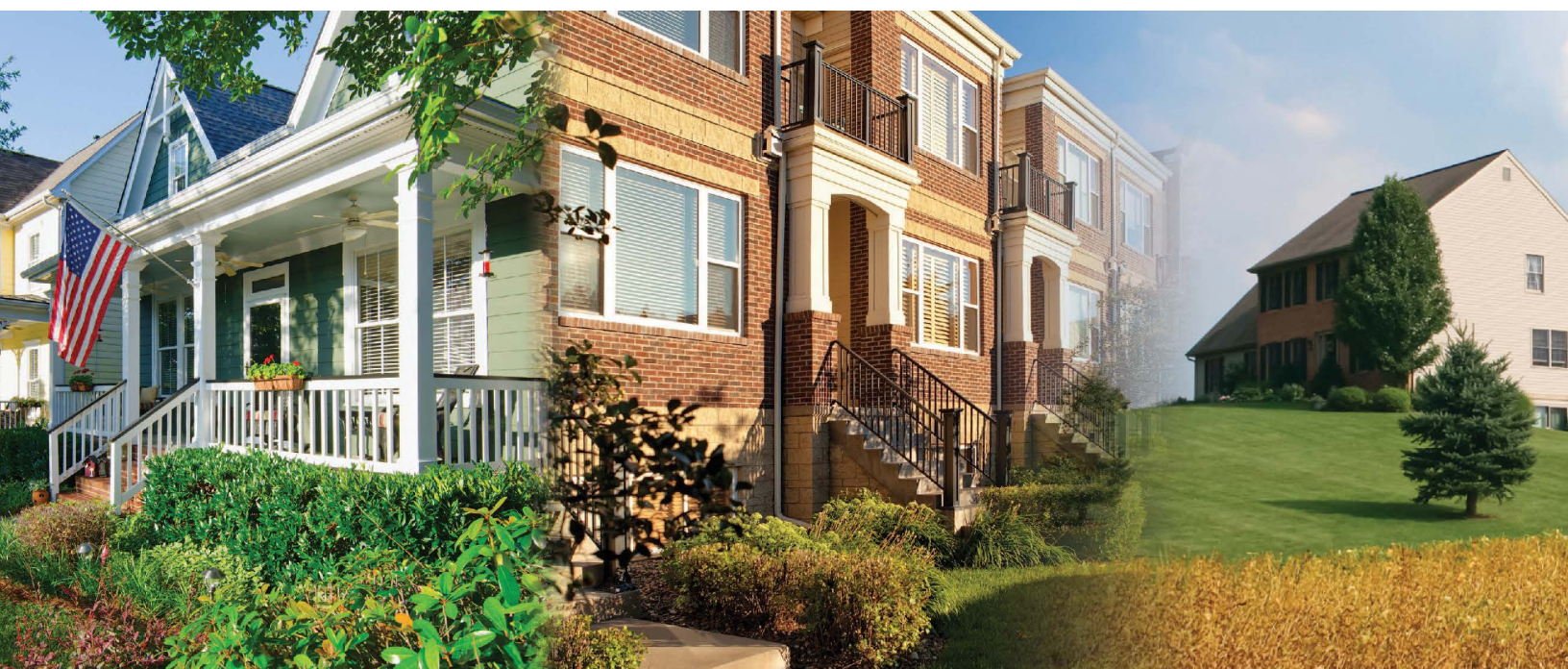


CẨM NANG MUA & BÁN NHÀ

- Tìm hiểu Quyền Sở hữu & Tài khoản Bảo chứng
- Chi phí Chuyển nhượng Địa ốc
- Thuật ngữ Ngành Địa ốc
- Gồm Tài liệu về Thẻ thức Ký kết Hợp đồng Mua bán Nhà đất (TRID)



00

Mục Lục

01	Thông tin về Công ty Old Republic Title Company		05	Cam kết Quyền Sở hữu	
	Thành công theo Ý muốn của Bạn	01		(Tại các Tiểu bang Washington, Arizona)	
	Dịch vụ Chứng tôi Cung cấp	02		Cam kết Quyền Sở hữu - Vài Điều Căn bản	10
				Vài Mẹo về Cách đọc tờ Cam kết Quyền Sở hữu	11
02	Hãy Bắt đầu				
	Người Mua	03	06	Bảo hiểm Quyền Sở hữu	
				Bảo hiểm Quyền Sở hữu - Là gì?	12
				Các loại Bảo hiểm Quyền Sở hữu (Loại Chương trình)	12
03	Lập Tài khoản Bảo chứng & Ký kết Hợp đồng Mua bán Nhà đất			Công ty Bảo hiểm Quyền Sở hữu - Những Điều Công ty Bảo hiểm	
	Mở Tài khoản Bảo chứng	04		Cung cấp	12
	Những Việc Công ty Bảo chứng làm	04		Tái Tài trợ - Tại sao Chủ nợ Đòi hỏi Điều kiện này	
	Chỉ dẫn về Tài khoản Bảo chứng & và Thẻ thức Bạn ký kết Hợp đồng			Bảo hiểm Quyền Sở hữu	12
	Mua bán Nhà đất	04		Câu hỏi Thường Có	13
	Biểu đồ về Thẻ thức Lập Tài khoản Bảo chứng	05	07	Phí tổn Ký kết Hợp đồng	
	Điều kiện theo Quy luật TRID	05		Ví dụ về Phí tổn Phụ trội Ký kết Hợp đồng	16
04	Báo cáo Sơ khởi		08	Ngôn ngữ Ngành Địa ốc	17
	(Tại các Tiểu bang California, Nevada, Oregon, Hawaii)				
	Báo cáo Sơ khởi - Vài Điều Căn bản	08			
	Vài Mẹo về Cách Đọc Báo cáo Sơ khởi	09			

Thông tin để Liên lạc

Quyền Sở hữu & Tài khoản Bảo chứng

Tên Họ: _____

Công ty: Old Republic Title

Địa chỉ: _____

Thành phố/Tiểu bang/Mã số Bưu điện: _____

Điện thoại: _____

Fax: _____

Điện thư: _____

Thông tin để Liên lạc

Tên họ: _____

Công ty: _____

Địa chỉ: _____

Thành phố/Tiểu bang/Mã số Bưu điện: _____

Điện thoại: _____

Fax: _____

Điện thư: _____

Thông tin để Liên lạc

Tên họ: _____

Công ty: _____

Địa chỉ: _____

Thành phố/Tiểu bang/Mã số Bưu điện: _____

Điện thoại: _____

Fax: _____

Điện thư: _____

Thông tin để Liên lạc

Tên họ: _____

Công ty: _____

Địa chỉ: _____

Thành phố/Tiểu bang/Mã số Bưu điện: _____

Điện thoại: _____

Fax: _____

Điện thư: _____

Thông tin để Liên lạc

Tên họ: _____

Công ty: _____

Địa chỉ: _____

Thành phố/Tiểu bang/Mã số Bưu điện: _____

Điện thoại: _____

Fax: _____

Điện thư: _____

Thông tin để Liên lạc

Tên họ: _____

Công ty: _____

Địa chỉ: _____

Thành phố/Tiểu bang/Mã số Bưu điện: _____

Điện thoại: _____

Fax: _____

Điện thư: _____



01

Old Republic Title Thông tin về Công ty

Thành công theo Ý muốn của Bạn

Công ty Old Republic Title** và Chủ Bao tiêu Quyền Sở hữu Old Republic National Title Insurance Company, từ nay gọi là “Old Republic” sẽ cung cấp quyền sở hữu và các sản phẩm và dịch vụ về tài khoản bảo chứng cho khách hàng tư nhân, doanh nghiệp và chính quyền. Các dịch vụ của chúng tôi thuộc loại toàn bộ và thích ứng với thay đổi trên thị trường và giúp bảo đảm các dịch vụ của bạn sẽ được ký kết thể theo những chuẩn mực hiện đại nhất trong ngành. Chúng tôi cam kết thực hiện đúng kỳ hạn thể thức ký kết hợp đồng mua bán địa ốc của khách hàng qua cách bao tiêu các nghiệp vụ mua bán bất động sản của bạn bằng cách quản lý từng nghiệp vụ với kỹ năng cao nhất trong ngành, với tinh thần phục vụ thân chủ và độ liêm chính nghề nghiệp cao.

Mức Chính xác rất Hệ trọng

Khi quyền sở hữu bất động sản được chuyển nhượng, phần đóng góp rất cao và danh giá bên liên hệ nằm trong tầm nhắm. Các sản phẩm của chúng tôi sẽ bảo vệ khách hàng chống lại thiệt hại tài chính và những khó khăn liên hệ đến các phán quyết tòa án và trát lưu giữ tài sản, chuyển giao giả mạo, những sai lầm trong quyền sở hữu hay việc xử dụng sai trái các tài khoản ủy thác. Đây là những điều khiến cho việc duyệt xét quyền sở hữu và bảo hiểm quyền sở hữu-như các dịch vụ do công ty Old Republic cung cấp-trở nên vô giá. Công ty Old Republic giảm thiểu rủi ro trong các nghiệp vụ bất động sản bằng cách cung cấp một chứng thư bảo đảm về quyền sở hữu.

Danh tiếng trong Công việc

Công ty Old Republic là một công ty con của tổng công ty Old Republic International Corporation, một tổ hợp doanh nghiệp về bảo hiểm, vốn là một trong số 50 doanh nghiệp cổ đông trong ngành bảo hiểm lớn nhất tại Hoa Kỳ. Tổ hợp Old Republic Title Insurance Group* đã phát hành bảo hiểm quyền sở hữu và tạo an tâm cho thân chủ từ trên một thế kỷ. Chúng tôi cung cấp bảo hiểm quyền sở hữu tư gia và cơ sở thương mại cũng như một số sản phẩm và dịch vụ liên hệ qua một mạng lưới chi nhánh và công ty phụ thuộc với trên 2000 đại diện độc lập.

(*) Chủ bao tiêu ORTIG là: Old Republic National Title Insurance Company và American Guaranty Title Insurance Company.

(**) Old Republic Title Company, Old Republic Title Insurance Agency, Inc., Old Republic Title of Nevada, Old Republic Title, Ltd., Old Republic Title & Escrow of Hawaii, Ltd., Old Republic Title of Oregon.

Các dịch vụ do chúng tôi cung cấp

Các sản phẩm và dịch vụ của chúng tôi đã được triển khai để đáp ứng bốn khía cạnh quan trọng trong nghiệp vụ chuyển nhượng quyền sở hữu bất động sản: tài liệu, quyền sở hữu, quản lý tài sản và cam kết. Trong mỗi khía cạnh, chúng tôi đã tạo những công cụ và phương tiện cần thiết để bảo đảm cách thức ít rủi ro và tiện lợi nhất trong việc ký kết hợp đồng mua bán bất động sản.

1. Dịch vụ Tài liệu

Nghiệp vụ ký kết hợp đồng mua bán bất động sản tối ưu khởi đầu với những tài liệu tối hảo.

Chúng tôi sở hữu và tham gia vào những dịch vụ cung cấp thông tin hàng đầu trong ngành thông tin thị trường bất động sản, gồm có diện mạo tài sản, phúc trình về nông trại và hồ sơ thế chấp. Chúng tôi có khả năng tiếp cận những kho dữ liệu an toàn trên mạng Internet gồm có hàng triệu công chứng thư và hồ sơ bất động sản. Chúng tôi có thể soạn thảo và chuyển gửi báo cáo và cam kết sơ khởi qua hệ thống điện tử tới nhiều địa điểm khác nhau.

Chúng tôi cung cấp chuyên gia trong ngành bất động sản nắm bắt những thông tin hiện đại nhất về quyền sở hữu qua một số nguồn đa dạng để hỗ trợ khách hàng trong việc mua bán bất động sản và nhận diện cơ hội đầu tư kế tiếp. Thêm vào đó, chúng tôi cung cấp một số mặt hàng bảo hiểm cho các chủ nợ toàn quốc dàn trải từ toàn bộ quy luật ALTA cho đến các chương trình bảo hiểm chuyên mục.

2. Dịch vụ về Quyền sở hữu

Quyền sở hữu được bảo hiểm là trọng tâm của mọi nghiệp vụ bất động sản.

Chúng tôi cố gắng tháo gỡ mọi trở ngại pháp lý không phù hợp với các điều kiện của nghiệp vụ giao dịch. Chúng tôi cung cấp những sản phẩm truyền thống được bảo hiểm trong chương trình bảo hiểm theo quy luật của Hội Quyền sở hữu Đất đai Hoa Kỳ American Land Title Association "ALTA" cùng những loại sản phẩm bảo hiểm đổi mới trong lãnh vực Tái tài trợ, Tái Thế chấp và Thị trường Trái phiếu. Chúng tôi đáp ứng nhanh chóng những trường hợp đặc biệt qua những phương án linh động và sáng tạo trong lãnh vực bảo hiểm quyền sở hữu.

3. Dịch vụ về Tài khoản Bảo chứng

Quản lý thận trọng tài sản sẽ bảo đảm sự chuyển nhượng tài sản nhích nhàng.

Chúng tôi phối hợp và thi hành toàn bộ thể thức ký kết hợp đồng chuyển nhượng và thế chấp bất động sản. Các dịch vụ của chúng tôi bao gồm: thu thập tài liệu, thiết lập và đệ nộp Tờ khai Ký kết Hợp đồng khi cần, lệnh tháo khoán tài khoản nợ, xiết tài khoản bảo chứng và đệ nạp tài liệu tại các cơ quan công quyền liên hệ; tất cả các dịch vụ trên được thực hiện theo chỉ thị của thân chủ. Chúng tôi giữ vai trò đệ tam nhân trung gian nhằm bảo vệ quyền lợi của toàn nghiệp vụ và của mọi phía liên hệ. Nhân viên chuyên lo tài khoản bảo chứng của chúng tôi đều am hiểu và tuân thủ những chỉ thị phức tạp liên hệ đến tài khoản bảo chứng.

4. Dịch vụ Khách hàng

Công ty Old Republic Title chúng tôi tập trung vào việc cung cấp dịch vụ tối hảo cho khách hàng và việc khai triển các kỹ thuật đáp ứng nhu cầu của giới chuyên gia bất động sản, của giới tiêu thụ và thân chủ của chúng tôi. Mạng lưới văn phòng Dữ liệu Tài sản cung ứng một số lớn sản phẩm, gồm cả Diện mạo Tài sản và dữ liệu trong Hệ thống Quản lý Lượng giá và Báo cáo Đất Nông trại FARMS. Thêm vào đó, chúng tôi tham gia vào các hệ thống kho lưu trữ thông tin điện tử với những tài liệu cập nhật nhất gồm các dữ liệu về thị trường, về công chứng thư và tài liệu trong ngành.

Để hỗ trợ thêm cho mọi nhu cầu của khách hàng, chúng tôi cũng cung ứng một số công cụ kỹ thuật số tiện lợi. Một số lớn công cụ nói trên sẽ giúp thân chủ nhập vào hệ thống lệnh đóng mở quyền sở hữu và/hay tài khoản bảo chứng, cập nhật thông tin về tài sản, tính phí tổn ký kết hợp đồng và điều nghiên chi tiết về tài sản qua tài khoản trên mạng của thân chủ tại địa chỉ ortc.com, hoặc qua một trong những lập trình của chúng tôi.

02

Hãy Bắt đầu

Quyền sở hữu Gia cư là Giấc mơ Hoa Kỳ, và bạn sắp sửa đi vào một tiến trình đầy hứng thú. Căn nhà của bạn sẽ là một tài sản lớn nhất của bạn và rất có thể sẽ tăng giá trị trong thời gian bạn sở hữu căn nhà đó.

Phía trước các bạn sẽ là một số quyết định cần có. Xin hãy xử dụng bản Cẩm nang này để hướng dẫn bạn vượt qua xuất tiến trình đó.



03

Lập Tài khoản Bảo chứng & Ký kết Hợp đồng Mua bán Nhà đất

Mở Tài khoản Bảo chứng

Sau khi bên mua và bên bán thỏa thuận về các điều kiện chuyển nhượng, giao dịch đó sẽ đi vào thể thức lập tài khoản bảo chứng, có thể kéo dài vài tuần (từ 30 đến 45 ngày hay hơn nữa) trước khi bước sang giai đoạn ký kết hợp đồng. Tài khoản Bảo chứng có thể được mở bởi đại diện địa ốc của người mua hay người bán. Đại diện Tài khoản Bảo chứng và công ty của họ sẽ đóng vai trò trung gian để giữ trách nhiệm người canh giữ tài khoản và tài liệu, cung ứng một nhà thanh toán bù trừ các lệnh chi trả và giải quyết các giấy tờ cần thiết cho việc ký kết hợp đồng.

Những việc công ty tài khoản bảo chứng làm

Khi tài khoản bảo chứng được mở, một lệnh cung cấp báo cáo/cam kết sơ khởi được gửi đến công ty quyền sở hữu tài sản, để chứng nhận quyền sở hữu trên một thửa đất và các văn kiện công chứng được đệ nạp liên hệ đến tài sản nói trên. Tiếp theo là việc thiết lập một phương án nhận diện các công tác và tài liệu cần thiết, ví dụ như tờ khai giải quyết những trát lưu giữ nợ, chỉ thị về việc đệ nạp tài liệu công chứng, cùng những đòi hỏi thực hiện của chủ nợ mới. Trong hầu hết các lãnh vực, các chỉ thị cho người mua và người bán sẽ được soạn thảo với những thông tin được thu thập cho việc ký kết.

Chỉ thị về tài khoản bảo chứng và thể thức ký kết hợp đồng của bạn

Viên chức tài khoản bảo chứng hay đại diện địa ốc của bạn sẽ liên lạc với cả người mua lẫn người bán để ấn định một cuộc hẹn ký kết bản chỉ thị Tài khoản Bảo chứng và đệ nạp các tài liệu cần thiết.

Hãy đem theo một loại chứng từ pháp lý để nhận diện bạn, ví dụ như bằng lái xe cập nhật, Hộ chiếu hay một chứng minh thư loại khác (quân nhân hay dân sự). Thông thường, vào thời điểm này bạn sẽ được thông báo về số tiền cần phải ký quỹ/ hay nhận được tùy theo bạn là bên mua hay bên bán. Một khi tất cả các chỉ thị cho cả hai bên mua/bán được thi hành, hợp đồng sẵn sàng để được ký kết. Vào lúc này, tất cả các khoản tiền đã được tiếp nhận đầy đủ trong tài khoản bảo chứng, mọi giấy tờ được đệ nạp, và ngân quỹ nợ được tháo khoán, và bảo hiểm quyền sở hữu đã được ban hành.

Nếu bạn là người mua, bạn sẽ được người đại diện địa ốc của bạn hay người bán thông báo về việc trao chìa khóa.

Nếu bạn là người bán, thì sau khi nhận được mọi giấy tờ và tháo khoán cần thiết, viên chức tài khoản bảo chứng sẽ tháo khoán ngân quỹ dự trữ, kể cả phần chi trả của người bán.

Kể từ ngày 3 tháng Mười, 2015 thể thức ký kết hợp đồng đã thay đổi.

Cơ quan Bảo vệ Tài chính cho Người Tiêu thụ (CFPB) đã thiết lập quy luật khai báo phối hợp mệnh danh là Quy luật TILA-RESPA về Khai báo Hợp nhất hay gọi tắt là TRID, nhằm cải thiện mẫu đơn kê khai thể chấp để cho giới tiêu thụ dễ nắm bắt được những điều kiện cho vay và các phí tổn ký kết hợp đồng. Nhằm bảo đảm việc ký kết hợp đồng nhanh chóng, điều quan trọng hơn cả là bạn phải liên lạc với chủ nợ, đại diện địa ốc và viên chức tài khoản bảo chứng của bạn.

THẺ THỨC THIẾT LẬP TÀI KHOẢN BẢO CHỨNG

Đối với những đơn vay nợ ký sau ngày 3 tháng Mười, 2015, người mua/tiêu thụ phải nhận được mẫu khai ký kết hợp đồng Closing Disclosure (CD) ít nhất là ba ngày trước khi người mua/tiêu thụ bắt đầu ký đơn vay nợ.

MỞ TÀI KHOẢN BẢO CHỨNG

Mã số tài khoản bảo chứng được cấp phát, hợp đồng và tiền ký quỹ được nhận trong tài khoản

Báo cáo Sơ khởi được thiết lập và phân phối để duyệt xét

Điều kiện bổ túc và hóa đơn thích hợp từ các công ty như diệt trừ mối, hiệp hội chủ nhà, thợ làm mái nhà, công ty thanh tra, công ty bảo hiểm bảo trì nhà cửa, v.v. được chuyển đến viên chức về tài khoản bảo chứng.

TỜ KHAI KÝ KẾT HỢP ĐỒNG ĐƯỢC VIÊN CHỨC VỀ TÀI KHOẢN BẢO CHỨNG GỬI CHO NGƯỜI MUA NHÀ ĐỂ DUYỆT XÉT
Tờ Khai Ký kết Hợp đồng của người Bán được gửi đến cho Viên chức về Tài khoản Bảo chứng
Dự phóng Ngân khoản Thanh toán được gửi đến đại diện địa ốc của cả người mua và người bán

Bên Tài khoản Bảo chứng tiếp nhận hồ sơ vay nợ và chỉ thị của chủ nợ thiết lập thời khóa biểu ký kết hợp đồng

NGÀY KÝ KẾT ĐƯỢC ẮN ĐỊNH

Người mua và người bán đem chứng minh thư có hiệu lực đến ngày hẹn ký kết
Người mua đem ngân khoản đến ký kết hợp đồng

Văn kiện đã ký kết được gửi trả về chủ nợ với yêu cầu cấp ngân khoản để ký kết

Ngân khoản của phía chủ nợ được tiếp nhận và hồ sơ văn kiện được gửi đến phòng công chứng quận hạt để được đăng ký

Giấy xác nhận thủ tục đăng ký công chứng được hoàn tất, ngân khoản được tháo khoán, bản thanh toán cuối cùng được soạn thảo và Tờ Khai Ký kết Hợp đồng CD cuối cùng được chủ nợ hay viên chức về Tài khoản Bảo chứng gửi đến người mua



CHÚC MỪNG BẠN

Tài khoản Bảo chứng được đóng lại. Chìa khóa nhà được đại diện địa ốc hay người bán trao cho người chủ mới và Bảo hiểm Quyên sở hữu Bất động sản của Chủ nhà được gửi đến người mua qua bưu điện.

ĐIỀU KIỆN TRID

Kê khai Ký kết Hợp đồng – Bản Kê khai Ký kết Hợp đồng dài năm trang giấy, còn được gọi là CD, sẽ phải được cung cấp cho người tiêu thụ ba ngày trước khi họ ký hợp đồng vay nợ. Bản Kê khai Ký kết Hợp đồng chi tiết hóa những phí tổn liên hệ đến giao dịch nợ thế chấp của họ.

Sự Hoàn thành – Sự Hoàn thành khác với việc ký kết hợp đồng hay viện thanh toán. Sự Hoàn thành xảy ra khi người tiêu thụ trônên bị trói buộc về mặt pháp lý với người chủ nợ về khoản nợ, chứ không phải như, ví dụ, khi người tiêu thụ trở nên có trách nhiệm với người bán về mặt hợp đồng trong một giao dịch về bất động sản.

Dự phóng Khoản nợ – Một bản Dự phóng Khoản nợ dài ba trang được gọi là LE phải được cung cấp cho người tiêu thụ không chậm quá ba ngày sau khi người này nộp đơn vay nợ cho hầu hết các loại nợ thế chấp. Bản Dự phóng Khoản nợ cung cấp thông tin về các yếu tố then chốt, phí tổn và rủi ro trong món nợ thế chấp do người tiêu thụ yêu cầu.

Tái Khai báo – Đối với những giao dịch dưới Quy luật TILA-RESPA về Khai báo Hợp nhất hay gọi tắt là Quy luật TRID và trong những điều kiện thật đặc biệt, Bản Dự phóng Khoản nợ và/hay bản Khai báo Ký kết Hợp đồng có thể được sửa đổi và gửi đến người tiêu thụ.

Kỳ hạn Duyệt xét Ba ngày – Đối với những giao dịch dưới Quy luật TRID, người chủ nợ nói chung cần phải bảo đảm rằng người tiêu thụ (người vay nợ) nhận được Bản Kê khai Ký kết Hợp đồng không chậm quá ba ngày trước khi món nợ được hoàn thành.

10 điều người tiêu thụ cần biết về thể thức Ký kết Hợp đồng

1) Thời gian là chủ yếu

- Để tránh chậm trễ hay đình hoãn thể thức Ký kết Hợp đồng, bạn cần phải đáp ứng tức thời những yêu cầu của người chủ nợ và của viên chức về tài khoản bảo chứng.
- Làm việc mật thiết với người chủ nợ, đại diện địa ốc và viên chức tài khoản bảo chứng sẽ giúp tránh được những chậm trễ.

2) Bạn có chọn lựa

- Về phần những nhà cung cấp dịch vụ liên hệ đến việc ký kết hợp đồng, bạn có quyền chọn lựa. Kể cả đối với công ty sẽ thực hiện việc ký kết hợp đồng cùng với những viên thanh tra, nếu chỉ đề cập tới một vài người liên hệ. Trong vài lãnh vực, người bán sẽ chỉ trả một số phí tổn ký kết, vì thế họ được quyền chọn lựa những nhà cung cấp dịch vụ này.
- Hãy thảo luận với người chủ nợ, đại diện địa ốc và viên chức về tài khoản bảo chứng của bạn để biết thêm chi tiết về các nhà cung cấp dịch vụ và mức thù lao của họ.

3) Bảo vệ thông tin của bạn – Điện thư được bảo mật

- Như một biện pháp an toàn thêm nhằm bảo vệ những thông tin tư nhân, bạn có thể nhận được những thông tin từ người chủ nợ và viên chức về tài khoản bảo chứng qua điện thư được bảo mật.
- Bạn cần phải làm theo chỉ dẫn khi mở thông tin (có thể là bạn cần phải mở một trương mục) và phải dùng điện thư được bảo mật khi chuyển giao những thông tin để trả lời những yêu cầu nói trên.

4) Dự phóng Khoản nợ LE

- Bản Dự phóng Khoản nợ LE sẽ được gửi đến cho bạn trong vòng ba ngày sau khi bạn nộp đơn vay nợ. Bạn có thể nhận được nhiều bản sao LE nếu các điều kiện có thay đổi.
- Những điều kiện do bản LE cung cấp sẽ xuất hiện trong tờ khai báo Ký kết hợp đồng CD. Người chủ nợ phải có bản phận giải thích mọi thay đổi lệ phí trong bản CD.

5) Chuẩn bị Ký kết

- Vào khoảng 10 – 14 ngày trước cuộc hẹn để bạn ký kết các văn kiện, bạn cần phải chuẩn bị liên lạc với người chủ nợ, đại diện địa ốc và viên chức về tài khoản bảo chứng của bạn. Điều quan trọng là bạn cần phải cung cấp những thông tin về bảo hiểm rủi ro thiên tai của bạn.
- GHI CHÚ: Lệnh chuyển tiền vô tuyến cần phải được kiểm soát gất gao để tránh trường hợp gian lận. Hãy thảo luận vấn đề này thật sớm với chuyên viên ký kết hợp đồng của bạn.

6) Khai báo Ký kết CD

- Một bản khai báo ký kết hợp đồng gọi tắt là CD sẽ được dùng trong mọi đơn vay nợ thiết lập vào và sau ngày 3 tháng Mười, 2015. Mẫu tờ khai CD sẽ được gửi thẳng đến bạn (người mua/tiêu thụ) và không qua đại diện địa ốc của bạn.
- Mẫu CD được thiết kế để bạn dễ hiểu các điều kiện cho vay.

7) Kỳ hạn Duyệt xét Ba ngày

- Tờ khai CD phải được gửi đến bạn (người mua/tiêu thụ) ít nhất là ba ngày trước khi ký kết các văn bản vay nợ.
- Nếu tờ khai CD được gửi đến cho bạn qua hệ thống điện thư thì điều quan trọng là bạn phải gửi thư hồi báo để tránh chậm trễ.
- Tờ khai CD có thể được gửi qua bưu điện bảy ngày trước khi ký đơn vay nợ và không cần phải kèm theo bằng chứng tiếp nhận.
- Thời gian nói trên sẽ để cho bạn chia sẻ với đại diện địa ốc, luật sư hay tư vấn tài chính của bạn những thắc mắc hay giải thích thêm từ phía chủ nợ của bạn về những điều kiện cho vay.

8) Bảo hiểm Quyền Sở hữu cho Chủ nợ

- Những chủ nợ thông thường đòi hỏi người vay nợ phải mua bảo hiểm quyền sở hữu cho chủ nợ để bao tiêu khoản nợ cho vay.
- Chi phí bảo hiểm thông thường được căn cứ trên số tiền cho vay.
- Chương trình Bảo hiểm Chủ nợ chỉ bảo vệ quyền lợi của người chủ nợ khi có vấn đề liên quan đến quyền sở hữu.

9) Bảo hiểm Quyền sở hữu cho Chủ nhà

- Hãy điều nghiên từ trước giá trị và sự hệ trọng của bảo hiểm quyền sở hữu cho người chủ nhà trong tiến trình vay nợ và trước khi ký kết hợp đồng mua nhà.
- Những người mua nhà thường hay suy diễn rằng bảo hiểm quyền sở hữu cho người chủ nợ còn bảo vệ cả người mua nhà đối với những thách thức về quyền sở hữu trên căn nhà do họ mua. Không phải như thế. Thay vào đó, quyền lợi của người mua nhà sẽ được bảo vệ bằng một bảo hiểm quyền sở hữu của chủ nhà. Loại bảo hiểm này đặc biệt bảo vệ chống lại những vấn đề bất lợi chẳng hạn như thách thức quyền sở hữu, những sai lầm và thiếu sót trong văn tự, trường hợp khai gian, và thừa kế không được tiết lộ, trong số nhiều vấn đề khác. Bảo hiểm này cũng chu cấp phí tổn luật sư có thể bắt nguồn từ những thách thức pháp lý xảy ra về quyền sở hữu căn nhà liên hệ. Phí tổn bảo hiểm này dựa trên giá mua căn nhà, và là một chi phí nhất thời trả vào ngày ký kết hợp đồng mua nhà.

10) Hãy đặt Câu hỏi

- Đây là một lần mua sắm hệ trọng nhất trong đời bạn. Đừng e ngại đặt câu hỏi với chủ nợ, đại diện địa ốc và viên chức về tài khoản bảo chứng của bạn.

Người tiêu thụ đã được cấp **thêm thời gian** để cân nhắc những lựa chọn của mình bởi vì bản **kê khai ký kết hợp đồng hiện nay đã được cấp cho họ ba ngày trước khi ký kết hợp đồng**



04

Báo cáo Sơ khởi

CALIFORNIA
NEVADA
OREGON
HAWAII

Báo cáo Sơ khởi- Vài điều Cần bản

Sau nhiều tháng tìm kiếm, bạn đã chọn được căn nhà lý tưởng của bạn. Nhưng có hoàn hảo không? Phải chăng bạn đã mua được hơn một căn nhà tuyệt đẹp? Liệu bạn có phải chịu thêm một số trát lưu giữ mà người chủ nhà cũ đã đặt để lên quyền sở hữu căn nhà bạn mua? Liệu có trát tòa nào được áp đặt nhằm hạn chế quyền hưởng dụng trên căn nhà bạn mới mua không?

Bản báo cáo sơ khởi sẽ cung cấp cho bạn cơ hội, trước khi mua căn nhà, để duyệt xét lại những vấn đề có thể tác động trên tài sản và có thể bị loại bỏ ra khỏi danh sách các trường hợp được bao tiêu nếu bạn không tìm cách xóa bỏ trước khi mua căn nhà đó.

Báo cáo Sơ khởi là gì?

Báo cáo Sơ khởi là một bản báo cáo thiết lập trước khi một bảo hiểm quyền sở hữu được ban hành và chứng nhận quyền sở hữu trên một thửa đất, và gồm cả những trát lưu giữ và lệnh ngăn chặn trên tài sản đó mà sẽ không được bao tiêu trong một bảo hiểm quyền sở hữu sau này.

Bản báo cáo sơ khởi đóng vai trò gì trong tiến trình tạo mãi bất động sản?

Bản báo cáo sơ khởi bao gồm những điều kiện theo đó công ty bảo hiểm sẽ ban hành một loại bảo hiểm quyền sở hữu cá biệt nào đó.

Bản báo cáo sơ khởi liệt kê trước khi có giao dịch mua bán căn nhà, những gì vết trên quyền sở hữu, trát lưu giữ và lệnh ngăn chặn sẽ bị loại trừ khỏi danh sách các điều được bảo kê nếu công ty bảo hiểm ban hành chương trình bảo hiểm vào thời điểm bản báo cáo sơ khởi được ban hành. Bản báo cáo do đó sẽ phải được các bên giao dịch mua bán căn nhà và các đại diện địa ốc duyệt xét và thảo luận lại.

Vì thế, bản báo cáo sơ khởi tạo cơ hội cho việc xóa bỏ những điểm do người mua nêu lên trước khi chấp nhận mua căn nhà.

Bản Báo cáo Sơ khởi được thiết lập bằng cách nào và vào khi nào?

Ngay sau khi tài khoản bảo chứng được mở, một chỉ thị sẽ được chuyển đến công ty quyền sở hữu để khởi sự tiến trình liên hệ đến việc soạn thảo bản báo cáo này.

Tiến trình này đòi hỏi việc thu thập và duyệt xét một số dữ liệu công chứng liên hệ đến tài sản và những bên liên hệ đến giao dịch mua bán tài sản nói trên. Ví dụ về loại dữ liệu công chứng bao gồm Văn tự Ủy thác được đăng ký công chứng trên tài sản liên hệ hay một trát lưu giữ đối với người mua hay người bán về một món nợ do một phán quyết của tòa án hay một khoản thuế chưa đóng của người mua hay người bán.

Những vấn đề công chứng nói trên sẽ được liệt kê trong danh mục "ngoại lệ" dưới dạng thức các khoản tiền tiêu cực trong báo cáo sơ khởi. Những khoản tiền tiêu cực này sẽ được lưu giữ dưới danh mục ngoại lệ cho đến khi nào được giải quyết nay tháo khoán trước khi quyền sở hữu được chuyển nhượng.

Tôi phải chú trọng đến điều gì khi đọc Báo cáo Sơ khởi?

A. Bạn cần phải lưu ý trước hết đến phạm vi quyền lợi của bạn trên quyền sở hữu nói trên. Điều đó có nghĩa là bạn phải duyệt xét quyền lợi về quyền sở hữu trên tài sản bạn sẽ mua và việc mô tả tài sản nói trên, cũng như những yêu sách, hạn chế hay quyền lợi của người khác trên tài sản đó.

Bản báo cáo sẽ có một tuyên bố ủy thác mức độ, số lượng, bản chất và phạm vi của quyền sở hữu của người chủ trên bất động sản nói trên. Hình thức chủ quyền thông thường nhất được gọi là quyền sở hữu hoàn toàn “fee simple” hay “fee” được coi như loại chủ quyền cao nhất mà một chủ sở hữu có thể có trên đất đai.

Trát lưu giữ, lệnh hạn chế và quyền lợi của tha nhân đã được loại bỏ trong danh sách các yếu tố được bảo kê sẽ được liệt kê bằng con số tiêu cực trong danh mục ngoại lệ trong báo cáo sơ khởi. Cũng có thể có những yêu sách của chủ nợ nắm giữ trát lưu giữ, hay những trát lưu giữ về nợ thuế và mức định giá đánh thuế. Cũng còn có những hạn chế được công chứng được áp đặt trên một văn tự chủ quyền trước hay được liệt kê trong danh mục mệnh danh là CC&Rs--thỏa thuận, điều kiện và hạn chế. Cuối cùng, quyền lợi của đệ tam nhân không mang tính chất bất thường và có thể bao gồm các quyền đi qua cấp cho người chủ sở hữu trước có thể hạn chế quyền hưởng dụng của bạn trên tài sản nói trên. Nếu bạn mua bất động sản, thì bạn không muốn nhận những yêu sách hay hạn chế đó trên tài sản của bạn. Thay vào đó, bạn muốn xóa bỏ những vấn đề không mong muốn đó trước khi mua.

Ngoài những vấn đề nói trên, một danh mục ngoại lệ và loại trừ liệt kê những điều không được bảo kê trong bảo hiểm quyền sở hữu của bạn cần phải được đính kèm như một phụ bản trong bản báo cáo của bạn. Khác với các ngoại lệ và loại trừ được đánh số, thường là những điểm cá biệt của bất động sản bạn sắp mua, còn có những ngoại lệ và loại trừ được liệt kê trong chương trình bảo hiểm quyền sở hữu của bạn. Việc duyệt xét phần này rất quan trọng, vì phần đó ghi nhận những vấn đề không được bảo kê trong bảo hiểm quyền sở hữu của bạn, tuy nhiên bạn cần phải điều nghiên những vấn đề đó, chẳng hạn như các luật lệ hay quy định công quyền về xây dựng và phân khu vực xây cất.

Liệu bản Báo cáo Sơ khởi có tiết lộ đầy đủ những điều kiện về quyền sở hữu trên một tài sản hay không?

Không. Điều quan trọng cần ghi nhận là Báo cáo Sơ khởi không được soạn thảo để trình bày về điều kiện sở hữu và có thể không kê khai tất cả các trát lưu giữ, tì vết và cản trở tác động đến quyền sở hữu đất đai, mà chỉ báo cáo về hiện trạng quyền sở hữu cùng những vấn đề sẽ bị loại trừ trong bảo hiểm quyền sở hữu mới khi được ban hành.

Báo cáo quyền sở hữu có phải như một bảo hiểm quyền sở hữu không?

Chắc chắn là không. Một báo cáo sơ khởi là một đề xuất cung ứng bảo hiểm, không phải là một báo cáo toàn bộ quá trình công chứng liên hệ đến một bất động sản. Một báo cáo sơ khởi là một tờ kê khai những giới hạn và điều kiện của đề xuất cung ứng bảo hiểm quyền sở hữu, không phải là một bản mô tả tình trạng quyền sở hữu.

Sự phân biệt trên đây rất hệ trọng vì những lý do sau đây: trước hết, không có một hợp đồng hay một trách nhiệm pháp lý nào hiện hữu cho đến khi nào bảo hiểm quyền sở hữu được ban hành; thứ đến là, bảo hiểm quyền sở hữu được ban hành cho một người được bảo kê cá biệt, và những người khác không được hưởng dụng những quyền lợi của bảo hiểm nói trên.

Tôi có được bảo vệ về rủi ro trước ngày ký kết hợp đồng mua bất động sản không?

Có, bạn có thể được bảo kê trước. Công ty bảo hiểm quyền sở hữu có thể bảo vệ quyền lợi của bạn bằng cách đề ra những Lời khai buộc “binders” hay Lời cam kết “commitments.”

Một lời khai buộc là một thỏa thuận phát hành một bảo hiểm cho phép một hình thức bao tiêu tạm thời cho đến khi nào một chương trình bảo hiểm chính thức được ban hành. Một lời cam kết là một trách nhiệm khế ước của công ty bảo hiểm để ban hành một bảo hiểm chủ quyền trên một bất động sản khi nào các điều kiện công bố được chu toàn.

Bạn hãy thảo luận với công ty bảo hiểm quyền sở hữu về các phương thức tối ưu để bảo vệ quyền lợi của bạn.

Tôi cần phải làm gì để loại bỏ những trát lưu giữ và cản trở pháp lý không cần thiết?

Bạn cần phải duyệt xét thật kỹ bản báo cáo sơ khởi. Trong trường hợp quyền sở hữu trên bất động sản có tì vết, bạn và người đại diện địa ốc của bạn cần phải làm việc với người bán và đại diện địa ốc của họ để xóa bỏ những trát lưu giữ và cản trở pháp lý trước khi tiếp nhận chủ quyền trên tài sản liên hệ.

05

Cam kết về quyền sở hữu

WASHINGTON
ARIZONA

Cam kết về quyền sở hữu - Vài điều cần bản

Sau nhiều tháng tìm kiếm, bạn đã chọn được căn nhà lý tưởng của bạn. Nhưng có hoàn hảo không? Phải chăng bạn đã mua được gì hơn là một căn nhà tuyệt đẹp? Liệu bạn có phải chịu thêm một số quyền lưu giữ mà người chủ nhà cũ đã đặt để lên quyền sở hữu căn nhà bạn mua? Liệu có trát tòa nào được áp đặt nhằm hạn chế quyền hưởng dụng trên căn nhà bạn mới mua không?

Cam kết Chủ Sở hữu sẽ cung ứng cho bạn một cơ hội, trước khi mua, để duyệt xét những vấn đề có thể loại bất động sản bạn muốn mua ra khỏi vị thế được bảo hiểm trừ khi các trát lưu giữ và cản trở pháp lý nói trên được xóa bỏ trước khi giao dịch mua bán bất động sản được ký kết. Để bạn có thể thấu hiểu vấn đề phức tạp này, dưới đây là phần giải đáp cho một số câu hỏi thường thức về cam kết về quyền sở hữu nói trên.

Cam kết về quyền sở hữu là gì?

Cam kết về Quyền sở hữu là một bản báo cáo soạn thảo trước khi ban hành một chương trình bảo hiểm quyền sở hữu và cho thấy rằng quyền sở hữu trên một thửa đất cá biệt nào đó gồm cả những trát lưu giữ và cản trở pháp lý trên thửa đất đó sẽ gây trở ngại cho việc ban hành một chương trình bảo hiểm quyền sở hữu mới tiếp theo.

Cam kết về quyền sở hữu sẽ đóng một vai trò gì trong tiến trình mua bán bất động sản?

Một cam kết về quyền sở hữu chứa đựng những điều kiện theo đó công ty bảo hiểm quyền sở hữu sẽ ban hành một loại chương trình bảo hiểm quyền sở hữu nào đó.

Bản cam kết sẽ liệt kê, trước khi giao dịch mua bán được ký kết, những tì vết về quyền sở hữu, trát lưu giữ và cản trở pháp lý khả dĩ trở thành ngoại lệ trong một bảo hiểm, khi mà chương trình bảo hiểm quyền sở hữu trên một bất động sản được ban hành vào ngày cam kết. Bản báo cáo do đó sẽ phải được các bên giao dịch mua bán căn nhà và các đại diện địa ốc duyệt xét và thảo luận lại.

Vì vậy, một tờ cam kết cung ứng cho người mua cơ hội trước khi mua để tìm cách xóa bỏ những yếu tố được liệt kê trong trong đó và có thể gây thiệt hại cho người mua.

Tờ cam kết về quyền sở hữu được soạn thảo cách nào và khi nào?

Ngay sau khi tài khoản bảo chứng được mở, công ty Old Republic Title sẽ nhận được chỉ thị để bắt đầu thể thức soạn thảo tờ cam kết nói trên.

Tiến trình này đòi hỏi việc thu thập và duyệt xét một số dữ liệu công chứng liên hệ đến tài sản và những bên liên hệ đến giao dịch mua bán tài sản nói trên. Ví dụ về các dữ liệu công chứng bao gồm Văn tự Ủy thác được công chứng trên tài sản liên hệ hay một trát lưu giữ đối với người mua hay người bán về một món nợ do một phán quyết của tòa án hay một khoản thuế chưa đóng của người mua hay người bán.

Những vấn đề được công chứng sẽ được liệt kê theo thứ tự số như những ngoại lệ “exceptions” trong tờ cam kết. Những khoản tiền tiêu cực này sẽ được lưu giữ dưới danh mục ngoại lệ cho đến khi nào được giải quyết nay tháo khoán trước khi quyền sở hữu được chuyển nhượng.



Tôi cần phải chú tâm đến điều gì khi đọc tờ Cam kết Quyền sở hữu của tôi?

A. Bạn cần phải lưu ý trước hết đến phạm vi quyền lợi của bạn trên quyền sở hữu nói trên. Điều đó có nghĩa là bạn phải duyệt xét quyền lợi trong quyền sở hữu trên tài sản bạn sẽ mua và việc mô tả tài sản nói trên, cũng như những yêu sách, hạn chế hay quyền lợi của người khác trên tài sản đó.

Tờ cam kết sẽ ghi nhận trong một lời tuyên bố trao quyền về mức độ, số lượng và bản chất và phạm vi quyền lợi của người chủ sở hữu trên bất động sản liên hệ. Hình thức chủ quyền thông thường nhất được gọi là quyền sở hữu hoàn toàn “fee simple” hay “fee” được coi như loại chủ quyền cao nhất mà một người chủ sở hữu có thể có trên đất đai.

Trát lưu giữ, hạn chế pháp lý và quyền lợi của tha nhân bị loại ra ngoài bảo hiểm sẽ được liệt kê theo thứ tự số như những ngoại lệ “exceptions” trong tờ cam kết. Cũng có thể có những yêu sách của chủ nợ nắm giữ trát lưu giữ, hay những trát lưu giữ về nợ thuế và mức định giá đánh thuế. Cũng còn có những hạn chế công chứng được áp đặt trên một văn tự chủ quyền trước hay được liệt kê trong danh mục mệnh danh là CC&Rs--thỏa thuận, điều kiện và hạn chế. Cuối cùng, quyền lợi của đệ tam nhân không mang tính chất bất thường và có thể bao gồm các quyền đi qua cấp cho người chủ sở hữu trước có thể hạn chế quyền hưởng dụng của bạn trên tài sản nói trên. Nếu bạn mua bất động sản, thì bạn không muốn nhận những yêu sách hay hạn chế đó trên tài sản của bạn. Thay vào đó, bạn muốn xóa bỏ những vấn đề không mong muốn đó trước khi mua.

Ngoài những vấn đề nói trên, một danh mục ngoại lệ và loại trừ liệt kê những điều không được bảo kê trong chương trình bảo hiểm quyền sở hữu của bạn cần phải được đính kèm như một phụ bản trong bản báo cáo của bạn. Khác với các ngoại lệ và loại trừ được đánh số, thường là những điểm cá biệt của bất động sản bạn sắp mua, còn có những ngoại lệ và loại trừ được liệt kê trong chương trình bảo hiểm quyền sở hữu của bạn. Việc duyệt xét phần này rất hệ trọng, vì phần này ghi nhận những yếu tố không được bảo kê trong chương trình bảo hiểm quyền sở hữu của bạn, tuy bạn cũng vẫn cần phải điều tra, chẳng hạn như các luật lệ và quy định công quyền liên hệ đến việc xây dựng và chia khu vực xây cất.

Liệu tờ cam kết có tiết lộ tất cả những điều kiện về quyền sở hữu trên một bất động sản hay không?

Không. Điều hệ trọng cần phải ghi nhận ở đây là tờ cam kết không phải là một văn bản trình bày điều kiện về quyền sở hữu và có thể không ghi nhận toàn bộ những trát lưu giữ, tì vết và cản trở pháp lý tác động đến quyền sở hữu trên một thửa đất, mà chỉ là một bản báo cáo về hiện trạng quyền sở hữu cũng như những vấn đề mà công ty quyền sở hữu sẽ loại trừ ra khỏi những yếu tố được bảo kê nếu một chương trình bảo hiểm quyền sở hữu sẽ được ban hành sau đó.

Cam kết về quyền sở hữu có phải là một chương trình bảo hiểm quyền sở hữu hay không?

Chắc chắn là không. Một tờ cam kết là một đề xuất bảo hiểm, tờ cam kết đó không phải là một bản báo cáo toàn bộ quá trình công chứng về bất động sản liên hệ. Tờ cam kết là một bản tuyên bố các giới hạn và điều kiện của đề xuất cung ứng bảo hiểm quyền sở hữu, chứ không phải là một bản kê khai các điều kiện về quyền sở hữu.

Sự phân biệt trên đây rất hệ trọng vì những lý do sau đây: trước hết, không có một hợp đồng hay một trách nhiệm pháp lý nào hiện hữu cho đến khi nào bảo hiểm quyền sở hữu được ban hành; thứ đến là, bảo hiểm quyền sở hữu được ban hành cho một người được bảo kê cá biệt, và những người khác không được hưởng dụng những quyền lợi của chương trình bảo hiểm nói trên.

Tôi cần phải làm gì để loại bỏ những trát lưu giữ và cản trở pháp lý không cần thiết?

Bạn cần phải duyệt xét thật kỹ tờ cam kết về quyền sở hữu. Trong trường hợp quyền sở hữu trên bất động sản có tì vết, bạn và người đại diện địa ốc của bạn cần phải làm việc với người bán và đại diện địa ốc của họ để xóa bỏ những trát lưu giữ và cản trở pháp lý trước khi tiếp nhận chủ quyền trên tài sản liên hệ.

06

Bảo hiểm Quyền Sở hữu

Bảo hiểm quyền sở hữu là gì?

Bảo hiểm Quyền Sở hữu là một thỏa thuận đền bù đối với những thiệt hại hay mất mát bất ngờ từ một vết nứt về quyền sở hữu được chứng minh trong một bảo hiểm quyền sở hữu liên hệ đến một thửa đất hay một bất động sản cá biệt nào đó. Tiếp theo một cuộc tra cứu và điều nghiên tài liệu công chứng và để đáp ứng một bảo phí đã đóng, công ty bảo hiểm quyền sở hữu sẽ gánh chịu rủi ro về quyền sở hữu trên một thửa đất theo đúng tình trạng đã được kê khai trong chương trình bảo hiểm quyền sở hữu.

Các loại chương trình bảo hiểm quyền sở hữu (Các Chương trình)

Chương trình cho Chủ sở hữu:

Bảo hiểm chủ sở hữu của bất cứ một loại bất động sản nào chống lại thiệt hại từ các vấn đề được bảo kê trong chương trình bảo hiểm qua xuất thời gian chủ sở hữu nắm giữ quyền sở hữu bất động sản liên hệ. Có nhiều phiên bản cho mỗi chương trình bảo hiểm. Hãy tham khảo chuyên gia địa ốc để xác định chương trình nào tối ưu đối với bạn.

Bảo hiểm cho chủ nợ:

Bảo hiểm ưu tiên an toàn quyền lợi của chủ nợ trên những yêu sách pháp lý người khác có thể có đối với bất động sản liên hệ.

Công ty về Quyền sở hữu – Những gì họ làm

Công ty về Quyền sở hữu cung cấp dịch vụ cho người mua, người bán, các nhà phát triển địa ốc, công ty xây dựng, công ty cho vay thế chấp và tất cả những ai có quyền lợi trong một giao dịch địa ốc. Công ty về quyền sở hữu cung cấp bảo đảm việc chuyển nhượng quyền sở hữu sẽ được tiến hành an toàn hữu hiệu và quyền lợi của bạn, với cương vị một người được bao tiêu, sẽ được bảo vệ căn cứ theo những điều khoản và điều kiện trong chương trình bảo hiểm.

Bảo hiểm Quyền Sở hữu không giống những loại bảo hiểm khác (bảo hiểm thiệt hại, xe hơi, vãn vãn...). Những loại bảo hiểm khác tiếp nhận rủi ro bằng cách cung cấp một đề bù tài chính về những thiệt hại có thể xảy ra do một biến cố không được dự kiến trong tương lai như hỏa hoạn, mất cắp hay tai nạn. Với bảo hiểm quyền sở hữu, rủi ro sẽ được khảo sát và chiết giảm trước khi tài sản được chuyển giao.

Tái tài trợ: Tại sao chủ nợ đòi hỏi một chương trình bảo hiểm quyền sở hữu

Chủ nợ của bạn muốn được bảo đảm rằng món nợ của bạn sẽ được che chở bằng một chương trình bảo hiểm quyền sở hữu, cũng như người chủ nợ trước đó cũng đã đòi hỏi khi cho vay. Ngay như nếu bạn đã mua một chương trình bảo hiểm chủ nợ trước đó, thì bảo hiểm đó chỉ có hiệu lực trong thời hạn của món nợ đã vay. Vì vậy, nếu bạn tái tài trợ, món nợ cũ đã được thanh toán và một món nợ mới được tạo ra cần có một chương trình bảo hiểm quyền sở hữu mới. Bạn không cần phải mua một bảo hiểm chủ sở hữu mới về quyền sở hữu.

Liệu một bảo hiểm chủ sở hữu có tương xứng với số tiền đầu tư hay không?

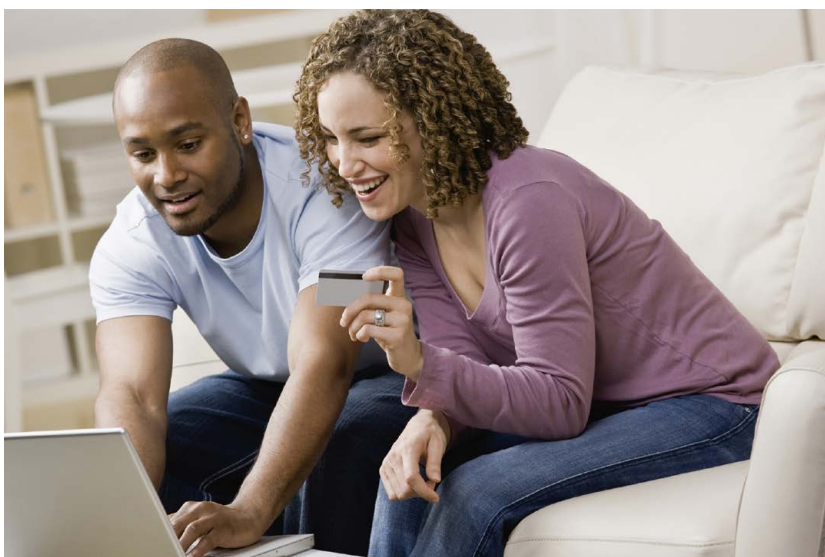
Bảo hiểm quyền sở hữu đặt căn bản trên nỗ lực tránh thiệt hại. Một cuộc khảo sát về quyền sở hữu bao gồm một tiến trình điều nghiên kho dữ liệu công chứng cũng như kho dữ liệu quyền sở hữu của chúng tôi. Không có một loại bảo hiểm nào thực hiện một công trình thẩm tra ở mức độ chúng tôi làm trước khi ban hành một chương trình bảo hiểm.

Mỗi khi có một yêu sách về quyền sở hữu thì thường là tại vì đã có một vết nứt quyền sở hữu không được khám phá qua tiến trình thẩm tra quyền sở hữu. Những lý do thường xảy ra nhất thuộc lãnh vực GIAN LẬN và GIẢ MẠO. Thiệt hại xảy ra thường ở độ trọng đại và thường gây thiệt hại lên đến mức trên cả trăm ngàn đô.

Một số rủi ro sẽ được bảo kê bởi bảo hiểm quyền sở hữu

Những rủi ro dưới đây được bảo vệ bởi một hình thức bảo hiểm chủ nhà (tùy thuộc vào các điều khoản bảo kê, các ngoại lệ, loại trừ và các điều kiện và thỏa thuận):

- Một người nào khác nêu yêu sách có một quyền lợi ảnh hưởng đến quyền sở hữu của bạn bằng cách giả mạo và gian lận hay mạo nhận danh nghĩa.
- Một người nào khác sở hữu một quyền lợi trên quyền sở hữu của bạn, hay có một trát lưu giữ hay một cản trở pháp lý được đăng ký công chứng.
- Một người nào khác có quyền hạn ảnh hưởng đến quyền sở hữu của bạn bắt nguồn từ một hợp đồng thuê mướn, khế ước hay một thỏa thuận mua bán.
- Một người nào khác có quyền đi lại trên thửa đất của bạn hay một quyền được đăng ký hạn chế quyền hưởng dụng của bạn trên thửa đất.
- Bạn bị ép buộc phải sửa chữa hay loại trừ một vi phạm hiện hữu về một thỏa thuận, điều kiện hay giới hạn tác động lên thửa đất của bạn.
- Do một vi phạm hiện hữu về một luật lệ phân chia thửa đất hay một quy định ảnh hưởng đến thửa đất:
 - Bạn không được cấp một giấy phép xây cất.
 - Bạn bị ép buộc phải sửa sai hay loại trừ vi phạm đó.
 - Một người khác có quyền hạn pháp lý để, và họ đã từ chối, thi hành một hợp đồng mua thửa đất, cho thuê hay thực hiện một nghiệp vụ thế chấp trên thửa đất nói trên.
- Bạn bị ép buộc phải loại bỏ hay sửa sai toàn bộ hay từng phần các kiến trúc hiện hữu, vì lý do một phần nào trong số các kiến trúc đó đã được xây dựng không có giấy phép hay đã vi phạm một luật lệ hay quy định về phân chia khu vực xây cất.
- Những sửa sang hiện hữu của bạn sau ngày bảo hiểm được ban hành, kể cả các khu trồng cỏ, bụi hoa và cây cối, bị hư hại do việc hành xử quyền sử dụng thửa đất cho việc khai thác mỏ quặng, nguồn nước hay một vật thể nào khác.
- Một người khác tìm cách ép buộc thi hành một thỏa thuận hay hạn chế mang tính chất kỳ thị về sắc tộc, màu da, tôn giáo, khuyết tật, gia cảnh hay nguồn gốc quốc tịch.
- Một tài liệu dùng làm căn cứ cho quyền sở hữu của bạn được dựa trên một yếu tố không có hiệu lực vì lẽ không được ký kết hợp lệ, đóng kín, báo nhận, chuyển gửi và đăng ký không chính xác.
- Căn nhà với địa chỉ khai báo không tọa lạc trên thửa đất.



Những câu hỏi thường thức về bảo hiểm quyền sở hữu

H. BẢO HIỂM VỀ QUYỀN SỞ HỮU BẢO KÊ NHỮNG GÌ?

TL. Bảo hiểm về Quyền sở hữu che chở chống các yêu sách pháp lý bắt nguồn từ những tí vết (như đã được liệt kê trong chương trình bảo hiểm) có thể hiện hữu trong quyền sở hữu trên một thửa đất vào ngày ban hành chương trình bảo hiểm. Ví dụ, một người có thể nêu yêu sách rằng họ đang nắm một văn tự hay một hợp đồng thuê mượn cấp cho họ một quyền hạn sở hữu trên tài sản của bạn. Một người khác lại nêu yêu sách rằng họ nắm quyền đi lại cho phép họ chuyển dịch trong phạm vi tài sản của bạn. Lại một người khác nữa nêu yêu sách rằng họ nắm một trát lưu giữ trên tài sản của bạn vì một món nợ có thể chấp trên tài sản của bạn. Tài sản nói trên có thể là một bãi đất trống hay có một kiến trúc 50 tầng trên đó. Công ty bảo hiểm về quyền sở hữu làm việc với đủ loại bất động sản.

H. TÔI PHẢI DỰ TRÙ CHI TRẢ BAO NHIÊU TIỀN ĐỂ MUA MỘT BẢO HIỂM VỀ QUYỀN SỞ HỮU?

TL. Điểm này thường bị hiểu lầm. Mặc dù công ty bảo hiểm về quyền sở hữu hay viên chức tài khoản bảo chứng thường đóng vai trò một nơi hội họp ký kết hợp đồng, trên thực tế, chỉ một phần rất nhỏ chi phí ký kết hợp đồng đã được dành cho bảo hiểm về quyền sở hữu. Chi phí bảo hiểm quyền sở hữu của bạn trên thực tế chỉ ở mức một phần trăm giá mua căn nhà của bạn và khoảng mười phần trăm tổng phí ký kết hợp đồng. Bảo hiểm quyền sở hữu có hiệu lực trong suốt thời gian bạn và những người thừa kế sở hữu tài sản với một lần chi trả bảo phí duy nhất.

H. AI SẼ PHẢI CHI TRẢ PHÍ TỒN BẢO HIỂM QUYỀN SỞ HỮU, NGƯỜI BÁN HAY NGƯỜI MUA?

TL. Điều gây ngạc nhiên là "người phải trả" không thuần nhất. Trên một vài phương diện, người bán phải trả, trong khi ở vài phương diện khác thì người mua phải trả. Trong một vài lãnh vực, người bán sẽ phải trả chi phí bảo hiểm chủ sở hữu và người mua phải trả bảo phí chủ nợ. Tuy nhiên trong mọi trường hợp, vấn đề ai chi trả phí tổn ký kết hợp đồng sẽ được giải quyết bằng thỏa thuận giữa hai bên. Thông thường thỏa thuận nói trên tùy thuộc vào tập tục tại địa phương của bạn.

H. TẠI SAO BẢO HIỂM QUYỀN SỞ HỮU LẠI ĐƯỢC BAN HÀNH RIÊNG RẼ CHO CHỦ SỞ HỮU VÀ CHỦ NỢ?

TL. Cả bạn lẫn chủ nợ đều muốn hưởng dụng sự an toàn do một chương trình bảo hiểm quyền sở hữu cung cấp. Trong cương vị một chủ nhà, bạn sẽ muốn được bảo đảm rằng căn nhà là thực sự của bạn và bạn được bảo vệ chống lại một số tí vết cá biệt về quyền sở hữu. Người chủ nợ của bạn cũng muốn có chương trình bảo hiểm quyền sở hữu để che chắn món tiền họ cho vay, và cũng có khi là chủ nợ muốn có một bảo hiểm chủ nợ trong hồ sơ cho vay để có thể đem bán ra thị trường đầu tư cổ phiếu cấp hai.

H. CÓ TRIỂN VỌNG NÀO ĐỂ TÔI PHẢI DÙNG ĐẾN BẢO HIỂM QUYỀN SỞ HỮU?

TL. Về thực chất, khi mua bảo hiểm, bạn đã ý thức được rằng các công chứng thư đã được điều nghiên và đăng ký chính xác trước khi bảo hiểm quyền sở hữu trên tài sản của bạn được ban hành. Vì lẽ các công ty bảo hiểm quyền sở hữu lãnh trách nhiệm loại trừ rủi ro, thì khả năng bạn phải vận dụng đến quyền lợi trong bảo hiểm quyền sở hữu là rất thấp. Tuy nhiên, những yêu sách đối với tài sản của bạn có thể không chính đáng, và sự kiện đó khiến cho sự che chắn liên tục do bảo hiểm quyền sở hữu cung cấp trở nên càng quan trọng hơn.

Khi công ty bảo hiểm quyền sở hữu thiết đặt phương án bào chữa pháp lý chống lại những yêu sách về quyền sở hữu được bảo kê trong chương trình bảo hiểm của bạn thì chỉ riêng phần tiết kiệm tài chính cho bạn so với phí tổn bào chữa pháp lý đó cũng sẽ vượt xa số tiền bảo phí bạn đã phải đóng.

H. NẾU TÔI MUA TÀI SẢN CHO MỘT NGƯỜI QUEN THÌ SAO?

TL. Bạn có thể đã không biết về người chủ nhà như bạn nghĩ. Con người thường trải qua thay đổi trong đời sống cá nhân có thể tác động đến quyền sở hữu của họ trên tài sản. Con người có thể trải qua ly dị, sửa đổi chúc thư và tham dự vào những giao dịch có khả năng hạn chế việc hưởng dụng tài sản và tạo ra những trát lưu giữ hay phán quyết tòa án được áp đặt lên trên vị thế cá nhân của họ vì nhiều lý do khác nhau.

Cũng có thể có nhiều vấn đề tác động đến tài sản mà khó nhận và không hiển nhiên, ngay cả đối với người chủ sở hữu hiện thời, mà một tiến trình điều nghiên và khảo sát quyền sở hữu tìm cách khám phá đưa đến việc cấp phát một bảo hiểm quyền sở hữu.

Cũng giống như bạn sẽ không quyết định đầu tư qua một cuộc điện đàm, bạn cũng sẽ không nên mua bất động sản nếu không nhận được bảo đảm về quyền sở hữu. Bảo hiểm quyền sở hữu sẽ cung ứng những bảo đảm nói trên.

Tiến trình nhận diện và loại trừ rủi ro sẽ do công ty bảo hiểm quyền sở hữu đảm trách, trước khi một chương trình bảo hiểm được ban hành, và tiến trình đó sẽ có lợi cho tất cả các bên liên hệ đến giao dịch mua bán bất động sản.

Công ty bảo hiểm quyền sở hữu giảm thiểu các cơ hội xảy ra thách thức pháp lý và sẽ giúp hạ thấp số lượng yêu sách cần phải được bào chữa hay thỏa mãn. Tiến trình này giúp hạ thấp phi tổn và chi phí cho công ty bảo hiểm quyền sở hữu và duy trì truyền thống phí tổn thấp về bảo hiểm quyền sở hữu.

Được tái bản với sự cho phép của Hiệp hội Quyền sở hữu Đất đai California CLTA.



07

Phí tổn Ký kết Hợp đồng

Người bán và người mua sẽ trả chi phí "Ký kết" hay phí tổn thanh toán, một tổng hợp chi phí phải trả cho một số thực thể về những dịch vụ chuyên nghiệp liên hệ đến việc mua bán bất động sản.

Một vài chi phí ký kết bao gồm tiền hoa hồng bất động sản, phí tổn định giá, chi phí về món nợ, phí tổn về tài khoản bảo chứng, tiền đóng trước như thuế bất động sản (đóng cho thành phố và quận hạt), bảo hiểm thiên tai, bảo hiểm quyền sở hữu và thanh tra sâu bọ vân vân.

Nên nhớ rằng ngân quỹ ký kết hợp đồng của bạn sẽ phải được nộp bằng một chi phiếu do ngân hàng bảo lãnh trả cho công ty bảo hiểm quyền sở hữu hay cho viên chức tài khoản bảo chứng tương đương với số tiền được yêu cầu, hay qua hình thức chuyển tiền vô tuyến.

Ví dụ về phí tổn về ký kết hợp đồng phụ trội:

Bảo phí bảo hiểm quyền sở hữu	Hoa hồng địa ốc
Phí tổn về tài khoản bảo chứng và công chứng viên	Phí chuẩn bị tài liệu để chuyển giao văn tự nhà
Phí chuẩn bị tài liệu	Bảo phí bảo hiểm hỏa hoạn cho năm đầu, nếu được áp dụng
Phí đăng ký tài liệu công chứng dưới tên người chủ nhà	Thanh toán các món nợ dưới tên người bán (hay các khoản nợ còn thiếu nếu được người mua nhận nợ thay)
Tiền lãi trên món nợ nhà mới tính từ ngày giải ngân đến 30 ngày trước ngày bắt đầu trả nợ	Tiền lời nợ được thanh toán cho chủ nợ, phí chứng nhận, phí tái chuyển nợ hay những khoản phạt vì trả nợ trước hạn kỳ
Phí thanh tra (bất động sản, mái nhà, địa chất)	Diệt trừ mối (chiều theo hợp đồng)
Tất cả các phí tổn về khoản nợ mới (trừ những chi phí do chủ nợ yêu cầu người bán phải trả)	Bản báo cáo kê khai rủi ro về thiên tai
Chiết tính tỷ lệ thuế từ ngày mua nhà	Bất cứ phán quyết tòa án nào, khoản thiếu nợ thuế chưa trả, trát lưu giữ về thuế, vân vân. đối với người bán
Nhận nợ thay/thay đổi hồ sơ công chứng để nhận một món nợ hiện hữu	Tỷ lệ thuế (đối với khoản nợ còn thiếu)
Phí tổn đăng ký tuyên bố của người thụ hưởng để nhận nợ thay cho một món nợ hiện có	Phí đăng ký để thanh lý hồ sơ công chứng đối với người bán
Phí chuyển giao gia nhập hiệp hội chủ nhà	Trái Phiếu hay khoản định giá đánh thuế
Bảo hiểm thiết bị trong nhà (chiều theo hợp đồng)	Những phí khoản hiệp hội chủ nhà chưa được trả, tài liệu về hiệp hội chủ nhà và các phí khoản cần phải trả
Chuyển khoản thuế thành phố/thuế chuyển nhượng (theo tập tục)	Thuế chuyển giao hồ sơ

(*Dựa trên thành phố/Quận hạt nơi tài sản tọa lạc. Hãy tham khảo chuyên viên địa ốc của bạn.)

08

Từ điển về ngành Địa ốc

Công ty Old Republic Title cung ứng từ điển chuyên ngành này như một tài liệu tham khảo cho những cá nhân và tổ chức trong cộng đồng ngành địa ốc. Chúng tôi hy vọng bạn sẽ tìm thấy những định nghĩa tóm lược hữu dụng về thuật ngữ trong ngành địa ốc. Chúng tôi đón mừng cơ hội được trở nên hữu ích đối với bạn. Công ty Old Republic Title – một nguồn duy nhất để trả lời những câu hỏi của bạn về quyền sở hữu bất động sản.

Tại sao lại dùng công ty Old Republic Title?

Công ty Old Republic Title là một thành viên được nể vì trong cộng đồng quyền sở hữu Hoa Kỳ trong vòng hơn một thế kỷ qua. Những chuyên gia về quyền sở hữu của chúng tôi sẽ hân hoan trả lời bất cứ câu hỏi nào của bạn liên hệ đến quyền sở hữu hay những tiêu đề trong từ điển này. Bạn cũng có thể đăng nhập ortc.com để có một tầm nhìn bao quát hơn về năng lực của chúng tôi.

A

Abstract of Title, Bản Trích yếu Quyền sở hữu:

Một quá trình tóm lược hay một bản sơ lược tất cả các giao dịch liên hệ đến một thửa đất nào đó.

Access, Quyền lui tới: Quyền hạn pháp lý để ra vào một thửa đất từ một lối đi công cộng. Cũng có thể gồm cả quyền lui tới một thửa đất thuộc quyền sở hữu của một người khác.

Accretion, Hiện tượng tăng đất: Tiến trình tăng trưởng chậm rãi của đất đai do ảnh hưởng của các lực thiên nhiên như gió hay nước.

Adjustable Rate Mortgage, Lãi suất Thế chấp có Điều chỉnh (ARM): Một món nợ thế chấp nhà cửa với một lãi suất thay đổi. Thời hạn thay đổi lãi suất được thỏa thuận trước từ ngày ký nợ.

Administrator, Người Quản lý Tài sản: Một nhân vật do tòa chứng thực di chúc chỉ định để giải quyết tài sản của một người chết không để di chúc. Nếu là phái nữ thì gọi là “administratrix”. Xem thêm thuật ngữ “Personal Representative.”

Adverse Possession, Quyền Chiếm hữu: Một yêu sách pháp lý được nêu lên đối với một thửa đất của một tha nhân bởi người nêu yêu sách nhân danh một hành vi chiếm hữu công khai và hiển nhiên.

Affidavit, Lời Khai Hữu thệ: Một lời khai viết được chứng thực bằng thể thức tuyên thệ.

Agent, Người Đại diện: Một cá nhân hay một công ty có quyền hạn hành động nhân danh một người khác hay ký kết giao dịch thương mại cho người khác, chẳng hạn như một đại diện quyền sở hữu có hợp đồng với công ty Old Republic Title là một đại diện với một mục đích duy nhất là để ban hành những chương trình bảo hiểm quyền sở hữu hay những loại sản phẩm bảo hiểm quyền sở hữu khác.

Air Rights, Chủ quyền Không gian: Quyền sở hữu trên những vật thể ở không gian trên mặt diện tích vật chất của thửa đất.

ALTA: Hiệp hội Quyền sở hữu Đất đai Hoa Kỳ
ALTA, là một hiệp hội quốc gia gồm các công ty về quyền sở hữu nhà đất, người thảo trích yếu quyền sở hữu tài sản và luật sư chuyên ngành luật về quyền sở hữu bất động sản. Trụ sở chính của hiệp hội nằm tại Washington, D.C.

Annual Percentage Rate, Lãi suất Phần trăm Hằng năm (APR): Cách diễn đạt liên hệ phần trăm của tổng số lãi phí so với tổng số nợ được cấp như đã do chính quyền liên bang đòi hỏi chiếu theo đạo luật về vay nợ Truth-in-Lending Act.

Appraisal, Định giá: Một quan điểm thành văn về giá trị thị trường bất động sản căn cứ theo một cuộc phân tích thực tế những thông tin thị trường địa phương.



A (tiếp theo)

Appurtenance, Phần Phụ thuộc Đất đai: Tất cả những vật thể nào được gắn phụ thuộc vào đất đai và được sử dụng cùng với đất đai và sẽ được chuyển giao cùng với đất đai qua một giao dịch mua bán.

ARM: Adjustable Rate Mortgage, Nợ thế chấp với Lãi suất được Điều chỉnh.
Xem thêm “Variable Rate Mortgage.”

Assessment, Định giá Đánh thuế: Việc đánh thuế, một phụ thu hay phụ khoản, thường theo những thuế biểu được ấn định.

Assessor, Viên chức Định giá Thuế: Một viên chức nhà nước chuyên định giá tài sản để đánh thuế.

Assignee, Người được Ủy nhiệm: Một người được chuyển giao quyền hưởng dụng một quyền lợi nào đó. Ví dụ, người nhận được sự chuyển giao một món nợ thế chấp hay một hợp đồng.

Assignor, Người Ủy nhiệm: Một người thực hiện một cuộc chuyển giao. Ví dụ, người chuyển giao một món nợ thế chấp hay một hợp đồng.

Assumable Mortgage, Nợ Thế chấp Khả nhượng: Một món nợ thế chấp mà theo các điều kiện vay nợ, cho phép một con nợ mới có thể nhận thay khoản nợ còn lại cùng với những trách nhiệm liên hệ.

Attachment, Tịch biên Tài sản: Hành vi sai áp một tài sản để ép buộc phải trả một món nợ.

Attorney in Fact, Đại diện pháp lý: Một người nắm giữ một giấy ủy nhiệm làm đại diện cho một người khác, trao quyền cho họ thực hiện việc ký kết những văn kiện pháp lý như văn tự nhà cửa, giấy nợ thế chấp vân vân, nhân danh người ký tờ ủy nhiệm trao quyền.

B

Balloon Mortgage, Nợ thế chấp trả dồn: Một loại nợ thế chấp đã được chiết cưu trong thời hạn một số năm, nhưng sau đó đòi hỏi một lần chi trả một số tiền lớn gồm tổng số nợ còn lại.

Bankruptcy, Thủ tục Phá sản: Một thủ tục trước tòa án liên bang theo đó con nợ có thể được xóa nợ sau khi từ bỏ mọi tài sản không được miễn trừ cho một người được tòa chỉ định làm người được ủy thác làm quản lý tài sản.

Bureau of Land Management, Văn phòng Quản lý Đất đai: Một ngành chính quyền phụ trách việc đo đạc và quản lý công thổ.

C

CC&R: Covenants, Conditions and Restrictions, Thỏa thuận, Điều kiện và Hạn chế.
Xem thêm Điều kiện và Giới hạn “Conditions and Restrictions.”

Changed Circumstance, Thay đổi Hiện trạng: Chiếu theo Quy luật TRID, những biến cố cho phép một chủ nợ duyệt lại bản Dự phóng Khoản nợ hay bản Kế khai Điều kiện Ký kết hợp đồng mua bán nhà đất gồm có: (i) một biến cố khác thường vượt qua sự kiểm soát của bất cứ một bên có quyền lợi nào hoặc một biến cố cá biệt không thể dự đoán trước bởi người tiêu thụ hay trong giao dịch; (ii) thông tin cá biệt cho người tiêu thụ hay đối với giao dịch mà người chủ nợ đã căn cứ vào khi cung cấp bản Dự phóng Khoản nợ và tỏ ra không chính xác hay đã thay đổi sau khi bản kê khai đã được cung cấp; (iii) thông tin mới cá biệt cho người tiêu thụ hay đối với giao dịch mà chủ nợ đã không căn cứ vào khi cung cấp bản Dự phóng Khoản nợ; (iv) sửa đổi do yêu cầu của người tiêu thụ; (v) khi bản Dự phóng Khoản nợ đã hết hiệu lực; hay khi (vi) đến ngày lãi suất được khóa lại.

Chain of Title, Chuỗi chủ quyền: Là một thuật ngữ để chỉ định một chuỗi giao dịch và tài liệu có ảnh hưởng đến quyền sở hữu trên một thửa đất nào đó.

Cloud on Title, Vẩn đục trong Quyền sở hữu: Một điểm trái quy luật, có thể là một yêu sách, một cản trở mà nếu có căn cứ thì sẽ tác động tiêu cực đến quyền sở hữu.

Closing, Ký kết Hợp đồng: Cũng còn được gọi là hoàn tất thủ tục tài khoản bảo chứng “escrow” hay thanh toán “settlement.” Thủ tục theo đó các văn kiện pháp lý có hiệu lực ép buộc được hoàn tất, chẳng hạn như văn tự sở hữu và hồ sơ thế chấp, thường liên hệ đến giao dịch mua bán nhà đất và đơn vay tiền để hỗ trợ cho việc mua bán bất động sản này.

Closing Costs, Phí tổn Ký kết Hợp đồng: Chi phí về các dịch vụ liên quan đến một giao dịch mua bán địa ốc, như là tiền hoa hồng bán bất động sản, chi phí vay nợ, phí về quyền sở hữu, phí khoán định giá nhà đất.

Closing Disclosure, Tờ Khai báo Ký kết Hợp đồng: Tờ Khai báo Ký kết Hợp đồng dài năm trang giấy, còn được gọi là văn bản CD, cần phải được cung cấp cho người tiêu thụ ba ngày trước ngày ký kết hồ sơ vay nợ. Tờ Khai báo Ký kết Hợp đồng ghi chi tiết về tất cả các chi phí liên hệ đến giao dịch vay tiền có thể chấp để mua nhà.

Closing Statement, Bản Tuyên bố Ký kết Hợp đồng: Một bản tổng kết, dưới dạng một tờ tổng kết dự toán, được soạn thảo vào ngày ký kết hồ sơ vay nợ sẽ cho thấy những khoản tiền Nợ và Có mà mỗi bên ký kết nhận được trong một giao dịch mua bán bất động sản.

Clouded Title, Quyền sở hữu bị Vẩn đục: Một quyền sở hữu bị cản trở.

Coinurance, Đồng bảo hiểm: Một hình thức bảo hiểm được bảo kê bởi hai hay nhiều hơn công ty bảo hiểm quyền sở hữu chia sẻ cùng một rủi ro dưới những chương trình bảo hiểm khác biệt theo một tỷ lệ cân xứng.

Common Interest Community CIC, Cộng đồng cùng Chung Quyền lợi: Quyền sở hữu mang tính chất đồng sở hữu các khu vực công cộng, qua quan hệ đối tác hay quan hệ thành viên trong cùng một hiệp hội, chẳng hạn như chung cư công quản, phát triển đơn vị gia cư theo quy hoạch và các nhà phố lâu.

Condemnation, Lệnh Quy hoạch: Lấy tài sản tư nhân dành cho việc sử dụng công cộng qua một phán quyết tòa án.
Xem thêm quyền truất hữu “Eminent Domain.”

C (Tiếp theo)

Condition or Conditions, Điều kiện hay Những điều kiện: Một điều khoản trong văn tự sở hữu, chúc thư hay một loại văn kiện pháp lý nào quy định rằng nếu một sự kiện nào đó xảy ra hay không xảy ra thì quyền sở hữu tài sản sẽ bị giới hạn, nới rộng, thay đổi hay chấm dứt về phía người mua, hay người thừa kế.

Conditions and Restrictions, Điều kiện và Hạn chế: Giới hạn đặt lên quyền hưởng dụng và thụ hưởng đất đai. Có thể bao gồm cả chế tài nếu không thi hành. Những điều khoản loại này thường có trong các đơn vị chung cư công quản và đơn vị gia cư phát triển theo quy hoạch.

Condominium, Chung cư Công quản: Một hệ thống đơn vị gia cư với quyền sở hữu cá nhân trong một cấu trúc đa đơn vị, phối hợp với một quyền đồng sở hữu trên những khu vực công cộng gồm cả cấu trúc và đất đai.

Conservator, Người Bảo quản: Xem thêm người giám hộ "Guardian."

Consummation, Hoàn thành: Hoàn thành khác biệt với ký kết hợp đồng hay thanh toán. Hoàn thành xảy ra khi người tiêu thụ trở thành người có trách nhiệm pháp lý đối với chủ nợ về khoản nợ, chứ không phải là trường hợp người tiêu thụ có trách nhiệm hợp đồng đối với người bán trong một giao dịch mua bán bất động sản.

Consumer's Intent to Proceed, Ý định Xúc tiến của người Tiêu thụ: Trừ khi người chủ nợ đòi hỏi một thể thức liên lạc cá biệt nào đó, thì người tiêu thụ có thể bày tỏ ý định xúc tiến giao dịch bằng cách chuyển tài, bằng bất cứ hình thức nào, ý định muốn xúc tiến giao dịch sau khi tờ Dự phóng Khoản nợ được chuyển đến tay họ. Thể thức liên lạc này có thể gồm có (i) liên hệ trực diện để thông báo ý định xúc tiến bằng miệng ngay sau khi tiếp nhận bản Dự phóng Khoản nợ; hay (ii) liên hệ bằng miệng qua điện thoại, liên lạc bằng thư qua hệ thống điện thư, hay ký vào một mẫu in sẵn sau khi tiếp nhận bản Dự phóng Khoản nợ. Sự im lặng của người tiêu thụ không biểu hiện ý định xúc tiến giao dịch.

Contract for Deed, Hợp đồng về Văn tự Sở hữu: Một hợp đồng mua và bán, theo đó quyền sở hữu trên bất động sản liên hệ sẽ được dùng để bảo lãnh cho người bán cho đến khi nào mọi khoản tiền thuộc về người bán đã được chi trả.

Convey, Chuyển giao: Hành vi trao văn tự sở hữu hay chuyển giao quyền sở hữu qua người khác.

Conveyance, Giấy sang tên: Một văn bản pháp lý chuyển giao quyền sở hữu, ví dụ văn tự sở hữu. Đồng thời cũng là hành vi sang tên sở hữu.

Covenant, Thỏa thuận: Một thỏa thuận viết vào trong văn tự sở hữu và những loại văn kiện khác cam kết việc thực hiện hay không thực hiện một số hành vi cá biệt nào đó, hoặc giả cam kết về cách thức xử dụng hay không xử dụng bất động sản liên hệ.

Cul-de-Sac, Ngõ cụt: Điểm chót của một con đường hay một ngõ hẻm. Thường được giới kỹ sư xây dựng hiện đại thiết đặt để giúp xe cộ quay đầu.

D

Deed, Văn tự sở hữu: Một văn kiện pháp lý theo đó quyền sở hữu đất đai được chuyển giao từ người này qua người khác.

Deed of Trust, Văn tự Cầm cố: Một văn kiện pháp lý được xử dụng tại nhiều tiểu bang như một khế ước cầm cố. Bất động sản được người ủy thác (con nợ) sang tên cho người được ủy thác (chủ nợ) và sẽ được tái chuyển giao về con nợ sau khi mọi khoản tiền thiếu nợ được thanh toán đầy đủ.

Devise, Di sản: Việc chuyển nhượng bất động sản bằng chúc thư.

Due-on-Sale Clause, Điều khoản Thanh toán khi Bán: Một điều khoản trong văn tự sở hữu hay văn tự cầm cố đòi hỏi tổng số khoản nợ phải được thanh toán đầy đủ nếu bất động sản được bán đi hoặc chuyển nhượng cho người khác.

E

Earnest Money, Tiền đặt cọc: Một số tiền ứng trước thuộc phần giá tiền mua bất động sản gắn kết hợp đồng mua vào bất động sản liên hệ.

Easement, Quyền đi qua lại: Một quyền lợi trên một thửa đất do người khác nắm quyền sở hữu cho phép người thụ hưởng được một quyền xử dụng hạn chế để đặt ống cống, mắc giây điện hay đi qua lại trong bất động sản đó. Xem thêm quyền địa dịch "Right of Way."

Egress, Quyền ra vào: Quyền đi xuyên qua một thửa đất.

Eminent Domain, Quyền Trưng thu: Quyền hạn của Nhà nước để lấy tài sản thuộc sở hữu tư nhân vào việc công ích sau khi đền bù một số tiền phải chăng.

Encroachment, Lấn chiếm: Sự lấn chiếm hay xâm nhập vào bất động sản thuộc sở hữu người khác, thường bằng cách xây dựng một cấu trúc, một bức tường hay hàng rào.

Encryption, Mật mã hóa: Việc chuyển đổi dữ liệu qua một dạng thức để cho những người không được quyền tiếp cận không thể hiểu được. Thể thức mật mã hóa một văn kiện để cho thông điệp chỉ có người gửi và người nhận được chỉ định có thể đọc được mà thôi. Mật mã hóa là một phương thức tối ưu để đạt được độ an toàn dữ liệu.

Encumber, Cản trở pháp lý: Gây trở ngại cho một thửa đất bằng cách áp đặt trát lưu giữ hay một lệnh đòi.

Encumbrance, Cản trở pháp lý: Một trát lưu giữ, một trách nhiệm hay lệnh đòi pháp lý áp đặt trên một thửa đất, ví dụ một hợp đồng nợ thế chấp hay một quyền đi lại.

Escheat, Trưng dụng: Một quyết định pháp lý chuyển quyền sở hữu tài sản cho nhà nước trong những trường hợp một sở hữu chủ chết đi mà không có người thừa kế hay thừa tự, và tại nhiều tiểu bang không để lại chúc thư.

Escrow, Tài khoản bảo chứng: Một thủ tục pháp lý theo đó một đệ tam nhân không có quyền lợi liên hệ sẽ xử lý các văn kiện pháp lý và tài khoản nhân danh người bán và người mua và sau đó chuyển giao những văn kiện đó cho các bên liên hệ sau khi mọi bên thực hiện đầy đủ những điều kiện đã được thỏa thuận.

Estate, Di sản: Toàn bộ tài sản do một cá nhân sở hữu. Phạm vi quyền lợi của một cá nhân trên một số bất động sản.

Khảo sát quyền sở hữu: Tiến trình điều tra và giải thích hồ sơ quyền sở hữu bất động sản dựa trên công trình tìm kiếm quyền sở hữu hay khảo sát trích yếu về quyền sở hữu.

E (Tiếp theo)

Exception, Ngoại lệ Pháp lý: Theo nghĩa pháp lý, là phần đất bị xóa bỏ hay loại trừ ra. Thuật ngữ này còn được dùng theo nghĩa khác để chỉ định một cản trở trong quyền sở hữu hay một sự loại trừ ra khỏi phạm vi bảo kê trong một chương trình bảo hiểm về quyền sở hữu.

Executor, Người Thi hành Di chúc: Một cá nhân được tòa di chúc chỉ định để xử lý những điều kiện trong một bản di chúc. Thuật ngữ sẽ là “executrix” nếu cá nhân đó thuộc phái nữ. Xem thêm đại diện cá nhân “Personal Representative.”

F

Fannie Mae, Cơ quan Fannie Mae: Hiệp hội Nợ thế chấp quốc gia Liên bang Federal National Mortgage Association (còn gọi là FNMA) là một cơ quan tư nhân, được chính quyền liên bang cấp phép cung cấp những sản phẩm và dịch vụ tài chính để gia tăng số lượng và giữ mức phí rẻ cho ngành phát triển gia cư bằng cách mua lại những món nợ có thể chấp.

Fee Simple Estate, Di sản với Quyền sở hữu Hoàn toàn: Một hình thức sở hữu đất đai cao nhất khi mà quyền sở hữu được nắm giữ hoàn toàn và không có một giới hạn hay cản trở pháp lý nào. Cũng có khi được gọi giản dị là “Fee.”

Financing Statement, Bản kê khai Tài chính: Một tài liệu được nộp cho Phòng công chứng Văn tự hay Văn phòng Tổng thư ký Tiểu bang để thông báo rằng một chủ nợ (người cho vay) đã hay sẽ có một quyền lợi bảo đảm trên tài sản thuộc quyền sở hữu của con nợ (người vay tiền).

Fixed Rate Mortgage, Nợ Thế chấp với Lãi suất Cố định: Một khoản nợ thế chấp theo đó một lãi suất cố định sẽ được áp đặt trong suốt thời hạn trả nợ.

Fixtures, Thiết bị Gắn kèm: Bất cứ một vật thể sở hữu nào được gắn liền với bất động sản để trở thành một phần của quyền sở hữu bất động sản đó.

Flood Certification, Chứng nhận Lụt lội: Một thuật ngữ được cơ quan Quản lý Tình trạng Khẩn thương Liên bang FEMA dùng trong mẫu xác định rủi ro lụt lội SFHDF. Thuật ngữ này xác định một vùng đất hay một cấu trúc tọa lạc trong khu vực có thể bị rủi ro lụt lội nhằm ấn định những yêu cầu về điều kiện bảo hiểm trong chương trình Bảo hiểm Quốc gia về Lụt lội.

Forfeiture of Title, Tước Quyền sở hữu: Một điều khoản trong văn tự sở hữu tạo ra một điều kiện theo đó quyền sở hữu có thể bị chuyển giao cho người khác trong trường hợp một số biến cố xảy ra.

Freddie Mac, Cơ quan Freddie Mac: Công ty Liên bang Quản lý Nợ thế chấp Nhà, còn được gọi tắt là FHLMC là một doanh nghiệp cổ phiếu được Quốc hội cấp phép để mua lại những món nợ thế chấp nhà cửa.

G

Ginnie Mae, Cơ quan Ginnie Mae: Hiệp hội Nhà nước về Nợ thế chấp Quốc gia còn gọi tắt là GNMA là một doanh nghiệp thuộc sở hữu của Nhà nước Hoa Kỳ để bảo lãnh những chứng khoán do tư nhân phát hành và được bảo đảm bởi những vốn góp gồm những khoản nợ thế chấp được bảo hiểm bởi Cơ quan Phát triển Gia cư Liên bang FHA, Cơ quan Phát triển Gia cư Nông dân FMHA và Cơ quan Quản lý Cựu chiến binh VA.

Graduated Payment Mortgage, Nợ thế chấp với Mức trả Tăng dần: Một khoản nợ với mức trả tương đối nhỏ lúc đầu và được tăng dần trong thời hạn trả nợ.

Grantee, Người Hưởng Quyền Chuyển nhượng: Một cá nhân thủ đắc một quyền lợi về đất đai qua văn tự quyền sở hữu, qua một sự chuyển nhượng hay qua một văn kiện pháp lý nào đó.

Grantor, Người cấp Quyền Chuyển nhượng: Một cá nhân, qua một văn kiện pháp lý viết, chuyển nhượng quyền sở hữu đất đai cho một người khác.

Guardian, Người Giám hộ: Một cá nhân do tòa chỉ định để quản lý công việc của một cá nhân khác không còn đủ khả năng để quán xuyến công việc của họ.

H

Harbor Line, Ranh giới Bến cảng: Một ranh giới do cơ quan công quyền tùy nghi đặt để trên sông ngòi, nhằm ngăn cấm việc xây cất các kho bến và cấu trúc khác ở khu vực vượt qua ranh giới đó. Cũng còn được gọi là tuyến chuyển dịch đường thủy.

Hazard Insurance, Bảo hiểm Rủi ro Thiên tai: Chương trình bảo hiểm cho chủ sở hữu chống lại những thiệt hại tỷ như: hỏa hoạn, giông bão, xấp xỉ, mưa đá, vụ nổ, biểu tình, bão khói, thiệt hại về cấu trúc, lụt lội hay xạt lở. Bảo hiểm nói trên thường được mua cùng lúc với chương trình bảo hiểm cho chủ nhà.

Heir, Người Thừa kế: Một người có khả năng thừa hưởng hay tiếp nối một quyền sở hữu đất đai của người khác khi người đó chết đi mà không để lại di chúc.

Home Equity Conversion Mortgage, Nợ thế chấp Đảo ngược: Một món nợ thế chấp đảo ngược trả góp cho người vay tiền được Bộ Phát triển Gia cư và Đô thị Hoa Kỳ HUD bảo lãnh qua Cơ quan Gia cư Liên bang FHA theo đó người vay nợ sẽ nhận mỗi tháng một món tiền do người bảo lãnh (FHA) trả thay cho chủ nợ trong trường hợp chủ nợ không thể đóng mỗi tháng cho người vay nợ.

Home Equity Line of Credit (HELOC), Hạn mức Tín dụng dựa trên Thực giá Nhà: Một món nợ theo đó chủ nợ thỏa thuận cho vay khoản tiền tương đương với giá trị cao nhất của tài sản liên hệ, trong một thời hạn được thỏa hiệp (gọi là thời hạn nợ), với phần bảo lãnh là trị giá thực sự của căn nhà thuộc sở hữu của người vay nợ.

Homeowners Insurance, Bảo hiểm của Chủ nhà: Một chương trình bảo hiểm đền bù thiệt hại đến những cải tiến trong căn nhà cùng những thiết bị trong căn nhà. Cũng đền bù trách nhiệm chống lại những tai nạn xảy ra trong căn nhà và trong phạm vi tài sản.

HUD-1, Mẫu HUD-1: Mẫu HUD-1 là một phương thức thanh toán theo đó, trước khi có mẫu tiết lộ chiếu theo Quy luật TRID hay TILA-RESPA, cần phải được xử dụng trong tất cả các hồ sơ vay nợ thế chấp có liên hệ đến chính quyền liên bang. Mẫu nói trên đã được thay thế bằng mẫu Kê khai “Closing Disclosure” còn được gọi tắt là CD, tuy nhiên mẫu HUD-1 sẽ vẫn còn được xử dụng cho các món Nợ thế chấp Đảo ngược và giao dịch theo phương thức HELOC. Thêm vào đó, mẫu này còn được dùng đến trong một vài giao dịch không liên hệ đến các món nợ có thể chấp có sự tham gia của chính quyền liên bang vì lẽ mẫu đơn này được xử dụng như những bảng tổng kết tài sản dùng trong thể thức thanh toán.

I

Improvements, Những Cải tiến: Những xây cất thêm trên thửa đất có khuynh hướng làm tăng trị giá của bất động sản, như là các cấu trúc, đường xá cống rãnh v.v.

Indemnify, Đền bù: Trả tiền đền bù cho những thiệt hại hay để tránh cho người khác không bị thiệt hại.

Ingress, Quyền Xâm nhập: Quyền đi vào trong một thửa đất.

Insurance, Bảo hiểm: Một hợp đồng chống lại một số hiểm nguy cá biệt.

Interim Financing, Tài trợ Lâm thời: Những món nợ ngắn hạn hay tạm thời. Thường được sử dụng cho hoạt động xây dựng mới. Thường được thay thế bằng những khoản nợ tài trợ dài hạn cố định.

Intestate, Chết Không Di chúc: Chỉ định di sản hay các điều kiện trong trường hợp thiếu sót di chúc khi tử vong. "Tử vong không di chúc."

J

Joint Tenancy, Đồng sở hữu: Một di sản trong đó hai hay trên hai cá nhân nắm giữ quyền đồng sở hữu trọn đời, và người sống sót sẽ giữ lại quyền sở hữu trên toàn bộ di sản khi một người đồng sở hữu chết đi.

Judgment, Phán quyết tòa: Một phán quyết của tòa án. Trên thực tế, thì đây là một trát lưu giữ hay lệnh đòi trên một thửa đất của con nợ với hậu quả là tòa án sẽ ban một khoản tiền cho chủ nợ. Hãy xem thêm phán quyết tòa có hiệu lực lưu giữ, "Judgment Lien."

Judgment Docket, Sổ Ghi án của Tòa: Một hồ sơ của Văn phòng Thư ký Quận hạt, trong đó các phán quyết của một tòa án được ghi nhận theo thứ tự nhằm ban hành trát lưu giữ trên các tài sản của con nợ.

Judgment Lien, Phán quyết Lưu giữ: Lệnh đòi trên thửa đất của một con nợ bắt nguồn từ một phán quyết tòa án được đăng ký hợp lệ trong Sổ ghi án của tòa.

L

Land Contract, Hợp đồng Đất đai: Xem Hợp đồng trên văn tự sở hữu "Contract for Deed."

Lease, Hợp đồng Thuê mướn: Một sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai trong một thời hạn nhiều năm để đổi lại một khoản tiền thuê hằng tháng hay hằng năm.

Lender's Policy, Bảo hiểm cho chủ nợ: Một hình thức bảo hiểm quyền sở hữu nhằm bảo kê mức chính xác, khả năng được thi hành và ưu tiên lưu giữ của chủ nợ. Loại bảo hiểm này không che chở chủ sở hữu tài sản.

Lessee, Người Thuê mướn: Một người sử dụng đất đai theo một hợp đồng thuê mướn.

Lessor, Người cho thuê: Người cấp quyền sử dụng đất đai qua một hợp đồng thuê mướn.

Lien, Trát Lưu giữ: Một lệnh nắm giữ, một yêu sách pháp lý hay lệnh đòi dành cho người chủ nợ trên thửa đất thuộc quyền sở hữu của con nợ. Một số ví dụ gồm có trát lưu giữ trên một món nợ có thể chấp, lệnh lưu giữ của tòa án và lệnh lưu giữ cho thợ sửa chữa.

Life Estate, Di Sản Trọn đời: Một sự chuyển nhượng hay bảo lưu quyền sử dụng, chiếm ngụ hay sở hữu và chủ quyền trọn đời của một cá nhân.

Lis Pendens, Tổ quyền đang Xét xử: Một thông báo đăng ký tại Văn phòng Thư ký Quận hạt để chỉ định một vụ kiện hiện đang tiến hành tác động đến một thửa đất tọa lạc trong phạm vi thẩm quyền tài phán nơi thông báo được đăng ký.

Loan Estimate, Dự phóng Khoản nợ: Một bản dự phóng khoản nợ dài ba trang giấy, còn được gọi tắt là LE phải được cung cấp cho người tiêu thụ chậm nhất là ba ngày sau khi họ nộp đơn vay nợ có thể chấp bất động sản. Bản Dự phóng Khoản nợ cung cấp thông tin về phí tổn và rủi ro về món nợ có thể chấp do người tiêu thụ đó đứng đơn.

Loan Policy, Chủ trương Cho vay: Xem thêm chủ trương của chủ nợ "Lender's Policy."

Loss Payable Clause, Điều khoản Phải trả Thiệt hại: Một điều khoản hợp đồng bảo hiểm ẩn định rằng mọi thiệt hại phải được trả cho một hay hai bên chiểu theo lối xuất được công bố. Thường là bên chủ sở hữu và chủ nợ thế chấp.

Lot, Lô đất: Một đơn vị trong khu xây cất hay một lô đất với giới hạn được ẩn định và có thể xác định bằng cách đối chiếu trong một bản đồ hay một bản khảo sát địa hình.

M

Marketable Title, Quyền sở hữu có thể Phát mại được: Một quyền sở hữu không tạo nghi vấn hợp lý và ngay thẳng.

Mechanic's Lien, Trát Lưu giữ cho Thợ sửa chữa: Một Trát lưu giữ do luật cho phép đối với các nhà thầu, thợ sửa chữa và nhà cung cấp vật liệu cho công trình xây cất kiến trúc và các loại cấu trúc khác để trả công cho họ về các công việc đã được hoàn tất hay các vật liệu đã được cung cấp.

Metes and Bounds, Ranh giới và Phạm vi: Một cách diễn tả đường hướng và chiều dài đất đai.

Mortgage, Nợ thế chấp: Một công cụ pháp lý dùng để trói buộc đất đai như một bảo đảm đối với một món nợ.

Mortgage Banker, Ngân hàng Nợ thế chấp: Một định chế cho vay chuyên cấp các khoản nợ cho giao dịch bất động sản được trói buộc với những bất động sản dùng làm bảo lãnh món nợ với thế chấp bằng bất động sản.

Mortgage Broker, Môi giới Nợ Thế chấp: Một cá nhân hay công ty chuyên mua và bán các món nợ có thể chấp với nhau và nhận hoa hồng, hay người môi giới các hợp đồng vay nợ có thể chấp.

Mortgage Insurance, Bảo hiểm Nợ có Thể chấp: Một chương trình bảo hiểm che chở việc không trả nợ, hay tình trạng nợ khó đòi liên hệ đến các món nợ thế chấp cá nhân, hay liên hệ đến một giao dịch bất động sản. Chương trình bảo hiểm này che chở chủ nợ đối với những mất mát xảy ra vì con nợ không trả nợ hay vỡ nợ.

Mortgagee, Người nhận Thế chấp: Chủ nợ thế chấp.

Mortgagee's Policy, Chương trình bảo hiểm cho chủ nợ: Xem thêm chủ trương của chủ nợ "Lender's Policy."

Mortgagor, Người Thế chấp: Con nợ Thế chấp.



N

Non-Public Personal Information (NPPI or NPI), Thông tin Cá nhân Không Công cộng: Có nghĩa là những “thông tin tài chính cá nhân được nhận diện” đã được (i) cung cấp bởi người tiêu thụ cho định chế tài chính, (ii) thông tin về một người tiêu thụ do kết quả của một giao dịch hay dịch vụ thực hiện cho người tiêu thụ, hay (iii) đã được thu thập bởi định chế tài chính. Thông tin tài chính cá nhân được nhận diện bao gồm các thông tin do định chế tài chính thu thập qua việc cung cấp “một sản phẩm hay dịch vụ tài chính” ngay cả khi thông tin đó không được coi như là một thông tin mang tính chất tài chính.

Notary, Công chứng viên: Một viên chức được phép chứng nhận văn kiện.

Note, Giấy nợ: Một văn kiện chứng minh một món nợ. Một giấy nợ thường được bảo đảm bởi một văn kiện bảo đảm như là nợ thế chấp nay một văn tự ủy thác.

O

Origination Fee, Phí hồ sơ Nợ: Chi phí hành chính do người chủ nợ lấy để hoàn tất hồ sơ vay nợ, khảo sát tín dụng, thanh tra và đôi khi định giá bất động sản, thường được tính trên căn bản trị giá món nợ.

Owner's Policy, Chương trình Bảo hiểm Chủ Nhà: Một chương trình bảo hiểm bảo kê cho người chủ nhà được chỉ định trong chương trình bảo hiểm, để chống lại những mất mát do hư hại, do trát lưu giữ, hay do cản trở pháp lý không được miễn trừ trong chương trình bảo hiểm hay do quyền sở hữu không phát mại được. Công ty bảo hiểm cũng ưng thuận bảo vệ người được bảo hiểm chống lại những yêu sách pháp lý trên quyền sở hữu tài sản liên hệ.

Ownership, Quyền sở hữu: Quyền hạn được sở hữu và hưởng dụng tài sản mà người khác không có.

P

Patent, Giấy cấp quyền sở hữu: Một văn kiện hay giấy cấp theo đó chính quyền liên bang hay tiểu bang chuyển nhượng nguyên thủy quyền sở hữu đất công cho một cá nhân. Là lần chuyển nhượng đầu tiên từ đó quyền sở hữu sẽ được tuân tự chuyển nhượng đến người chủ sở hữu hiện thời.

Personal Representative, Người đại diện cá nhân: Một người được tòa di chúc chỉ định để quản lý di sản của người đã khuất. Xem thêm “Executor” hay “Administrator.”

Plat or Plot, Đồ án hay Bản đồ Lô đất: Một bản đồ biểu thị một thửa đất được phân chia ra thành nhiều lô đất, với đường xá trong đó.

P.M.I.: Private Mortgage Insurance, Bảo hiểm Thế chấp Tư nhân. Một hợp đồng bảo hiểm nợ thế chấp bảo kê cho người chủ nợ được chỉ định có thể thu về được từ phía công ty bảo hiểm một số phần trăm món nợ trong trường hợp món nợ không đòi được.

Points, Điểm Lãi xuất: Một loại phí đặc biệt nhất thời hay một món tiền phụ thu trả cho chủ nợ để được cho vay. Phí này được tính theo phần trăm của trị giá khoản nợ thế chấp.

Policy, Chương trình bảo hiểm: Xem Title Insurance Policy.

Policyowner, Người chủ bảo hiểm: Người đứng tên trong một bảo hiểm quyền sở hữu

Power of Attorney, Văn kiện cấp Quyền Đại diện Pháp lý: Một văn kiện pháp lý cho phép một người khác hành xử nhân danh họ trong các vấn đề pháp lý.

Power of Sale, Quyền Được bán: Một điều khoản trong một di chúc, một nợ thế chấp, văn kiện ủy thác hay hợp đồng tín thác cho phép việc bán hay chuyển nhượng đất đai chiếu theo những điều kiện trong điều khoản này.

Pre-Settlement Inspections, Thanh tra Tiền Thanh toán: Xem thêm “Bước Khám xét” Walk Through”

Prepayment Penalty, Tiền phạt vì Trả Nợ trước Hạn kỳ: Một điều khoản trong hợp đồng nợ thế chấp nói rằng nếu món nợ thế chấp được trả trong một hạn kỳ định trước nào đó, thì một khoản tiền phạt sẽ được áp dụng. Khoản tiền phạt này sẽ được ấn định trên căn bản phần trăm món nợ còn thiếu hoặc bằng một cách tính được ấn định trong điều khoản liên hệ.

Premium Tax, Thuế Bảo phí: Một khoản thuế được đánh trên tổng số bảo phí của một công ty bảo hiểm quyền sở hữu. Khoản thuế này chỉ được áp dụng trong một vài tiểu bang.

Privacy Rule, Quy luật Riêng tư: Đạo luật GRAMM-LEACH-BLILEY đòi hỏi các định chế tài chính (gồm cả các công ty bảo hiểm quyền sở hữu) phải thông báo cho tất cả những người “tiêu thụ” của họ về thể thức bảo vệ quyền riêng tư của công ty. Chính sách Riêng tư là một thông báo viết “rành mạch và rõ ràng” trình bày những thể thức thi hành chính sách và đường lối bảo vệ quyền riêng tư cho giới tiêu thụ.

Prorate, Tính theo Tỷ lệ: Cách phân chia cân xứng phần trách nhiệm giữa người mua và người bán trong việc chi trả những món tiền phải trả. Ví dụ như phân chia cân xứng phần thuế nhà đất hay bảo phí bảo hiểm hỏa hoạn giữa hai bên liên hệ.

Q

Quiet Title, Quyền sở hữu Bình yên: Một hành vi pháp lý tại tòa để loại bỏ những tì vết hay yêu sách pháp lý một đệ tam nhân có thể có trên một quyền sở hữu.

R

Range, Phạm vi Trắc địa: Một phần của công trình trắc địa do chính quyền thực hiện, bao gồm một thửa đất có chiều rộng sáu miles và được đánh số từ đông hay tây của đường kinh tuyến.

Real Property, Bất động sản: Đất đai cùng tất cả các vật thể gắn kèm, những cải tiến và vật phụ thuộc.

REALTOR®, Chuyên viên địa ốc: Một hội đoàn được đăng ký với chính quyền liên bang nhằm nhận diện một chuyên viên ngành địa ốc là thành viên của Hiệp hội Quốc gia ngành ĐỊA ỐC® và cam kết tuân thủ những điều kiện trong bộ Quy tắc về Phép xử thế.

Realty, Địa ốc: Chữ tắt chỉ định hoạt động bất động sản.

Redeem, Chuộc lại: Nghĩa sát là “mua lại.” Một hành động mua lại một thửa đất sau khi bất động sản đó đã trải qua thủ tục tịch biên nợ thế chấp, nợ thuế hay một hình thức phát mại thi hành án nào khác.

R (Tiếp theo)

Redisclosure, Tái Kế khai: Với những giao dịch nằm dưới Quy luật Kế khai hợp nhất TILA-RESPA hay Quy luật TRID và chiếu theo những hoàn cảnh thật cá biệt, thì bản Dự phóng Khoản nợ LE và/hay bản Kế khai Ký kết hợp đồng CD có thể được sửa đổi và chuyển lại về tay người tiêu thụ.

Registered Land, Đất có đăng ký: Xem “Torrens Title.”

Reinsurance, Tái bảo hiểm: Bảo hiểm thêm bằng cách chuyển đến một công ty bảo hiểm thứ nhì một phần hay toàn bộ những trách nhiệm bồi thường được bảo kê, và như thế sẽ được rủi ro thiệt hại mà đáng lẽ một công ty bảo hiểm duy nhất phải gánh chịu.

Reverse or Reverse Annuity Mortgage, Thế chấp đảo ngược: Một nợ thế chấp theo đó người vay tiền chuyển nhượng trị giá thực của căn nhà để đổi lại một món tiền trả định kỳ (hàng tháng) thay vì nhận khoản tiền vay bằng một số tiền gộp. Việc trả nợ không bắt buộc cho đến khi nào căn nhà được bán đi, hay khi di sản của người vay nợ được thanh lý, với điều kiện là người vay nợ vẫn tiếp tục sống trong căn nhà đó và đóng đều đặn mọi khoản thuế và bảo phí. Xem thêm “Home Equity Conversion Mortgage.”

Right of Way, Quyền đi lại: Quyền của một người được đi lại qua khu đất của một người khác. Một loại quyền đi qua, Easement.

Riparian, Quyền Chuyển dịch Đường thủy: Quyền được chuyển dịch bằng phương tiện đường thủy trên các hồ nước hay sông ngòi kề cận khu đất sở hữu.

S

Second Mortgage, Nợ thế chấp thứ nhì: Một món nợ thế chấp thứ hai trên một bất động sản đã được thế chấp trước đó. Món nợ thế chấp thứ nhì phụ thuộc vào món nợ thứ nhất.

Section or Section of Land, Một Phần Lô đất: Một thửa đất có diện tích một mile vuông hay 640 Mẫu đất.

Set Back Lines, Đường phân ranh: Những đường vạch phân định khoảng cách bắt buộc giữa các cấu trúc so với chu vi của thửa đất sở hữu.

Sub-Surface Right, Quyền dưới mặt đất: Quyền sở hữu trên những vật thể nằm dưới lòng mặt đất.

Survey, Trắc địa: Thế thức đo đạc đất đai để xác định diện tích, nơi tọa lạc và những mô tả hình thái thế đất để thiết lập họa hay bản đồ.

T

Tax Lien, Trát Lưu giữ thuế: Một trát lưu giữ vì thiếu thuế bất động sản. Tại hầu hết các khu vực quyền hạn, chỉ gắn chặt tài sản liên hệ đến số tiền thuế thiếu. Tài sản này có thể bị tịch biên nếu không trả thuế.

Tenancy by the Entirety, Quyền sở hữu của toàn bộ: Quyền sở hữu của những cặp vợ chồng. Mỗi người được hưởng toàn bộ di sản, và người sống sót sẽ nắm toàn bộ di sản khi một người khuất tịch.

Tenancy in Common, Đồng sở hữu: Một di sản hay một quyền sở hữu đất đai do hai hay hơn hai người đồng sở hữu, mỗi người đều có quyền sở hữu và hưởng dụng ngang nhau, nhưng không có quyền thừa kế của người sống sót.

Tenant, Người thuê nhà: Bất cứ một người nào có quyền chiếm ngụ một bất động sản với sự ưng thuận của chủ sở hữu.

Testament, Chúc thư: Một danh từ khác để chỉ định di chúc. Thường được gọi chung là “chức thư cuối cùng và tờ di chúc.”

Testate, Điều kiện về Di chúc khi Chết: Tình trạng hay điều kiện người chết có để lại di chúc. “Chết có Di chúc.”

Testator, Người viết di chúc: Một người viết hay đã viết di chúc hay chức thư.

Testatrix: Một phụ nữ viết hay đã viết di chúc hay chức thư.

Three-Day Review Period, Ba ngày Duyệt xét: Đối với những giao dịch nằm dưới Quy luật Kế khai Hợp nhất TILA-RESPA, hay TRID, chủ nợ nói chung bị bắt buộc phải bảo đảm rằng người tiêu thụ (người vay nợ) phải nhận được bản Kế khai Ký kết Hợp đồng CD không chậm quá ba ngày trước khi ký kết đơn vay nợ.

Title, Quyền sở hữu: (i) quyền sở hữu trên bất động sản, đứng trên mọi yêu sách pháp lý của người khác về bất động sản liên hệ; (ii) bằng chứng về quyền hạn của một người trên quyền sở hữu và quyền chiếm hữu đất đai.

Title Agent, Đại diện quyền sở hữu: Xem “Agent.”

Title Defect, Tì vết trong Quyền sở hữu: Bất cứ một quyền hạn pháp lý nào của một người khác để nêu yêu sách trên bất động sản hay đòi hỏi người chủ sở hữu.

Title Commitment, Cam kết về Quyền sở hữu: Một bản báo cáo do công ty bảo hiểm hay người đại diện đề xuất và ép buộc công ty bảo hiểm quyền sở hữu phải ban hành một loại chương trình bảo hiểm được định rõ trong lời cam kết sau khi các điều kiện ghi nhận trong lời cam kết đó đã được thỏa mãn và đáp ứng đầy đủ.

Title Examination, Duyệt xét Quyền sở hữu: Đọc qua và điều nghiên những văn kiện trong chuỗi sở hữu để xác định những tác dụng và điều kiện nhằm đi đến kết luận về tình trạng quyền sở hữu liên hệ.

Title Insurance Underwriter, Nhà Bao tiêu: Một công ty bảo hiểm ban hành những chương trình bảo hiểm cho cá nhân hay cho một công ty bảo hiểm khác.

Title Insurance, Chương trình Bảo hiểm Quyền sở hữu: Một thỏa thuận cam kết bồi hoàn thiệt hại do một tì vết trong quyền sở hữu đã được bảo kê liên hệ đến một thửa đất. Loại chương trình bảo hiểm này thường được ban hành cho cả người mua để che chở quyền sở hữu của họ trên bất động sản liên hệ (qua một chương trình bảo hiểm cho chủ nhà) và cho người chủ nợ để che chở quyền lưu giữ của họ (qua một chương trình bảo hiểm quyền sở hữu của chủ nợ).

Title Insurance Policy, Chương trình Bảo hiểm Quyền sở hữu: Một hợp đồng bảo hiểm viết bảo đảm quyền sở hữu.

Title Plant, Tổ hợp về Quyền sở hữu: Toàn bộ những phương tiện: gồm hồ sơ, thiết bị, vật dụng và nhân sự: cần thiết để hoạt động như một công ty bảo hiểm quyền sở hữu tại một vài địa phương trên toàn quốc. Về mặt kỹ thuật, việc tổ chức các văn kiện chính thức ảnh hưởng đến bất động sản trong một hệ thống, để tạo dễ dãi cho việc khôi phục dữ liệu về quyền sở hữu.

T (Tiếp theo)

Title Search, Tìm kiếm Quyền sở hữu: Công trình khảo sát công chứng thư, luật lệ và phán quyết tòa án để tiết lộ những dữ kiện cập nhật liên quan đến quyền sở hữu bất động sản.

Tolerances, Mức dung sai.: Xem “Variances.”

Torrens Title, Quyền sở hữu Torrens: Một phương pháp theo đó sau khi thủ tục phán xét hoàn tất, một văn kiện chứng nhận sẽ được ban hành để xác định phạm vi sở hữu di sản của nguyên đơn, chiếu theo các ngoại lệ được ghi nhận.

Total Interest Percentage (TIP), Tỷ lệ Tổng số Lãi xuất: Khoản tổng số lãi xuất mà người tiêu thụ sẽ phải trả trong suốt hạn kỳ trả nợ tính theo tỷ lệ của khoản nợ gốc, theo giả thiết là người tiêu thụ sẽ phải trả một món tiền hằng tháng theo đúng hạn, và không đóng trên số tiền phải trả.

Total Loan Costs, Tổng phí Khoản nợ: Phí tổn do chủ nợ áp đặt khi cho vay, cũng như phí tổn chi trả cho những người cấp tiền do chủ nợ chọn lựa và cho những người cấp nợ do người vay nợ chọn lựa. Tổng số chi phí vay nợ còn có thể tìm thấy ở Đoạn D trong bản Dự phóng Khoản nợ LE.

Township, Tỉnh lỵ: Một đơn vị lãnh thổ rộng khoảng sáu miles vuông, có khoảng 36 phân khu hay 36 miles vuông.

Tract, Thửa đất: Một khu đất cá biệt.

Trust, Quyền Sở hữu được Ủy thác: Một quyền sở hữu tài sản được ủy thác cho một người giữ cho một người khác.

Trustee, Người giữ Tài sản Ủy thác: Một người nắm giữ hộ quyền sở hữu một tài sản của một người khác.

V

Variable Rate Mortgage, Nợ Thế chấp có Lãi xuất Thay đổi: Một khoản nợ có lãi xuất thay đổi theo phí tổn vay vốn hay một vài chỉ số trên thị trường chứng khoán.

Variances, Mức sai biệt: Bảng đối chiếu giữa chi phí và/hay phí tổn liệt kê trong bản Dự phóng Khoản nợ LE (hay bản Dự phóng Ngay tình) và những phí tổn liệt kê trong bản Kê khai Ký kết CD cuối cùng (hay mẫu HUD-1). Không phải tất cả mọi phí tổn đều phải trải qua một sự duyệt xét triệt để như vậy, tuy nhiên đối với những phí tổn phải chịu đựng mức duyệt xét đó thì người cho vay/chủ nợ sẽ phải chịu trách nhiệm nếu áp đặt mức phí quá đáng. Có hai mức độ chịu đựng đối với loại phí này. Mức sai biệt cũng còn có thể được gọi là Mức chịu đựng.

Vendee, Người mua: Một người tạo mãi bất động sản dưới một hợp đồng mua bán đất đai.

Vendor, Người bán: Một người bán bất động sản qua một hợp đồng đất đai.

Vest, Ủy thác: Hành động chuyển nhượng tức thì một quyền hạn hay quyền lợi. Quyền sở hữu có thể được xác định là đã được ủy thác cho John Smith.

W

Walk Through, Khám xét Nhà: Tùy theo những điều kiện trong bản hợp đồng mua bán, hay theo thông lệ địa phương, một cuộc khám xét nhà hay một cuộc thanh tra tiền ký kết sẽ được thực hiện trước khi kết thúc giao dịch hay ký kết hợp đồng mua bán. Mục đích chính của thể thức khám xét này là để xác nhận rằng một bất động sản nào đó ở trong tình trạng như đã được thỏa thuận, những sửa chữa (nếu có) từ cuộc thanh tra kỹ thuật đã được hoàn tất, và cũng để xác nhận rằng không có gì bị hư hại thêm từ khi người mua đến kiểm soát lần cuối.

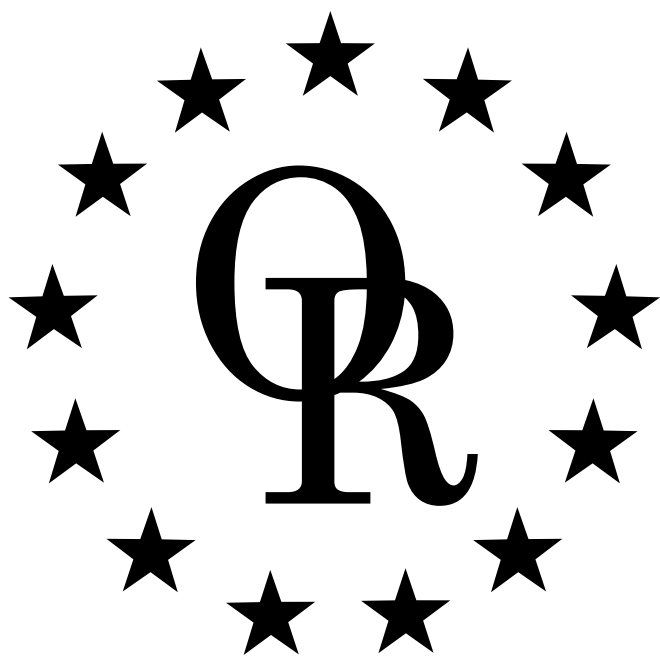
Warranty, Bảo đảm: Một cam kết giới hạn do người bán một bất động sản xác định rằng người đó là sở hữu chủ và sẽ chịu trách nhiệm với người mua trong trường hợp quyền sở hữu khác biệt với những điều cam kết.

Will, Chúc thư: Một văn kiện ấn định việc phân chia một tài sản thuộc quyền sở hữu của một cá nhân sau khi người đó chết.

Z

Zoning, Chia khu vực xây cất: Quyền của một thành phố để quy định và xác nhận tính cách tương thích và cách sử dụng đất đai và bất động sản.

Những thành ngữ được sử dụng trong bản cẩm nang này được định nghĩa theo một nghĩa thông dụng nhất. Nếu cần thêm cách lý giải chính xác hơn về những thành ngữ được sử dụng xin bạn tìm kiếm tư vấn của một vị luật sư.



visit us online
www.ortc.com

