt kịp. Thời gian hoãn trả nợ kéo dài có thể được cung cấp cho những người đi vay thất nghiệp đang tích cực tìm kiếm việc làm.

Sửa đổi Thế chấp. Sửa đổi là một thay đổi vĩnh viễn đối với khoản vay của quý vị, qua đó các khoản thanh toán quá hạn có thể được thêm vào số dư khoản vay của quý vị, lãi suất có thể thay đổi hoặc số năm quý vị phải trả hết khoản vay có thể được gia hạn.

Khiếu nại Một phần. Trong Khiếu nại Một phần, người vay nhận được khoản vay thứ hai với số tiền cần thiết để mang lại khoản vay quá hạn hiện tại. Khoản vay này không tính lãi và không cần hoàn trả cho đến khi quý vị trả hết khoản thế chấp đầu tiên hoặc bán căn nhà của mình. Tùy chọn này chỉ dành cho những người vay có khoản vay được FHA bảo hiểm. Tuy nhiên, nếu quý vị có một khoản vay thông thường, hãy hỏi người cho vay xem họ có đưa ra “yêu cầu trả trước” hay không.

Chương trình sửa đổi nhà của FHA giá rẻ (FHA-HAMP). Tùy chọn này kết hợp yêu cầu một phần nâng cao với sửa đổi khoản vay. Theo FHA-HAMP, khoản vay yêu cầu bồi thường một phần sẽ không chỉ bao gồm bất kỳ khoản tiền nào cần thiết để mang lại khoản thế chấp hiện tại của

quý vị mà còn có thể bao gồm một khoản tiền để giảm số dư khoản vay hiện tại của quý vị lên đến 30%. Số dư khoản vay giảm sau đó sẽ được sửa đổi để giảm khoản thanh toán thế chấp hàng tháng của quý vị xuống mức hợp lý. Như đã mô tả ở trên, khoản vay yêu cầu bồi thường một phần không tính lãi nhưng phải được hoàn trả khi quý vị trả hết khoản thế chấp đầu tiên hoặc khi bán căn nhà của mình.

Để đủ điều kiện cho bất kỳ lựa chọn nào trong số này, quý vị sẽ cần cung cấp cho người cho vay thông tin hiện tại về thu nhập và chi phí của quý vị. Ngoài ra, người cho vay của quý vị có thể yêu cầu quý vị đồng ý với kế hoạch thanh toán trong ba tháng tới lên để chứng minh cam kết của quý vị trước khi quý vị được chấp thuận cho một yêu cầu sửa đổi hoặc một phần.

TÔI CÓ NHỮNG LỰA CHỌN NÀO NẾU TÔI KHÔNG THỂ GIỮ NHÀ CỦA MÌNH?

Nếu thu nhập hoặc chi phí của quý vị thay đổi nhiều đến mức quý vị không thể tiếp tục trả khoản thế chấp ngay cả khi có kế hoạch tập luyện do bên cho vay đưa ra, quý vị nên xem xét các lựa chọn dưới đây.

Bán trước khi bị tịch thu nhà. Với sự cho phép của người cho vay, quý vị có thể rao bán ngôi nhà của mình và bán nó với giá thị trường hợp lý ngay cả khi số tiền quý vị nhận được từ việc bán ít hơn số tiền quý vị nợ. Nếu quý vị đáp ứng một số điều kiện nhất định, quý vị có thể đủ điều kiện nhận chi phí đi dời.

Chứng thư thay cho việc tịch thu tài sản thế chấp. Phương án cuối cùng là quý vị có thể tự nguyện trả lại tài sản của mình cho người cho vay. Nếu quý vị để lại tài sản sạch sẽ và không bị hư hại, quý vị có thể đủ điều kiện nhận các chi phí đi dời.

Có thể có những hậu quả về thuế thu nhập đối với bất kỳ kế hoạch nào giúp giảm số nợ mà quý vị mắc phải, vì vậy hãy kiểm tra với cố vấn thuế trước khi chấp nhận các lựa chọn thực hiện này.

Liên lạc với FHA

Những chủ nhà gặp khó khăn với các khoản vay được FHA bảo hiểm có thể nhận hỗ trợ bằng cách liên hệ với Trung tâm Dịch vụ Quốc gia của HUD theo số (877) 622-8525. Những người khiếm thính hoặc khiếm ngôn có thể liên hệ với số này qua TDD/TTY bằng cách gọi (800) 877-8339.

**Coi chừng lừa đảo! Nếu điều gì đó nghe có vẻ quá tốt để trở thành sự thật...
Thì thường là lừa đảo. Hãy báo cáo gian lận thế chấp. Gọi 1-800-347-3735.**