

Tờ Thông tin

Thủ tục Bán nhà Trước khi bị tịch thu bất động sản

**Bộ Gia cư
và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ**
Văn phòng Gia cư
Ủy viên Gia cư Liên bang

Số Phê chuẩn của OMB 2502-0589
(Hết hạn ngày 31/7/2026)

Ước tính nghĩa vụ báo cáo công khai về việc thu thập thông tin này là trung bình 15 phút cho mỗi câu trả lời, bao gồm thời gian xem xét hướng dẫn, tìm kiếm các nguồn dữ liệu hiện có, thu thập và duy trì dữ liệu cần thiết cũng như hoàn thành và xem xét việc thu thập thông tin. Thông tin này là cần thiết để có được các phúc lợi. HUD có thể không thu thập thông tin này và quý vị không bắt buộc phải hoàn thành biểu mẫu này, trừ khi nó hiển thị số kiểm soát OMB hiện hợp lệ.

Mục 1064 của Đạo luật về các Tu chính Hỗ trợ Người vô gia cư Stewart B. McKinney năm 1988 cho phép Bộ trưởng thanh toán yêu cầu bảo hiểm nhằm “thu hẹp khoảng cách” giữa giá trị thị trường hợp lý thu được từ việc bán bất động sản cho bên thứ ba được HUD phê chuẩn. Những bên trả lời là bên cho vay, bên tư vấn và chủ sở hữu nhà đang cố gắng bán bất động sản của họ trước khi bị tịch thu bất động sản. Đạo luật về Quyền riêng tư năm 1974 cam kết đảm bảo tính bảo mật cho bên trả lời. HUD sẽ không tiết lộ thông tin này trừ khi được pháp luật cho phép hoặc yêu cầu.

Những chủ nhà không trả được nợ thế chấp thường cố gắng bán bất động sản của mình để tránh bị tịch thu bất động sản thế chấp và để bảo vệ tình trạng tín dụng của họ. Tuy nhiên, do giá trị bất động sản giảm ở một số khu vực nhất định, một số chủ sở hữu nhà không thể kiếm đủ tiền từ việc bán để trả hết số dư thế chấp.

Vì vậy, Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị (Housing and Urban Development, HUD) đã triển khai Chương trình Bán nhà trước khi bị tịch thu bất động sản (Pre-foreclosure Sale, PFS). Chương trình này cho phép chủ sở hữu nhà cố gắng bán nhà của họ với giá bán hợp lý trên thị trường, có thể thấp hơn số tiền nợ bên cho vay. HUD sau đó sẽ hoàn trả cho bên cho vay khoản chênh lệch giữa số tiền bán được và khoản nợ thế chấp chưa thanh toán.

Chủ nhà bán bất động sản của họ theo Chương trình PFS cũng có thể được hưởng lợi bằng cách tránh bị ảnh hưởng bởi việc tịch thu bất động sản thế chấp đối với xếp hạng tín dụng của họ.

Sau khi xem xét tình hình tài chính của chủ sở hữu nhà, bên cho vay sẽ xác định loại quy trình PFS mà chủ sở hữu nhà đủ điều kiện: (1) PFS tiêu chuẩn, (2) PFS được sắp xếp hợp lý hoặc (3) PFS được sắp xếp hợp lý cho các Quân nhân có Thay đổi Vĩnh viễn về Quân lệnh Đồn trú.

Khi loại PFS đã được xác định thì sẽ có một số tiêu chí nhất định phải được đáp ứng trước khi chủ nhà có thể được phép theo đuổi chương trình PFS.

Chủ nhà phải tham gia các dịch vụ của một bên môi giới/đại lý bất động sản. Bên môi giới/đại lý bất động sản được chọn không được có xung đột lợi ích với chủ sở hữu nhà, bên cho vay, bên định giá hoặc bên mua liên quan đến giao dịch PFS. Giao dịch phải được thực hiện giữa hai bên không liên quan và được đặc trưng bởi giá bán và điều kiện khác có thể

chiếm ưu thế trong một giao dịch mua bán bất động sản điển hình. Nếu chủ sở hữu nhà đảm bảo hợp đồng mua bán trước khi nhận được Phê chuẩn Tham gia, chủ sở hữu nhà có thể gửi hợp đồng cho bên cho vay để xem xét phê chuẩn Chương trình PFS.

Những chủ nhà là chủ sở hữu nhà ở không bắt buộc phải đóng góp dự trữ tiền mặt tối thiểu và bán thành công bất động sản của mình bằng chương trình này sẽ được miễn nghĩa vụ thế chấp và có thể được hưởng ưu đãi tiền mặt lên tới \$3.000 Mỹ kim. Chủ nhà có thể áp dụng một phần hoặc toàn bộ số tiền \$3.000 Mỹ kim để giải quyết các khoản thế chấp cấp dưới và bù đắp chi phí giao dịch mua bán mà HUD không thanh toán (bao gồm phí chương trình bảo hành nhà, chi phí sửa chữa tùy chọn và chi phí hoàn tất của bên mua). Các chủ sở hữu nhà đủ điều kiện được phép nhận số tiền còn lại từ khoản xem xét \$3.000 Mỹ kim nói trên khi kết thúc hợp đồng. Số tiền còn lại này chỉ có thể được sử dụng để hỗ trợ chuyển tiếp hoặc di dời.

Nếu, sau nỗ lực thiện chí, không nhận được lời đề nghị mua nhà có thể chấp nhận được trong thời gian quy định, bên cho vay có thể chấp nhận Chứng thư Tịch thu Bất động sản Thế chấp (Deed-in-Lieu, DIL) từ chủ nhà. Mặc dù trong hồ sơ tín dụng của chủ nhà, nếu có PFS thì vẫn tốt hơn là DIL, nhưng DIL vẫn được các chủ nợ đánh giá cao hơn so với việc bị tịch thu bất động sản thế chấp.

Bằng cách gọi đến số này, _____, chủ nhà sẽ nhận được thêm thông tin chi tiết từ bên cho vay về thủ tục và liệu họ có đủ điều kiện hay không. **Vui lòng LƯU Ý rằng chủ nhà không có nghĩa vụ phải thực hiện cuộc gọi này.**