

# Hiểu Rõ Giấy Tờ Vay Thế Chấp

*Hoàn Thành Giấy Tờ Vay Thế Chấp  
Cần Thiết để Mua Nhà*



*Được cung cấp bởi*

# Hiểu Rõ Giấy Tờ Vay Thế Chấp



Nhiều gia đình cảm thấy choáng ngợp trước quy trình mua nhà vì khối lượng công việc giấy tờ họ phải hoàn thành. Tuy nhiên, với thông tin và sự hỗ trợ phù hợp của chuyên gia về nhà cửa — chẳng hạn như cố vấn viên về nhà cửa, đại lý bất động sản hoặc người cho vay — quý vị có thể được trang bị tốt hơn để hiểu rõ giấy tờ cần ký.

## Giấy Tờ Vay Thế Chấp

Hiểu rõ mục đích và chức năng của các giấy tờ chính dùng trong quy trình vay thế chấp sẽ giúp quý vị tự tin hơn khi thực hiện, từ bước nộp đơn xin cho đến hoàn tất.

## Đơn Đăng Ký Vay Mua Nhà Theo Mẫu

Có một số bước quan trọng trong quy trình mua nhà và một trong những bước quan trọng nhất là hoàn thành đơn đăng ký khoản vay thế chấp. Đơn này bao gồm nhiều phần thiết yếu phản ánh thông tin về quý vị, tình hình tài chính và chi tiết về khoản vay thế chấp tiềm năng.

Khi nhắc đến thông tin về bản thân và những người đồng vay tiền, hãy sẵn sàng cung cấp số An Sinh Xã Hội, ngày sinh, tình trạng hôn nhân và thông tin liên hệ. Sẵn sàng cung cấp giấy tờ về thu nhập, chi phí, tài sản (những gì quý vị sở hữu) và trách nhiệm (những gì quý vị nợ). Nếu có những vấn đề pháp lý đang chờ xử lý hoặc yếu tố ảnh hưởng đến tình hình tài chính, quý vị sẽ được yêu cầu cung cấp các thông tin đó. Cùng với bản báo cáo điểm và lịch sử dùng tín dụng, các thông tin này sẽ giúp người cho vay giám định khả năng chi trả khoản vay thế chấp của quý vị.

Quý vị cũng phải cung cấp thông tin về ngôi nhà muốn mua (ví dụ: địa chỉ, năm xây dựng, v.v.) cho người cho vay. Người cho vay sẽ cung cấp chi tiết dự kiến về giao dịch khoản vay bao gồm số tiền vay, giá mua nhà và tổng chi phí khoản vay.

## Thư Chấp Thuận Trước

Sau khi quý vị và những người đồng vay tiền hoàn thành và ký đơn, nhân viên cho vay sẽ cung cấp cho quý vị thư chấp thuận trước, trong đó có ghi số tiền vay dự kiến. Thư này là cam kết có điều kiện của

người cho vay để cho quý vị vay một khoản tiền nhất định nhằm mục đích mua nhà. Mặc dù đây là thông tin hữu ích, quý vị cần tự quyết định xem liệu mình có thể sống thoải mái với số tiền thanh toán khoản vay thế chấp hàng tháng được đề xuất hay không.

## Ước Tính Thiện Chí

Sau khi quý vị hoàn thành đơn xin vay, Ước Tính Thiện Chí sẽ cho quý vị biết khái quát về các chi phí liên quan đến khoản vay. Ví dụ: quý vị sẽ cần trả phí cho bản báo cáo điểm và lịch sử dùng tín dụng, tức là chi phí tạo báo cáo. Quý vị cũng sẽ cần trả phí thẩm định nhà để biết giá trị ngôi nhà tại thời điểm mua. Quý vị cũng chịu trách nhiệm trả phí tìm kiếm chứng thư để công ty chứng thư có thể tìm kiếm hồ sơ cũ về chứng thư của tài sản, nhằm mục đích đảm bảo rằng tài sản không có quyền giữ thế chấp chưa giải quyết hoặc nợ chưa thanh toán nào trong hồ sơ, cũng như phí lưu giữ hồ sơ công để quý vị có thể đăng ký tài sản dưới tên mình. Cuối cùng, Ước Tính Thiện Chí sẽ tóm tắt số tiền cần thiết dành riêng cho việc hoàn tất giao dịch, bao gồm cả tiền đặt cọc và chi phí hoàn tất.

## Cam Kết Công Bố Trung Thực Trong Cho Vay

Mẫu đơn Trung Thực Trong Cho Vay sẽ giải thích tổng chi phí vay thế chấp. Cam kết công bố này là bắt buộc theo luật pháp để cung cấp thông tin về số tiền vốn vay nợ, phí vay nợ trả góp, lịch thanh toán và mức lãi suất theo phần trăm mỗi năm (APR - annual percentage rate). APR bao gồm lãi suất, điểm, phí môi giới và mọi lệ phí cần thiết khác.

## Văn Bản Thỏa Thuận HUD-1

Người cho vay cũng sẽ cung cấp cho quý vị Văn Bản Thỏa Thuận HUD-1. Văn bản này công bố các lệ phí và dịch vụ liên quan đến việc hoàn tất khoản vay. Chi phí

hoàn tất thông thường dao động từ 3 đến 7 phần trăm số tiền vay. Hãy yêu cầu người cho vay cung cấp Văn Bản Thỏa Thuận HUD-1 khi định ngày hoàn tất. Văn bản này liệt kê ngày giờ hoàn tất cũng như chi phí cuối cùng của giao dịch vay thế chấp.

## Nhận Nợ

Bước cuối cùng trong quy trình mua nhà là hoàn tất giao dịch, đôi khi còn được gọi là thỏa thuận. Đây là buổi họp trong đó quý vị ký tên vào giấy tờ chuyển nhượng hợp pháp ngôi nhà cho quý vị. Quý vị sẽ được yêu cầu ký giấy nhận nợ. Đây là giấy tờ cam kết rằng quý vị sẽ trả lại khoản vay theo các điều khoản đã thống nhất. Giấy tờ này cũng giải thích những gì sẽ xảy ra nếu quý vị không thanh toán đúng hạn.

## Chứng Thư Ủy Thác hoặc Vay Thế Chấp

Chứng Thư Ủy Thác hoặc Vay Thế Chấp là giấy tờ pháp lý trong đó người vay tiền chuyển chứng thư cho bên thứ ba (người được ủy thác) giữ làm bảo chứng cho người cho vay. Khi khoản vay được trả đủ, người được ủy thác sẽ chuyển lại chứng thư cho người vay tiền. Vì người cho vay cung cấp cho quý vị tiền mua nhà nên họ sẽ dùng ngôi nhà làm bảo chứng để đảm bảo quý vị sẽ trả nợ khoản vay. Ký giấy tờ này nghĩa là quý vị cho phép người cho vay được quyền lấy lại tài sản nếu quý vị không trả nợ khoản vay như đã thống

nhất. Nếu người vay tiền không trả nợ được, tài sản có thể bị bán để trả nợ thế chấp. Giấy tờ cũng nêu rõ rằng quý vị phải giữ cho ngôi nhà ở tình trạng tốt và duy trì bảo hiểm đối với tài sản.

## Chứng Thư

Người bán sẽ ký chứng thư để chuyển nhượng quyền sở hữu cho quý vị, và chứng thư sẽ ghi đầy đủ tên của tất cả những người mua. Người được ủy thác bên thứ ba sẽ giữ chứng thư của quý vị cho đến khi quý vị thanh toán tiền nhà đầy đủ. Tuy nhiên, quý vị sẽ nhận được bản sao chứng thư khi hoàn tất.

## Bản Cung Khai Có Tuyên Thệ và Bản Thông Cáo

Đây là các văn bản công bố mọi thông tin mà quý vị cung cấp đều chính xác, bao gồm cả thông tin tài sản sẽ là chỗ ở chính của quý vị và mọi hoạt động sửa chữa tài sản cần thiết đã được thực hiện trước khi hoàn tất.

## Nhận Trợ Giúp Trước Khi Ký

Từ thời điểm quyết định sở hữu nhà cho đến ngày nhận chìa khóa của ngôi nhà mới, quý vị sẽ tham gia hàng loạt cuộc họp và được yêu cầu ký nhiều giấy tờ. Điều này có thể gây hoang mang, nhưng hãy nhớ hợp tác chặt chẽ với chuyên gia về nhà cửa để đảm bảo rằng quý vị hiểu rõ giấy tờ trước khi ký.

## Để Biết Thêm Thông Tin

- Liên hệ với người cho vay hoặc chuyên gia về nhà cửa khác có uy tín để tìm hiểu thêm về quy trình mua nhà.
- Chương trình Freddie Mac CreditSmart® là hướng dẫn dành cho người tiêu dùng để giúp họ có khả năng tín dụng, quản lý tiền bạc tốt hơn cũng như sở hữu nhà có trách nhiệm. Truy cập [FreddieMac.com/creditsmart](http://FreddieMac.com/creditsmart) (tiếng Anh) để tải xuống tài nguyên dành cho người tiêu dùng, có sẵn bằng năm ngôn ngữ.
- “Giới thiệu về Quyền Sở Hữu Nhà” là hướng dẫn trực tuyến của Freddie Mac về quy trình mua nhà và sở hữu nhà thành công. Truy cập [FreddieMac.com/homeownership](http://FreddieMac.com/homeownership) (tiếng Anh).

- Tránh kẻ lừa đảo! Tìm hiểu về các hành vi lừa đảo phổ biến trong vùng và nhận lời khuyên trước khi ký hợp đồng vay tiếp theo. Đọc thêm về các âm mưu gian lận phổ biến tại [FreddieMac.com/avoidfraud](http://FreddieMac.com/avoidfraud) (tiếng Anh).
- Để tìm cơ quan tư vấn nhà ở được Bộ Phát Triển Đô Thị và Nhà Ở Hoa Kỳ (HUD – U.S Department of Housing and Urban Development) chứng nhận gần quý vị, hãy truy cập [www.hud.gov](http://www.hud.gov) (tiếng Anh) hoặc gọi đến 800-569-4287.
- Trao đổi với nhân viên cho vay để biết thêm chi tiết về từng giấy tờ khoản vay và các điều khoản được nêu.

## Nguồn

Nội dung phỏng theo Hướng Dẫn Vay Thế Chấp Từng Bước Của Freddie Mac, hướng dẫn song ngữ giúp người mua nhà thực hiện quy trình vay thế chấp từ bước nộp đơn xin vay cho đến hoàn tất giao dịch.



***Được cung cấp bởi***