

A. Tường Trình Thủ Tục Mua Bán Địa Ốc

Sở Gia Cư và
Phát Triển Đô Thị Hoa Kỳ

OMB Approval No. 2502-0265
(Hết hạn ngày 30/11/2009)

B. Loại Tiền Mượn			
1. <input type="checkbox"/> FHA	2. <input type="checkbox"/> FmHA	3. <input type="checkbox"/> Conv. Unins.	6.Số Hồ Sơ:
4. <input type="checkbox"/> VA	5. <input type="checkbox"/> Conv. Ins.		7.Số Mượn Tiền:
		8. Số Hồ Sơ Bảo Hiểm Thế Chấp:	
C. Ghi chú: Mẫu này được cung cấp cho quý vị về bản tường trình chi phí hiện tại về thủ tục mua bán địa ốc. Nếu rõ số tiền đã thanh toán cho ai và do đại lý về thủ tục vay tiền mua nhà. Những mục ghi "(p.o.c.)" được thanh toán ngoài kết thúc hồ sơ; những điều này được trình bày ở đây với mục đích cung cấp tin tức và không bao gồm trong tổng số tiền.			
D. Tên và địa chỉ Người Vay Tiền:		E. Tên và địa chỉ Người Bán:	
F. Tên và địa chỉ Người Cho Vay Tiền:			
G. Địa điểm của bất động sản:		H. Đại lý Kết Thúc Hồ Sơ:	
		Địa điểm Kết Thúc Hồ Sơ:	
		I. Ngày Kết Thúc Hồ Sơ:	
J. Sơ lược Chuyển Nhượng của Người Vay Tiền		K. Sơ lược Chuyển Nhượng của Người Bán	
100. Tổng số tiền Người Mượn phải trả		400. Tổng số tiền còn thiếu Người Bán	
101. Giá bán theo kế ước		401. Giá bán theo kế ước	
102. Tài sản cá nhân		402. Tài sản cá nhân	
103. Tiền Kết Thúc Hồ Sơ tính cho Người Mượn Tiền (dòng 1400)		403.	
104.		404.	
105.		405.	
Điều chỉnh những mục do người bán thanh toán trước		Điều chỉnh những mục do người bán thanh toán trước	
106. Thuế thành phố/tỉnh cho		406. Thuế thành phố/tỉnh cho	
107. Thuế Quận Hạt cho		407. Thuế Quận Hạt cho	
108. Lượng giá cho		408. Lượng giá cho	
109.		409.	
110.		410.	
111.		411.	
112.		412.	
120. Tổng số tiền Người Vay còn thiếu		420. Tổng số tiền còn thiếu Người Bán	
200. Số tiền Người Vay hoặc đại diện đã thanh toán		500. Giảm số tiền còn thiếu Người Bán	
201. Tiền đặt cọc hoặc ứng trước		501. Tiền đặt cọc thêm (xem hướng dẫn)	
202. Số tiền vốn mượn mới		502. Tiền thanh toán cho người bán (dòng 1400)	
203. Số tiền vay hiện hữu được sử dụng lệ thuộc vào		503. Lấy số tiền nợ hiện hữu cho	
204.		504. Thanh toán hết số tiền trách nhiệm thế chấp lần đầu tiên	
205.		505. Thanh toán hết số tiền trách nhiệm thế chấp lần thứ nhì	
206.		506.	
207.		507.	
208.		508.	
209.		509.	
Điều chỉnh những mục người bán không thanh toán		Điều chỉnh những mục người bán không thanh toán	
210. Thuế thành phố/tỉnh cho		510. Thuế thành phố/tỉnh cho	
211. Thuế Quận Hạt cho		511. Thuế Quận Hạt cho	
212. Lượng giá cho		512. Lượng giá cho	
213.		513.	
214.		514.	
215.		515.	
216.		516.	
217.		517.	
218.		518.	
219.		519.	
220. Tổng số tiền đã thanh toán do/Người Mượn Tiền		520. Tổng số tiền Giảm còn thiếu Người Bán	
300. Tiền Mặt do Người Mua còn thiếu trong buổi kết thúc hồ sơ		600. Tiền mặt Thanh Toán cho / Từ Người Bán	
301. Tổng số tiền do Người Mượn Tiền còn thiếu (dòng 120)		601. Tổng số tiền còn thiếu Người Bán (dòng 420)	
302. Từ số tiền do/người mượn tiền đã thanh toán (dòng 220)	()	602. Số tiền giảm bớt còn thiếu Người Bán (dòng 520)	()
303. Tiền Mặt <input type="checkbox"/> Từ <input type="checkbox"/> Cho Người Vay Tiền		603. Tiền Mặt <input type="checkbox"/> Trả cho <input type="checkbox"/> Từ Người Bán	
Đoạn 5 trong Luật Thủ Tục Mua Bán Địa Ốc (RESPA) quy định như sau: • HUD phải soạn thảo một Cuốn Sách nhỏ về Tin Tức Đặc Biệt để giúp người vay tiền có tài chánh để mua một căn gia cư hiểu rõ hơn về tính chất và chi phí dịch vụ mua bán địa ốc; • Mỗi nơi cho vay tiền phải cung cấp cuốn sách nhỏ cho tất cả đương sự mà họ nhận đơn và cuốn sách này giúp soạn thảo đơn xin vay tiền để có tài chánh mua một căn gia cư; • Người cho vay tiền phải soạn thảo và phổ biến cùng với cuốn sách nhỏ bản Phòng Định Trung Thực về chi phí kết thúc hồ sơ mà người vay tiền muốn liên hệ với sự mua bán địa ốc. Bắt buộc phải phổ biến những văn kiện này.		Đoạn 4 (a) trong Luật Thủ Tục Mua Bán Địa Ốc yêu cầu HUD phải soạn thảo và quy định mẫu tiêu chuẩn này được sử dụng vào thời gian tiến hành thủ tục vay tiền mua bất động sản để trình bày đầy đủ những món tiền phải trả được quy trách nhiệm cho người mua và người bán. Đây là những sự phổ biến của đệ tam những nguồn dữ liệu hiện hữu, thu thập và duy trì những dữ liệu cần thiết, và hoàn tất duyệt xét thu thập tin tức. Cơ quan Nghĩa Vụ Báo Cáo Công Cộng (Public Reporting Burden) thu thập những tin tức này phỏng định trung bình một giờ để trả lời, kể cả thời gian duyệt xét hướng dẫn, sưu tầm những nguồn dữ liệu hiện hữu, thu thập và duy trì những dữ liệu cần thiết, và hoàn tất duyệt xét thu thập tin tức. Cơ quan này có thể không thu thập những tin tức này, và quý vị không cần phải hoàn tất mẫu này, ngoại trừ khi xuất hiện số kiểm soát OMB hiện hành. Những tin tức được yêu cầu không được bảo mật.	

L. Tiền Trong Dịch Vụ Mua Bán Bất Động Sản			Thanh toán do Ngân Khoản của Người Vay Tiền khi tiến hành mua bán	Thanh toán do Ngân Khoản của Người Vay Tiền khi tiến hành mua bán
700. Tổng số tiền bán/Tiền HOa Hồng cho Người Môi Giới căn cứ trên giá bán \$0.00 @ 0.00% = \$0.00				
Chia tiền hoa hồng (dòng 700) như sau:				
701.	cho			
702.	cho			
703.	Tiền hoa hồng thanh toán cho	khi tiến hành mua bán		
704.				
800. Những số tiền có thể thanh toán được liên quan đến tiền vay				
801.	Lệ phí tiền vay nguyên thủy	0.00%		
802.	Chiết giảm tiền vay	0.00%		
803.	Lệ phí đánh giá nhà	cho		
804.	Báo cáo tín dụng	cho		
805.	Lệ phí Thanh Tra của người cho vay tiền			
806.	Lệ phí Đơn Xin Bảo Hiểm Tiền Trả Góp Hàng Tháng	cho		
807.	Lệ phí giá định			
808.				
809.				
810.				
811.				
900. Những mục do Người Cho Vay Tiền quy định phải được thanh toán trước				
901.	Tiền lời từ	đến @ /ngày (số ngày)		
902.	Lệ phí bảo hiểm tiền trả góp hàng tháng	trong tháng đến		
903.	Lệ phí bảo hiểm rủi ro nguy hại trong	năm, đến		
904.				
905.				
1000. Tiền đặt cọc dự trữ với Người Cho Vay Tiền				
1001.	Bảo hiểm rủi ro	tháng @ mỗi tháng		
1002.	Bảo hiểm tiền trả góp hàng tháng	tháng @ mỗi tháng		
1003.	Thuế thổ trạch của thành phố	tháng @ mỗi tháng		
1004.	Thuế thổ trạch của Quận Hạt	tháng @ mỗi tháng		
1005.	Lượng giá hàng năm	tháng @ mỗi tháng		
1006.				
1007.				
1008.				
1100. Tiền Bằng Khoán				
1101.	Lệ phí thủ tục mua bán địa ốc			
1102.	Tóm tắt hoặc sưu tra bằng khoán			
1103.	Kiểm tra bằng khoán			
1104.	Bảo hiểm trách nhiệm bằng khoán			
1105.	Soạn thảo hồ sơ			
1106.	Lệ phí thị thực			
1107.	Lệ phí Luật Sư			
	(kể cả những số mục trên đây)			
1108.	Bảo hiểm bằng khoán			
	(kể cả những số mục trên đây)			
1109.	Do Người Cho Mượn Tiền đảm trách			
1110.	Do Sở Hữu Chủ đảm trách			
1111.				
1112.				
1113.				
1200. Tiền Chuyển Nhượng và Hồ Sơ của Chính Phủ				
1201.	Lệ phí lưu hồ sơ:	Chứng Thư \$0.00; Thẻ Chấp \$0.00; Giải Tỏa \$0.00		
1202.	Thuế Thành Phố/Quận Hạt/Tem:	Chứng Thư \$0.00; Thẻ Chấp \$0.00		
1203.	Thuế Tiểu Bang/Tem:	Chứng Thư \$0.00; Thẻ Chấp \$0.00		
1204.				
1205.				
1300. Tiền Bỏ Túc về Thủ Tục Mua Bán Địa Ốc				
1301.	Quan sát			
1302.	Thanh tra súc vật mang bệnh			
1303.				
1304.				
1305.				
1400. Tổng Cộng Tiền kết Thúc Hồ Sơ (ghi vào dòng 103, Đoạn J và 502, Đoạn K)				

Người ký tên dưới đây xác nhận đã nhận được Bản Tường Trình Phổ Biến này và đồng ý văn bản chính xác.

A. Tường Trình Thủ Tục Mua Bán Địa Ốc

Sở Gia Cư và
Phát Triển Đô Thị Hoa Kỳ

OMB Approval No. 2502-0265
(Hết hạn ngày 30/11/2009)

B. Loại Tiền Mượn

1. <input type="checkbox"/> FHA	2. <input type="checkbox"/> FmHA	3. <input type="checkbox"/> Conv. Unins.	6. Số Hồ Sơ:	7. Số Mượn Tiền:	8. Số Hồ Sơ Bảo Hiểm Thế Chấp:
4. <input type="checkbox"/> VA	5. <input type="checkbox"/> Conv. Ins.				

LỜI KHUYẾN VÀ GIẢI THÍCH

Đoạn A của mẫu HUD-1 đơn thuần chỉ là nhãn (label) hoặc tiêu đề của hồ sơ.

Đoạn B phải làm với hồ sơ vay tiền của quý vị. Viên chức escrow của quý vị sẽ nhận được tin tức này (Loại Tiền mà quý vị Vay, Số Hồ Sơ, Số Vay Tiền, Số Hồ Sơ Bảo Hiểm Thế Chấp) của nơi cho quý vị vay tiền.

Trở lại Bàn Tường Trình Thủ Tục Mua Bán Địa Ốc HUD-1

C. Ghi chú: Mẫu này được cung cấp cho quý vị về bản tường trình chi phí hiện tại về thủ tục mua bán địa ốc. Nếu rõ số tiền đã thanh toán cho ai và do đại lý về thủ tục vay tiền mua nhà. Những mục ghi "(p.o.c.)" được thanh toán ngoài kết thúc hồ sơ; những điều này được trình bày ở đây với mục đích cung cấp tin tức và không bao gồm trong tổng số tiền.

LỜI KHUYẾN VÀ GIẢI THÍCH

Đoạn C như được đọc trên đây và đưa ra giải thích cách thức hồ sơ được sử dụng.

Trở lại Bản Tường Trình Thủ Tục Mua Bán Địa Ốc HUD-1

D. Tên và địa chỉ Người Vay Tiền:	E. Tên và địa chỉ Người Bán:	F. Tên và địa chỉ Người Cho Vay Tiền:
G. Địa điểm của bất động sản:	H. Đại lý Kết Thúc Hồ Sơ:	
	Địa điểm Kết Thúc Hồ Sơ:	I. Ngày Kết Thúc Hồ Sơ:

LỜI KHUYÊN VÀ GIẢI THÍCH

Từ Đoạn D đến hết Đoạn I đơn thuần ghi vào hồ sơ tên và địa chỉ của người mua, người bán, người cho vay tiền và viên chức escrow kèm theo với ngày kết thúc hồ sơ.

Trở lại Bản Tường Trình Thủ Tục Mua Bán Địa Ốc HUD-1

J. Sơ Lược Chuyển Nhượng của Người Vay Tiền	
100. Tổng số tiền Người Mượn phải trả	
101. Giá bán theo kế ước	
102. Tài sản cá nhân	
103. Tiền Kết Thúc Hồ Sơ tính cho Người Mượn Tiền (dòng 1400)	
104.	
105.	
Điều chỉnh những mục do người bán thanh toán trước	
106. Thuế thành phố/tỉnh cho	
107. Thuế Quận Hạt cho	
108. Lượng giá cho	
109.	
110.	
111.	
112.	
120. Tổng số tiền Người Vay còn thiếu	
200. Số tiền Người Vay hoặc đại diện đã thanh toán	
201. Tiền đặt cọc hoặc ứng trước	
202. Số tiền vốn mượn mới	
203. Số tiền vay hiện hữu được sử dụng lệ thuộc vào	
204.	
205.	
206.	
207.	
208.	
209.	
Điều chỉnh những mục người bán không thanh toán	
210. Thuế thành phố/tỉnh cho	
211. Thuế Quận Hạt cho	
212. Lượng giá cho	
213.	
214.	
215.	
216.	
217.	
218.	
219.	
220. Tổng số tiền đã thanh toán do/Người Mượn Tiền	
300. Tiền Mặt do Người Mua còn thiếu trong buổi kết thúc hồ sơ	
301. Tổng số tiền do Người Mượn Tiền còn thiếu (dòng 120)	
302. Trừ số tiền do/người mượn tiền đã thanh toán (dòng 220)	()
303. Tiền Mặt <input type="checkbox"/> TỪ <input type="checkbox"/> Cho Người Vay Tiền	

Đoạn 5 trong Luật Thủ Tục Mua Bán Địa Ốc (RESPA) quy định như sau: • HUD phải soạn thảo một Cuốn Sách nhỏ về Tin Tức Đặc Biệt để giúp người vay tiền có tài chánh để mua một căn gia cư hiểu rõ hơn về tính chất và chi phí dịch vụ mua bán địa ốc; • Mỗi nơi cho vay tiền phải cung cấp cuốn sách nhỏ cho tất cả đương sự mà họ nhận đơn và cuốn sách này giúp soạn thảo đơn xin vay tiền để có tài chánh mua một căn gia cư; • Người cho vay tiền phải soạn thảo và phổ biến cùng với cuốn sách nhỏ bản Phòng Định Trung Thực về chi phí kết thúc hồ sơ mà người vay tiền muốn liên hệ với sự mua bán địa ốc. Bất buộc phải phổ biến những văn kiện này.

LỜI KHUYẾN VÀ GIẢI THÍCH

Đoạn J, Sơ Lược Chuyển Ngân của Người Vay Tiền, ghi từng khoản cho mỗi phần trang trả và tín dụng (credits) của quý vị liên quan đến sự kết thúc chuyển tiền.

Quý vị nên biết rằng những tin tức này được bảo mật; người bán sẽ không thấy được những tin tức Sơ Lược của Người Vay Tiền trên bản sao mẫu HUD-1 của họ.

Đoạn 100, Tổng Số Tiền Người Vay phải trả.

Dòng 101 cho biết giá bán tổng quát bất động sản.

Những khoản tiền phải trả về những tài sản cá nhân (những vật dụng như màn cửa, máy giặt, máy xấy, bàn ghế kê bên ngoài nhà, và những vật dụng trang trí của người bán đã mua) được ghi trên dòng 102.

Dòng 103 cho biết tổng số tiền kết thúc hồ sơ tính cho người vay tiền được ghi tất cả trên Dòng 1400.

Dòng 104 và 105 là số tiền người vay tiền còn thiếu hoặc số tiền do người bán đã thanh toán trước đây.

* Ghi nhập số tiền tính cho người vay tiền kê cả bản đối chiếu trong trương mục escrow nếu người vay tiền muốn mượn gộp số tiền này.

* Người vay tiền có thể thiếu nợ người bán một phần số tiền cho thuê nhà chưa thu được.

Dòng 106 đến hết dòng 112 là những mục mà Người Bán đã thanh toán trước. Thí dụ, người mua phải bồi hoàn cho người bán tỷ lệ số tiền thuế cho Quận Hạt, nếu người bán đã trả hóa đơn tiền thuế trọn năm. Mỗi người phải thanh toán số tiền phải gánh chịu trong thời gian sở hữu bất động sản.

Dòng 120 là số tiền tổng quát mà người vay tiền thiếu nợ. Đây là tổng số tiền từ Dòng 101 đến hết Dòng 112.

Đoạn 200, Số tiền đã được Người Vay Tiền hoặc Đại Diện thanh toán. Tất cả những ghi nhập này là tài khoản mà người vay tiền sẽ nhận được trong buổi kết thúc hồ sơ.

Dòng 201 ghi tín dụng cho người mua về số tiền đặt cọc đã thanh toán khi chấp nhận mua nhà. Dòng 202 là số tiền vay mới, số tiền này sẽ được nơi cho vay tiền thanh toán cho người mua nhà.

Dòng 203 được sử dụng khi người vay tiền nhận số tiền vay hoặc nhận số tiền vay hiện hữu hoặc sai áp bất động sản.

Dòng 204 đến hết dòng 209 được sử dụng để liệt kê những vật dụng linh tinh đã được người mua hoặc đại diện thanh toán. Những thứ này có thể quy định cho người bán sửa chữa hoặc thay thế vật dụng. Những dòng này cũng có thể được sử dụng khi người bán chấp nhận một ghi nhận của người mua là một phần trong giá mua nhà.

Dòng 210 đến hết dòng 219 là những hóa đơn mà người bán chưa thanh toán, nhưng nợ toàn phần hoặc một phần trong thứ đó. Tiền thuế và lượng giá được liệt kê, trong lãnh vực đó cũng có thể bao gồm tiền thuê nhà do người bán thu trước trong thời gian triển hạn ngoài ngày kết thúc hồ sơ.

Dòng 220 là tất cả các mục trong Đoạn 200. Tổng cộng được bổ túc vào tiến trình của người mua nhà.

Phần cuối của Đoạn J giải thích Đạo Luật Thủ Tục Mua Bán Địa Ốc (Real Estate Settlement Procedures Act = RESPA) đã quy định người mua phải nhận được một cuốn sách nhỏ (Booklet) để trợ giúp quý vị hiểu rõ tình trạng và chi phí về những dịch vụ kết thúc hồ sơ. Nếu quý vị không nhận được cuốn sách nhỏ này, hãy yêu cầu nơi cho vay tiền đưa cho quý vị một bản sao ngay. Phải đọc và hiểu rõ những điều đó trước buổi hẹn kết thúc hồ sơ của quý vị.

Ngoài ra, sự phổ biến này bao gồm những quy định pháp lý buộc nơi cho vay tiền phải cung cấp cho người mua một bản Ước Lượng Trung Thực (Good Faith Estimate), những chi phí kết thúc hồ sơ về việc chuyển nhượng. Bản Ước Lượng Trung Thực của quý vị phải bao gồm tất cả thời gian và điều kiện của việc vay tiền, gồm có: số tiền vay, lãi suất và những chi phí trên số tiền cho vay, số tiền trả hàng tháng, thời gian trả lại tiền, chi phí về mua những điểm hạ thấp tiền lời (buy down points), số thanh toán thả nổi (balloon), số tiền phạt về thanh toán trước thời hạn, vv. Quý vị phải nhận được Bản Ước Lượng Trung Thực trước khi quý vị làm đơn xin vay tiền. Cũng nên ghi nhớ rằng Bản Ước Lượng Trung Thực chỉ là sự "phỏng định," và nếu hoàn cảnh có sự khác biệt về chi phí thực tế của số tiền vay hoặc nơi cho vay tiền quy định hoặc có các hồ sơ khác phải được ghi nhập vào lúc kết thúc hồ sơ, bản Ước Lượng có thể và sẽ thấp hơn số thực tế. Nếu Bản Ước Lượng Trung Thực thấp, điều quan trọng là phải lượng giá cẩn thận, nếu sự lượng giá nguyên thủy được thiết lập thành thực hoặc có sự cố ý không phổ biến những chi phí nào đó.

Đoạn 300, Tiền Mặt tại buổi Kết Thúc Hồ Sơ từ/cho Người Vay Tiền

Dòng 301 sơ lược số tiền nợ của người vay tiền. Dòng 302 sơ lược tất cả các mục đã được người vay tiền thanh toán.

Dòng 303 là sự khác biệt giữa dòng 301 và 302. Dòng này thông thường cho biết người vay tiền phải mang theo bao nhiêu tiền tới trong buổi kết thúc hồ sơ. Không phải là điều thông thường, nhưng điều này có thể là số âm, cho biết người vay tiền sẽ nhận được tiền trả lại trong buổi kết thúc hồ sơ, như khi người vay tiền dự trù trả thêm trên giá mua một ít tiền để sửa chữa căn nhà. Nếu quý vị dự trù nhận lại một số tiền mặt trong buổi kết thúc hồ sơ, quý vị nên biết là một số nơi cho vay tiền không cho phép người mua nhà nhận tiền mặt trong buổi kết thúc hồ sơ hoặc giới hạn số tiền được nhận. Nếu việc này xảy ra, nhận quá nhiều tiền mặt có thể gây ra khó khăn. Quý vị nên thảo luận việc nhận tiền với nơi cho vay tiền và thảo luận những giới hạn của nơi cho vay tiền trước buổi kết thúc hồ sơ.

Có một sự đòi hỏi rõ ràng về những gì quý vị mang nợ trong buổi kết thúc hồ sơ là một điều rất quan trọng trong chức năng của mẫu HUD-1. Quý vị cần chuẩn bị phần đóng góp chi phí của mình để mang đến trong buổi kết thúc hồ sơ và những chi phí được thanh toán trước trong số tiền tiết kiệm của quý vị theo đúng với số tiền trên Dòng 303.

Trở lại Bản Tường Trình Thủ Tục Mua Bán Địa Ốc HUD-1

K. Sơ lược Chuyển Nhượng của Người Bán	
400. Tổng số tiền còn thiếu Người Bán	
401. Giá bán theo khế ước	
402. Tài sản cá nhân	
403.	
404.	
405.	
Điều chỉnh những mục do người bán thanh toán trước	
406. Thuế thành phố/tỉnh	cho
407. Thuế Quận Hạt	cho
408. Lượng giá	cho
409.	
410.	
411.	
412.	
420. Tổng số tiền còn thiếu Người Bán	
500. Giảm số tiền còn thiếu Người Bán	
501. Tiền đặt cọc thêm (xem hướng dẫn)	
502. Tiền thanh toán cho người bán (dòng 1400)	
503. Lấy số tiền nợ hiện hữu cho	
504. Thanh toán hết số tiền trách nhiệm thế chấp lần đầu tiên	
505. Thanh toán hết số tiền trách nhiệm thế chấp lần thứ nhì	
506.	
507.	
508.	
509.	
Điều chỉnh những mục người bán không thanh toán	
510. Thuế thành phố/tỉnh	cho
511. Thuế Quận Hạt	cho
512. Lượng giá	cho
513.	
514.	
515.	
516.	
517.	
518.	
519.	
520. Tổng số tiền Giảm còn thiếu Người Bán	
600. Tiền mặt Thanh Toán cho / Từ Người Bán	
601. Tổng số tiền còn thiếu Người Bán (dòng 420)	
602. Số tiền giảm bớt còn thiếu Người Bán (dòng 520)	()
603. Tiền Mặt <input type="checkbox"/> Trả cho <input type="checkbox"/> Từ Người Bán	

Đoạn 4 (a) trong Luật Thủ Tục Mua Bán Địa Ốc yêu cầu HUD phải soạn thảo và quy định mẫu tiêu chuẩn này được sử dụng vào thời gian tiến hành thủ tục vay tiền mua bất động sản để trình bày đầy đủ những món tiền phải trả được quy trách nhiệm cho người mua và người bán. Đây là những sự phổ biến của đệ tam nhân được trình bày để cung cấp cho người vay tiền có những tin tức thích đáng về thủ tục mua bán địa ốc để là người mua đạt kết quả tốt hơn.

Cơ quan Nghĩa Vụ Báo Cáo Công Cộng (Public Reporting Burden) thu thập những tin tức này phòng định trung bình một giờ để trả lời, kể cả thời gian duyệt xét hướng dẫn, sưu tầm những nguồn dữ liệu hiện hữu, thu thập và duy trì những dữ liệu cần thiết, và hoàn tất duyệt xét thu thập tin tức.

Cơ quan này có thể không thu thập những tin tức này, và quý vị không cần phải hoàn tất mẫu này, ngoại trừ khi xuất hiện số kiểm soát OMB hiện hành.

Những tin tức được yêu cầu không được bảo mật.

LỜI KHUYẾN VÀ GIẢI THÍCH

Đoạn 400, Tổng Số Tiền Còn Thiếu Người Bán. Số tiền trong đoạn này được bổ túc vào ngân khoản của người bán.

Với tư cách là người mua nhà, quý vị sẽ không phải cung cấp những tin tức Sơ Lược của Người Bán. Quý vị nên biết rằng những dòng này có nghĩa gì, nhưng quý vị không được đòi hỏi xem những tin tức trên bản sao mẫu HUD-1, vì tin tức này được bảo mật.

Dòng 401 cho biết giá bán tổng quát bất động sản.

Ghi nhập những tài sản cá nhân (những vật dụng như màn cửa, máy giặt, máy xấy, bàn ghế kê bên ngoài nhà, và những vật dụng trang trí của người bán có thể bán lại cho người mua) được ghi trên dòng 402

Dòng 404 và 405 là những số tiền khác mà người mua còn thiếu nợ hoặc số tiền người bán đã thanh toán trước, như:

* Nếu người mua thừa nhận (assuming) vay số tiền còn nợ lại của người bán, người mua phải bồi hoàn cho người bán số tiền còn lại trong trương mục escrow của người bán.

* Người mua có thể phải nợ người bán phần tiền cho thuê nhà chưa thu được.

Dòng 406 đến hết dòng 412 là những mục mà người bán đã thanh toán trước. Thí dụ, người mua có thể phải bồi hoàn cho người bán phần tỷ lệ còn lại của tiền thuế thuộc Quận Hạt, nếu người bán đã thanh toán tiền thuế trọn năm, nhưng không sở hữu bất động sản trong thời gian trọn một năm.

Dòng 420 là số tiền tổng quát còn thiếu người bán. Đây là tổng số tiền của Dòng 401 đến hết Dòng 412.

Đoạn 500, Giảm Số Tiền Còn Thiếu Nợ Người Bán. Số tiền trong đoạn này được khấu trừ trong ngân khoản của người bán.

Dòng 501 được sử dụng khi nhân viên địa ốc của người bán hoặc người khác giữ số tiền đặt cọc của người vay tiền, và sẽ thanh toán số tiền này trực tiếp cho người bán.

Dòng 502 bao gồm hình ảnh của Dòng 1400, tổng cộng số tiền thu của người bán được chiết tính trong Đoạn L.

Dòng 503 được sử dụng, nếu người vay tiền kế tục hoặc bằng khoán sai áp hiện hữu đã được trừ trong giá bán.

Dòng 504 và 505 là những số tiền vay lần thứ nhất/thứ nhì, số tiền này sẽ được thanh toán hết trong phần kết thúc hồ sơ (bao gồm cả tiền lời).

Dòng 506 đến hết Dòng 509 là những dòng được để trống ghi nhập những thứ linh tinh.

Dòng 506 được sử dụng ghi hồ sơ số tiền đặt cọc được người mua thanh toán cho người bán hoặc người khác không phải là nhân viên kết thúc hồ sơ. Đây là điều khác biệt chút ít hơn số ghi nhập trên dòng 501. Trong trường hợp này bên giữ ngân khoản chuyển số tiền cho nhân viên kết thúc hồ sơ để phân phối trong buổi kết thúc hồ sơ.

Những dòng này cũng có thể được sử dụng để liệt kê những thứ bỏ túi phải được thanh toán trong buổi kết thúc hồ sơ để giải tỏa bằng khoán bất động sản.

Dòng 510 đến hết dòng 519 là những hóa đơn mà người bán chưa thanh toán, nhưng còn mắc nợ tổng số hoặc một phần. Tiền thuế và lượng giá được liệt kê, nhưng cũng có thể bao gồm tiền cho thuê nhà do người bán đã thu trước trong thời kỳ sau ngày kết thúc hồ sơ.

Dòng 520 là tổng số các mục trong Đoạn 500. Tổng số được khấu trừ trong khoản tiền lời của người bán.

Đoạn 600, Tiền Mặt trong Buổi Kết Thúc Hồ Sơ Trả Cho/Từ Người Bán.

Dòng 601 là tổng số tiền còn thiếu nợ người bán, trên dòng 420.

Dòng 602 bao gồm tổng số khấu trừ trong khoản tiền lời của người bán, trên dòng 520.

Dòng 603 là sự khác biệt giữa dòng 601 và 602. Dòng này thông thường cho biết số tiền mặt thanh toán cho người bán, nhưng cũng có thể cho số tiền nợ của người bán trong buổi kết thúc hồ sơ. Thí dụ, người bán có thể mắc nợ nhiều trong lần thế chấp thứ nhất và thứ nhì hơn là số tiền thu được trong kế ước.

Trở lại Bản Tường Trình Thủ Tục Mua Bán Địa Ốc HUD-1

LỜI KHUYẾN VÀ GIẢI THÍCH

Đoạn L, Chi Phí Kết Thúc Hồ Sơ, là chỗ nhiều ghi nhập thành bảng (tabulated) trước khi mang sang trang 1. Các cột bao gồm những chi phí đã được ngân khoản của người vay tiền hay người bán thanh toán. Bản tường trình kết thúc hồ sơ của quý vị có thể không có ghi nhập tất cả các dòng.

Quý vị sẽ chỉ thấy những vấn đề liên quan đến sự chuyển nhượng phía của mình trên bản sao của mẫu HUD-1. Người mua thanh toán hết là không thông thường, nhưng sẽ có một báo cáo phân tách lệ phí vay tiền, và chi phí escrow kết thúc hồ sơ, bằng khoán và đăng bạ (recording).

Quý vị nên kiểm tra cẩn thận phần đóng góp của người bán, nếu người bán đồng ý thanh toán một phần trong buổi kết thúc hồ sơ. Ít khi có sự nhầm lẫn, nhưng điều quan trọng là quý vị phải biết quý vị đã nhận được tất cả những "tín dụng" đã được hứa. Đôi khi trên hợp đồng bán nhà ghi tín dụng đặc biệt "lên đến" một số tiền nhất định nào đó trong chi phí kết thúc hồ sơ. Điều quan trọng là mọi người đồng ý rằng cứu xét "chi phí kết thúc hồ sơ" có mục đích ghi những tín dụng này. Tín dụng loại này chỉ có giá trị qua chi phí kết thúc hồ sơ; nếu tín dụng sơ khởi vượt quá chi phí kết thúc hồ sơ, người bán chỉ đóng góp lên đến số tiền được ghi tín dụng.

Trở lại Bản Tường Trình Thủ Tục Mua Bán Địa Ốc HUD-1

700. Tổng số tiền bán/Tiền HOA Hồng cho Người Môi Giới căn cứ trên giá bán \$0.00 @ 0.00% = \$0.00	Thanh toán do Ngân Khoản của Người Vay	Thanh toán do Ngân Khoản của Người Vay
Chia tiền hoa hồng (dòng 700) như sau:	Tiền khi tiến hành mua bán	Tiền khi tiến hành mua bán
701. cho		
702. cho		
703. Tiền hoa hồng thanh toán cho	khí tiến hành mua bán	
704.		

LỜI KHUYÊN VÀ GIẢI THÍCH

Đoạn 700, Tiền Hoa Hồng của Cơ Quan, giao dịch với số tiền hoa hồng được thanh toán cho hãng địa ốc và nhân viên tham gia trong việc chuyển nhượng. Dòng 701 và 702 cho biết cách phân chia tiền hoa hồng giữa hai cơ quan tham gia. Tiền hoa hồng thông thường được thanh toán qua ngân khoản của người bán. Tuy nhiên, một nhân viên của người mua, bán căn nhà do chủ nhà tự mình bán có thể được trả tiền do khách hàng của mình, không phải là người bán.

Trở lại Bàn Tường Trình Thủ Tục Mua Bán Địa Ốc HUD-1

800. Những số tiền có thể thanh toán được liên quan đến tiền vay			
801. Lệ phí tiền vay nguyên thủy	0.00%		
802. Chiết giảm tiền vay	0.00%		
803. Lệ phí đánh giá nhà	cho		
804. Bảo cáo tín dụng	cho		
805. Lệ phí Thanh Tra của người cho vay tiền			
806. Lệ phí Đơn Xin Bảo Hiểm Tiền Trả Góp Hàng Tháng	cho		
807. Lệ phí giả định			
808.			
809.			
810.			
811.			

LỜI KHUYẾN VÀ GIẢI THÍCH

Ghi nhập trong Đoạn 800, Những Mục Có Thể Được Thanh Toán Liên Hệ với Số Tiền Vay, thông thường hầu hết được thanh toán qua ngân khoản của người mua, mặc dù trong một số trường hợp người bán đồng ý thanh toán một số tiền đặc biệt để giúp người mua kết thúc hồ sơ.

Dòng 801 cho biết lệ phí nơi cho vay tiền tính về việc cứu xét hoặc lệ phí nguyên thủy của số tiền vay. Nếu lệ phí là tỷ lệ bách phân của số tiền vay, tỷ lệ phải được ghi rõ.

Dòng 802 do nơi cho vay tiền sử dụng để ghi lệ phí "điểm". Mỗi điểm là 1% của số tiền vay.

Dòng 803 được sử dụng để ghi lệ phí đánh giá căn nhà (appraisal fees). Quý vị có thể đã thanh toán lệ phí này khi quý vị xin vay tiền. Nếu có, phải được ghi "POC," thanh toán ngoài kết thúc hồ sơ. Số tiền có thể được ghi, nhưng không bao gồm trong tổng số lệ phí quý vị cần mang đến trong buổi hẹn kết thúc hồ sơ.

Dòng 804 được sử dụng để ghi chi phí báo cáo tín dụng, nếu chưa được tính trong lệ Phí Nguyên Thủy.

Dòng 805 bao gồm số tiền thanh tra nhà do nơi cho vay tiền yêu cầu. Những thanh tra khác về súc vật và kiến trúc được ghi tại lãnh vực khác.

Dòng 806 là lệ phí nộp đơn có thể do Hãng Bảo Hiểm Thế Chấp Tư (PMI) yêu cầu.

Dòng 807 chỉ được sử dụng về chuyển nhượng kế tục, khi người mua nhận thế chấp hiện hữu của người bán. Điều này không phải là tình trạng thông thường trên thị trường ngày nay.

Dòng 808 đến dòng 811 được sử dụng về những mục linh tinh liên hệ với số tiền vay, như lệ phí thanh toán cho người đại diện thế chấp (mortgage broker).

Trở lại Bản Tường Trình Thủ Tục Mua Bán Địa Ốc HUD-1

900. Những mục do Người Cho Vay Tiền quy định phải được thanh toán trước			
901. Tiền lời từ	đến	@	/ngày (số ngày)
902. Lệ phí bảo hiểm tiền trả góp hàng tháng	trong	tháng	đến
903. Lệ phí bảo hiểm rủi ro nguy hại trong	năm, đến		
904.			
905.			

LỜI KHUYẾN VÀ GIẢI THÍCH

Đoạn 900, Những Mục Do Nơi Cho Vay Tiền Yêu Cầu Thanh Toán Trước, là loại do người mua thanh toán. Đây là tất cả các mục nơi cho vay tiền yêu cầu, nhưng không phải lúc nào cũng thanh toán cho nơi cho vay tiền.

Dòng 901 được sử dụng để ghi số tiền lời được thu vào buổi kết thúc hồ sơ về thời kỳ giữa lúc kết thúc hồ sơ và tháng tiền nhà đầu tiên (thông thường bắt đầu vào tháng sau) để đóng tiền nhà tháng đầu tiên.

Dòng 902 cho biết lệ phí bảo hiểm thế chấp phải được trả vào buổi kết thúc hồ sơ. Escrow dự trữ bảo hiểm thế chấp được ghi nhập vào hồ sơ sau này. Dự trữ tại Escrow thường do ngân hàng đảm trách giữ ngoài escrow hoặc thanh toán ngoài kết thúc (POC) do nơi cho vay tiền yêu cầu. Điều cần thiết là quý vị hiểu rõ thủ tục sẽ được sử dụng để chia theo tỷ lệ số tiền nợ trong thời gian quý vị sở hữu bất động sản và số tiền liên quan đến sự bồi hoàn này. Nếu quý vị có thắc mắc, hãy hỏi nhân viên escrow của quý vị để được giải thích. Nếu bảo hiểm thế chấp được thanh toán ngay một lúc cho suốt thời gian vay tiền thì phải được ghi rõ.

Dòng 903 được sử dụng để ghi số tiền lệ phí bảo hiểm rủi ro phải được thanh toán ngay trong buổi kết thúc hồ sơ để được bảo hiểm bất động sản ngay tức khắc. Đây không được sử dụng làm số tiền dự trữ bảo hiểm, số tiền này sẽ được gửi đến cho escrow sau.

Dòng 904 và 905 là những mục linh tinh, như lệ phí bảo hiểm lũ lụt, bảo hiểm nhân thọ thế chấp, bảo hiểm nhân thọ tín dụng và bảo hiểm khuyết tật.

Trở lại Bản Tường Trình Thủ Tục Mua Bán Địa Ốc HUD-1

1000. Tiền đặt cọc dự trữ với Người Cho Vay Tiền		
1001. Bảo hiểm rủi ro	tháng @	mỗi tháng
1002. Bảo hiểm tiền trả góp hàng tháng	tháng @	mỗi tháng
1003. Thuế thổ trạch của thành phố	tháng @	mỗi tháng
1004. Thuế thổ trạch của Quận Hat	tháng @	mỗi tháng
1005. Lượng giá hàng năm	tháng @	mỗi tháng
1006.		
1007.		
1008.		

LỜI KHUYÊN VÀ GIẢI THÍCH

Đoạn 1000, Ký Thác Dự Trữ với Nơi Cho Vay Tiền, được sử dụng để ghi thành từng mục ngân khoản escrow do nơi cho vay tiền thu được của người vay tiền về những việc như bảo hiểm rủi ro và thuế thổ trạch. Số tháng tính tiền có thể thay đổi, nhưng được giới hạn bao nhiêu tiền nơi cho vay có thể thu.

Người vay tiền thanh toán số tiền chi phí hiện hành trong Đoạn 900.

Số tiền trên dòng 1001 đến 1007 (nếu áp dụng) cho biết số tiền đã thu được trong buổi kết thúc hồ sơ để khởi sự trương mục escrow của người vay tiền, trong đó nơi cho vay tiền sẽ đại diện người vay tiền thanh toán lệ phí bảo hiểm trong năm tới và hóa đơn tiền thuế thổ trạch. Điều này xảy ra khi sự thanh toán của người vay tiền bao gồm PITI (tiền vốn, tiền lãi, thuế và bảo hiểm), do đó sự thanh toán hàng tháng bao gồm số tiền tương đương một phần mười hai của số tiền phỏng định về bảo hiểm sở hữu căn nhà trong năm tới và tiền thuế thổ trạch. Trái lại, một số người vay tiền chỉ thanh toán gồm có tiền vốn và tiền lãi; những sở hữu chủ căn nhà đó đồng ý tự mình thanh toán tiền bảo hiểm hàng năm và tiền thuế thổ trạch. Quý vị phải hiểu rõ rằng dù quý vị thanh toán tiền thuế và bảo hiểm trực tiếp hay do nơi cho vay tiền thu số tiền này của quý vị rồi đại diện quý vị thanh toán.

Dòng 1008 là bản chiết tính điều chỉnh của escrow do đại diện kết thúc hồ sơ so sánh sự khác biệt với công thức của escrow. Giai đoạn này được thực hiện để đảm bảo nơi cho vay tiền không thu nhiều hơn số ngân khoản của escrow cho phép. Con số bao giờ cũng là số không hoặc số âm.

Trở lại Bản Tường Trình Thủ Tục Mua Bán Địa Ốc HUD-1

1100. Tiền Bằng Khoán		
1101. Lệ phí thủ tục mua bán địa ốc		
1102. Tóm tắt hoặc sơ tra bằng khoán		
1103. Kiểm tra bằng khoán		
1104. Bảo hiểm trách nhiệm bằng khoán		
1105. Soạn thảo hồ sơ		
1106. Lệ phí thị thực		
1107. Lệ phí Luật Sư (kể cả những số mục trên đây)		
1108. Bảo hiểm bằng khoán (kể cả những số mục trên đây)		
1109. Do Người Cho Mượn Tiền đảm trách		
1110. Do Sở Hữu Chủ đảm trách		
1111.		
1112.		
1113.		

LỜI KHUYẾN VÀ GIẢI THÍCH

Đoạn 1100, Lệ Phí Bằng Khoán, bao gồm lệ phí trực tiếp liên hệ đến việc chuyển giao bằng khoán, như kiểm tra bằng khoán, tìm bằng khoán, soạn thảo hồ sơ, và lệ phí điều lệ bảo hiểm bằng khoán. Thông thường được tính cho người mua.

Lệ phí pháp lý bao gồm những lệ phí Luật Sư của người mua, lệ phí cho Luật Sư của người bán và lệ phí cho Luật Sư của nơi cho vay tiền, nếu có. Những mục khác bao gồm trong đoạn này là lệ phí cho nhân viên kết thúc hồ sơ và công chứng. Khi một người thực hiện nhiều công việc, lệ phí có thể gộp chung với nhau. Dòng 1101 được sử dụng để ghi lệ phí của nhân viên kết thúc hồ sơ.

Những lệ phí không rõ ràng hoặc lệ phí sơ tầm và giám định bằng khoán được ghi trên dòng 1102 và 1103. Nếu một người thực hiện cả hai công việc, tổng số lệ phí sẽ được ghi trên dòng 1103. nếu người thực hiện công việc là nơi giữ bằng khoán hoặc Luật Sư, lệ phí sẽ được ghi sau này, trên dòng 1107 hoặc 1108.

Dòng 1104 cho biết số tiền phải trả cho bảo hiểm bằng khoán (cũng được gọi là trách nhiệm bảo đảm). Sự thanh toán của quý vị về điều lệ bảo hiểm được ghi sau này.

Dòng 1105 ghi số tiền soạn thảo chứng thư (deed), và những hóa đơn làm việc thế chấp và ghi chép.

Lệ phí do công chứng tính về thị thực chữ ký kết thúc hồ sơ được ghi trên dòng 1106.

Dòng 1107 phổ biến lệ phí của Luật Sư.

Dòng 1108 là chi phí bảo hiểm bằng khoán (ngoại trừ chi phí liên hệ).

Dòng 1109 và 1110 là những dòng tin tức phổ biến các chi phí về điều lệ bảo hiểm bằng khoán riêng biệt dành cho người mua và nơi cho vay tiền. (Chỉ dòng 1108 được mang sang.)

Từ dòng 1111 đến dòng 1113 được sử dụng để ghi những lệ phí liên quan đến bằng khoán. Ghi nhập có thể bao gồm lệ phí cho người thu thuế của Quận Hạt hoặc giấy chứng nhận thuế vụ hoặc lệ phí dịch vụ thuế vụ tư.

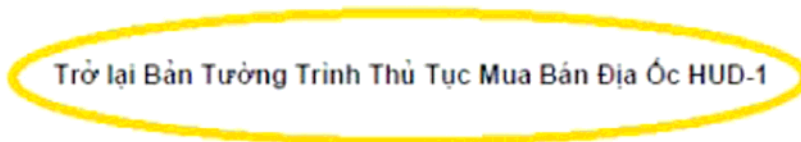
Trở lại Bản Tường Trình Thủ Tục Mua Bán Địa Ốc HUD-1

1200. Tiền Chuyển Nhượng và Hồ Sơ của Chính Phủ		
1201. Lệ phí lưu hồ sơ:	Chứng Thư \$0.00; Thẻ Chấp \$0.00; Giải Tỏa \$0.00	
1202. Thuế Thành Phố/Quận Hạt/Tem:	Chứng Thư \$0.00; Thẻ Chấp \$0.00	
1203. Thuế Tiểu Bang/Tem:	Chứng Thư \$0.00; Thẻ Chấp \$0.00	
1204.		
1205.		

LỜI KHUYẾN VÀ GIẢI THÍCH

Đoạn 1200, Lệ Phí Chuyển Nhượng và Trước Bạ Chính Phủ, được sử dụng để ghi thành mục về lệ phí như chi phí trước bạ chứng thư và thẻ chấp và lệ phí đóng dấu thuế vụ.

Nên ghi nhớ rằng mẫu HUD-1, lệ phí Trước Bạ sẽ được phỏng đoán cho đến khi hồ sơ được thực sự trước bạ tại Quận Hạt. Tùy trường hợp, trong một số luật tài phán, lệ phí được cho biết trên mẫu HUD-1 Phòng Định sẽ có thể được điều chỉnh; thông thường sẽ được điều chỉnh thấp hơn, cho biết ít hơn số lệ phí dự trừ.



1300. Tiền Bỏ Túc về Thủ Tục Mua Bán Địa Ốc		
1301. Quan sát		
1302. Thanh tra sức vật mang bệnh		
1303.		
1304.		
1305.		

LỜI KHUYẾN VÀ GIẢI THÍCH

Đoạn 1300, Tổng Cộng Bổ Túc Lệ Phí Kết Thúc Hồ Sơ, được sử dụng để ghi lệ phí quan sát và thanh tra như sức vật, sơn lót có chất chì và radon. Thanh tra kiến trúc và thanh tra hệ thống sưởi ấm, ống nước, hoặc các trang cụ điện khí cũng có thể được bao gồm.

Nếu có bên nào mua bảo kê cho căn nhà, lệ phí sẽ được ghi vào đoạn này. Nếu quý vị được hứa là có bảo kê cho căn nhà, hãy kiểm tra với viên chức escrow việc này đã được mua và được thanh toán qua escrow.

Trở lại Bàn Tường Trình Thủ Tục Mua Bán Địa Ốc HUD-1

LỜI KHUYẾN VÀ GIẢI THÍCH

Dòng 1400, Tổng Cộng Lệ Phí Kết Thúc Hồ Sơ, liệt kê tổng cộng lệ phí kết thúc hồ sơ được ngân khoản của người mua, người bán thanh toán. Lệ phí này cũng được ghi trong Đoạn J và K, dòng 103 và 502.

Trở lại Bản Tường Trình Thủ Tục Mua Bán Địa Ốc HUD-1

Người ký tên dưới đây xác nhận đã nhận được Bản Tường Trình Phổ Biến này và đồng ý văn bản chính xác.

LỜI KHUYẾN VÀ GIẢI THÍCH

Người bán và người mua phải ký tên xác nhận đã nhận và kiểm tra mẫu HUD-1 chính xác.

Hãy chắc chắn rằng tất cả các thời gian và điều kiện được liệt kê trên trang 2 của mẫu HUD-1 gồm có những điều mà quý vị đồng ý và hỏi những thắc mắc của quý vị để chắc chắn tất cả tin tức đều chính xác trước khi ký tên trên hồ sơ.

Trở lại Bản Tường Trình Thủ Tục Mua Bán Địa Ốc HUD-1