

Hướng dẫn cho Bên quản lý khoản vay sử dụng với Người chủ nhà có khó khăn do dịch COVID-19 đã được giải quyết

Lưu ý cho Bên quản lý khoản vay:

- Sử dụng hướng dẫn này cho người chủ nhà có khó khăn do dịch COVID-19 đã được giải quyết đang hoàn thành kế hoạch hoãn trả nợ tạm thời hoặc đang giải quyết các khoản nợ quá hạn liên quan đến COVID-19.
- Nếu người chủ nhà đang thực hiện kế hoạch hoãn trả nợ tạm thời không liên quan đến COVID-19, hãy tiến hành với hướng dẫn giảm thiểu tổn thất bình thường.
- Để biết thông tin đầy đủ về các chính sách COVID-19 của Freddie Mac, vui lòng truy cập [trang web](#) về Nguồn lực COVID-19 cho Gia đình riêng.

Chào buổi sáng/buổi chiều, tôi là (_____) đến từ <Tên của Bên quản lý khoản vay>. Chúng tôi hiểu đây là thời điểm khó khăn và cảm ơn anh/chị đã giữ liên lạc với chúng tôi.

- Hãy cho tôi biết thêm về tình hình hiện tại của anh/chị.

LƯU Ý CHO BÊN QUẢN LÝ KHOẢN VAY: Xác nhận những khó khăn liên quan đến COVID-19 đã được giải quyết trước khi tiếp tục hướng dẫn này.

- Cảm ơn anh/chị đã cung cấp thông tin. Tin tốt là chúng tôi có nhiều cách để giải quyết các khoản nợ quá hạn của anh/chị và trả dần các khoản thanh toán còn thiếu.
- Số tiền anh/chị nợ chỉ bao gồm các khoản thanh toán và ký quỹ còn thiếu (nếu có) và bất kỳ số tiền nào khác liên quan đến các khoản nợ quá hạn (nếu có). Nếu anh/chị đang có kế hoạch hoãn trả nợ tạm thời thì anh/chị không phải chịu bất kỳ khoản tiền phạt hoặc phí đóng trễ nào trong thời gian thực hiện kế hoạch hoãn trả nợ tạm thời.

LƯU Ý CHO BÊN QUẢN LÝ KHOẢN VAY: Người vay/mượn tiền có thể đủ điều kiện để được hỗ trợ từ chương trình Quỹ hỗ trợ người chủ nhà (HAF). Vui lòng thảo luận các nội dung sau:

- Tôi muốn đảm bảo là anh/chị biết rằng chính quyền địa phương và tiểu bang có các chương trình quỹ hỗ trợ vay mua nhà để hỗ trợ những người chủ nhà đã bị ảnh hưởng bởi COVID-19. Anh/chị nên liên hệ với cơ quan nhà ở của chính quyền địa phương hoặc tiểu bang để xem xét việc đủ điều kiện nhận Quỹ hỗ trợ người chủ nhà (HAF).

LƯU Ý CHO BÊN QUẢN LÝ KHOẢN VAY: Nếu có thể, hãy xác định và chia sẻ thông tin liên hệ của các chương trình quỹ trợ vay mua nhà của chính quyền tiểu bang và địa phương, bao gồm thông tin liên hệ liên quan đến chương trình HAF.

- Để xác định cách tốt nhất để giải quyết các khoản thanh toán còn thiếu của anh/chị, tôi sẽ đặt một vài câu hỏi.

LƯU Ý CHO BÊN QUẢN LÝ KHOẢN VAY: Xem xét khoản thanh toán vay hàng tháng hiện tại cũng như số tiền nợ.

Anh/chị có thể tiếp tục chi trả khoản thanh toán hàng tháng và khoản thanh toán còn thiếu ngay lập tức được không?

Nếu Người chủ nhà trả lời là “có”:

- Tuyệt. Trong trường hợp này, chúng tôi có thể cung cấp cho anh/chị kế hoạch **phục hồi lại** khoản vay của anh/chị, nghĩa là anh/chị trả cho bất kỳ khoản thanh toán và khoản ký quỹ còn thiếu nào (nếu có) và bất kỳ số tiền nào khác liên quan đến các khoản nợ quá hạn (nếu có) mà anh/chị còn nợ để tiếp tục các khoản vay hiện tại và anh/chị có thể tiếp tục với các khoản thanh toán hàng tháng thông thường của anh/chị.

LƯU Ý CHO BÊN QUẢN LÝ KHOẢN VAY: Bên quản lý khoản vay không cần tiếp tục phần còn lại của hướng dẫn.

Nếu Người chủ nhà trả lời là “không”:

- Xin cảm ơn. Anh/chị không cần phải trả tất cả các khoản thanh toán cùng một lúc nếu anh/chị không có khả năng và chúng ta có thể thảo luận các lựa chọn khác có thể phù hợp hơn với anh/chị.

LƯU Ý CHO BÊN QUẢN LÝ KHOẢN VAY: Tiếp tục đến câu hỏi tiếp theo (**Kế hoạch trả nợ**).

Anh/chị có thể tiếp tục chi trả khoản thanh toán hàng tháng của mình đồng thời trả thêm một khoản ít hàng tháng để thanh toán số tiền còn thiếu không?

Nếu Người chủ nhà trả lời là “có”:

- Tuyệt. Chúng tôi có thể lập **kế hoạch trả nợ** cho phép anh/chị tiếp tục khoản vay thể chấp hiện tại mà không phải trả lại tất cả số tiền còn thiếu cùng một lúc. Lựa chọn này sẽ cho phép anh/chị trả dần các khoản thanh toán và khoản ký quỹ còn thiếu (nếu có) và bất kỳ số tiền nào khác liên quan đến khoản nợ quá hạn mà anh/chị còn nợ (nếu có) bằng cách thực hiện các khoản thanh toán bổ sung hàng tháng cùng với các khoản thanh toán vay thể chấp hàng tháng thông thường của anh/chị. Với kế hoạch trả nợ, chúng tôi sẽ trải đều các khoản thanh toán còn thiếu của anh/chị trong một khoảng thời gian nhất định.
- Lựa chọn này có phù hợp với anh/chị không?

Nếu Người chủ nhà trả lời là “có”:

- Tuyệt vời, chúng ta hãy cùng thảo luận xem kế hoạch trả nợ có thể phù hợp như thế nào với tình huống của anh/chị.

LƯU Ý CHO BÊN QUẢN LÝ KHOẢN VAY: Bên quản lý khoản vay không cần tiếp tục phần còn lại của hướng dẫn.

Nếu Người chủ nhà trả lời là “không”:

LƯU Ý CHO BÊN QUẢN LÝ KHOẢN VAY: Tiếp tục đến bước tiếp theo (**Trì hoãn thanh toán do COVID-19**).

Dựa trên những gì anh/chị đã chia sẻ, có vẻ như anh/chị có thể tiếp tục thực hiện khoản thanh toán tiền gốc và lãi suất hàng tháng như trước nhưng không thể chi trả thêm bất kỳ khoản tiền nào để trả dần các khoản thanh toán còn thiếu. Chúng tôi có thể chuyển hoặc trì hoãn các khoản thanh toán quá

hạn của anh/chị đến cuối kỳ hạn vay của anh/chị. Hãy để tôi giải thích cách thức hoạt động của lựa chọn này:

- **Trì hoãn thanh toán do COVID-19** là lựa chọn tuyệt vời được thiết kế đặc biệt cho những chủ nhà có khó khăn liên quan đến dịch COVID-19 đã được giải quyết. Trì hoãn thanh toán do COVID-19 cho phép anh/chị tiếp tục khoản vay thế chấp bằng cách hoãn các khoản thanh toán nợ gốc và lãi suất còn thiếu của anh/chị đến cuối kỳ hạn vay. Tùy chọn này giữ nguyên phần tiền gốc và lãi của khoản thanh toán vay thế chấp hàng tháng của anh/chị.
- Tiền gốc và các khoản tiền lãi mà anh/chị còn thiếu (nếu anh/chị đang có kế hoạch hoãn trả nợ tạm thời COVID-19 hoặc nếu anh/chị không nằm trong kế hoạch hoãn trả nợ tạm thời nhưng khoản nợ quá hạn của anh/chị là kết quả của các khó khăn tài chính liên quan đến COVID-19) bao gồm mọi khoản ký quỹ ứng trước thay mặt cho anh/chị đối với thuế và/hoặc bảo hiểm sẽ được thêm vào cuối kỳ hạn vay của anh/chị; và anh/chị sẽ không trả bất kỳ khoản lãi nào cho số tiền bị hoãn.
- Số tiền bị hoãn sẽ đến hạn vào ngày đến hạn khoản thanh toán vay cuối cùng, vì vậy anh/chị sẽ chỉ cần tiếp tục thực hiện các khoản thanh toán hiện tại của mình; nhưng số tiền bị hoãn sẽ đến hạn sớm hơn nếu anh/chị bán nhà của anh/chị, chuyển nhượng tài sản, tái tài trợ khoản vay hoặc trả hết khoản vay – vì số tiền còn lại phải trả cho khoản thế chấp được xử lý trong bất kỳ giao dịch nào trong số này.

Trì hoãn thanh toán do COVID-19 có phải là một kế hoạch hợp lý dành cho anh/chị không?

Nếu Người chủ nhà trả lời là “có”:

- Tuyệt vời, chúng ta hãy cùng thảo luận xem kế hoạch Trì hoãn thanh toán do COVID-19 có thể phù hợp như thế nào với tình huống của anh/chị.

LƯU Ý CHO BÊN QUẢN LÝ KHOẢN VAY: Bên quản lý khoản vay không cần tiếp tục phần còn lại của hướng dẫn.

Nếu Người chủ nhà trả lời là “không”:

LƯU Ý CHO BÊN QUẢN LÝ KHOẢN VAY: Tiếp tục chuyển sang bước tiếp theo (**Điều chỉnh khoản vay**).

Nếu anh/chị không còn khả năng chi trả khoản thanh toán hàng tháng thông thường của anh/chị và anh/chị không thể trả dần các khoản thanh toán còn thiếu, chúng tôi vẫn có các tùy chọn có thể giúp ích cho anh/chị. Những người chủ nhà có khó khăn tài chính dài hạn do dịch COVID-19 có thể đủ điều kiện để điều chỉnh khoản vay.

- **Điều chỉnh khoản vay** có thể là một lựa chọn tốt dựa vào tình huống của anh/chị. Điều chỉnh kỳ hạn khoản vay hiện tại của anh/chị có thể giảm khoản thanh toán vay hàng tháng xuống mức hợp lý hơn. Để tôi giải thích cách thức hoạt động và một số điểm cần cân nhắc chính:
 - Khi điều chỉnh khoản vay, số tiền quá hạn của anh/chị sẽ được cộng vào số dư nợ của anh/chị và thời hạn của khoản vay sẽ được kéo dài đến 40 năm (hoặc 480 tháng) kể từ ngày điều chỉnh có hiệu lực. Ngoài ra, lãi suất của anh/chị có thể được giảm và một phần dư nợ của anh/chị có thể bị hoãn lại thành số dư không chịu lãi suất.
 - Bằng cách điều chỉnh khoản vay, khoản thanh toán của anh/chị có thể sẽ giảm đi. Điều này sẽ mang lại cho anh/chị nhiều thời gian hơn và giá cả hợp lý hơn trong suốt thời gian vay. Và nếu tình hình thu nhập của anh/chị cho phép, anh/chị có thể thanh toán thêm cho các khoản thanh toán để rút ngắn thời hạn đó.

- Mặc dù việc điều chỉnh khoản vay nhằm mục đích giảm khoản thanh toán, anh/chị cũng nên biết rằng anh/chị có thể phải trả thêm tổng lãi cho khoản vay vì anh/chị có nghĩa vụ phải thực hiện thanh toán trong một khoảng thời gian dài hơn (40 năm), trừ khi anh/chị hoàn trả hoặc thanh toán khoản vay sớm hơn.
- Ngoài ra, việc điều chỉnh khoản vay yêu cầu kế hoạch kỳ hạn trả trong ba tháng (4 tháng nếu anh/chị đang chi trả khoản vay của mình) để đảm bảo anh/chị có thể quản lý thành công khoản thanh toán thế chấp hàng tháng mới. Anh/chị sẽ được yêu cầu ký và trả lại thỏa thuận điều chỉnh khoản vay trước khi việc điều chỉnh khoản vay có thể có hiệu lực. **Việc điều chỉnh khoản vay có phải là một lựa chọn tốt hơn cho tình huống của anh/chị không?**

Nếu Người chủ nhà trả lời là “có”:

- Tuyệt. Hãy tiếp tục để đảm bảo anh/chị đủ điều kiện và xem lại chi tiết bao gồm khoản thanh toán hàng tháng theo kế hoạch và quy trình sửa đổi.

Tóm tắt

Cảm ơn anh/chị đã làm việc với chúng tôi để tìm hiểu tình huống của anh/chị và tìm ra lựa chọn tốt nhất cho anh/chị dựa trên tình huống của anh/chị và các yêu cầu về tính đủ điều kiện cho các tùy chọn khác nhau.

- Nếu anh/chị cần hỗ trợ thêm để cân nhắc về tình hình tài chính và ngân sách của mình, chúng tôi muốn anh/chị biết rằng anh/chị có thể liên hệ với [Các trung tâm và mạng lưới trợ giúp người vay/mượn tiền](#) của Freddie Mac. HUD-Cổ vấn viên về nhà cửa của chúng tôi có thể hỗ trợ anh/chị nếu anh/chị đang cố gắng thực hiện thanh toán cho vay. Có thể liên hệ với họ theo số 877-300-4179.
- Ngoài ra, chúng tôi khuyến khích anh/chị xem chương trình Quỹ hỗ trợ người chủ nhà (HAF), chương trình này có sẵn quỹ dành cho những người chủ nhà đã bị ảnh hưởng bởi dịch COVID-19. Chương trình này do các cơ quan tài chính nhà ở tiểu bang và chính quyền địa phương quản lý, có thể hỗ trợ anh/chị trong việc xác định tính đủ điều kiện của anh/chị.

LƯU Ý CHO BÊN QUẢN LÝ KHOẢN VAY: Nếu có thể, hãy xác định và chia sẻ thông tin liên hệ của các chương trình quỹ hỗ trợ vay mua nhà của chính quyền tiểu bang và địa phương, bao gồm thông tin liên hệ liên quan đến chương trình HAF cho người vay/mượn tiền.

- Cuối cùng, nếu tình hình tài chính của anh/chị thay đổi sau cuộc gọi này và anh/chị không thể đáp ứng các yêu cầu của một lựa chọn mà chúng ta đã thảo luận, vui lòng liên hệ với chúng tôi ngay để chúng ta có thể thảo luận các giải pháp thay thế.
- Anh/chị có câu hỏi nào khác không?