



**Test-4-X**

[www.test-4-x.com/realestate](http://www.test-4-x.com/realestate)

United States • Exam

# US Real Estate (National)

## Study Guide

KNOWLEDGE POINTS

**205**

CHAPTERS

**17**

EDITION

**2026-10-18**

© 2026 Test4X. All rights reserved.  
For personal study use. Not for resale or redistribution.

Questions or corrections: [support@test-4-x.com](mailto:support@test-4-x.com)

# Disclaimer

---

This study guide is compiled from official government handbooks and other publicly available sources, for educational purposes only. It is intended to help you study and prepare; it does not constitute legal or professional advice.

Rules and regulations change. Always refer to the official handbook published by your licensing authority for the most current and authoritative information. The publisher assumes no liability for any decision made on the basis of this material.

This publication is independent. It is not affiliated with, endorsed by, or sponsored by any licensing or examining authority. All trademarks are the property of their respective owners.

Edition 2026-10-18 • 205 knowledge points • 17 chapters

Spotted an error, or have a question about this guide?

[support@test-4-x.com](mailto:support@test-4-x.com)

# Contents

---

|    |                                                         |    |
|----|---------------------------------------------------------|----|
| 01 | TRID Overview and Coverage                              | 1  |
| 02 | Loan Estimate: Delivery and Content                     | 6  |
| 03 | Good Faith, Tolerances and Revised Loan Estimates       | 20 |
| 04 | Closing Disclosure: Delivery and Content                | 27 |
| 05 | Corrected Closing Disclosures                           | 39 |
| 06 | Special Transactions and Post-Consummation Disclosures  | 42 |
| 07 | Home Mortgage Interest Deduction: Rules and Limits      | 48 |
| 08 | Points                                                  | 52 |
| 09 | FIRPTA: Withholding on Foreign Sellers                  | 54 |
| 10 | FIRPTA: Exceptions, Certificates and Reporting          | 58 |
| 11 | Home Sale Gain Exclusion: Eligibility                   | 61 |
| 12 | Home Sale Gain Exclusion: Computing and Reporting       | 65 |
| 13 | Federal Estate and Gift Tax                             | 70 |
| 14 | Dodd-Frank Act: CFPB and Mortgage Reform                | 72 |
| 15 | Fair Housing Act: Protected Classes and Prohibited Acts | 77 |
| 16 | Fair Housing Act: Enforcement and Remedies              | 81 |
| 17 | Buyer Representation (NAR Settlement 2024)              | 83 |

## CHAPTER 1

# TRID Overview and Coverage

## 1.1 Mục đích của Quy tắc Công bố Tích hợp TILA-RESPA

Trong hơn 30 năm, luật liên bang yêu cầu các mẫu công bố riêng biệt theo TILA và RESPA, vốn chồng chéo và gây nhầm lẫn. Đạo luật Dodd-Frank chỉ đạo CFPB tích hợp các công bố khoản vay thế chấp này thành hai mẫu kết hợp: Loan Estimate và Closing Disclosure. CFPB đã công bố Quy tắc cuối cùng TILA-RESPA Final Rule (thường gọi là TRID) vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

- ✓ Theo luật liên bang, CFPB (Bureau of Consumer Financial Protection) đã tích hợp các công bố TILA và RESPA theo thẩm quyền của Dodd-Frank Act, Mục 1032(f)
- ✓ Good Faith Estimate (GFE) và công bố Truth-in-Lending ban đầu được kết hợp thành Loan Estimate
- ✓ HUD-1 và công bố Truth-in-Lending cuối cùng được kết hợp thành Closing Disclosure
- ✓ Quy tắc tích hợp được CFPB quản lý và thực thi

## 1.2 Thời hạn của Loan Estimate và Closing Disclosure

Hai mẫu TRID có các mốc thời gian giao khác nhau. Loan Estimate giúp người tiêu dùng hiểu các đặc điểm chính, chi phí và rủi ro của khoản vay và phải được giao sớm trong quy trình. Closing Disclosure giúp người tiêu dùng hiểu tất cả chi phí cuối cùng của giao dịch và phải được giao trước khi hoàn tất khoản vay.

- ✓ Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), Loan Estimate phải được cung cấp không muộn hơn ngày làm việc thứ ba sau khi người tiêu dùng nộp đơn xin vay
- ✓ Theo luật liên bang, Closing Disclosure phải được cung cấp cho người tiêu dùng ít nhất ba ngày làm việc trước khi hoàn tất khoản vay
- ✓ Hoàn tất khoản vay là khi người tiêu dùng trở thành người có nghĩa vụ theo hợp đồng đối với khoản vay, không nhất thiết giống với closing hoặc settlement

## 1.3 Các giao dịch thuộc phạm vi áp dụng của Quy tắc TILA-RESPA

TRID áp dụng cho hầu hết các khoản vay thế chấp tiêu dùng dạng đóng. Một số loại khoản vay cụ thể được loại trừ khỏi phạm vi áp dụng, và kỳ thi thường kiểm tra những khoản vay nào nằm ngoài quy tắc.

- ✓ Theo luật liên bang (CFPB), TRID áp dụng cho hầu hết các giao dịch tín dụng tiêu dùng dạng đóng được bảo đảm bằng bất động sản
- ✓ TRID KHÔNG áp dụng cho hạn mức tín dụng nhà ở (HELOCs), khoản vay đảo ngược (reverse mortgage), hoặc khoản vay thế chấp được bảo đảm bằng nhà di động hoặc nơi ở không gắn với bất động sản
- ✓ Các sửa đổi năm 2017 đã mở rộng phạm vi áp dụng cho các khoản vay dạng đóng được bảo đảm bằng đơn vị hợp tác (cooperative unit), bất kể luật tiểu bang có phân loại chúng là bất động sản hay không



Quy tắc này nói chung không áp dụng cho các khoản vay do những người không phải là “creditors” theo TILA thực hiện

## 1.4 Các hạn chế hoạt động trước khi có Loan Estimate

Theo luật liên bang (Regulation Z § 1026.19(e)(2)), Quy tắc TRID hạn chế một số hoạt động của chủ nợ trước khi người tiêu dùng nhận được Loan Estimate và thể hiện ý định tiến hành. Các biện pháp bảo vệ người tiêu dùng này thường được kiểm tra.

- ✓ Chủ nợ không được áp đặt phí đối với người tiêu dùng (ngoài phí báo cáo tín dụng chính đáng) trước khi người tiêu dùng nhận được Loan Estimate và thể hiện ý định tiến hành.
- ✓ Chủ nợ không được yêu cầu nộp tài liệu xác minh thông tin trước khi cung cấp Loan Estimate.
- ✓ Người tiêu dùng có thể thể hiện ý định tiến hành theo bất kỳ cách nào mà người tiêu dùng chọn, trừ khi chủ nợ yêu cầu một cách thức liên lạc cụ thể.

## 1.5 Hai Mẫu Tiết Lộ Liên Bang Được Thay Thế Theo TRID

Trong hơn 30 năm, luật liên bang yêu cầu hai mẫu tiết lộ riêng biệt theo hai đạo luật liên bang: Đạo luật Sự thật trong Cho vay (TILA) và Đạo luật Thủ tục Thanh toán Bất động sản năm 1974 (RESPA). Vì các mẫu này chồng chéo và sử dụng ngôn ngữ không nhất quán, Đạo luật Dodd-Frank đã chỉ đạo Cục Bảo vệ Tài chính Người tiêu dùng (CFPB) hợp nhất chúng. Kết quả là quy tắc Tiết lộ Tích hợp TILA-RESPA (TRID), tạo ra hai mẫu mới: Bản Ước tính Khoản vay và Bản Tiết lộ Kết thúc.

- ✓ Theo luật liên bang, TRID tích hợp các tiết lộ trước đây được TILA và RESPA yêu cầu riêng biệt
- ✓ CFPB (một cơ quan liên bang) đã ban hành quy tắc TRID theo thẩm quyền của Đạo luật Dodd-Frank
- ✓ TRID đã thay thế các tiết lộ GFE, TIL ban đầu và HUD-1 cũ hơn bằng Bản Ước tính Khoản vay và Bản Tiết lộ Kết thúc

## 1.6 Các khoản vay thuộc diện áp dụng và được miễn trừ theo TRID

Loan Estimate và Closing Disclosure phải được sử dụng cho hầu hết các khoản vay thế chấp tiêu dùng dạng đóng (closed-end consumer mortgages). Một số khoản vay vẫn được miễn trừ và tiếp tục sử dụng các mẫu TILA/RESPA cũ hơn: hạn mức tín dụng nhà ở (HELOCs), các khoản vay thế chấp đảo chiều (reverse mortgages), và các khoản vay thế chấp được bảo đảm bằng nhà di động hoặc bằng nhà ở không gắn với bất động sản (đất). Quy định này cũng không áp dụng cho các chủ nợ thực hiện năm khoản thế chấp hoặc ít hơn mỗi năm.

- ✓ Theo luật liên bang, TRID áp dụng cho hầu hết các khoản vay thế chấp tiêu dùng dạng đóng
- ✓ HELOCs, reverse mortgages, và các khoản vay thế chấp trên nhà di động/nhà ở không gắn với đất được miễn trừ khỏi TRID
- ✓ Quy định không áp dụng cho những người thực hiện năm khoản thế chấp hoặc ít hơn mỗi năm (không phải “chủ nợ”)

## 1.7 Các Yêu cầu Lưu trữ Hồ sơ

Theo luật liên bang, các chủ nợ phải lưu giữ bằng chứng về việc tuân thủ Quy tắc TILA-RESPA trong các khoảng thời gian quy định. Bảng kê khai Kết thúc (Closing Disclosure) có yêu cầu lưu trữ riêng, và các nghĩa vụ vẫn tiếp tục ngay cả khi khoản vay được chuyển nhượng hoặc bán.

- ✓ Theo luật liên bang (Regulation Z, § 1026.25), chủ nợ phải lưu giữ hồ sơ chứng minh việc tuân thủ các yêu cầu công bố thông tin.
- ✓ Bảng kê khai Kết thúc (Closing Disclosure) và các tài liệu liên quan phải được lưu giữ trong năm năm sau khi hoàn tất giao dịch (consummation).
- ✓ Nghĩa vụ lưu giữ hồ sơ vẫn tồn tại khi khoản vay được chuyển nhượng hoặc bán.

## 1.8 Ngày hiệu lực và căn cứ kích hoạt áp dụng của TRID

Theo luật liên bang, Quy tắc TRID nhìn chung có hiệu lực từ ngày 3 tháng 10 năm 2015. Các Tiết lộ Tích hợp phải được cung cấp cho các đơn xin vay nhận được vào hoặc sau ngày đó; các đơn xin vay trước đó sử dụng các mẫu GFE, HUD-1 và TIL cũ hơn.

- ✓ Các Tiết lộ Tích hợp áp dụng cho các đơn xin vay nhận được vào hoặc sau ngày 3 tháng 10 năm 2015
- ✓ Đối với các đơn xin vay nhận được trước ngày 3 tháng 10 năm 2015, chủ nợ phải sử dụng các mẫu GFE, HUD-1 và Truth-in-Lending
- ✓ Chủ nợ không được sử dụng Các Tiết lộ Tích hợp cho các đơn xin vay nhận được trước ngày 3 tháng 10 năm 2015

## 1.9 Các khoản vay thuộc đối tượng áp dụng của TILA nhưng không thuộc RESPA

Theo luật liên bang, một số khoản vay thuộc đối tượng áp dụng của TILA nhưng không thuộc RESPA vẫn được bao gồm bởi các yêu cầu công bố thông tin tích hợp của TRID. Điều này phân biệt phạm vi bao phủ với các quy tắc chỉ áp dụng RESPA trước đây.

- ✓ Các khoản vay chỉ để xây dựng thuộc các yêu cầu công bố thông tin tích hợp của TRID
- ✓ Các khoản vay được bảo đảm bằng đất trống hoặc bằng 25 mẫu Anh trở lên thuộc các yêu cầu của TRID
- ✓ TRID nói chung không áp dụng cho các khoản vay do một cá nhân hoặc thực thể không được coi là chủ nợ theo Regulation Z

## 1.10 Bản Ước tính Khoản vay Điều chỉnh Sau Khi Có Thay đổi Hoàn cảnh

Khi một thay đổi hoàn cảnh xảy ra sau khi Bản Ước tính Khoản vay đã được cung cấp, chủ nợ có thể phát hành Bản Ước tính Khoản vay điều chỉnh. Theo luật liên bang (Quy định Z § 1026.19(e)(4)), chủ nợ phải giao hoặc gửi Bản Ước tính Khoản vay điều chỉnh trong vòng ba ngày làm việc kể từ khi nhận được thông tin đủ để xác lập thay đổi hoàn cảnh, và người tiêu dùng phải nhận được bản này không muộn hơn bốn ngày làm việc trước khi hoàn tất giao dịch. Bản Ước tính Khoản vay điều chỉnh không được cung cấp vào hoặc sau ngày Bản tiết lộ Kết thúc được cung cấp.

- ✓ Bản Ước tính Khoản vay điều chỉnh phải được giao hoặc gửi trong vòng 3 ngày làm việc kể từ khi biết về thay đổi hoàn cảnh
- ✓ Người tiêu dùng phải nhận được Bản Ước tính Khoản vay điều chỉnh không muộn hơn 4 ngày làm việc trước khi hoàn tất giao dịch
- ✓ Bản Ước tính Khoản vay điều chỉnh không được phát hành vào hoặc sau ngày Bản tiết lộ Kết thúc được cung cấp

## CHAPTER 2

# Loan Estimate: Delivery and Content

## 2.1 Yêu cầu chung đối với Loan Estimate

Theo luật liên bang (Regulation Z § 1026.19(e) và 1026.37), chủ nợ phải cung cấp cho người tiêu dùng một Loan Estimate thiện chí cho hầu hết các giao dịch khép kín được bảo đảm bằng bất động sản (ngoại trừ thế chấp ngược). Nó thay thế GFE và TIL ban đầu.

- ✓ Loan Estimate thường phải được cung cấp trong vòng ba ngày làm việc kể từ khi nhận được đơn đăng ký của người tiêu dùng
- ✓ Loan Estimate phải bao gồm ước tính thiện chí về chi phí tín dụng và các điều khoản giao dịch, dựa trên thông tin tốt nhất có thể có được một cách hợp lý nếu không biết thông tin chính xác
- ✓ Chủ nợ hoặc môi giới thế chấp nhận được đơn đăng ký đều có thể cung cấp Loan Estimate

## 2.2 Thời hạn chung để giao Loan Estimate

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, được CFPB thực thi theo quy định TRID), chủ nợ phải giao hoặc gửi qua bưu điện Loan Estimate không muộn hơn ngày làm việc thứ ba sau khi nhận được đơn đăng ký của người tiêu dùng. Bản này cũng phải được giao hoặc gửi qua bưu điện không muộn hơn ngày làm việc thứ bảy trước khi hoàn tất giao dịch.

- ✓ Loan Estimate phải được giao hoặc gửi qua bưu điện trong vòng 3 ngày làm việc kể từ khi nhận đơn đăng ký
- ✓ Loan Estimate phải được giao hoặc gửi qua bưu điện không muộn hơn 7 ngày làm việc trước khi hoàn tất giao dịch
- ✓ Thời gian chờ 7 ngày làm việc áp dụng cho Loan Estimate ban đầu nhưng không áp dụng cho Loan Estimate đã sửa đổi

## 2.3 Định nghĩa về Đơn đăng ký (Sáu thành phần)

Theo luật liên bang (TILA/RESPA), nghĩa vụ cung cấp Loan Estimate (Ước tính khoản vay) phát sinh khi người tiêu dùng gửi sáu thông tin cấu thành một “đơn đăng ký” : (1) tên của người tiêu dùng, (2) thu nhập, (3) số Social Security để lập báo cáo tín dụng, (4) địa chỉ bất động sản, (5) ước tính giá trị bất động sản, và (6) số tiền khoản vay thế chấp được yêu cầu.

- ✓ Một đơn đăng ký gồm sáu thành phần: tên, thu nhập, SSN, địa chỉ bất động sản, giá trị bất động sản ước tính, và số tiền khoản vay được yêu cầu
- ✓ CFPB đã loại bỏ thành phần thứ bảy “bắt tất cả” cũ khỏi định nghĩa trước đây của RESPA
- ✓ Thông tin không được coi là “đã gửi” chỉ vì nó tồn tại trong hồ sơ hoặc hệ thống của chủ nợ

## 2.4 Cách Người Tiêu Dùng Thể Hiện Ý Định Tiến Hành

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), người tiêu dùng thể hiện ý định tiến hành bằng cách liên lạc theo bất kỳ cách nào (bằng lời nói, văn bản, email, hoặc ký một biểu mẫu) sau khi Ước tính Khoản vay được giao, trừ khi chủ nợ yêu cầu một cách thức cụ thể. Sự im lặng không bao giờ là dấu hiệu của ý định tiến hành, và chủ nợ phải ghi lại thông tin liên lạc.

- ✓ Ý định tiến hành có thể được truyền đạt theo bất kỳ cách nào sau khi Ước tính Khoản vay được giao, trừ khi chủ nợ yêu cầu một cách thức cụ thể
- ✓ Sự im lặng của người tiêu dùng không phải là dấu hiệu của ý định tiến hành
- ✓ Chủ nợ phải ghi lại thông tin liên lạc về ý định tiến hành để lưu trữ hồ sơ theo § 1026.25

## 2.5 Việc cung cấp Sổ tay Thông tin Đặc biệt

Theo luật liên bang (Mục 5 RESPA, 12 U.S.C. 2604, và Quy định Z § 1026.19(g), do CFPB thực thi), các chủ nợ phải cung cấp sổ tay thông tin đặc biệt ( “Your Home Loan Toolkit: A Step-by-Step Guide” ) cho người tiêu dùng nộp đơn cho một giao dịch tín dụng tiêu dùng được bảo đảm bằng bất động sản hoặc đơn vị hợp tác xã. Sổ tay này giúp người tiêu dùng hiểu các giao dịch bất động sản và chi phí thanh toán giao dịch. Phải giao hoặc gửi qua bưu điện không muộn hơn ba ngày làm việc sau khi chủ nợ nhận được đơn xin vay của người tiêu dùng.

- ✓ Sổ tay thông tin đặc biệt phải được giao hoặc gửi qua bưu điện trong vòng 3 ngày làm việc kể từ khi nhận được đơn xin vay ( § 1026.19(g)(1)(i) )
- ✓ Bắt buộc đối với các giao dịch tín dụng tiêu dùng được bảo đảm bằng bất động sản hoặc đơn vị hợp tác xã
- ✓ Sổ tay hiện hành là “Your Home Loan Toolkit: A Step-by-Step Guide,” đã thay thế Sổ tay Chi phí Thanh toán của HUD

## 2.6 Các Tiết lộ Bắt buộc của Bảng Điều khoản Khoản vay

Bảng Điều khoản Khoản vay ở trang 1 tiết lộ Số tiền vay, Lãi suất ban đầu, số tiền Gốc và Lãi hàng tháng ban đầu, mọi điều chỉnh đối với các số tiền này sau khi hoàn tất giao dịch, liệu khoản vay có bao gồm Phí phạt trả trước hay không, và liệu khoản vay có bao gồm Khoản thanh toán cuối kỳ lớn (Balloon Payment) hay không. Dưới mục “Khoản tiền này có thể tăng sau khi kết thúc giao dịch không?” , chủ nợ tiết lộ Có hoặc Không cho từng mục, kèm chi tiết nếu Có.

- ✓ Bảng Điều khoản Khoản vay tiết lộ Số tiền vay, Lãi suất và Gốc và Lãi hàng tháng
- ✓ Bảng này cũng tiết lộ liệu khoản vay có Phí phạt trả trước hay Khoản thanh toán cuối kỳ lớn (Balloon Payment) hay không
- ✓ Mỗi mục cho biết liệu số tiền có thể tăng sau khi kết thúc giao dịch hay không (Có/Không)

## 2.7 Định nghĩa về Phạt trả trước và Thanh toán balloon

Phạt trả trước (Prepayment Penalty) là khoản phí được áp đặt khi thanh toán toàn bộ hoặc một phần vốn gốc của khoản vay trước khi đến hạn; không bao gồm khoản phí bên thứ ba được miễn mà chủ nợ áp đặt nếu người tiêu dùng trả trước toàn bộ vốn gốc trong vòng 36 tháng kể từ khi kết thúc giao dịch (closing). Thanh toán balloon (Balloon Payment) là khoản thanh toán lớn hơn hai lần khoản thanh toán định kỳ thông thường. Khi có một trong hai đặc điểm này, bản công bố (disclosure) ghi “Có” và đưa ra số tiền tối đa cùng ngày hoặc khoảng thời gian liên quan.

- ✓ Phạt trả trước là khoản phí khi trả hết vốn gốc sớm (trước khi đến hạn)
- ✓ Thanh toán balloon là khoản thanh toán lớn hơn hai lần khoản thanh toán định kỳ thông thường
- ✓ Nếu có, bản công bố nêu số tiền tối đa và ngày hoặc khoảng thời gian áp dụng

## 2.8 Nội dung Bảng Thanh toán Dự kiến

Bảng Thanh toán Dự kiến của Loan Estimate hiển thị các ước tính về các khoản thanh toán định kỳ mà người tiêu dùng sẽ thực hiện trong suốt thời hạn của khoản vay. Theo luật liên bang (TILA/RESPA, được CFPB thực thi theo Regulation Z), các chủ nợ phải công bố các thành phần thanh toán định kỳ cụ thể để người vay có thể hiểu được cách các khoản thanh toán có thể thay đổi.

- ✓ Bảng Thanh toán Dự kiến phải công bố Principal & Interest, Mortgage Insurance, Estimated Escrow và Estimated Total Monthly Payment
- ✓ Estimated Taxes, Insurance & Assessments phải được hiển thị ngay cả khi KHÔNG được trả bằng quỹ escrow
- ✓ Bảng cho biết liệu thuế, bảo hiểm và các khoản đánh giá có được trả từ tài khoản escrow của người tiêu dùng hay không ( § 1026.37(c)(2))

## 2.9 Bốn Hạng Mục Chính trên Trang 2 của Ước Tính Khoản Vay

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), trang 2 của Ước Tính Khoản Vay tiết lộ tối đa bốn hạng mục: bảng liệt kê chi phí các Chi Phí Khoản Vay và Chi Phí Khác, bảng Tính Toán Tiền Mặt để Kết Thúc Giao Dịch, Bảng Thanh Toán Có Thể Điều Chỉnh (AP), và Bảng Lãi Suất Có Thể Điều Chỉnh (AIR).

- ✓ Chi Phí Khoản Vay được trả cho chủ nợ và các nhà cung cấp bên thứ ba mà chủ nợ yêu cầu trong quá trình khởi tạo khoản vay ( § 1026.37(f))
- ✓ Chi Phí Khác bao gồm thuế, phí ghi danh của chính phủ, và các khoản thanh toán kết thúc giao dịch bất động sản khác ( § 1026.37(g))
- ✓ Bảng AP áp dụng cho các khoản vay có khoản thanh toán hàng tháng có thể điều chỉnh; Bảng AIR áp dụng cho các khoản vay có lãi suất có thể điều chỉnh
- ✓ Số tiền Chi Phí Khoản Vay và Chi Phí Khác được làm tròn đến đồng đô la nguyên gần nhất

## 2.10 Ba Tiêu Đề Phụ của Chi Phí Khoản Vay

Chi Phí Khoản Vay trên Loan Estimate được công bố dưới ba tiêu đề phụ có tổng phụ, và tổng của chúng là Tổng Chi Phí Khoản Vay. Cách trình bày này giúp người vay thấy được những khoản phí nào có thể tự chọn nhà cung cấp.

- ✓ Ba tiêu đề phụ là Phí Khởi Tạo Khoản Vay (Origination Charges), Dịch Vụ Quý Vị Không Thể Tự Chọn Nhà Cung Cấp (Services You Cannot Shop For), và Dịch Vụ Quý Vị Có Thể Tự Chọn Nhà Cung Cấp (Services You Can Shop For)
- ✓ Tổng Chi Phí Khoản Vay = tổng của ba tổng phụ ( § 1026.37(f)(4))
- ✓ Các mục phải được công bố bằng thuật ngữ mô tả rõ ràng dịch vụ và, đối với các dịch vụ, theo thứ tự bảng chữ cái

## 2.11 Các thành phần của Total Closing Costs trên Loan Estimate

Trên Loan Estimate, Total Closing Costs là tổng của Total Loan Costs, Total Other Costs và Lender Credits. Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), con số này tóm tắt khoản tiền người vay sẽ trả liên quan đến khoản vay.

- ✓ Total Closing Costs = Total Loan Costs + Total Other Costs + Lender Credits ( § 1026.37(g)(6))
- ✓ Lender Credits được công bố dưới dạng số âm vì chúng làm giảm chi phí của người vay.

## 2.12 Cấu trúc Bảng Tính toán Cash to Close

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), bảng Tính toán Cash to Close (Calculating Cash to Close) trong Loan Estimate cho thấy cách tính ra Estimated Cash to Close. Estimated Cash to Close là tổng của bảy khoản tiền khác được công bố trong bảng: Total Closing Costs, Closing Costs Financed, Down Payment/Funds from Borrower, Deposit, Funds for Borrower, Seller Credits, và Adjustments and Other Credits.

- ✓ Total Closing Costs trong bảng này được công bố dưới dạng số dương và bằng tổng của bảng Other Costs ( § 1026.37(h)(1)(i))
- ✓ Estimated Cash to Close là tổng của bảy khoản tiền khác trong bảng ( § 1026.37(h)(1)(viii))

## 2.13 Bảng So sánh: Trong 5 Năm, APR và TIP

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), bảng So sánh ở trang 3 của Loan Estimate giúp người tiêu dùng so sánh các khoản vay. Bảng này công bố Trong 5 Năm (tổng đã trả và tiền gốc đã trả đến tháng thứ 60), Tỷ lệ Phần trăm Hàng năm (APR), và Tỷ lệ Phần trăm Tiền lãi Tổng cộng (TIP). APR biểu thị chi phí trong toàn bộ thời hạn khoản vay dưới dạng một tỷ lệ và KHÔNG phải là lãi suất.

- ✓ APR biểu thị chi phí trong toàn bộ thời hạn khoản vay dưới dạng một tỷ lệ và không giống với lãi suất ( § 1026.37(l)(2))
- ✓ TIP là tổng tiền lãi đã trả trong toàn bộ thời hạn khoản vay, được biểu thị bằng tỷ lệ phần trăm của số tiền vay ( § 1026.37(l)(3))

## 2.14 Ký vào Loan Estimate không phải là chấp nhận

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), người tiêu dùng không bắt buộc phải ký vào Loan Estimate. Chủ nợ có thể thêm dòng chữ ký chỉ để xác nhận đã nhận, sử dụng đúng ngôn ngữ của mẫu chuẩn. Việc ký chỉ xác nhận đã nhận và không buộc người tiêu dùng phải chấp nhận khoản vay.

- ✓ Người tiêu dùng không bắt buộc phải ký vào Loan Estimate ( § 1026.37(n)(1))
- ✓ Nếu không sử dụng bảng Confirm Receipt, phải có tuyên bố Loan Acceptance nêu rằng người tiêu dùng không cần chấp nhận khoản vay vì họ đã nhận được mẫu đơn hoặc đã ký vào đơn đăng ký ( § 1026.37(n)(2))

## 2.15 Việc sử dụng Mẫu Loan Estimate của Cục

Theo luật liên bang, CFPB cung cấp các mẫu Loan Estimate tiêu chuẩn và mẫu tham khảo. Việc sử dụng có bắt buộc hay không phụ thuộc vào việc khoản vay có phải là khoản vay thế chấp liên quan đến liên bang hay không.

- ✓ Đối với các khoản vay thế chấp liên quan đến liên bang (hầu hết các khoản thế chấp), Loan Estimate là mẫu tiêu chuẩn mà các chủ nợ phải sử dụng với tất cả các yếu tố (cỡ chữ, in đậm, tô nền, gạch chân)
- ✓ Đối với các khoản vay không liên quan đến liên bang, biểu mẫu này là mẫu tham khảo không nhất thiết phải sử dụng chính xác nhưng các thông tin công bố phải tương tự về cơ bản về nội dung và định dạng
- ✓ Việc sử dụng mẫu Loan Estimate phù hợp sẽ cung cấp safe harbor nếu được hoàn thiện đúng cách với nội dung chính xác

## 2.16 Nội dung Loan Estimate: Chi phí khoản vay so với Chi phí khác

Theo luật liên bang (Regulation Z § § 1026.37(f) và (g)), trang 2 của Loan Estimate liệt kê các khoản phí thành hai nhóm chung. Việc hiểu rõ sự khác biệt này có thể được kiểm tra.

- ✓ Chi phí khoản vay (Loan Costs) do người tiêu dùng trả cho chủ nợ và các nhà cung cấp dịch vụ bên thứ ba mà chủ nợ yêu cầu, thường trong quá trình khởi tạo khoản vay.
- ✓ Chi phí khác (Other Costs) bao gồm thuế, phí ghi chép của chính phủ và một số khoản thanh toán khác liên quan đến quy trình đóng giao dịch bất động sản.
- ✓ Không được sử dụng ký hiệu 'N/A' trên Loan Estimate; các thông tin công bố không áp dụng sẽ được lược bỏ hoặc để trống.

## 2.17 Việc từ bỏ Thời hạn Chờ Bày Ngày Làm việc

Theo luật liên bang (TILA/RESPA), người tiêu dùng có thể sửa đổi hoặc từ bỏ thời hạn chờ bày ngày làm việc nếu có tình trạng khẩn cấp tài chính cá nhân chính đáng (ví dụ: việc bán tài sản thế chấp sắp xảy ra). Người tiêu dùng phải cung cấp một tuyên bố bằng văn bản có ghi ngày tháng mô tả tình trạng khẩn cấp và được tất cả người tiêu dùng chịu trách nhiệm chính ký. Chủ nợ không được cung cấp mẫu từ bỏ in sẵn.

- ✓ Việc từ bỏ yêu cầu tình trạng khẩn cấp tài chính cá nhân chính đáng
- ✓ Người tiêu dùng phải cung cấp tuyên bố bằng văn bản có ghi ngày tháng mô tả tình trạng khẩn cấp, được tất cả người tiêu dùng chịu trách nhiệm chính ký
- ✓ Chủ nợ KHÔNG được cung cấp mẫu từ bỏ in sẵn

## 2.18 Người môi giới thế chấp có thể cung cấp Ước tính khoản vay

Theo luật liên bang (TILA/RESPA), người môi giới thế chấp nhận đơn đăng ký của người tiêu dùng có thể cung cấp Ước tính khoản vay thay mặt chủ nợ, đáp ứng nghĩa vụ của chủ nợ. Tuy nhiên, chủ nợ vẫn chịu trách nhiệm pháp lý đối với mọi sai sót hoặc khiếm khuyết, và các yêu cầu lưu trữ hồ sơ vẫn áp dụng.

- ✓ Người môi giới thế chấp có thể cung cấp Ước tính khoản vay thay mặt chủ nợ
- ✓ Chủ nợ chịu trách nhiệm pháp lý đối với mọi sai sót hoặc khiếm khuyết ngay cả khi người môi giới giao tài liệu
- ✓ Người môi giới phải tuân thủ yêu cầu lưu trữ hồ sơ 3 năm

## 2.19 Việc nhận được suy đoán và các phương thức giao nhận

Theo luật liên bang (TILA/RESPA), nếu Loan Estimate không được giao trực tiếp, người tiêu dùng được coi là đã nhận được nó sau ba ngày làm việc kể từ khi nó được giao hoặc được gửi qua đường bưu điện. Loan Estimate có thể được giao trực tiếp, qua đường bưu điện, hoặc bằng phương thức giao nhận điện tử (tùy thuộc vào các yêu cầu về sự đồng ý theo Đạo luật E-SIGN).

- ✓ Người tiêu dùng được suy đoán là đã nhận Loan Estimate 3 ngày làm việc sau khi gửi qua đường bưu điện nếu không được giao trực tiếp
- ✓ Việc giao nhận có thể được thực hiện trực tiếp, qua đường bưu điện, hoặc bằng phương thức điện tử
- ✓ Việc giao nhận điện tử phải tuân thủ các quy định về sự đồng ý của người tiêu dùng theo Đạo luật E-SIGN

## 2.20 Không yêu cầu tài liệu xác minh trước Loan Estimate

Theo luật liên bang (TILA/RESPA), chủ nợ không được đặt điều kiện cung cấp Loan Estimate vào việc người tiêu dùng nộp tài liệu xác minh thông tin. Chủ nợ có thể yêu cầu thông tin bằng lời nói nhưng không thể yêu cầu tài liệu hỗ trợ (ví dụ: hợp đồng mua bán, sao kê ngân hàng) trước khi phát hành Loan Estimate.

- ✓ Chủ nợ không được yêu cầu tài liệu xác minh trước khi cung cấp Loan Estimate
- ✓ Chủ nợ không được tuyên bố rằng họ sẽ không cung cấp Loan Estimate nếu không có tài liệu xác minh
- ✓ Hệ thống trực tuyến không được từ chối các đơn đăng ký có đủ sáu yếu tố chỉ vì thiếu thông tin bổ sung được ưu tiên

## 2.21 Phê duyệt trước / Sơ tuyển trước và Rút hồ sơ

Theo luật liên bang (TILA/RESPA), nếu người tiêu dùng chỉ cung cấp năm trong sáu phần (ví dụ: không có địa chỉ bất động sản), thì không bắt buộc phải có Loan Estimate và có thể phát hành phê duyệt trước. Khi cung cấp đủ sáu phần, bắt buộc phải có Loan Estimate. Nếu người tiêu dùng rút hồ sơ hoặc đơn không thể được phê duyệt trong vòng 3 ngày làm việc, thì không bắt buộc phải có Loan Estimate — nhưng phải có nếu giao dịch sau đó được hoàn tất theo các điều khoản ban đầu.

- ✓ Việc chỉ cung cấp 5 trong 6 phần không làm phát sinh nghĩa vụ Loan Estimate
- ✓ Cả sáu phần làm phát sinh Loan Estimate ngay cả đối với yêu cầu phê duyệt trước/sơ tuyển trước
- ✓ Nếu người tiêu dùng rút hồ sơ trong vòng 3 ngày làm việc, không bắt buộc phải có Loan Estimate, nhưng phải cung cấp nếu giao dịch được hoàn tất theo các điều khoản ban đầu

## 2.22 Định nghĩa ngày làm việc đối với Loan Estimate

Theo luật liên bang (TILA/RESPA), để giao Loan Estimate, “ngày làm việc” là bất kỳ ngày nào mà văn phòng của chủ nợ mở cửa cho công chúng để thực hiện về cơ bản tất cả các chức năng kinh doanh của mình. Một định nghĩa khác, chính xác hơn (tất cả các ngày theo lịch trừ Chủ nhật và các ngày lễ liên bang) được áp dụng để đếm ngày nhận Closing Disclosure.

- ✓ Đối với việc giao Loan Estimate, ngày làm việc = ngày văn phòng của chủ nợ mở cửa để thực hiện về cơ bản tất cả các chức năng kinh doanh
- ✓ Đối với Closing Disclosure, ngày làm việc = tất cả các ngày theo lịch trừ Chủ nhật và các ngày lễ liên bang hợp pháp
- ✓ Không được nhầm lẫn hai định nghĩa ngày làm việc

## 2.23 Ước tính bằng văn bản trước Loan Estimate

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), chủ nợ có thể cung cấp cho người tiêu dùng các ước tính trước Loan Estimate, nhưng bất kỳ ước tính bằng văn bản nào về các điều khoản/chi phí dành riêng cho người tiêu dùng phải hiển thị tuyên bố miễn trách nhiệm bắt buộc ở đầu trang đầu tiên: “Lãi suất, khoản thanh toán và chi phí thực tế của bạn có thể cao hơn. Hãy lấy một Loan Estimate chính thức trước khi chọn khoản vay.” Tuyên bố này phải có cỡ chữ tối thiểu 12 point và không được giống Loan Estimate hoặc Closing Disclosure.

- ✓ Ước tính bằng văn bản trước Loan Estimate phải nêu tuyên bố miễn trách nhiệm bắt buộc ở đầu trang đầu tiên
- ✓ Tuyên bố miễn trách nhiệm không được nhỏ hơn cỡ chữ 12 point
- ✓ Ước tính không được có tiêu đề, nội dung hoặc định dạng tương tự đáng kể với Loan Estimate hoặc Closing Disclosure (mẫu form H-26)

## 2.24 Các ngoại lệ đối với Yêu cầu về Sổ thông tin Đặc biệt

Theo luật liên bang (Regulation Z, CFPB), sổ thông tin đặc biệt không được yêu cầu trong một số giao dịch nhất định. Đối với HELOC thuộc § 1026.40, chủ nợ hoặc môi giới thể chấp có thể thay vào đó cung cấp tài liệu quảng cáo “When Your Home is On the Line”. Sổ thông tin này không được yêu cầu đối với các giao dịch không nhằm mục đích mua bất động sản nhà ở từ một đến bốn hộ gia đình, chẳng hạn như tái cấp vốn, các khoản vay có quyền thế chấp thứ cấp dạng đóng, hoặc thế chấp ngược.

- ✓ Đối với HELOC thuộc § 1026.40, tài liệu quảng cáo “When Your Home is On the Line” có thể được cung cấp thay thế ( § 1026.19(g)(1)(ii))
- ✓ Không được yêu cầu đối với tái cấp vốn, các khoản vay có quyền thế chấp thứ cấp dạng đóng, hoặc thế chấp ngược ( § 1026.19(g)(1)(iii))
- ✓ Yêu cầu về sổ thông tin áp dụng cho việc mua bất động sản nhà ở từ một đến bốn hộ gia đình

## 2.25 Nhiều người nộp đơn và môi giới thể chấp

Theo luật liên bang (Quy định Z, CFPB), khi hai hoặc nhiều người cùng nộp đơn vay, chủ nợ có thể chỉ cung cấp một bản duy nhất của cẩm nang thông tin đặc biệt cho một trong số họ. Nếu người tiêu dùng sử dụng môi giới thể chấp, môi giới thể chấp phải cung cấp cẩm nang này và chủ nợ không cần phải làm vậy.

- ✓ Chỉ phải cung cấp một cẩm nang khi nhiều người cùng nộp đơn (Bình luận 19(g)(1)-2)
- ✓ Khi sử dụng môi giới thể chấp, môi giới phải cung cấp cẩm nang và chủ nợ được miễn trách nhiệm ( § 1026.19(g)(1)(i))

## 2.26 Việc đăng trên trang web không đáp ứng yêu cầu giao nhận

Theo luật liên bang (Regulation Z, CFPB), việc đăng tải sổ tay thông tin đặc biệt trên trang web của chủ nợ KHÔNG đáp ứng yêu cầu giao nhận. Chủ nợ phải thực sự giao hoặc gửi sổ tay qua bưu điện không muộn hơn ba ngày làm việc sau khi nhận được đơn đăng ký của người tiêu dùng.

- ✓ Việc đăng sổ tay trên trang web không đáp ứng yêu cầu giao nhận của Quy tắc TILA-RESPA
- ✓ Phải giao thực tế hoặc gửi qua bưu điện trong vòng 3 ngày làm việc

## 2.27 Giá bán so với Giá trị thẩm định hoặc Giá trị ước tính

Đối với thế chấp tiền mua (purchase money mortgage), chủ nợ công bố Giá bán của bất động sản. Nếu động sản được bao gồm trong giá bán, toàn bộ giá đó được sử dụng mà không giảm trừ cho giá trị của động sản. Đối với giao dịch không có người bán (chẳng hạn như tái cấp vốn hoặc xây dựng mới), chủ nợ thay vào đó công bố Giá trị thẩm định hoặc Giá trị ước tính của bất động sản.

- ✓ Giao dịch mua công bố Giá bán của bất động sản
- ✓ Giao dịch không có người bán công bố Giá trị thẩm định hoặc Giá trị ước tính
- ✓ Bất động sản phải bao gồm mã ZIP; nếu không có địa chỉ, mô tả vị trí được sử dụng

## 2.28 Bốn nhóm mục đích khoản vay

Bản ước tính khoản vay (Loan Estimate) tiết lộ mục đích sử dụng khoản vay dự kiến của người tiêu dùng bằng một trong bốn mục đích: Mua (tài trợ việc mua tài sản), Tái cấp vốn (tái cấp vốn cho nghĩa vụ hiện có được bảo đảm bằng tài sản, ngay cả khi chủ nợ không phải là người nắm giữ/đơn vị phục vụ khoản vay ban đầu), Xây dựng (tài trợ cho việc xây dựng ban đầu một nhà ở trên tài sản), hoặc Khoản vay vốn chủ sở hữu nhà (bất kỳ mục đích nào khác).

- ✓ Theo luật liên bang, Mục đích khoản vay được tiết lộ là Mua, Tái cấp vốn, Xây dựng, hoặc Khoản vay vốn chủ sở hữu nhà
- ✓ Tái cấp vốn áp dụng ngay cả khi chủ nợ không phải là người nắm giữ hoặc đơn vị phục vụ nghĩa vụ ban đầu
- ✓ Khoản vay vốn chủ sở hữu nhà là nhóm bao quát được tiết lộ cho bất kỳ mục đích nào khác

## 2.29 Loại Khoản Vay: Conventional, FHA, VA, hoặc Khác

Loan Estimate công bố Loại Khoản Vay là một trong những loại sau: Conventional nếu khoản vay không được đảm bảo hoặc bảo hiểm bởi cơ quan chính phủ liên bang hoặc tiểu bang; FHA nếu được bảo hiểm bởi Federal Housing Administration; VA nếu được đảm bảo bởi Bộ Công vụ Cựu chiến binh Hoa Kỳ; hoặc Khác (kèm mô tả ngắn) nếu được bảo hiểm hoặc đảm bảo bởi cơ quan chính phủ liên bang hoặc tiểu bang khác.

- ✓ Conventional có nghĩa là khoản vay không được bảo hiểm hoặc đảm bảo bởi chính phủ
- ✓ FHA có nghĩa là được bảo hiểm bởi Federal Housing Administration; VA có nghĩa là được đảm bảo bởi Bộ Cựu chiến binh
- ✓ Loại Khác kèm mô tả ngắn được sử dụng cho các khoản vay được hỗ trợ bởi các cơ quan liên bang hoặc tiểu bang khác

## 2.30 Công bố về Khóa lãi suất và Hết hạn

Bản Ước tính Khoản vay cho biết liệu lãi suất có được khóa hay không (Có hoặc Không). Nếu lãi suất được khóa khi giao, phải công bố ngày và giờ (bao gồm múi giờ) khi thời hạn khóa kết thúc. Trên mọi Bản Ước tính Khoản vay, phải công bố ngày và giờ (bao gồm múi giờ) khi chi phí đóng ước tính hết hạn.

- ✓ Bản Ước tính Khoản vay công bố liệu lãi suất có được khóa hay không (Có/Không)
- ✓ Nếu được khóa, phải công bố ngày và giờ (kèm múi giờ) khi khóa hết hạn
- ✓ Mọi Bản Ước tính Khoản vay phải công bố ngày và giờ khi chi phí đóng ước tính hết hạn

## 2.31 Lãi suất được chỉ số hóa toàn phần đối với lãi suất ban đầu chưa biết

Nếu lãi suất ban đầu không được biết tại thời điểm hoàn tất giao dịch (như với khoản vay có lãi suất điều chỉnh), chủ nợ công bố lãi suất được chỉ số hóa toàn phần — lãi suất được tính bằng giá trị chỉ số và biên độ tại thời điểm hoàn tất giao dịch. Khoản thanh toán gốc và lãi ban đầu được tính bằng chính lãi suất được chỉ số hóa toàn phần đó.

- ✓ Khi lãi suất ban đầu chưa được biết, lãi suất được chỉ số hóa toàn phần (chỉ số + biên độ tại thời điểm hoàn tất giao dịch) được công bố
- ✓ Khoản thanh toán gốc và lãi ban đầu được tính bằng lãi suất được chỉ số hóa toàn phần
- ✓ Điều này áp dụng cho các khoản vay có lãi suất điều chỉnh khi lãi suất ban đầu chưa được cố định

## 2.32 Các Khoản Thanh Toán Tiếp Theo và Các Sự Kiện Kích Hoạt

Khi một số sự kiện kích hoạt nhất định có thể xảy ra trong suốt thời hạn của khoản vay, phải thêm các cột bổ sung để thể hiện số tiền thanh toán sau sự kiện. Điều này cảnh báo người vay về những thay đổi thanh toán trong tương lai đối với các khoản vay lãi suất điều chỉnh, chỉ trả lãi, khấu hao âm và khoản vay balloon.

- ✓ Các sự kiện kích hoạt bao gồm thay đổi về Gốc và Lãi (ví dụ: khoản vay lãi suất điều chỉnh), một khoản thanh toán balloon theo lịch trình, và việc chấm dứt tự động bảo hiểm thế chấp
- ✓ Bảng Thanh Toán Dự Kiến có thể chứa tối đa bốn cột
- ✓ Khoản thanh toán balloon được lên lịch như khoản thanh toán cuối cùng luôn yêu cầu một cột riêng với tiêu đề "Final Payment"

## 2.33 Cách tính Tổng khoản thanh toán hàng tháng ước tính

Đối với mỗi cột, Tổng khoản thanh toán hàng tháng ước tính được tiết lộ là tổng của Tiền gốc và Lãi, Bảo hiểm thế chấp, và Escrow ước tính. Điều này cung cấp cho người vay ước tính đầy đủ về khoản thanh toán nhà ở hàng tháng.

- ✓ Tổng khoản thanh toán hàng tháng ước tính = Tiền gốc và Lãi + Bảo hiểm thế chấp + Escrow ước tính ( § 1026.37(c)(2)(iv))
- ✓ Nếu không bắt buộc bảo hiểm thế chấp, tiết lộ 0; nếu không có tài khoản escrow nào sẽ được thiết lập, tiết lộ 0 cho Escrow ước tính

## 2.34 Chi phí tại Bảng Kết thúc Giao dịch trên Bảng Ước tính Khoản vay

Trang 1 của Bảng Ước tính Khoản vay tóm tắt Chi phí Kết thúc Giao dịch Ước tính và Tiền mặt Cần để Kết thúc Giao dịch Ước tính. Chi phí Kết thúc Giao dịch Ước tính là Tổng Chi phí Kết thúc Giao dịch từ trang 2, được liệt kê chi tiết để thể hiện tổng Chi phí Khoản vay, tổng Chi phí Khác và Tín dụng của Người cho vay.

- ✓ Chi phí Kết thúc Giao dịch Ước tính bao gồm Tổng Chi phí Khoản vay cộng với Tổng Chi phí Khác trừ Tín dụng của Người cho vay ( § 1026.37(d)(1)(i))
- ✓ Tiền mặt Cần để Kết thúc Giao dịch Ước tính trên trang 1 khớp với số tiền từ bảng Tính Tiền mặt Cần để Kết thúc Giao dịch trên trang 2 ( § 1026.37(d)(1)(ii))
- ✓ Đối với các giao dịch không có người bán, có thể sử dụng bảng Chi phí Kết thúc Giao dịch Thay thế với các hộp kiểm Từ/Đến Người vay

## 2.35 Phí khởi tạo và Điểm

Phí khởi tạo là các khoản mà người tiêu dùng trả cho mỗi chủ nợ và người khởi tạo khoản vay để khởi tạo và cấp tín dụng. Điểm được trả để giảm lãi suất được hiển thị cả dưới dạng tỷ lệ phần trăm của số tiền vay và dưới dạng số tiền bằng đô la.

- ✓ Điểm được công bố dưới dạng tỷ lệ phần trăm của số tiền vay và dưới dạng số tiền bằng đô la; nếu không tính điểm, hãy để trống cả hai ( § 1026.37(f)(1)(i))
- ✓ Khoản thù lao được trả gián tiếp cho người khởi tạo khoản vay thông qua lãi suất KHÔNG được công bố như Phí khởi tạo
- ✓ Có thể liệt kê tối đa 13 mục; các mục vượt quá 12 được hiển thị là “Phí bổ sung”

## 2.36 Dịch vụ Có thể Chọn Nhà cung cấp so với Dịch vụ Không thể Chọn Nhà cung cấp

Các Dịch vụ Quý vị Không thể Chọn Nhà cung cấp được cung cấp bởi các bên thứ ba do chủ nợ lựa chọn; Các Dịch vụ Quý vị Có thể Chọn Nhà cung cấp cho phép người tiêu dùng chọn nhà cung cấp. Chủ nợ cho phép chọn nhà cung cấp khi người tiêu dùng có thể chọn nhà cung cấp tùy theo các yêu cầu hợp lý.

- ✓ Các Dịch vụ Quý vị Không thể Chọn Nhà cung cấp (ví dụ: thẩm định giá, báo cáo tín dụng, xác định nguy cơ lũ lụt, bảo hiểm quyền sở hữu của bên cho vay) — công bố không quá 13, phần vượt quá được hiển thị là 'Additional Charges' và không được phép có phụ lục
- ✓ Các Dịch vụ Quý vị Có thể Chọn Nhà cung cấp (ví dụ: kiểm tra mối mọt, khảo sát, đại lý hoàn tất giao dịch quyền sở hữu) — công bố không quá 14, và phụ lục cho Bảng Ước tính Khoản vay CÓ THỂ được sử dụng cho các mục bổ sung
- ✓ Các mục liên quan đến quyền sở hữu phải bắt đầu bằng 'Title -'; phí bảo hiểm quyền sở hữu của bên cho vay được công bố mà không có bất kỳ khoản chiết khấu mua đồng thời nào

## 2.37 Chi Phí Khác: Bốn Tiêu Đề Phụ

Chi Phí Khác được công bố dưới bốn tiêu đề phụ có tổng phụ, cộng lại thành Tổng Chi Phí Khác. Những chi phí này phần lớn được thiết lập bởi hành động của chính phủ hoặc nghĩa vụ của người vay độc lập với chủ nợ.

- ✓ Bốn tiêu đề phụ là Thuế và Các Khoản Phí Chính Phủ Khác, Các Khoản Trả Trước, Khoản Thanh Toán Escrow Ban Đầu Tại Thời Điểm Kết Thúc, và Khác
- ✓ Tổng Chi Phí Khác = tổng của bốn tổng phụ ( § 1026.37(g)(5))
- ✓ Không được sử dụng phụ lục cho Chi Phí Khác; các mục vượt quá được hiển thị là “Phí Bổ Sung” trên dòng cuối cùng của tiêu đề phụ

## 2.38 Thuế Chuyển Nhượng so với Lệ Phí Ghi Danh

Trong mục Thuế và Các Khoản Phí Chính Phủ Khác, Lệ Phí Ghi Danh và Các Khoản Thuế Khác được công bố trước, còn Thuế Chuyển Nhượng được công bố sau. Sự phân biệt này quan trọng vì chúng được tính toán khác nhau.

- ✓ Lệ Phí Ghi Danh và Các Khoản Thuế Khác là các khoản phí chính phủ để ghi/đánh chỉ mục tài liệu và KHÔNG phụ thuộc vào giá bán hoặc số tiền vay.
- ✓ Thuế Chuyển Nhượng dựa trên Số Tiền Vay hoặc Giá Bán của Bất Động Sản; tên gọi được sử dụng theo luật tiểu bang/địa phương không mang tính quyết định.
- ✓ Chỉ Thuế Chuyển Nhượng do người tiêu dùng trả mới được công bố trên Ước Tính Khoản Vay (Loan Estimate); thuế do người bán trả không được hiển thị.

## 2.39 Tín Dụng của Nhà Cho Vay và Các Khoản Vay Không Có Chi Phí

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), Tín Dụng của Nhà Cho Vay là các khoản thanh toán từ bên cho vay đến người tiêu dùng mà không thanh toán cho một khoản phí cụ thể nào và được hiển thị dưới dạng số âm. Trong các khoản vay 'không có chi phí', tín dụng hoặc chiết khấu bù đắp các chi phí đóng cửa được công bố dưới dạng Tín Dụng của Nhà Cho Vay, và phải đủ để trang trải các mục mà bên cho vay đã đại diện là sẽ không được người tiêu dùng thanh toán.

- ✓ Tín Dụng của Nhà Cho Vay được công bố dưới dạng số âm (Bình luận 37(g)(6)(ii)-1)
- ✓ Trong các khoản vay 'không có chi phí', tín dụng hoặc chiết khấu của bên cho vay phải được công bố dưới dạng Tín Dụng của Nhà Cho Vay và đủ để trang trải các mục được đại diện mà không bị tính phí (Bình luận 37(g)(6)(ii)-2)

## 2.40 Công bố Bảng Lãi suất Điều chỉnh (AIR)

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), Bảng AIR chỉ được công bố khi lãi suất của khoản vay có thể tăng sau khi hoàn tất giao dịch; bảng này không được hiển thị nếu lãi suất sẽ không tăng. Bảng công bố Chỉ số + Biên độ, Lãi suất ban đầu, Lãi suất tối thiểu/tối đa, Tần suất thay đổi, và Giới hạn về thay đổi lãi suất.

- ✓ Bảng AIR chỉ được công bố khi lãi suất có thể tăng sau khi hoàn tất giao dịch (§ 1026.37(j))
- ✓ Biên độ được công bố dưới dạng phần trăm (ví dụ: cộng 4.25 vào LIBOR được hiển thị là 4.25%) (Bình luận 37(j)(1)-1)

## 2.41 Tính Tổng Tỷ lệ Phần trăm Lãi suất (TIP)

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), TIP bằng tổng lãi phải trả trong suốt thời hạn khoản vay chia cho số tiền vay, được biểu thị dưới dạng phần trăm. Ví dụ: khoản vay \$100,000 với tổng lãi \$50,000 có TIP là 50%.

- ✓  $TIP = (\text{tổng lãi trong suốt thời hạn khoản vay} \div \text{số tiền vay}) \times 100$
- ✓ Trong 5 Năm, tiết lộ các khoản tiền đã trả tính đến cuối tháng thứ 60 sau ngày đến hạn thanh toán đầu tiên ( § 1026.37(l)(1))

## 2.42 Nội dung Bảng Những Cân nhắc Khác

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), bảng Những Cân nhắc Khác của Loan Estimate tiết lộ Thẩm định giá, Giả định (liệu người mua sau này có thể tiếp nhận khoản vay hay không), tuyên bố tùy chọn về Bảo hiểm Chủ nhà, phí Thanh toán Trễ, bản chất Tái cấp vốn, ý định Dịch vụ khoản vay, và (đối với các giao dịch tái cấp vốn) các biện pháp bảo vệ Trách nhiệm Sau Khi Tịch thu Tài sản.

- ✓ Bảng này tiết lộ thông tin về Thẩm định giá, Giả định khoản vay, Bảo hiểm Chủ nhà, Thanh toán Trễ, Tái cấp vốn và Dịch vụ khoản vay ( § 1026.37(m))
- ✓ Một tuyên bố về các biện pháp bảo vệ Trách nhiệm Sau Khi Tịch thu Tài sản theo luật tiểu bang được đưa vào cho các giao dịch tái cấp vốn ( § 1026.37(m))

## 2.43 Cấu trúc Loan Estimate và Định dạng dòng cố định

Theo luật liên bang, Loan Estimate là một biểu mẫu ba trang với số dòng được quy định. Chủ nợ không được thay đổi cấu trúc dòng.

- ✓ Chủ nợ không được thay đổi số dòng cho chi phí; các khoản phí vượt mức được tổng hợp và mô tả là “các khoản phí bổ sung” .
- ✓ Trang 1 hiển thị thông tin chung, Điều khoản khoản vay, các Khoản thanh toán dự kiến và Chi phí khi kết thúc; trang 3 hiển thị Thông tin liên hệ, So sánh và Các cân nhắc khác.
- ✓ Các dịch vụ được công bố là “các khoản phí bổ sung” trong mục “các dịch vụ bạn có thể tự chọn nhà cung cấp” có thể được liệt kê từng khoản trong một phụ lục.

## 2.44 Đơn đăng ký bị rút lại hoặc bị từ chối

Theo luật liên bang (Quy định Z § 1026.19(g)(1)(i), CFPB), nếu chủ nợ từ chối đơn đăng ký của người tiêu dùng hoặc người tiêu dùng rút lại đơn đăng ký trước khi kết thúc khoảng thời gian ba ngày làm việc, chủ nợ không cần cung cấp tập sách thông tin đặc biệt.

- ✓ Không cần tập sách nếu đơn đăng ký bị từ chối hoặc bị rút lại trong khoảng thời gian 3 ngày làm việc
- ✓ Áp dụng cho cả việc chủ nợ từ chối và việc người tiêu dùng rút lại đơn (Bình luận 19(g)(1)(i)-3)

## CHAPTER 3

# Good Faith, Tolerances and Revised Loan Estimates

## 3.1 Tiêu chuẩn Thiện chí đối với Loan Estimate

Theo luật liên bang (TILA/RESPA), các số liệu trên Loan Estimate phải được lập trên tinh thần thiện chí bằng cách sử dụng thông tin tốt nhất có thể thu thập một cách hợp lý. Thiện chí được đo bằng cách so sánh khoản phí ước tính trên Loan Estimate với khoản phí thực tế trên Closing Disclosure. Nói chung, nếu số tiền thu vượt quá ước tính thì không phải là thiện chí — bất kể lỗi được phát hiện sau đó.

- ✓ Thiện chí được xác định bằng cách so sánh số liệu trên Loan Estimate với khoản phí thực tế trên Closing Disclosure
- ✓ Thu nhiều hơn mức ước tính nói chung không phải là thiện chí, ngay cả do lỗi kỹ thuật hoặc tính toán sai
- ✓ Thu của người tiêu dùng ít hơn mức đã công bố luôn là thiện chí, không xét đến các dung sai

## 3.2 Các khoản phí không có giới hạn dung sai

Theo luật liên bang (TILA/RESPA), một số khoản phí có thể tăng mà không có bất kỳ giới hạn dung sai nào nếu ước tính ban đầu dựa trên thông tin tốt nhất có thể thu thập một cách hợp lý: lãi trả trước, phí bảo hiểm tài sản, các khoản tiền được đưa vào tài khoản escrow/impound/reserve, các dịch vụ mà người tiêu dùng tự tìm nơi cung cấp và chọn nhà cung cấp KHÔNG nằm trong danh sách bằng văn bản của chủ nợ, và thuế tài sản / các khoản phí khác của bên thứ ba cho các dịch vụ không được chủ nợ yêu cầu.

- ✓ Các khoản phí không có dung sai: lãi trả trước, phí bảo hiểm tài sản, và các khoản tiền escrow/impound/reserve
- ✓ Các khoản phí cho dịch vụ mà người tiêu dùng tự tìm nơi cung cấp và chọn nhà cung cấp KHÔNG nằm trong danh sách của chủ nợ không có giới hạn dung sai
- ✓ Thuế tài sản và các khoản phí của bên thứ ba cho các dịch vụ không bắt buộc không có giới hạn dung sai nếu dựa trên thông tin tốt nhất có thể thu thập một cách hợp lý

### 3.3 Dung sai tích lũy 10 phần trăm

Theo luật liên bang (TILA/RESPA), phí ghi nhận hồ sơ và các khoản phí cho dịch vụ bên thứ ba (không trả cho chủ nợ/chỉ nhánh liên kết, và khi người tiêu dùng đã tìm và chọn nhà cung cấp từ danh sách bằng văn bản của chủ nợ) được nhóm lại và chịu dung sai tích lũy 10%. Tổng các khoản phí này không được vượt quá tổng đã tiết lộ trên Ước tính Khoản vay quá 10%, ngay cả khi một khoản phí riêng lẻ tăng hơn 10%.

- ✓ Phí ghi nhận hồ sơ và các khoản phí dịch vụ bên thứ ba đủ điều kiện chịu dung sai tích lũy 10%
- ✓ Tổng (tổng cộng) của các khoản phí này không được vượt quá tổng ước tính quá 10%
- ✓ Một khoản phí riêng lẻ có thể tăng hơn 10% miễn là tổng của hạng mục vẫn trong mức 10%

### 3.4 Các Khoản Phí Thuộc Diện Không Khoan Nhượng

Theo luật liên bang (TILA/RESPA), các khoản phí không khoan nhượng (không được vượt quá Loan Estimate nếu không có thay đổi hoàn cảnh) bao gồm: phí trả cho chủ nợ, môi giới thế chấp, hoặc công ty liên kết của họ mà không thuộc diện miễn trừ; phí trả cho bên thứ ba không liên kết khi chủ nợ KHÔNG cho phép tự tìm dịch vụ; và thuế chuyển nhượng.

- ✓ Các khoản phí không khoan nhượng bao gồm phí trả cho chủ nợ, môi giới, hoặc công ty liên kết, và thuế chuyển nhượng
- ✓ Phí trả cho bên thứ ba không liên kết khi người tiêu dùng KHÔNG được phép tự tìm dịch vụ là không khoan nhượng
- ✓ Các khoản phí không khoan nhượng chỉ có thể tăng khi có thay đổi hoàn cảnh hợp lệ hoặc sự kiện kích hoạt

### 3.5 Khắc phục các vi phạm về dung sai sau khi đóng giao dịch

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, Quy định TRID của CFPB), nếu số tiền người tiêu dùng thanh toán khi đóng giao dịch vượt quá số tiền được công bố trên Loan Estimate nhiều hơn ngưỡng dung sai áp dụng, chủ nợ phải cung cấp Closing Disclosure đã chỉnh sửa và khắc phục vi phạm bằng cách hoàn trả phần vượt trội cho người tiêu dùng không muộn hơn 60 ngày dương lịch sau khi hoàn tất giao dịch. Khoản hoàn trả không nhất thiết phải là hoàn tiền mặt.

- ✓ Chủ nợ phải cung cấp Closing Disclosure đã chỉnh sửa và biện pháp khắc phục không muộn hơn 60 ngày dương lịch sau khi hoàn tất giao dịch
- ✓ Các khoản phí dung sai bằng không: mọi số tiền thu vượt quá số tiền được công bố phải được hoàn trả cho người tiêu dùng
- ✓ Các khoản phí dung sai lũy kế 10%: số tiền mà tổng số vượt quá tổng đã công bố hơn 10% phải được hoàn trả
- ✓ Có thể thực hiện khắc phục bằng hoàn trả trực tiếp, giảm tiền gốc, hoặc tín dụng của bên cho vay (cụ thể hoặc chung)

### 3.6 Sáu Sự Kiện Kích Hoạt Việc Đặt Lại Dung Sai

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), chủ nợ chỉ có thể sử dụng Loan Estimate đã sửa đổi để đặt lại dung sai trong sáu trường hợp cụ thể: (1) các tình huống thay đổi khiến một khoản phí ước tính tăng vượt quá giới hạn cho phép; (2) các tình huống thay đổi ảnh hưởng đến khả năng tín dụng hoặc giá trị tài sản khiến người tiêu dùng không đủ điều kiện; (3) các thay đổi do người tiêu dùng yêu cầu đối với điều khoản tín dụng hoặc thanh toán giao dịch làm tăng một khoản phí; (4) khóa lãi suất sau khi LE được cung cấp; (5) người tiêu dùng thể hiện ý định tiến hành sau hơn 10 ngày làm việc kể từ khi LE được cung cấp; và (6) các khoản vay xây dựng mới nơi việc thanh toán giao dịch bị trì hoãn hơn 60 ngày (nếu LE đã nêu rõ điều này).

- ✓ Chỉ có sáu sự kiện kích hoạt cụ thể cho phép đặt lại dung sai bằng Loan Estimate đã sửa đổi
- ✓ Không thể sử dụng các sửa đổi mang tính thông tin cho mục đích thiện chí trừ khi cũng có một tình huống đặt lại
- ✓ Thiện chí có thể dựa trên các khoản phí tăng chỉ trong phạm vi thực sự được biện minh bởi lý do sửa đổi
- ✓ Chủ nợ phải lưu giữ hồ sơ chứng minh việc tuân thủ § 1026.19(e)

### 3.7 Quyền được tự tìm kiếm nhà cung cấp của người tiêu dùng và danh sách bằng văn bản

Theo luật liên bang (TILA/RESPA), nếu người tiêu dùng được phép tự tìm kiếm nhà cung cấp cho một dịch vụ settlement, chủ nợ (creditor) phải cung cấp danh sách bằng văn bản các nhà cung cấp dịch vụ (tách biệt với Loan Estimate) trong vòng 3 ngày làm việc kể từ khi nộp đơn. Danh sách phải xác định ít nhất một nhà cung cấp cho mỗi dịch vụ và nêu rõ rằng người tiêu dùng có thể chọn một nhà cung cấp khác.

- ✓ Danh sách bằng văn bản các nhà cung cấp dịch vụ phải được cung cấp trong vòng 3 ngày làm việc kể từ khi nộp đơn khi người tiêu dùng được phép tự tìm kiếm nhà cung cấp.
- ✓ Danh sách phải xác định ít nhất một nhà cung cấp có sẵn cho mỗi dịch vụ và nêu rõ rằng người tiêu dùng có thể chọn một nhà cung cấp khác.
- ✓ Người tiêu dùng không được coi là có khả năng tự tìm kiếm nhà cung cấp nếu chủ nợ giới hạn các lựa chọn trong danh sách do chủ nợ tự chọn.

### 3.8 Dung sai khi không cung cấp danh sách bằng văn bản

Theo luật liên bang (TILA/RESPA), nếu chủ nợ không cung cấp danh sách bằng văn bản nhưng người tiêu dùng được phép tự chọn nhà cung cấp dịch vụ, các khoản phí thuộc mức dung sai tích lũy 10% — trừ khi được trả cho chủ nợ hoặc một chi nhánh liên kết, trong trường hợp đó chúng thuộc mức dung sai bằng không. Lỗi hoặc thiếu sót ngăn cản việc tự chọn nhà cung cấp dịch vụ đẩy các khoản phí sang mức dung sai bằng không.

- ✓ Việc không cung cấp danh sách bằng văn bản (khi được phép tự chọn nhà cung cấp dịch vụ) giữ các khoản phí ở mức dung sai 10%, trừ khi được trả cho chủ nợ hoặc chi nhánh liên kết
- ✓ Các khoản phí trả cho chủ nợ hoặc chi nhánh liên kết chuyển sang mức dung sai bằng không
- ✓ Nếu một lỗi hoặc thiếu sót ngăn cản việc tự chọn nhà cung cấp dịch vụ, khoản phí trở thành thuộc mức dung sai bằng không

### 3.9 Tín dụng của người cho vay và Thiện chí

Theo luật liên bang (TILA/RESPA), tín dụng của người cho vay (chung hoặc cụ thể) luôn có thể tăng nhưng chỉ có thể giảm khi có tình huống thay đổi đi kèm. Thiện chí so sánh tổng tín dụng của người cho vay thực tế được cung cấp tại closing với số tiền được công bố trên Loan Estimate; cung cấp ít hơn so với công bố là vi phạm zero-tolerance.

- ✓ Tín dụng của người cho vay luôn có thể tăng nhưng chỉ có thể giảm khi có tình huống thay đổi/sự kiện kích hoạt
- ✓ Cung cấp ít tín dụng của người cho vay hơn so với công bố là vi phạm zero-tolerance
- ✓ Tín dụng chung là các khoản thanh toán chung; tín dụng cụ thể được gán cho một khoản phí cụ thể

### 3.10 Khi nào có thể sửa đổi Bảng ước tính khoản vay

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), chủ nợ (creditor) nhìn chung có thể sửa đổi Bảng ước tính khoản vay (Loan Estimate) bất kỳ lúc nào trước khi cung cấp Bảng công bố kết thúc (Closing Disclosure), hoặc để đặt lại các dung sai (tolerances) nhằm mục đích thiện chí (good-faith), hoặc để cập nhật thông tin. Người tiêu dùng phải nhận được Bảng ước tính khoản vay đã sửa đổi không muộn hơn bốn ngày làm việc trước khi hoàn tất giao dịch (consummation). Tất cả các công bố đã sửa đổi phải dựa trên thông tin tốt nhất có sẵn một cách hợp lý.

- ✓ Chủ nợ có thể sửa đổi Bảng ước tính khoản vay bất kỳ lúc nào trước khi Bảng công bố kết thúc được cung cấp
- ✓ Người tiêu dùng phải nhận được Bảng ước tính khoản vay đã sửa đổi không muộn hơn bốn ngày làm việc trước khi hoàn tất giao dịch
- ✓ Tất cả các công bố đã sửa đổi phải dựa trên thông tin tốt nhất có sẵn một cách hợp lý
- ✓ Chủ nợ nhìn chung bị ràng buộc bởi các số tiền trong Bảng ước tính khoản vay ban đầu và chỉ có thể đặt lại các dung sai trong những trường hợp cụ thể

### 3.11 Định nghĩa về Trường hợp Thay đổi (Changed Circumstance)

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), một “changed circumstance” để đặt lại các mức dung sai (tolerances) là: một sự kiện bất thường nằm ngoài tầm kiểm soát của bất kỳ bên nào hoặc sự kiện bất ngờ khác cụ thể đối với người tiêu dùng/giao dịch; thông tin cụ thể đối với người tiêu dùng/giao dịch mà chủ nợ đã dựa vào nhưng không chính xác hoặc đã thay đổi; hoặc thông tin mới cụ thể đối với người tiêu dùng/giao dịch mà chủ nợ không dựa vào khi cung cấp các tiết lộ.

- ✓ Bao gồm các sự kiện bất thường nằm ngoài tầm kiểm soát của bất kỳ bên nào (ví dụ: thiên tai)
- ✓ Bao gồm thông tin không chính xác hoặc đã thay đổi mà chủ nợ đã dựa vào
- ✓ Bao gồm thông tin mới mà chủ nợ trước đây không dựa vào
- ✓ Chủ nợ được giả định là đã thu thập sáu mục trong đơn đăng ký và không thể sau đó tuyên bố rằng việc nhận được chúng là một changed circumstance

### 3.12 Các Tình Huống Thay Đổi Ảnh Hưởng Đến Phí Quyết Toán

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), một tình huống thay đổi ảnh hưởng đến phí quyết toán khi nó khiến một khoản phí ước tính tăng vượt quá mức dung sai áp dụng, hoặc đối với các khoản phí có dung sai lũy kế 10%, khiến tổng số tăng hơn 10%. Ví dụ bao gồm thiên tai làm hư hại tài sản, công ty bảo hiểm quyền sở hữu ngừng hoạt động, hoặc thông tin mới như tranh chấp ranh giới.

- ✓ Phải khiến khoản phí tăng vượt quá mức dung sai áp dụng để đủ điều kiện
- ✓ Đối với các khoản phí có dung sai lũy kế 10%, tổng số phải tăng hơn 10%
- ✓ Ví dụ: thiên tai, công ty bảo hiểm quyền sở hữu ngừng hoạt động, khiếu nại ranh giới từ hàng xóm

### 3.13 Các sửa đổi theo yêu cầu của người tiêu dùng và Thiện chí

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), chủ nợ có thể sử dụng Bảng ước tính khoản vay đã sửa đổi để đặt lại dung sai khi người tiêu dùng yêu cầu thay đổi các điều khoản tín dụng hoặc quyết toán làm tăng một khoản phí ước tính. Tuy nhiên, việc công bố lại phản ánh các mức giảm hoặc tăng trong phạm vi dung sai không đặt lại dung sai; chủ nợ phải tiếp tục đo lường so với Bảng ước tính khoản vay ban đầu.

- ✓ Các thay đổi theo yêu cầu của người tiêu dùng làm tăng một khoản phí cho phép đặt lại dung sai
- ✓ Chỉ việc công bố lại không đặt lại dung sai nếu thay đổi nằm trong phạm vi dung sai
- ✓ Chủ nợ phải tiếp tục đo lường dung sai so với Bảng ước tính khoản vay ban đầu trong những trường hợp đó

### 3.14 Bản Ước tính Khoản vay Đã sửa đổi Sau khi Khóa Lãi suất

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), nếu lãi suất chưa được khóa khi Bản Ước tính Khoản vay được cung cấp, việc khóa lãi suất có thể thay đổi lãi suất, điểm, tín dụng của người cho vay và các khoản phí khác phụ thuộc vào lãi suất. Chủ nợ phải cung cấp Bản Ước tính Khoản vay đã sửa đổi không muộn hơn ba ngày làm việc sau khi lãi suất được khóa. Yêu cầu này chỉ áp dụng một lần — không cần LE sửa đổi mới cho các gia hạn khóa lãi suất sau đó nếu không có khoản phí nào khác thay đổi.

- ✓ Bản Ước tính Khoản vay đã sửa đổi được yêu cầu không muộn hơn ba ngày làm việc sau khi lãi suất được khóa
- ✓ Phải phản ánh lãi suất đã sửa đổi, điểm, tín dụng của người cho vay, các khoản phí khác phụ thuộc vào lãi suất và ngày hết hạn của lãi suất
- ✓ Yêu cầu LE sửa đổi chỉ áp dụng một lần, không áp dụng cho các gia hạn khóa lãi suất tiếp theo

### 3.15 Loan Estimate Hết Hiệu Lực Sau 10 Ngày Làm Việc

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), nếu người tiêu dùng thể hiện ý định tiếp tục sau hơn 10 ngày làm việc kể từ khi Loan Estimate được giao hoặc gửi qua bưu điện, chủ nợ có thể phát hành Loan Estimate sửa đổi mà không cần lý do nào khác ngoài việc hết 10 ngày làm việc. Nếu chủ nợ tự nguyện gia hạn ngày hết hiệu lực, ngày gia hạn đó sẽ có hiệu lực quyết định.

- ✓ 10 ngày làm việc là khoảng thời gian hết hiệu lực tiêu chuẩn của một Loan Estimate
- ✓ Không cần lý do nào khác để sửa đổi các khoản phí sau khi hết 10 ngày làm việc
- ✓ Ngày hết hiệu lực được tự nguyện gia hạn (bằng lời nói hoặc văn bản) trở thành ngày hết hiệu lực quyết định

### 3.16 Hai định nghĩa về ngày làm việc

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), hai định nghĩa khác nhau về “ngày làm việc” được áp dụng. Để cung cấp Ước tính Khoản vay đã sửa đổi trong vòng ba ngày làm việc kể từ một sự kiện kích hoạt, định nghĩa chung (tiêu chuẩn) được áp dụng. Đối với khoảng thời gian bốn ngày làm việc trước khi hoàn tất giao dịch, định nghĩa chính xác được áp dụng: tất cả các ngày theo lịch trừ Chủ nhật và các ngày lễ công cộng hợp pháp liên bang được chỉ định.

- ✓ Định nghĩa ngày làm việc chung/tiêu chuẩn áp dụng cho cửa sổ công bố lại ba ngày làm việc
- ✓ Định nghĩa chính xác (tất cả các ngày theo lịch trừ Chủ nhật và ngày lễ liên bang) áp dụng cho khoảng thời gian bốn ngày làm việc trước khi hoàn tất giao dịch

### 3.17 Closing Disclosure Có Thể Thiết Lập Lại Các Mức Dung Sai

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), giống như Loan Estimate đã sửa đổi, chủ nợ có thể sử dụng Closing Disclosure hoặc Closing Disclosure đã chỉnh sửa để thiết lập lại các mức dung sai khi xảy ra thay đổi hoàn cảnh hoặc sự kiện kích hoạt khác.

- ✓ Closing Disclosure hoặc Closing Disclosure đã chỉnh sửa có thể thiết lập lại các mức dung sai
- ✓ Việc thiết lập lại yêu cầu phải có thay đổi hoàn cảnh hoặc sự kiện kích hoạt khác

### 3.18 Dung sai về độ chính xác của Tổng các khoản thanh toán

Theo luật liên bang (TILA-RESPA, CFPB), Tổng các khoản thanh toán được công bố trên Bảng Công bố Kết thúc (Closing Disclosure) được coi là chính xác nếu bị khai thấp không quá \$100, hoặc nếu nó lớn hơn số tiền bắt buộc phải công bố. Các dung sai hủy bỏ riêng biệt áp dụng trong một số bối cảnh tái cấp vốn/foreclosure.

- ✓ Tổng các khoản thanh toán là chính xác nếu bị khai thấp không quá \$100 ( § 1026.38(o)(1))
- ✓ Tổng các khoản thanh toán là chính xác nếu nó lớn hơn số tiền bắt buộc phải công bố
- ✓ Dung sai về phí tài chính của Regulation Z cũng được mở rộng đến Tổng các khoản thanh toán khi lỗi xuất phát từ việc công bố sai phí tài chính

## CHAPTER 4

# Closing Disclosure: Delivery and Content

## 4.1 Các Yêu cầu Chung về Bản Công bố Khép hồ sơ

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), đối với các khoản vay yêu cầu Bản ước tính khoản vay mà tiến hành đến khép hồ sơ, chủ nợ phải cung cấp Bản công bố khép hồ sơ phản ánh các điều khoản và chi phí thực tế của giao dịch. Bản này tích hợp và thay thế HUD-1 và bản công bố TIL cuối cùng. Người tiêu dùng phải nhận được bản này không muộn hơn ba ngày làm việc trước khi hoàn tất giao dịch. Nếu các điều khoản thực tế thay đổi trước khi hoàn tất giao dịch, cần có bản công bố đã chỉnh sửa, việc này có thể kích hoạt một thời gian chờ mới là ba ngày làm việc.

- ✓ Bản công bố khép hồ sơ thay thế HUD-1 và bản công bố TIL cuối cùng
- ✓ Người tiêu dùng phải nhận được bản này không muộn hơn ba ngày làm việc trước khi hoàn tất giao dịch
- ✓ Bản này phải ghi bằng văn bản các điều khoản và chi phí thực tế của giao dịch theo § 1026.38
- ✓ Bản công bố đã chỉnh sửa có thể kích hoạt thêm một thời gian chờ ba ngày làm việc

## 4.2 Sự Hoàn Tất Khác Biệt Với Đóng Giao Dịch

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), sự hoàn tất (consummation) là một sự kiện khác biệt về mặt pháp lý với việc đóng giao dịch hoặc tất toán, mặc dù chúng thường xảy ra cùng lúc. Sự hoàn tất xảy ra khi người tiêu dùng trở thành người có nghĩa vụ theo hợp đồng với chủ nợ đối với khoản vay — không phải khi có nghĩa vụ với người bán. Thời điểm điều này xảy ra phụ thuộc vào luật tiểu bang hiện hành, và việc giao Bản Tiết Lộ Khi Đóng Giao Dịch (Closing Disclosure) phải diễn ra ít nhất ba ngày làm việc trước khi hoàn tất.

- ✓ Sự hoàn tất xảy ra khi người tiêu dùng trở thành người có nghĩa vụ theo hợp đồng với chủ nợ đối với khoản vay
- ✓ Sự hoàn tất khác biệt về mặt pháp lý với việc đóng giao dịch/tất toán ngay cả khi chúng xảy ra cùng lúc
- ✓ Thời điểm sự hoàn tất xảy ra được xác định bởi luật tiểu bang hiện hành
- ✓ Bản Tiết Lộ Khi Đóng Giao Dịch phải được giao ít nhất ba ngày làm việc trước khi hoàn tất

### 4.3 Yêu cầu Giao nhận trong Ba Ngày Làm việc

Theo luật liên bang (TILA-RESPA, CFPB), chủ nợ có trách nhiệm bảo đảm người tiêu dùng nhận được Closing Disclosure không muộn hơn ba ngày làm việc trước khi hoàn tất giao dịch. Chủ nợ chịu trách nhiệm về nội dung, việc giao nhận và thời điểm của bản công bố này.

- ✓ Người tiêu dùng phải nhận được Closing Disclosure ít nhất ba ngày làm việc trước khi hoàn tất giao dịch ( § 1026.19(f)(1)(ii)(A))
- ✓ Chủ nợ chịu trách nhiệm pháp lý trong việc bảo đảm tuân thủ các yêu cầu về nội dung, giao nhận và thời điểm ( § § 1026.19(f) và 1026.38)
- ✓ Chủ nợ cung cấp các điều khoản ước tính phải hành động thiện chí và với sự miễn cưỡng đáng

### 4.4 Quy tắc thời điểm nhận và Quy tắc hộp thư

Theo luật liên bang (TILA-RESPA, CFPB), nếu được giao trực tiếp, Closing Disclosure được coi là nhận được vào ngày được cung cấp. Nếu gửi qua bưu điện hoặc giao bằng phương thức điện tử, người tiêu dùng được suy đoán là nhận được sau ba ngày làm việc kể từ khi gửi, trừ khi chủ nợ có bằng chứng về việc nhận được sớm hơn.

- ✓ Giao trực tiếp = nhận được trong cùng ngày ( § 1026.19(f)(1)(iii))
- ✓ Gửi qua bưu điện hoặc giao điện tử = được suy đoán là nhận được sau ba ngày làm việc kể từ khi gửi
- ✓ Chủ nợ có thể dựa vào bằng chứng về việc thực tế nhận được sớm hơn

### 4.5 Định nghĩa Consummation và Business Day

Theo luật liên bang (TILA-RESPA, CFPB), người tiêu dùng phải nhận được Closing Disclosure ít nhất ba ngày làm việc trước consummation, tức là thời điểm người tiêu dùng trở thành bên có nghĩa vụ theo hợp đồng đối với giao dịch tín dụng (không nhất thiết là ngày closing/settlement). Đối với Closing Disclosure, business day có nghĩa là tất cả các ngày dương lịch trừ Chủ nhật và các ngày lễ hợp pháp liên bang.

- ✓ Consummation = khi người tiêu dùng trở thành bên có nghĩa vụ theo hợp đồng đối với giao dịch tín dụng ( § 1026.2(a)(13))
- ✓ Business day (Closing Disclosure) = tất cả các ngày dương lịch trừ Chủ nhật và các ngày lễ hợp pháp liên bang ( § 1026.2(a)(6))
- ✓ Đối với giao dịch timeshare, Closing Disclosure phải được nhận không muộn hơn consummation

## 4.6 Miễn trừ cho Trường hợp Khẩn cấp Tài chính Cá nhân Bona Fide

Theo luật liên bang (TILA-RESPA, CFPB), người tiêu dùng chỉ có thể từ bỏ hoặc sửa đổi thời gian chờ ba ngày làm việc cho một trường hợp khẩn cấp tài chính cá nhân bona fide, sau khi nhận được Bản công bố Kết thúc Giao dịch (Closing Disclosure), bằng cách cung cấp cho chủ nợ một văn bản có ngày tháng, có chữ ký mô tả tình trạng khẩn cấp. Chủ nợ không được cung cấp mẫu miễn trừ in sẵn.

- ✓ Chỉ được miễn trừ đối với trường hợp khẩn cấp tài chính cá nhân bona fide ( § 1026.19(f)(1)(iv))
- ✓ Người tiêu dùng trước tiên phải nhận được Closing Disclosure và cung cấp văn bản có ngày tháng, có chữ ký của tất cả người tiêu dùng chịu trách nhiệm chính
- ✓ Chủ nợ bị cấm cung cấp mẫu miễn trừ in sẵn

## 4.7 Mục đích của Bảng Công bố Kết thúc (Closing Disclosure)

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, được CFPB thực thi bằng quy định TRID theo Regulation Z), Closing Disclosure là bảng trình bày các điều khoản cho vay cuối cùng và chi phí kết thúc giao dịch. Đây là mẫu năm trang được cấp cho người vay và phải được so sánh với Loan Estimate trước đó. Nội dung của nó tương tự Loan Estimate nhưng được cập nhật để phản ánh các điều khoản thực tế của nghĩa vụ pháp lý tại thời điểm hoàn tất giao dịch (consummation).

- ✓ Closing Disclosure là mẫu do luật liên bang yêu cầu theo TILA/RESPA (TRID) và được CFPB thực thi.
- ✓ Đây là bảng trình bày các điều khoản cho vay cuối cùng và chi phí kết thúc giao dịch, và cần được so sánh với Loan Estimate.
- ✓ Các số tiền và điều khoản được cập nhật để phản ánh nghĩa vụ pháp lý tại thời điểm hoàn tất giao dịch.

## 4.8 Bảng Điều Khoản Vay

Theo luật liên bang ( § 1026.38(b)), Bảng Điều Khoản Vay tiết lộ Số Tiền Vay, Lãi Suất, và Khoản Thanh Toán Gốc & Lãi Hàng Tháng, đồng thời trả lời liệu các khoản này có thể tăng sau khi kết thúc giao dịch hay không. Bảng này cũng tiết lộ liệu khoản vay có Phí Phạt Trả Trước hoặc Thanh Toán Balloon hay không. Bảng này phản ánh Bảng Điều Khoản Vay trong Ước Tính Khoản Vay, được cập nhật theo nghĩa vụ pháp lý cuối cùng.

- ✓ Bảng Điều Khoản Vay hiển thị Số Tiền Vay, Lãi Suất, và Khoản Thanh Toán Gốc & Lãi Hàng Tháng.
- ✓ Bảng này tiết lộ liệu các khoản này có thể tăng sau khi kết thúc giao dịch hay không.
- ✓ Bảng này tiết lộ liệu khoản vay có Phí Phạt Trả Trước hoặc Thanh Toán Balloon hay không.

## 4.9 Bảng Tính Cash to Close

Theo luật liên bang ( § 1026.38(i)), bảng Tính Cash to Close ở trang 3 cho phép người vay so sánh số tiền trên Loan Estimate, số tiền Final, và trả lời “Điều này có thay đổi không?” đối với chín mục bao gồm Total Closing Costs, Closing Costs Paid Before Closing, Down Payment/Funds from Borrower, Deposit, Funds for Borrower, Seller Credits, Adjustments and Other Credits, và Cash to Close. Nếu một mục thay đổi, CD phải hướng dẫn người tiêu dùng đến nơi thể hiện thay đổi đó.

- ✓ Bảng có ba cột: Loan Estimate, Final, và “Điều này có thay đổi không?” .
- ✓ Số tiền trong cột Loan Estimate được làm tròn đến đô la gần nhất để khớp với LE.
- ✓ Nếu mức tăng Total Closing Costs vượt quá giới hạn pháp lý, số tiền đô la vượt quá phải được công bố và người tiêu dùng phải được hướng dẫn đến Lender Credit.

## 4.10 Bảng Tính Toán Khoản Vay ở Trang 5

Theo luật liên bang (CFPB Regulation Z § 1026.38(o)), trang 5 của Bản Công Bố Kết Thúc (Closing Disclosure) công bố năm chỉ số khoản vay chính. APR và TIP được cập nhật từ Ước Tính Khoản Vay (Loan Estimate) để phản ánh các điều khoản tại thời điểm hoàn tất.

- ✓ Công bố Tổng Số Tiền Thanh Toán, Phí Tài Chính, Số Tiền Được Tài Trợ, APR và Tỷ Lệ Phần Trăm Tổng Lãi (TIP)
- ✓ APR là tổng chi phí trong toàn bộ thời hạn khoản vay được biểu thị dưới dạng tỷ lệ — không phải lãi suất
- ✓ TIP là tổng lãi phải trả trong toàn bộ thời hạn khoản vay tính theo phần trăm của số tiền vay
- ✓ APR và TIP phải được cập nhật để phản ánh nghĩa vụ pháp lý tại thời điểm hoàn tất

## 4.11 Mẫu Closing Disclosure Tiêu chuẩn so với Mẫu Mô hình

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), đối với các khoản vay thế chấp liên quan đến liên bang thuộc phạm vi RESPA (hầu hết các khoản thế chấp), mẫu Closing Disclosure để trống là mẫu tiêu chuẩn mà các chủ nợ phải sử dụng, bao gồm tất cả các yếu tố như cỡ chữ, in đậm, tô nền và gạch chân. Đối với các giao dịch được bảo hiểm khác không phải là khoản vay thế chấp liên quan đến liên bang, mẫu này là mẫu mô hình không bắt buộc phải dùng nguyên văn, nhưng các công bố phải chứa cùng thông tin trong định dạng tương tự đáng kể. Việc sử dụng mẫu phù hợp mang lại vùng an toàn nếu được điền chính xác.

- ✓ Các khoản vay thế chấp liên quan đến liên bang phải sử dụng mẫu Closing Disclosure tiêu chuẩn với tất cả các yếu tố định dạng
- ✓ Các khoản vay được bảo hiểm không liên quan đến liên bang có thể sử dụng mẫu mô hình với nội dung và định dạng tương tự đáng kể
- ✓ Việc sử dụng đúng mẫu phù hợp mang lại vùng an toàn

## 4.12 Nội dung Trang 1 của Closing Disclosure

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), trang 1 của Closing Disclosure bao gồm thông tin chung, bảng Loan Terms (số tiền vay, lãi suất, tiền gốc và lãi hàng tháng, phí phạt trả nợ trước hạn, khoản thanh toán balloon), bảng Projected Payments, và bảng Costs at Closing (chi phí kết thúc và tiền mặt cần đóng để kết thúc).

- ✓ 1. Trang 1 công bố thông tin chung, Loan Terms, Projected Payments, và Costs at Closing
- ✓ 2. Bảng Loan Terms hiển thị số tiền vay, lãi suất, P&I, phí phạt trả nợ trước hạn, và khoản thanh toán balloon
- ✓ 3. Costs at Closing hiển thị chi phí kết thúc và tiền mặt cần đóng để kết thúc

## 4.13 Nội dung Trang 3 của Closing Disclosure

Theo luật liên bang (TILA-RESPA, CFPB), trang 3 của Closing Disclosure có bảng Calculating Cash to Close và các bảng Summaries of Transactions, cho thấy những thay đổi so với Loan Estimate và tóm tắt phần của người vay và người bán trong giao dịch (số tiền người vay phải trả, số tiền đã trả, và cash to close).

- ✓ Trang 3 công bố bảng Calculating Cash to Close ( § 1026.38(i))
- ✓ Trang 3 công bố các bảng Summaries of Transactions cho cả người vay và người bán ( § 1026.38(j) và (k))
- ✓ Bảng Calculating Cash to Close so sánh Loan Estimate với các số liệu cuối cùng và giải thích các thay đổi

## 4.14 Các Phương Thức Gửi Được Phép

Theo luật liên bang (TILA-RESPA, CFPB), Closing Disclosure có thể được gửi trực tiếp, qua bưu điện, hoặc bằng các phương thức điện tử bao gồm email (tùy thuộc vào các yêu cầu về sự đồng ý của người tiêu dùng theo E-SIGN Act). Bất kể phương thức nào, người tiêu dùng phải thực sự nhận được tài liệu này ít nhất ba ngày làm việc trước khi hoàn tất giao dịch.

- ✓ Có thể được cung cấp trực tiếp, qua bưu điện, hoặc bằng phương thức điện tử bao gồm email ( § 1026.38(t)(3)(iii))
- ✓ Việc gửi bằng phương thức điện tử phải tuân thủ E-SIGN Act (15 U.S.C. 7001 et seq.)
- ✓ Người tiêu dùng phải nhận được tài liệu này ít nhất ba ngày làm việc trước khi hoàn tất giao dịch ( § 1026.19(f)(1)(ii)(A))

#### 4.15 Việc đại lý settlement giao tài liệu thay mặt chủ nợ

Theo luật liên bang (TILA-RESPA, CFPB), chủ nợ có thể ký hợp đồng với đại lý settlement để cung cấp Closing Disclosure cho người tiêu dùng và có thể phân chia trách nhiệm hoàn thành tài liệu này. Tuy nhiên, chủ nợ vẫn chịu trách nhiệm pháp lý về mọi lỗi hoặc sai sót.

- ✓ Chủ nợ có thể sử dụng đại lý settlement để cung cấp Closing Disclosure ( § 1026.19(f)(1)(v))
- ✓ Chủ nợ vẫn chịu trách nhiệm pháp lý về lỗi hoặc sai sót ngay cả khi đại lý settlement thực hiện việc giao

#### 4.16 Trách nhiệm của người bán về Closing Disclosure

Theo luật liên bang (TILA-RESPA, CFPB), đại lý settlement được yêu cầu cung cấp cho người bán một Closing Disclosure phản ánh các điều khoản thực tế trong giao dịch của người bán. Đây có thể là bản sao Closing Disclosure của người tiêu dùng hoặc một bản công bố riêng chỉ dành cho người bán.

- ✓ Đại lý settlement phải cung cấp cho người bán một Closing Disclosure phản ánh các điều khoản thực tế của người bán ( § 1026.19(f)(4)(i))
- ✓ Người bán có thể nhận được bản sao Closing Disclosure của người mua hoặc một phiên bản riêng chỉ dành cho người bán
- ✓ Hoa hồng bất động sản do người bán trả phải được công bố và không được bỏ sót

#### 4.17 Giao cho Nhiều Người Tiêu Dùng

Theo luật liên bang (TILA-RESPA, CFPB), trong các giao dịch có thể hủy ngang, Closing Disclosure phải được cung cấp riêng cho từng người tiêu dùng có quyền hủy ngang. Trong các giao dịch không thể hủy ngang, tài liệu này có thể được cung cấp cho bất kỳ người tiêu dùng nào có trách nhiệm chính.

- ✓ Giao dịch có thể hủy ngang: mỗi người tiêu dùng có quyền hủy ngang phải nhận Closing Disclosure ( § 1026.23)
- ✓ Giao dịch không thể hủy ngang: tài liệu công bố có thể được gửi cho bất kỳ người tiêu dùng nào chịu trách nhiệm chính ( § 1026.17(d))

#### 4.18 Thời điểm giao bản công bố cho người bán

Theo luật liên bang (TILA-RESPA, CFPB), đại lý thanh toán phải cung cấp cho người bán bản sao Closing Disclosure của người bán không muộn hơn ngày hoàn tất giao dịch.

- ✓ Người bán phải nhận được Closing Disclosure không muộn hơn ngày hoàn tất giao dịch ( § 1026.19(f)(4)(ii))
- ✓ Yêu cầu báo trước ba ngày của người bán KHÔNG áp dụng cho bản sao của người bán

## 4.19 Các khoản tín dụng của người bán trên Loan Estimate và Closing Disclosure

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), các khoản tín dụng chung của người bán xuất hiện trong bảng Calculating Cash to Close; các khoản tín dụng cụ thể của người bán (bù trừ một khoản phí cụ thể) có thể được phản ánh trong tổng của khoản phí đó hoặc trong bảng Cash to Close. Trên Closing Disclosure, các khoản tín dụng cụ thể xuất hiện trong cột Seller-Paid và các khoản tín dụng chung trong các bảng Calculating Cash to Close và Summary of Transactions. Sự khác biệt trọng yếu về các khoản tín dụng giữa hai biểu mẫu yêu cầu một tuyên bố hướng người tiêu dùng đến các chi tiết.

- ✓ Các khoản tín dụng chung của người bán được công bố trong bảng Calculating Cash to Close; các khoản tín dụng cụ thể của người bán có thể bù trừ khoản phí cụ thể hoặc xuất hiện trong Cash to Close
- ✓ Trên Closing Disclosure, các khoản tín dụng cụ thể của người bán nằm trong cột Seller-Paid; các khoản tín dụng chung nằm trong Cash to Close và Summary of Transactions
- ✓ Sự khác biệt không do làm tròn giữa các khoản tín dụng của người bán trên LE và CD yêu cầu một tuyên bố cho người tiêu dùng biết để xem chi tiết
- ✓ Việc bỏ sót một khoản phí do người bán chi trả khỏi Loan Estimate có thể gây vi phạm dung sai thiện chí nếu khoản phí đó tăng sau này (ví dụ: thẩm định có dung sai bằng không)

## 4.20 Nội dung Mục Thông tin Khoản vay

Theo luật liên bang ( § 1026.38(a)(5)), tiêu đề phụ Thông tin Khoản vay ở trang 1 của Bảng Kê Khai Kết Thúc (Closing Disclosure) công bố Thời hạn Khoản vay, Mục đích, Sản phẩm, Loại Khoản vay, số nhận dạng khoản vay của chủ nợ (Loan ID #), và nếu chủ nợ yêu cầu, số hồ sơ bảo hiểm thế chấp (MIC #). Các mục này sử dụng cùng định nghĩa như trên Ước tính Khoản vay (Loan Estimate) nhưng được cập nhật để phản ánh các điều khoản tại thời điểm hoàn tất (consummation).

- ✓ Thông tin Khoản vay công bố Thời hạn Khoản vay, Mục đích, Sản phẩm, Loại Khoản vay, Loan ID # và MIC # (nếu được yêu cầu).
- ✓ Các lựa chọn Loại Khoản vay bao gồm Conventional, FHA và VA.
- ✓ Các mục này được định nghĩa giống như trên Ước tính Khoản vay nhưng được cập nhật tại thời điểm hoàn tất (consummation).

## 4.21 Cấu trúc Chi phí Khoản vay và Chi phí Khác

Theo luật liên bang ( § 1026.38(f)-(h)), trang 2 trình bày chi tiết Closing Cost Details được chia thành Loan Costs và Other Costs, với các cột cho Borrower-Paid (At Closing / Before Closing), Seller-Paid (At Closing / Before Closing), và Paid by Others. Loan Costs bao gồm Origination Charges, Services Borrower Did Not Shop For, và Services Borrower Did Shop For. Các mục bắt buộc như Points không thể bị xóa ngay cả khi không cần thiết.

- ✓ Các cột ở trang 2 là Borrower-Paid, Seller-Paid, và Paid by Others, mỗi cột có At Closing / Before Closing.
- ✓ Các mục bắt buộc như Points trong Origination Charges không thể bị xóa ngay cả khi không được sử dụng.
- ✓ Bảng Loan Costs và Other Costs có thể được tách sang trang 2a và 2b khi cần thiết.

## 4.22 Các Khoản Trả Trước và Thanh Toán Escrow Ban Đầu

Theo luật liên bang ( § 1026.38(g)), Các Chi Phí Khác bao gồm Thuế và Phí Chính Phủ, Các Khoản Trả Trước, Thanh Toán Escrow Ban Đầu khi Kết Thúc, và Khác. Các khoản trả trước là các mục được thanh toán trước khoản thanh toán theo lịch đầu tiên: Phí Bảo Hiểm Chủ Nhà, Phí Bảo Hiểm Thế Chấp, Lãi Trả Trước, Thuế Bất Động Sản, và tối đa ba mục bổ sung. Mục cuối cùng của phần Thanh Toán Escrow Ban Đầu khi Kết Thúc là Điều Chỉnh Tổng Hợp, được tính theo Quy Định X.

- ✓ Các khoản trả trước bao gồm bảo hiểm chủ nhà, bảo hiểm thế chấp, lãi trả trước và thuế bất động sản (cộng thêm tối đa 3 mục khác).
- ✓ Mỗi mục trả trước phải hiển thị khoảng thời gian áp dụng và tổng số tiền.
- ✓ Mục cuối cùng trong Thanh Toán Escrow Ban Đầu khi Kết Thúc là Điều Chỉnh Tổng Hợp, được tính theo Quy Định X.

## 4.23 Tóm tắt các giao dịch và tiền đặt cọc

Theo luật liên bang ( § 1026.38(j),(k)), bảng Tóm tắt các giao dịch thể hiện các khoản phải trả từ/đã trả cho người vay và người bán, tương tự HUD-1 cũ. Tiền đặt cọc là số tiền đã nộp vào một tài khoản tín thác theo hợp đồng mua bán; nếu được áp dụng vào một chi phí kết thúc giao dịch thì được trừ khỏi khoản tiền đặt cọc được thể hiện, nhưng không có khoản khấu trừ nào cho hoa hồng bất động sản ở trang 2. Tín dụng của người bán là các khoản tín dụng chung từ người bán cho người tiêu dùng.

- ✓ Tóm tắt các giao dịch công bố các khoản tiền của người vay và người bán, tương tự HUD-1 trước đây.
- ✓ Tiền đặt cọc = tiền đặt cọc thiện chí (earnest money) đã nộp vào một tài khoản tín thác theo hợp đồng mua bán.
- ✓ Không có khoản khấu trừ nào từ Tiền đặt cọc đối với hoa hồng bất động sản được công bố ở trang 2.

## 4.24 Tính toán Cash to Close của người vay

Trên mục Summaries of Transactions của Closing Disclosure, Cash to Close của người vay được tính bằng cách cộng tổng số tiền người vay phải trả với các khoản tiền đã thanh toán. Theo luật liên bang (TILA/RESPA, được CFPB thực thi theo Regulation Z), Closing Disclosure cho biết liệu người vay phải mang tiền mặt đến buổi kết thúc giao dịch hay được nhận lại tiền mặt.

- ✓ Tổng số tiền người vay phải trả khi kết thúc giao dịch được công bố là một số dương.
- ✓ Tổng số tiền đã được người vay hoặc thay mặt người vay thanh toán được công bố là một số âm.
- ✓ Tổng cộng được công bố là “Cash to Close From Borrower” khi dương và “Cash to Close To Borrower” khi âm; dù theo cách nào cũng được hiển thị dưới dạng số dương.

## 4.25 Số tiền Phải trả cho Người bán khi Kết thúc Giao dịch

Số tiền Phải trả cho Người bán khi Kết thúc Giao dịch là tổng số tiền người bán nhận được, chủ yếu dựa trên giá bán cộng với các điều chỉnh và các khoản trả trước. Đây là yêu cầu liên bang về Bản Công bố Kết thúc Giao dịch (Closing Disclosure) theo CFPB Regulation Z § 1026.38(k)(1).

- ✓ Số tiền Phải trả cho Người bán bao gồm Giá bán của Bất động sản
- ✓ Bao gồm Giá bán của bất kỳ Tài sản Cá nhân nào được Bao gồm trong Giao dịch Bán
- ✓ Bao gồm các Điều chỉnh và các Điều chỉnh cho các Khoản mục đã được Người bán Thanh toán Trước (các khoản trả trước mà người mua còn nợ)
- ✓ Nhà lắp ghép (manufactured homes) KHÔNG được coi là tài sản cá nhân cho Bản Công bố Kết thúc Giao dịch

## 4.26 Khoản Người bán phải trả khi Kết thúc Giao dịch

Khoản Người bán phải trả khi Kết thúc Giao dịch làm giảm số tiền thu được của người bán và bao gồm các chi phí do người bán trả, các khoản ghi có và các khoản thanh toán nợ. Theo luật liên bang (CFPB Regulation Z § 1026.38(k)(2)), các khoản này được trừ khỏi số tiền phải trả cho người bán.

- ✓ Bao gồm Tiền đặt cọc vượt mức, Chi phí Kết thúc Giao dịch do Người bán trả khi Kết thúc Giao dịch, Khoản tín dụng của Người bán
- ✓ Bao gồm việc thanh toán Khoản vay Thế chấp Thứ nhất và Thứ hai và các nghĩa vụ khác của người bán
- ✓ Bao gồm các điều chỉnh cho các khoản Người bán chưa trả, ví dụ thuế trả chậm còn nợ người mua

## 4.27 Tính toán tiền mặt của người bán khi kết thúc giao dịch

Theo luật liên bang (CFPB Regulation Z § 1026.38(k)(3)), tiền mặt của người bán khi kết thúc giao dịch được tính bằng cách bù trừ Tổng số tiền phải trả cho Người bán với Tổng số tiền Người bán phải trả, cho thấy người bán sẽ nhận được hay phải trả tiền khi kết thúc giao dịch.

- ✓ Tổng số tiền phải trả cho Người bán khi kết thúc giao dịch được hiển thị là số dương; Tổng số tiền Người bán phải trả được hiển thị là số âm
- ✓ Tổng dương được tiết lộ là «Tiền mặt cho Người bán»; tổng âm là «Tiền mặt từ Người bán»
- ✓ Tổng này luôn được tiết lộ là một số dương

## 4.28 Các tiết lộ về khoản vay trên Trang 4 của Closing Disclosure

Trang 4 của Closing Disclosure, trong mục “Thông tin bổ sung về khoản vay này,” có bảng Tiết lộ về khoản vay nhằm thông báo cho người vay các đặc điểm chính của khoản vay. Điều này được yêu cầu theo Quy định Z liên bang § 1026.38(l).

- ✓ Tiết lộ liệu khoản vay có thể được người mua trong tương lai tiếp nhận (assumable) hay không.
- ✓ Tiết lộ Điều khoản yêu cầu thanh toán (Demand Feature), các điều khoản thanh toán trễ và khả năng khấu hao âm (Negative Amortization).
- ✓ Tiết lộ chính sách thanh toán một phần (Partial Payments) của bên cho vay và việc người vay đang cấp Quyền lợi bảo đảm (Security Interest) đối với bất động sản.
- ✓ Nêu rõ người vay có thể mất bất động sản do không thanh toán.

## 4.29 Công bố về Tài khoản Escrow

Theo luật liên bang (CFPB Regulation Z § 1026.38(l)(7)), Bảng Công bố Kết thúc Giao dịch (Closing Disclosure) phải công bố liệu một tài khoản escrow (impound) có được thiết lập hay không và các khoản tiền liên quan. Nếu không có escrow được thiết lập, chi phí tài sản ước tính và bất kỳ phí miễn trừ escrow nào đều được công bố.

- ✓ Khi escrow được thiết lập: công bố Chi phí Tài sản được Escrow và Không được Escrow trong Năm 1, Khoản Thanh toán Escrow Ban đầu, và Khoản Thanh toán Escrow Hàng tháng
- ✓ Khi không có escrow: công bố Chi phí Tài sản Ước tính trong Năm 1 và bất kỳ Phí Miễn trừ Escrow nào
- ✓ Chi phí Tài sản bao gồm thuế tài sản, bảo hiểm chủ sở hữu nhà, phí HOA/condo/hợp tác xã, tiền thuê đất, và các khoản thanh toán thuê quyền sử dụng đất (leasehold)
- ✓ Khoản Thanh toán Escrow Ban đầu bằng tổng phụ của Khoản Thanh toán Ban đầu tại Thời điểm Kết thúc Giao dịch được thể hiện trên trang 2

### 4.30 Bảng Các Tiết Lộ Khác

Theo luật liên bang (Quy định Z của CFPB § 1026.38(p)), Bảng Các Tiết Lộ Khác thông báo cho người vay về quyền thẩm định giá, chi tiết hợp đồng, trách nhiệm sau khi tịch thu tài sản thế chấp, tái cấp vốn và khả năng khấu trừ thuế của lãi suất.

- ✓ Tiết lộ quyền của người vay được nhận một bản sao của bất kỳ bản thẩm định giá nào
- ✓ Tiết lộ liệu luật bang có bảo vệ người vay khỏi Trách nhiệm sau khi Tịch thu tài sản thế chấp hay không
- ✓ Tiết lộ các tuyên bố về khả năng Tái cấp vốn và Khấu trừ Thuế đối với lãi suất khoản vay

### 4.31 Yêu cầu Công bố Thẩm định

Theo luật liên bang (Regulation Z § 1026.37(m)(1)), tuyên bố thẩm định phải được cung cấp cho Higher-Priced Mortgage Loans và các khoản vay thuộc phạm vi Equal Credit Opportunity Act, cho người vay biết rằng một bản sao thẩm định phải được cung cấp miễn phí bổ sung ít nhất 3 ngày trước khi kết thúc giao dịch.

- ✓ Bắt buộc đối với Higher-Priced Mortgage Loans (được định nghĩa tại 12 CFR 1026.35) và các khoản vay thuộc phạm vi ECOA
- ✓ Người cho vay phải cung cấp bản sao thẩm định miễn phí bổ sung ít nhất 3 ngày trước khi kết thúc giao dịch

### 4.32 Chi tiết chi phí Trang 2 của Closing Disclosure

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), trang 2 của Closing Disclosure công bố các bảng Loan Costs và Other Costs dưới tiêu đề “Closing Cost Details.” Loan Costs bao gồm phí khởi tạo (origination charges), các dịch vụ mà người vay không tự tìm kiếm, và các dịch vụ mà người vay tự tìm kiếm. Other Costs bao gồm thuế/phí chính phủ, các khoản trả trước, các khoản escrow ban đầu, và các mục khác.

- ✓ Trang 2 hiển thị Loan Costs và Other Costs dưới mục “Closing Cost Details”
- ✓ Loan Costs được chia thành phí khởi tạo, dịch vụ mà người vay không tự tìm kiếm, và dịch vụ mà người vay tự tìm kiếm
- ✓ Other Costs bao gồm phí chính phủ, các khoản trả trước, và các khoản escrow ban đầu

### 4.33 Bảng Payoffs and Payments thay thế

Theo luật liên bang (TILA-RESPA, CFPB), đối với các giao dịch không có người bán và đối với các khoản vay có quyền cầm giữ thứ cấp đồng thời khi Bản công bố kết thúc (Closing Disclosure) của quyền cầm giữ thứ nhất bao gồm toàn bộ giao dịch của người bán, bảng Payoffs and Payments có thể được dùng thay cho bảng Summaries of Transactions.

- ✓ Các giao dịch không có người bán có thể sử dụng bảng Payoffs and Payments thay thế ( § 1026.38(e)(4) và (t)(5)(vii)(B))
- ✓ Các khoản giảm tiền gốc (ví dụ: để khắc phục vi phạm dung sai) được công bố trong bảng Summaries of Transactions hoặc bảng Payoffs and Payments thay thế

### 4.34 Các Chi phí Khác và Tín dụng của Người cho vay

Theo luật liên bang ( § 1026.38(g)(4), (h)), các khoản mục Khác bao gồm các chi phí không bắt buộc trên Loan Estimate như phí môi giới bất động sản, phí HOA/condo thanh toán khi hoàn tất giao dịch, bảo hành nhà, và phí kiểm tra. Tổng Chi phí Kết thúc (Do Người vay Trả) là tất cả chi phí kết thúc của người tiêu dùng sau khi trừ Tín dụng của Người cho vay. Tín dụng chung của người cho vay (bất kể nguồn nào) được thể hiện là Tín dụng của Người cho vay; mọi khoản bù trừ để giải quyết khoản phí vượt mức cũng được bao gồm.

- ✓ Các chi phí khác bao gồm phí môi giới bất động sản, phí HOA/condo, bảo hành nhà, và phí kiểm tra.
- ✓ Tổng Chi phí Kết thúc (Do Người vay Trả) = chi phí kết thúc của người tiêu dùng trừ Tín dụng của Người cho vay.
- ✓ Tiền đặt cọc thiện chí không ảnh hưởng đến số tiền hoa hồng bất động sản trên CD.

## CHAPTER 5

## Corrected Closing Disclosures

### 5.1 Ba Thay Đổi Kích Hoạt Thời Gian Chờ Ba Ngày Mới

Theo luật liên bang (TILA-RESPA, CFPB), chỉ có ba thay đổi trước khi hoàn tất giao dịch (consummation) kích hoạt thời gian chờ ba ngày làm việc mới: APR được công bố trở nên không chính xác, sản phẩm khoản vay thay đổi, hoặc bị thêm khoản phạt trả trước. Mọi thay đổi khác yêu cầu bản công bố đã chỉnh sửa vào hoặc trước thời điểm hoàn tất giao dịch nhưng không có thời gian chờ mới.

- ✓ Yêu cầu thời gian chờ ba ngày mới nếu APR được công bố trở nên không chính xác ( § 1026.19(f)(2)(ii)(A))
- ✓ Yêu cầu thời gian chờ ba ngày mới nếu sản phẩm khoản vay thay đổi ( § 1026.19(f)(2)(ii)(B))
- ✓ Yêu cầu thời gian chờ ba ngày mới nếu bị thêm khoản phạt trả trước ( § 1026.19(f)(2)(ii)(C))
- ✓ Mọi thay đổi khác yêu cầu bản công bố đã chỉnh sửa vào hoặc trước thời điểm hoàn tất giao dịch, không có thời gian chờ mới ( § 1026.19(f)(2)(i))

### 5.2 Khóa lãi suất sau Closing Disclosure ban đầu

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), nếu lãi suất được khóa sau khi chủ nợ cung cấp Closing Disclosure và các khoản phí hoặc điều khoản trở nên không chính xác do đó, chủ nợ phải cung cấp Closing Disclosure đã sửa chữa tại hoặc trước khi consummation. Nếu khóa lãi suất khiến APR đã được tiết lộ trước đó trở nên không chính xác, một thời gian chờ ba ngày làm việc mới được kích hoạt.

- ✓ Cần Closing Disclosure đã sửa chữa nếu khóa lãi suất khiến các khoản phí hoặc điều khoản trở nên không chính xác
- ✓ Nếu các khoản phí hoặc điều khoản không trở nên không chính xác do khóa lãi suất, không cần Closing Disclosure đã sửa chữa
- ✓ Nếu khóa lãi suất khiến APR trở nên không chính xác, bảng tiết lộ đã sửa chữa phải được cung cấp ít nhất ba ngày làm việc trước consummation
- ✓ Các bảng tiết lộ đã sửa chữa phải được cập nhật dựa trên thông tin tốt nhất có thể hợp lý

### 5.3 Ba loại sửa đổi bắt buộc

Theo luật liên bang (TILA-RESPA, CFPB), cần có Closing Disclosure đã sửa với tất cả các điều khoản đã thay đổi khi các thay đổi khiến bản công bố trở nên không chính xác. Có ba loại: thay đổi trước khi hoàn tất giao dịch cần thời gian chờ mới, thay đổi trước khi hoàn tất giao dịch không cần thời gian chờ, và thay đổi sau khi hoàn tất giao dịch.

- ✓ Các sửa đổi bắt buộc thuộc ba loại theo § 1026.19(f)(2): trước khi hoàn tất giao dịch có thời gian chờ mới, trước khi hoàn tất giao dịch không có thời gian chờ, và sau khi hoàn tất giao dịch
- ✓ Closing Disclosure đã sửa phải bao gồm tất cả các điều khoản đã thay đổi
- ✓ Closing Disclosure đã sửa có thể được dùng để đặt lại dung sai khi xảy ra tình huống thay đổi hoặc sự kiện khởi phát

### 5.4 Tính không chính xác của APR và APR bị khai cao

Theo luật liên bang (TILA-RESPA, CFPB), việc thay đổi APR có kích hoạt thời gian chờ mới hay không phụ thuộc vào tính chính xác của APR theo § 1026.22(a). Ngay cả APR bị khai cao cũng có thể được coi là không chính xác theo Regulation Z, có khả năng yêu cầu thời gian chờ mới.

- ✓ Tính chính xác của APR được xác định theo § 1026.22(a), với các quy tắc thể chấp đặc biệt tại § 1026.22(a)(4)
- ✓ APR bị khai cao vẫn có thể không chính xác và kích hoạt thời gian chờ ba ngày mới

### 5.5 Quyền của người tiêu dùng được kiểm tra Bảng Khai Báo Kết Thúc Giao Dịch

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), đối với các thay đổi ngoài APR, sản phẩm cho vay, hoặc việc bổ sung phí phạt trả trước, chủ nợ không bắt buộc phải cung cấp Bảng Khai Báo Kết Thúc Giao Dịch đã sửa cho đến ngày hoàn tất. Tuy nhiên, người tiêu dùng có quyền kiểm tra Bảng Khai Báo Kết Thúc Giao Dịch trong ngày làm việc trước ngày hoàn tất, và bảng khai báo được kiểm tra đó phải phản ánh mọi điều chỉnh về chi phí hoặc điều khoản mà chủ nợ biết tại thời điểm đó.

- ✓ Đối với các thay đổi không liên quan đến APR/sản phẩm cho vay/phí phạt trả trước, Bảng Khai Báo Kết Thúc Giao Dịch đã sửa chỉ cần được cung cấp trước ngày hoàn tất
- ✓ Người tiêu dùng có quyền kiểm tra Bảng Khai Báo Kết Thúc Giao Dịch trong ngày làm việc trước ngày hoàn tất
- ✓ Bảng Khai Báo Kết Thúc Giao Dịch được kiểm tra phải phản ánh các điều chỉnh mà chủ nợ biết khi kiểm tra
- ✓ Chủ nợ có thể sắp xếp để các đại lý thanh toán cho phép người tiêu dùng kiểm tra Bảng Khai Báo Kết Thúc Giao Dịch

## 5.6 Closing Disclosure Đã Được Chỉnh Sửa Sau Khi Hoàn Tất Giao Dịch

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), các chủ nợ phải cung cấp Closing Disclosure đã được chỉnh sửa nếu một sự kiện liên quan đến settlement xảy ra trong khoảng thời gian 30 ngày theo lịch sau khi hoàn tất giao dịch khiến bản tiết lộ không chính xác và thay đổi số tiền mà người tiêu dùng phải trả. Bản tiết lộ đã chỉnh sửa phải được giao hoặc gửi qua bưu điện không muộn hơn 30 ngày theo lịch sau khi chủ nợ nhận được thông tin đầy đủ.

- ✓ Closing Disclosure đã được chỉnh sửa là bắt buộc đối với các sự kiện settlement trong vòng 30 ngày theo lịch sau khi hoàn tất giao dịch làm thay đổi số tiền mà người tiêu dùng phải trả
- ✓ Phải giao hoặc gửi qua bưu điện bản tiết lộ đã chỉnh sửa trong vòng 30 ngày theo lịch kể từ khi nhận được thông tin đầy đủ
- ✓ Chỉ riêng những thay đổi về lãi suất theo ngày (per-diem) không làm phát sinh yêu cầu cung cấp Closing Disclosure đã chỉnh sửa
- ✓ Một ví dụ cần chỉnh sửa là phí ghi nhận (recording fee) khác với mức đã được tiết lộ; những sự kiện không liên quan như tăng thuế không yêu cầu chỉnh sửa

## 5.7 Lỗi văn thư và thời hạn chỉnh sửa 60 ngày

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), các chủ nợ phải cung cấp Closing Disclosure đã chỉnh sửa để khắc phục các lỗi văn thư phi số học và lập tài liệu cho các biện pháp khắc phục vi phạm dung sai không muộn hơn 60 ngày theo lịch sau khi hoàn tất giao dịch. Một lỗi chỉ được coi là lỗi văn thư nếu nó không ảnh hưởng đến tiết lộ số liệu hoặc các yêu cầu về thời gian/giao nhận.

- ✓ Các lỗi văn thư phi số học phải được chỉnh sửa trong vòng 60 ngày theo lịch sau khi hoàn tất giao dịch
- ✓ Một lỗi chỉ được coi là lỗi văn thư nếu nó không ảnh hưởng đến tiết lộ số liệu hoặc các yêu cầu về thời gian/giao nhận
- ✓ Ghi tên sai nhà cung cấp dịch vụ tất toán là lỗi văn thư; địa chỉ tài sản sai (ảnh hưởng đến việc giao nhận) KHÔNG phải là lỗi văn thư

## 5.8 Bản Tiết Lộ Kết Thúc Đã Sửa Đổi Của Đại Lý Thanh Toán Cho Người Bán

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), các đại lý thanh toán phải cung cấp Bản Tiết Lộ Kết Thúc đã sửa đổi nếu một sự kiện liên quan đến thanh toán trong vòng 30 ngày sau khi hoàn tất giao dịch làm cho bản tiết lộ không chính xác và thay đổi số tiền thực tế đã trả bởi người bán. Bản này phải được giao hoặc gửi qua thư trong vòng 30 ngày dương lịch kể từ khi nhận được thông tin đầy đủ.

- ✓ Các đại lý thanh toán phải sửa đổi Bản Tiết Lộ Kết Thúc đối với những thay đổi số tiền do người bán trả từ các sự kiện trong vòng 30 ngày sau khi hoàn tất giao dịch
- ✓ Bản Tiết Lộ Kết Thúc đã sửa đổi phải được giao hoặc gửi qua thư trong vòng 30 ngày dương lịch kể từ khi nhận được thông tin đầy đủ

## CHAPTER 6

# Special Transactions and Post-Consummation Disclosures

## 6.1 Phạm vi áp dụng đối với các khoản vay xây dựng

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), các khoản vay xây dựng là giao dịch tín dụng tiêu dùng dạng đóng (closed-end) được bảo đảm bằng bất động sản hoặc đơn vị hợp tác xã thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy tắc TILA-RESPA. Các khoản vay xây dựng dạng mở (HELOC), mục đích kinh doanh, hoặc phi tiêu dùng không được bao gồm.

- ✓ Các khoản vay xây dựng tiêu dùng dạng đóng được bảo đảm bằng bất động sản hoặc đơn vị hợp tác xã thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy tắc TILA-RESPA
- ✓ Các khoản vay xây dựng dạng mở, mục đích kinh doanh, hoặc phi tiêu dùng KHÔNG được bao gồm

## 6.2 Lựa chọn công bố một giao dịch so với hai giao dịch

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), chủ nợ có thể công bố khoản vay xây dựng-vĩnh viễn như một giao dịch (một Loan Estimate và Closing Disclosure duy nhất bao gồm cả hai giai đoạn) hoặc như hai giao dịch riêng biệt (LE và CD riêng cho từng giai đoạn). Lựa chọn này độc lập với việc có một hay hai lần kết thúc giao dịch.

- ✓ Khoản vay xây dựng-vĩnh viễn có thể được công bố như một giao dịch hoặc như hai giao dịch riêng biệt
- ✓ Công bố như hai giao dịch không đòi hỏi hai lần kết thúc giao dịch, giấy nợ, hoặc hợp đồng riêng biệt
- ✓ Một giao dịch duy nhất có thể được công bố ngay cả khi có các lần kết thúc giao dịch xây dựng và vĩnh viễn riêng biệt
- ✓ Phụ lục D cung cấp các phương pháp để ước tính lãi cho các khoản vay xây dựng giải ngân nhiều lần

## 6.3 Thời hạn Loan Estimate trong các khoản vay xây dựng

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), đối với các tiết lộ dành cho hai giao dịch, chủ nợ phải cung cấp Loan Estimate trong vòng ba ngày làm việc kể từ đơn đăng ký cho mỗi giai đoạn. Nếu cả hai đơn đăng ký được nộp cùng lúc, (các) LE phải được cung cấp trong vòng ba ngày làm việc kể từ đơn đăng ký đó. Việc sử dụng các tiết lộ riêng cho giai đoạn vĩnh viễn cho phép cấp lại LE đã sửa đổi bất kỳ lúc nào trước 60 ngày trước khi hoàn tất giao dịch.

- ✓ Loan Estimate phải được giao hoặc gửi qua bưu điện trong vòng ba ngày làm việc kể từ khi nhận được đơn đăng ký cho mỗi giai đoạn
- ✓ Nếu cả hai giai đoạn được đăng ký cùng nhau, (các) LE phải được cung cấp trong vòng ba ngày làm việc kể từ đơn đăng ký kết hợp



Các tiết lộ riêng cho giai đoạn vĩnh viễn cho phép cấp lại Loan Estimate đã sửa đổi tối đa 60 ngày trước khi hoàn tất giao dịch

## 6.4 Các Tiết lộ Bổ sung của TILA-RESPA

Theo luật liên bang (Quy tắc TILA-RESPA, CFPB), ngoài Loan Estimate và Closing Disclosure, quy tắc này còn ảnh hưởng đến một số tiết lộ sau khi hoàn tất giao dịch do chủ nợ và đơn vị dịch vụ cung cấp, bao gồm Thông báo Đóng Ký quỹ (Escrow Closing Notice) ( § 1026.20(e)) và Công bố Chính sách Thanh toán Một phần (Partial Payment Policy Disclosure) ( § 1026.39(a) và (d)). Các thông báo khác của Regulation Z, chẳng hạn như thông báo điều chỉnh lãi suất theo § 1026.20, vẫn có thể được yêu cầu.

- ✓ Quy tắc TILA-RESPA bao gồm Thông báo Đóng Ký quỹ (Escrow Closing Notice) ( § 1026.20(e)) và Công bố Chính sách Thanh toán Một phần (Partial Payment Policy Disclosure) ( § 1026.39)
- ✓ Thông báo điều chỉnh lãi suất theo § 1026.20 vẫn có thể được yêu cầu ngoài các tiết lộ tích hợp

## 6.5 Thời điểm và Phạm vi của Thông báo Đóng Tài khoản Escrow

Theo luật liên bang (Regulation Z § 1026.20(e), CFPB), đối với các khoản vay thuộc phạm vi yêu cầu, chủ nợ hoặc đơn vị phục vụ khoản vay phải cung cấp Thông báo Đóng Tài khoản Escrow không muộn hơn ba ngày làm việc trước khi tài khoản escrow của người tiêu dùng bị hủy. Thông báo này phải được cung cấp trước khi hủy tài khoản escrow được lập gắn với giao dịch tín dụng tiêu dùng dạng đóng được bảo đảm bằng quyền cầm giữ thứ nhất trên bất động sản hoặc nhà ở, trừ các khoản vay ngược. Nhà ở bao gồm nhà di động hoặc đơn vị nhà ở hợp tác xã.

- ✓ Thông báo Đóng Tài khoản Escrow phải được cung cấp ít nhất 3 ngày làm việc trước khi tài khoản escrow bị hủy ( § 1026.20(e)(5))
- ✓ Áp dụng cho các giao dịch dạng đóng được bảo đảm bằng quyền cầm giữ thứ nhất trên bất động sản hoặc nhà ở, không bao gồm các khoản vay ngược
- ✓ Nhà ở bao gồm nhà di động hoặc đơn vị nhà ở hợp tác xã ( § 1026.2(a)(19))

## 6.6 Nội dung bắt buộc của Thông báo Đóng Tài khoản Escrow

Theo luật liên bang (TILA, Quy định Z § 1026.20(e), do CFPB thực thi), các chủ nợ và đơn vị dịch vụ phải cung cấp Thông báo Đóng Escrow khi tài khoản escrow (impound/trust) của người tiêu dùng bị hủy. Thông báo phải chứa các tiết lộ bắt buộc cụ thể để người tiêu dùng hiểu hậu quả của việc mất tài khoản escrow, đặc biệt là họ phải trực tiếp thanh toán thuế tài sản và bảo hiểm chủ nhà.

- ✓ Thông báo phải tiết lộ ngày tài khoản escrow sẽ đóng, rằng tài khoản đó cũng có thể được gọi là tài khoản impound hoặc trust, và lý do đóng
- ✓ Phải cảnh báo rằng nếu không có escrow, người tiêu dùng phải trực tiếp thanh toán tất cả chi phí tài sản (thuế, bảo hiểm chủ nhà), có thể bằng một hoặc hai khoản thanh toán lớn mỗi năm
- ✓ Phải bao gồm bảng “Cost to you” liệt kê mọi “Escrow Closing Fee” được thu



Phải nêu hậu quả của việc không thanh toán chi phí tài sản và cung cấp số điện thoại để biết thêm thông tin

## 6.7 Thời điểm Gửi Thông báo Đóng Escrow

Theo luật liên bang (Quy định Z § 1026.20(e)(5), CFPB), thời điểm gửi Thông báo Đóng Escrow phụ thuộc vào việc người tiêu dùng yêu cầu hủy hay tài khoản bị hủy vì lý do khác. Quy tắc hợp thư được áp dụng để xác định việc nhận thông báo.

- ✓ Nếu người tiêu dùng yêu cầu hủy, người tiêu dùng phải nhận được thông báo không muộn hơn 3 ngày làm việc trước khi tài khoản bị đóng
- ✓ Nếu bị hủy vì bất kỳ lý do nào khác, người tiêu dùng phải nhận được thông báo không muộn hơn 30 ngày làm việc trước khi tài khoản bị đóng
- ✓ Theo quy tắc hợp thư, nếu không được giao trực tiếp, người tiêu dùng được coi là nhận được thông báo 3 ngày làm việc sau khi thông báo được gửi qua bưu điện hoặc được giao
- ✓ Ngày làm việc có nghĩa là tất cả các ngày dương lịch trừ Chủ nhật và các ngày lễ công cộng theo luật liên bang được chỉ định (định nghĩa 'specific' về ngày làm việc được dùng cho Closing Disclosure)

## 6.8 Tiết lộ Giá trị cho Khoản vay Xây dựng

Theo luật liên bang (TILA/RESPA, CFPB), việc chủ nợ tiết lộ giá bán hay giá trị phụ thuộc vào việc giao dịch có liên quan đến bên bán hay không và liệu giá bán có được biết hay không. Khi có bên bán, tiết lộ giá bán theo hợp đồng; khi không có bên bán (ví dụ: người tiêu dùng đã sở hữu đất), tiết lộ giá trị thẩm định nếu có thẩm định, hoặc giá trị ước tính nếu không có.

- ✓ Trong giao dịch có bên bán, tiết lộ giá bán theo hợp đồng; nếu chưa biết trên LE, tiết lộ giá trị ước tính/đã thẩm định
- ✓ Trong giao dịch không có bên bán, tiết lộ giá trị thẩm định nếu có thẩm định, nếu không thì giá trị ước tính
- ✓ Trên Closing Disclosure, tiết lộ giá trị được dùng để phê duyệt giao dịch tín dụng, bao gồm cả cải tạo nếu được dùng trong phê duyệt
- ✓ Nếu không có ước tính riêng, chủ nợ có thể dùng ước tính do người tiêu dùng cung cấp tại thời điểm nộp đơn

## 6.9 Yêu cầu định dạng đối với Thông báo Đóng Escrow

Theo luật liên bang (Quy định Z § 1026.20(e)(4), CFPB), Thông báo Đóng Escrow phải đáp ứng các tiêu chuẩn định dạng cụ thể để bảo đảm thông báo rõ ràng và dễ thấy đối với người tiêu dùng, theo mẫu form H-29 trong Phụ lục H của Quy định Z.

- ✓ Các thông báo phải rõ ràng và dễ thấy, ở dạng có thể hiểu được một cách hợp lý và dễ nhận biết
- ✓ Phải được viết bằng phông chữ ít nhất 10 point
- ✓ Phải được nhóm lại với nhau ở mặt trước của tài liệu một trang, tách biệt khỏi các tài liệu khác, về cơ bản tương tự mẫu form H-29

## CHAPTER 7

# Home Mortgage Interest Deduction: Rules and Limits

## 7.1 Giới hạn nợ cho Khoản Khấu trừ Lãi vay Mua nhà

Theo luật liên bang (Bộ luật Thuế vụ Hoa Kỳ, do IRS quản lý), người nộp thuế có thể khấu trừ lãi vay mua nhà trên một số nợ đủ điều kiện có giới hạn. Giới hạn hiện hành là \$750,000 đầu tiên (\$375,000 nếu kết hôn khai thuế riêng) của khoản nợ. Giới hạn cao hơn là \$1 triệu (\$500,000 nếu kết hôn khai thuế riêng) áp dụng cho nợ mua nhà phát sinh trước ngày 16 tháng 12 năm 2017.

- ✓ Giới hạn khấu trừ nợ mua nhà hiện hành là \$750,000 (\$375,000 nếu kết hôn khai thuế riêng)
- ✓ Nợ phát sinh trước ngày 16 tháng 12 năm 2017 sử dụng giới hạn cao hơn là \$1 triệu (\$500,000 nếu kết hôn khai thuế riêng)
- ✓ Các giới hạn đô la áp dụng cho tổng các khoản thế chấp trên nhà chính và nhà thứ hai

## 7.2 Hạn chế khấu trừ lãi của khoản vay vốn chủ sở hữu nhà

Theo luật liên bang, lãi của khoản vay vốn chủ sở hữu nhà hoặc hạn mức tín dụng chỉ được khấu trừ nếu số tiền vay được dùng để mua, xây dựng hoặc cải thiện đáng kể ngôi nhà bảo đảm cho khoản vay. Nếu số tiền vay được dùng cho các mục đích khác (ví dụ: trả nợ xe hơi hoặc chi phí cá nhân), lãi KHÔNG được khấu trừ bất kể khoản nợ phát sinh khi nào.

- ✓ Lãi của khoản vay vốn chủ sở hữu nhà chỉ được khấu trừ nếu số tiền vay được dùng để mua, xây dựng hoặc cải thiện đáng kể ngôi nhà bảo đảm.
- ✓ Khoản vay phải được bảo đảm bằng nhà ở chính hoặc nhà ở thứ hai của người nộp thuế (nhà ở đủ điều kiện).
- ✓ Hạn chế này áp dụng bất kể khoản nợ phát sinh khi nào.

## 7.3 Điều kiện để khấu trừ lãi vay thế chấp nhà ở

Theo luật liên bang, lãi vay thế chấp nhà ở là bất kỳ khoản lãi nào được trả cho một khoản vay được bảo đảm bằng nhà chính hoặc nhà thứ hai. Để được khấu trừ, người nộp thuế phải nộp Mẫu 1040/1040-SR và liệt kê các khoản khấu trừ trên Schedule A, và khoản vay thế chấp phải là khoản nợ có bảo đảm trên một nhà đủ điều kiện mà người nộp thuế có quyền sở hữu. Cả người vay và người cho vay đều phải có ý định rằng khoản vay sẽ được hoàn trả.

- ✓ Người nộp thuế phải liệt kê các khoản khấu trừ trên Schedule A (Mẫu 1040)
- ✓ Khoản vay thế chấp phải là khoản nợ có bảo đảm trên một nhà đủ điều kiện với quyền sở hữu
- ✓ Cả người vay và người cho vay đều phải có ý định rằng khoản vay sẽ được hoàn trả

## 7.4 Ba Loại Lãi Được Khấu Trừ Toàn Phần

Theo luật liên bang, mọi khoản lãi vay thế chấp đều được khấu trừ toàn phần nếu các khoản vay thế chấp thuộc một trong ba loại: (1) nợ thuộc diện bảo lưu (grandfathered debt) phát sinh vào hoặc trước ngày 13 tháng 10 năm 1987; (2) nợ vay mua nhà (home acquisition debt) phát sinh sau ngày 13 tháng 10 năm 1987 và trước ngày 16 tháng 12 năm 2017 với tổng số tiền từ 1 triệu đô la trở xuống (500.000 đô la MFS); hoặc (3) nợ vay mua nhà phát sinh sau ngày 15 tháng 12 năm 2017 với tổng số tiền từ 750.000 đô la trở xuống (375.000 đô la MFS).

- ✓ Nợ thuộc diện bảo lưu (vào hoặc trước ngày 13 tháng 10 năm 1987) được khấu trừ toàn phần không giới hạn số tiền
- ✓ Giới hạn nợ vay mua nhà trước ngày 16 tháng 12 năm 2017 là 1 triệu đô la (500.000 đô la MFS)
- ✓ Giới hạn nợ vay mua nhà sau ngày 15 tháng 12 năm 2017 là 750.000 đô la (375.000 đô la MFS)

## 7.5 Định nghĩa và giới hạn của nợ mua nhà

Theo luật liên bang, nợ mua nhà là một khoản vay thế chấp được thực hiện sau ngày 13 tháng 10 năm 1987 để mua, xây dựng hoặc cải thiện đáng kể một ngôi nhà đủ điều kiện và được bảo đảm bằng chính ngôi nhà đó. Giới hạn là 1 triệu đô la (500.000 đô la MFS) cho khoản nợ được bảo đảm trước ngày 16 tháng 12 năm 2017, và 750.000 đô la (375.000 đô la MFS) cho khoản nợ được bảo đảm sau ngày 15 tháng 12 năm 2017. Các giới hạn này được giảm bởi khoản nợ grandfathered (nợ được bảo lưu).

- ✓ Nợ mua nhà phải được dùng để mua, xây dựng hoặc cải thiện đáng kể một ngôi nhà đủ điều kiện
- ✓ Giới hạn trước ngày 16 tháng 12 năm 2017 là 1 triệu đô la (500.000 đô la MFS); giới hạn sau ngày 15 tháng 12 năm 2017 là 750.000 đô la (375.000 đô la MFS)
- ✓ Giới hạn nợ mua nhà được giảm (không xuống dưới zero) bởi khoản nợ grandfathered (nợ được bảo lưu)

## 7.6 Yêu cầu về nợ có bảo đảm

Theo luật liên bang, lãi vay thế chấp chỉ được khấu trừ nếu khoản nợ được bảo đảm. Nợ có bảo đảm là khoản nợ mà người nộp thuế ký một văn bản (thế chấp, chứng thư tín thác, hoặc hợp đồng đất) biến nhà ở thành tài sản bảo đảm cho khoản nợ, với điều kiện nhà ở có thể thỏa mãn khoản nợ khi vỡ nợ, và văn bản đó được ghi nhận hoặc hoàn thiện theo luật tiểu bang hoặc địa phương hiện hành.

- ✓ Văn bản phải biến nhà ở thành tài sản bảo đảm cho việc thanh toán khoản nợ
- ✓ Trong trường hợp vỡ nợ, nhà ở phải có khả năng thỏa mãn khoản nợ
- ✓ Khoản nợ phải được ghi nhận hoặc hoàn thiện theo cách khác theo luật tiểu bang hoặc địa phương

## 7.7 Định nghĩa nhà ở đủ điều kiện

Theo luật liên bang, nhà ở đủ điều kiện là nhà chính hoặc nhà thứ hai của người nộp thuế. Nhà ở bao gồm nhà, chung cư, nhà hợp tác xã, nhà di động, nhà xe kéo, hoặc thuyền có tiện nghi để ngủ, nấu ăn và vệ sinh. Người nộp thuế chỉ có thể có một nhà chính tại một thời điểm.

- ✓ Nhà phải có tiện nghi để ngủ, nấu ăn và vệ sinh thì mới đủ điều kiện.
- ✓ Người nộp thuế chỉ có thể có một nhà chính tại bất kỳ thời điểm nào.
- ✓ Lãi vay đối với một nhà ở ngoài nhà chính/nhà thứ hai chỉ được khấu trừ cho mục đích kinh doanh/đầu tư.

## 7.8 Nợ mua nhà được tái cấp vốn

Theo luật liên bang, khoản nợ có bảo đảm được dùng để tái cấp vốn cho nợ mua nhà được coi là nợ mua nhà, nhưng chỉ tối đa bằng số dư gốc của khoản thế chấp cũ ngay trước khi tái cấp vốn. Bất kỳ khoản bổ sung nào không được dùng để mua, xây dựng hoặc cải thiện đáng kể ngôi nhà thì không phải là nợ mua nhà.

- ✓ Nợ mua nhà được tái cấp vốn chỉ đủ điều kiện tối đa bằng số dư gốc còn lại của khoản thế chấp cũ
- ✓ Khoản rút tiền mặt thêm không được dùng để cải thiện ngôi nhà thì không phải là nợ mua nhà
- ✓ Khoản nợ được tái cấp vốn phải tiếp tục được bảo đảm bằng ngôi nhà đủ điều kiện

## 7.9 Nợ Grandfathered

Theo luật liên bang, một khoản vay thế chấp được thực hiện trước ngày 14 tháng 10 năm 1987 (và được bảo đảm bằng nhà ở vào ngày 13 tháng 10 năm 1987 và liên tục sau đó) là nợ grandfathered. Toàn bộ tiền lãi trên nợ grandfathered được khấu trừ đầy đủ bất kể số tiền vay được sử dụng như thế nào, nhưng số tiền nợ grandfathered làm giảm giới hạn nợ mua nhà.

- ✓ Nợ grandfathered đã được bảo đảm bằng nhà ở đủ điều kiện vào ngày 13 tháng 10 năm 1987 và sau đó
- ✓ Cách sử dụng số tiền vay không quan trọng đối với nợ grandfathered
- ✓ Tiền lãi trên nợ grandfathered được khấu trừ đầy đủ nhưng làm giảm giới hạn nợ mua nhà

## 7.10 Quy tắc sử dụng nhà thứ hai cho thuê

Theo luật liên bang, nhà thứ hai không được chào cho thuê có thể được coi là nhà ở đủ điều kiện mà không cần sử dụng cá nhân. Nếu được cho thuê một phần thời gian trong năm, người nộp thuế cũng phải sử dụng nhà đó làm nhà ở hơn 14 ngày hoặc hơn 10% số ngày cho thuê với giá thuê hợp lý, tùy theo thời gian nào dài hơn; nếu không, nhà đó được coi là bất động sản cho thuê, không phải nhà thứ hai.

- ✓ Nhà thứ hai không cho thuê đủ điều kiện mà không cần bất kỳ sử dụng cá nhân nào trong năm
- ✓ Nếu cho thuê, phải được sử dụng hơn 14 ngày HOẶC hơn 10% số ngày cho thuê, tùy theo thời gian nào dài hơn
- ✓ Chỉ một nhà thứ hai được coi là nhà thứ hai đủ điều kiện mỗi năm

## 7.11 Thế chấp được coi là được sử dụng để mua/xây nhà

Theo luật liên bang, một khoản thế chấp được bảo đảm bằng nhà ở đủ điều kiện có thể được coi là nợ mua nhà ngay cả khi tiền vay không được sử dụng trực tiếp để mua/xây/cải tạo nhà, nếu nhà được mua trong vòng 90 ngày trước hoặc sau khi nhận khoản thế chấp, hoặc khoản thế chấp được nhận trong vòng 24 tháng trước hoặc 90 ngày sau khi công việc xây dựng/cải tạo.

- ✓ Nhà được mua trong vòng 90 ngày trước/sau khi nhận khoản thế chấp có thể được coi là nợ mua nhà
- ✓ Khoản thế chấp được nhận trong vòng 90 ngày sau khi hoàn thành sẽ trang trải các chi phí phát sinh trong vòng 24 tháng trước khi hoàn thành
- ✓ Nợ mua nhà được giới hạn ở giá thành của nhà cộng với các cải tạo đáng kể

## CHAPTER 8

# Points

## 8.1 Định nghĩa điểm (Points) và quy tắc chung

Theo luật liên bang, points là các khoản phí mà người vay trả để có được một khoản vay thế chấp nhà ở (còn được gọi là phí khởi tạo khoản vay, phí cho vay tối đa, chiết khấu khoản vay, hoặc điểm chiết khấu). Vì points là lãi trả trước, quy tắc chung yêu cầu khấu trừ chúng theo tỷ lệ trong suốt thời hạn của khoản vay thay vì khấu trừ toàn bộ trong năm đã trả.

- ✓ Points có thể được gọi là phí khởi tạo khoản vay, chiết khấu khoản vay, hoặc điểm chiết khấu
- ✓ Quy tắc chung: points là lãi trả trước được khấu trừ theo tỷ lệ trong suốt thời hạn khoản vay
- ✓ Người vay được coi là đã trả bất kỳ points nào mà người bán trả cho khoản vay thế chấp của người vay

## 8.2 Khấu trừ toàn bộ điểm trong năm đã thanh toán

Theo luật liên bang, các điểm có thể được khấu trừ toàn bộ trong năm đã thanh toán nếu đáp ứng tất cả chín bài kiểm tra, bao gồm: khoản vay được bảo đảm bằng nhà ở chính, việc trả điểm là một thông lệ kinh doanh đã được thiết lập trong khu vực, điểm không vượt quá mức chuẩn của khu vực, sử dụng phương pháp kế toán tiền mặt, khoản vay dùng để mua hoặc xây dựng nhà ở chính, và điểm được tính theo tỷ lệ phần trăm trên vốn gốc và được thể hiện rõ ràng trên bảng kê settlement.

- ✓ Khoản vay phải được bảo đảm bằng nhà ở chính của người nộp thuế và được sử dụng để mua hoặc xây dựng nhà ở chính đó
- ✓ Việc trả điểm phải là một thông lệ đã được thiết lập và không vượt quá mức chuẩn của khu vực
- ✓ Điểm phải được tính theo tỷ lệ phần trăm trên vốn gốc và được thể hiện rõ ràng trên bảng kê settlement

## 8.3 Điểm vay đối với nhà thứ hai và tái cấp vốn

Theo luật liên bang, các điểm vay đã trả cho một khoản vay được bảo đảm bằng NHÀ THỨ HAI không thể được khấu trừ toàn bộ trong năm đã trả — chúng phải được khấu trừ trong suốt thời hạn của khoản vay. Tương tự, các điểm vay đã trả để tái cấp vốn cho một khoản thế chấp nói chung không được khấu trừ toàn bộ trong năm đã trả, nhưng phần liên quan đến việc cải tạo đáng kể nhà ở chính có thể được khấu trừ toàn bộ.

- ✓ Các điểm vay đối với nhà thứ hai phải được khấu trừ trong suốt thời hạn của khoản vay, không phải trong năm đã trả
- ✓ Các điểm vay để tái cấp vốn nói chung được khấu trừ trong suốt thời hạn của khoản vay
- ✓ Các điểm vay cho một khoản vay để cải tạo đáng kể nhà ở chính có thể được khấu trừ toàn bộ nếu đáp ứng các bài kiểm tra 1-6

## 8.4 Các Khoản Tiền Thu Cho Dịch Vụ Không Phải Là Điểm

Theo luật liên bang, các khoản tiền mà người cho vay thu cho các dịch vụ cụ thể không phải là lãi suất được khấu trừ hoặc điểm. Những khoản này bao gồm phí thẩm định, phí tài trợ VA, phí bảo hiểm thế chấp, phí công chứng, và chi phí chuẩn bị giấy nợ thế chấp hoặc chứng thư tín thác.

- ✓ Phí dịch vụ (thẩm định, công chứng, phí tài trợ VA) không được khấu trừ như điểm
- ✓ Các khoản tiền này không thể được khấu trừ trong năm đã trả hoặc trong suốt thời hạn khoản vay
- ✓ Điểm phải là lãi trả trước, không phải khoản thanh toán cho các dịch vụ cụ thể

## 8.5 Điểm (Points) do Người bán trả

Theo luật liên bang, các điểm do người bán trả (bao gồm phí thu xếp khoản vay) được coi như do người mua trả. Người mua phải giảm cơ sở của căn nhà (basis) bằng số điểm do người bán trả và có thể khấu trừ chúng. Người bán không được khấu trừ các điểm này như lãi vay mà phải coi chúng là chi phí bán tài sản làm giảm số tiền thực hiện được (amount realized).

- ✓ Người mua coi các điểm do người bán trả như thể chính người mua đã trả và giảm cơ sở của căn nhà (basis) đi số tiền đó
- ✓ Người bán không được khấu trừ các điểm do người bán trả như lãi vay — chúng là chi phí bán tài sản
- ✓ Người mua có thể khấu trừ các điểm do người bán trả trong năm đã trả nếu đáp ứng tất cả các bài kiểm tra Deduction Allowed in Year Paid

## CHAPTER 9

# FIRPTA: Withholding on Foreign Sellers

## 9.1 Người nước ngoài thuộc diện bị khấu trừ thuế

Theo luật liên bang (IRS), việc khấu trừ thuế đối với thu nhập có nguồn gốc Hoa Kỳ (bao gồm việc chuyển nhượng USRPI) chỉ áp dụng cho người nước ngoài — không áp dụng cho người Hoa Kỳ. Người nước ngoài bao gồm cá nhân không cư trú, công ty nước ngoài, hợp danh nước ngoài, quỹ tín thác nước ngoài và di sản nước ngoài. Việc xác định liệu người nhận thanh toán/người bán là người nước ngoài hay người Hoa Kỳ là yếu tố trung tâm quyết định có phải khấu trừ thuế trong giao dịch bất động sản hay không.

- ✓ Khấu trừ thuế chỉ áp dụng nếu người nhận thanh toán/người chuyển nhượng là người nước ngoài; người Hoa Kỳ được miễn
- ✓ Người nước ngoài không cư trú là cá nhân không phải công dân Hoa Kỳ hoặc người nước ngoài cư trú
- ✓ Người nước ngoài cư trú (kiểm tra thẻ xanh hoặc kiểm tra hiện diện đáng kể) được coi là người Hoa Kỳ và không thuộc diện khấu trừ thuế đối với người không cư trú

## 9.2 Trách nhiệm của đại lý khấu trừ thuế

Theo luật liên bang (IRS), đại lý khấu trừ thuế phải chịu trách nhiệm cá nhân đối với bất kỳ khoản thuế nào buộc phải khấu trừ, độc lập với trách nhiệm thuế của chính người nước ngoài. Trong bất động sản, điều này khiến người mua/người nhận chuyển nhượng (hoặc đại lý của họ) chịu trách nhiệm khấu trừ thuế đối với các giao dịch mua từ người bán nước ngoài. Việc không khấu trừ khiến đại lý phải chịu thuế, tiền lãi và các hình phạt.

- ✓ Đại lý khấu trừ thuế phải chịu trách nhiệm cá nhân đối với toàn bộ khoản thuế buộc phải khấu trừ
- ✓ Trách nhiệm này độc lập với trách nhiệm thuế Hoa Kỳ của người nước ngoài
- ✓ Nếu đại lý khấu trừ thuế không khấu trừ và người nước ngoài không nộp, cả hai đều phải chịu trách nhiệm về thuế, tiền lãi và các hình phạt

### 9.3 Thuế suất khấu trừ liên bang đối với các khoản thanh toán liên quan đến bất động sản

Theo luật liên bang (IRS Publication 515, Chart C), các mức khấu trừ theo luật định cụ thể áp dụng cho các khoản thanh toán cho người nước ngoài trừ khi được giảm theo hiệp định thuế. Thí sinh thi cấp phép bất động sản cần biết các mức liên quan đến FIRPTA và mức mặc định chung. Mức chung đối với thu nhập có nguồn từ Hoa Kỳ không được kết nối hiệu quả với hoạt động thương mại hoặc kinh doanh tại Hoa Kỳ là 30%.

- ✓ Việc chuyển nhượng USRPI bị khấu trừ ở mức 15% (21% đối với một số khoản phân phối của thực thể)
- ✓ Việc chuyển nhượng phần vốn góp hợp danh theo mục 1446(f) bị khấu trừ ở mức 10%
- ✓ Mức khấu trừ mặc định đối với mọi thu nhập khác có nguồn từ Hoa Kỳ thuộc diện khấu trừ là 30%
- ✓ Tiền thuê (thu nhập từ bất động sản) là thu nhập FDAP thuộc diện khấu trừ 30% trừ khi được coi là ECI hoặc được giảm theo hiệp định

### 9.4 Khấu trừ FIRPTA khi chuyển nhượng USRPI

Theo luật liên bang (FIRPTA, mục 1445, do IRS thực thi), việc chuyển nhượng quyền lợi bất động sản Hoa Kỳ (USRPI) của một người nước ngoài (người chuyển nhượng) phải chịu khấu trừ thuế thu nhập. Người nhận chuyển nhượng (người mua) có trách nhiệm xác định liệu người bán có phải là người nước ngoài hay không, và nếu người chuyển nhượng là người nước ngoài mà người mua không khấu trừ, người mua có thể phải chịu trách nhiệm cá nhân về khoản thuế.

- ✓ FIRPTA áp dụng cho việc chuyển nhượng USRPI bởi người nước ngoài theo IRC mục 1445
- ✓ Người nhận chuyển nhượng/người mua phải xác định liệu người chuyển nhượng có phải là người nước ngoài hay không
- ✓ Nếu người bán là người nước ngoài và người mua không khấu trừ, người mua có thể phải chịu trách nhiệm về khoản thuế
- ✓ Người nước ngoài là cá nhân người nước ngoài không cư trú hoặc công ty/hợp danh/quỹ tín thác/di sản nước ngoài chưa chọn áp dụng chế độ đối xử trong nước

## 9.5 Tỷ lệ Khấu trừ FIRPTA và Số tiền Thu được

Theo luật liên bang, người nhận chuyển nhượng phải khấu trừ và giữ lại thuế trên tổng số tiền thu được của người nước ngoài từ việc chuyển nhượng. Tỷ lệ khấu trừ FIRPTA chung là 15%. Số tiền thu được là tổng của tiền mặt đã trả (chỉ phần gốc), giá trị thị trường hợp lý của tài sản khác được chuyển giao, và bất kỳ khoản nợ nào được người nhận chuyển nhượng gánh chịu hoặc mà tài sản phải chịu.

- ✓ Tỷ lệ khấu trừ FIRPTA chung là 15% của số tiền thu được
- ✓ Số tiền thu được = tiền mặt đã trả + FMV của tài sản khác + các khoản nợ được gánh chịu
- ✓ Nếu được sở hữu chung bởi người Hoa Kỳ và người nước ngoài, số tiền thu được được phân bổ dựa trên khoản vốn góp của mỗi người chuyển nhượng

## 9.6 Ngoại lệ nhà ở FIRPTA và các mức thuế suất giảm

Theo luật liên bang (FIRPTA, IRC section 1445), mức khấu trừ chung trên số tiền thực nhận là 15%. Mức thấp hơn chỉ áp dụng khi bên nhận chuyển nhượng mua bất động sản để sử dụng làm nhà ở: nếu số tiền thực nhận là \$300,000 hoặc ít hơn, không cần khấu trừ; nếu nhiều hơn \$300,000 nhưng không quá \$1,000,000, mức giảm xuống 10%; trên \$1,000,000, mức đầy đủ 15% được áp dụng. Để sử dụng ngoại lệ nhà ở, bên nhận chuyển nhượng phải là cá nhân có kế hoạch chắc chắn cư trú tại bất động sản ít nhất 50% số ngày bất động sản được sử dụng trong mỗi khoảng thời gian 12 tháng đầu tiên sau khi chuyển nhượng.

- ✓ Mức khấu trừ FIRPTA chung là 15% của số tiền thực nhận
- ✓ Mua nhà ở, số tiền thực nhận \$300,000 hoặc ít hơn: không khấu trừ
- ✓ Mua nhà ở, số tiền thực nhận trên \$300,000 đến \$1,000,000: mức giảm 10%
- ✓ Số tiền thực nhận trên \$1,000,000, hoặc bất động sản không được mua làm nhà ở: 15%
- ✓ Ngoại lệ nhà ở yêu cầu bên nhận chuyển nhượng là cá nhân có kế hoạch chắc chắn cư trú tại đó ít nhất 50% số ngày được sử dụng trong mỗi khoảng thời gian 12 tháng đầu tiên

## 9.7 Thu nhập từ cho thuê bất động sản như Thu nhập được kết nối hiệu quả (ECI)

Theo luật liên bang (Ấn phẩm 515 của IRS), thu nhập FDAP có thể hoặc không thể được kết nối hiệu quả với một hoạt động thương mại hoặc kinh doanh tại Hoa Kỳ. Người nước ngoài có thể chọn xử lý thu nhập cho thuê từ bất động sản tại Hoa Kỳ như thu nhập được kết nối hiệu quả (ECI), điều này thay đổi cách xử lý khấu trừ. Điều này quan trọng khi chủ sở hữu nước ngoài cho thuê bất động sản tại Hoa Kỳ.

- ✓ Thu nhập được kết nối hiệu quả (ECI) bao gồm tiền thuê từ bất động sản nếu chủ sở hữu nước ngoài chọn xử lý thu nhập đó như được kết nối hiệu quả với một hoạt động thương mại hoặc kinh doanh tại Hoa Kỳ
- ✓ Tiền thuê được chọn xử lý như ECI thường được miễn khỏi việc khấu trừ theo Chương 3 tiêu chuẩn 30% nếu cung cấp Form W-8ECI hợp lệ

## 9.8 Định nghĩa USRPI

Theo luật liên bang, USRPI là một quyền lợi (không phải với tư cách chủ nợ) đối với bất động sản tọa lạc tại Hoa Kỳ hoặc Quần đảo Virgin thuộc Hoa Kỳ, bao gồm các quyền lợi đối với mỏ, giếng hoặc trầm tích tự nhiên và một số động sản liên quan. Nó cũng bao gồm quyền lợi trong một công ty nội địa trừ khi được chứng minh rằng công ty đó chưa từng là một công ty nắm giữ bất động sản Hoa Kỳ (USRPHC) trong thời kỳ áp dụng.

- ✓ USRPI bao gồm quyền lợi, không phải với tư cách chủ nợ, đối với bất động sản Hoa Kỳ
- ✓ USRPI bao gồm quyền lợi trong một công ty nội địa trừ khi công ty đó chưa từng là USRPHC trong thời kỳ áp dụng
- ✓ Một số động sản liên quan đến việc sử dụng bất động sản (chẳng hạn như máy móc nông nghiệp) có thể là USRPI

## CHAPTER 10

# FIRPTA: Exceptions, Certificates and Reporting

## 10.1 Các ngoại lệ đối với việc khấu trừ theo FIRPTA

Theo luật liên bang, người nhận chuyển nhượng không phải khấu trừ theo FIRPTA trong một số tình huống, quan trọng nhất là khi người chuyển nhượng cung cấp chứng nhận tình trạng không phải người nước ngoài. Chứng nhận này, được ký dưới các hình phạt về tội khai man, phải nêu rằng người chuyển nhượng không phải là người nước ngoài và bao gồm tên của người chuyển nhượng, U.S. TIN, và địa chỉ nhà/văn phòng. Giấy chứng nhận tình trạng không phải người nước ngoài bao gồm Mẫu W-9. Các ngoại lệ chính khác bao gồm ngoại lệ nhà ở trị giá 300.000 đô la, cổ phiếu giao dịch công khai, số tiền thực nhận bằng không, giấy chứng nhận khấu trừ do IRS cấp, và việc mua lại bởi một thực thể chính phủ.

- ✓ Không khấu trừ nếu người chuyển nhượng chứng nhận tình trạng không phải người nước ngoài dưới các hình phạt về tội khai man với tên, U.S. TIN, và địa chỉ (bao gồm Mẫu W-9)
- ✓ Không khấu trừ nếu số tiền thực nhận từ chuyển nhượng USRPI bằng không
- ✓ Không khấu trừ nếu người mua nhận được giấy chứng nhận khấu trừ do IRS cấp miễn khấu trừ
- ✓ Chứng nhận không có hiệu lực nếu người nhận chuyển nhượng thực sự biết rằng chứng nhận đó là sai
- ✓ Người chuyển nhượng có thể đưa chứng nhận cho một người thay thế đủ điều kiện (ví dụ: đại lý chốt giao dịch hoặc đại diện của người nhận chuyển nhượng)

## 10.2 Trách nhiệm pháp lý của Người đại diện hoặc Người thay thế đủ điều kiện

Theo luật liên bang, nếu người đại diện hoặc người thay thế đủ điều kiện nhận được chứng nhận tình trạng không phải người nước ngoài và thực sự biết rằng chứng nhận đó là sai (hoặc rằng một công ty là người nước ngoài), người đại diện phải thông báo cho người nhận chuyển nhượng, nếu không người đại diện sẽ phải chịu trách nhiệm về thuế. Trách nhiệm của người đại diện được giới hạn ở khoản thù lao nhận được từ giao dịch.

- ✓ Người đại diện thực sự biết rằng chứng nhận là sai phải thông báo cho người nhận chuyển nhượng, nếu không sẽ phải chịu trách nhiệm về thuế
- ✓ Trách nhiệm của người đại diện hoặc người thay thế đủ điều kiện được giới hạn ở khoản thù lao kiếm được từ giao dịch
- ✓ Một số hành vi văn thư (ghi chép, đánh máy, truyền tài liệu) không làm một người trở thành người đại diện

### 10.3 Báo cáo FIRPTA bằng Mẫu 8288 và 8288-A

Theo luật liên bang, người nhận chuyển nhượng phải sử dụng Mẫu 8288 và 8288-A để báo cáo và nộp bất kỳ khoản thuế nào bị khấu trừ khi mua USRPI. Mẫu 8288 thường phải được nộp chậm nhất vào ngày thứ 20 sau ngày chuyển nhượng. Phải ghi TIN Hoa Kỳ của cả người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng. IRS đóng dấu Bản sao B của Mẫu 8288-A và gửi cho người chuyển nhượng để người này có thể yêu cầu tín dụng thuế trên tờ khai thuế Hoa Kỳ.

- ✓ Người nhận chuyển nhượng báo cáo và nộp thuế khấu trừ FIRPTA bằng Mẫu 8288 và 8288-A
- ✓ Mẫu 8288 thường phải được nộp chậm nhất vào ngày thứ 20 sau ngày chuyển nhượng
- ✓ Phải ghi TIN Hoa Kỳ của cả người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng trên các mẫu đơn
- ✓ Bản sao B có đóng dấu của Mẫu 8288-A sẽ không được cấp nếu thiếu TIN của người chuyển nhượng
- ✓ Mẫu 1099-S thường được đại lý chốt giao dịch sử dụng để báo cáo việc bán

### 10.4 Giấy chứng nhận khấu trừ FIRPTA

Theo luật liên bang, số tiền bị khấu trừ từ việc chuyển nhượng USRPI có thể được giảm hoặc loại bỏ bằng một giấy chứng nhận khấu trừ do IRS cấp. Người nhận chuyển nhượng, đại lý của người nhận chuyển nhượng, hoặc người chuyển nhượng có thể yêu cầu cấp giấy này. IRS thường hành động trong vòng 90 ngày kể từ khi nhận được đơn đầy đủ bao gồm TIN của tất cả các bên. Người chuyển nhượng nộp đơn phải thông báo bằng văn bản cho người nhận chuyển nhượng vào hoặc trước ngày chuyển nhượng.

- ✓ Giấy chứng nhận khấu trừ từ IRS có thể điều chỉnh (giảm) số tiền FIRPTA phải khấu trừ
- ✓ Người nhận chuyển nhượng, đại lý của người nhận chuyển nhượng, hoặc người chuyển nhượng có thể yêu cầu giấy chứng nhận khấu trừ
- ✓ IRS thường hành động theo yêu cầu trong vòng 90 ngày kể từ đơn đầy đủ bao gồm tất cả TIN
- ✓ Người chuyển nhượng nộp đơn phải thông báo bằng văn bản cho người nhận chuyển nhượng vào hoặc trước ngày chuyển nhượng
- ✓ Giấy chứng nhận có thể được cấp để giảm khấu trừ, miễn thuế đối với lợi nhuận, hoặc thỏa thuận thanh toán thuế với tài sản bảo đảm

## 10.5 Ngoại lệ về không ghi nhận và thông báo hiệp định

Theo luật liên bang, không yêu cầu khấu trừ thuế nếu người chuyển nhượng gửi thông báo bằng văn bản rằng không cần ghi nhận lãi hoặc lỗ vì có quy định không ghi nhận trong Internal Revenue Code hoặc một hiệp định thuế Hoa Kỳ. Bản sao thông báo phải được nộp chậm nhất vào ngày thứ 20 sau ngày chuyển nhượng cho Ogden Service Center.

- ✓ Thông báo không ghi nhận phải do người chuyển nhượng cung cấp bằng văn bản để tránh khấu trừ thuế.
- ✓ Bản sao thông báo phải được nộp trong vòng 20 ngày sau khi chuyển nhượng cho IRS (Ogden Service Center).
- ✓ Ngoại lệ này không áp dụng nếu chỉ một phần lãi không được ghi nhận.

## CHAPTER 11

# Home Sale Gain Exclusion: Eligibility

## 11.1 Các mức loại trừ lợi nhuận khi bán nhà theo Mục 121

Theo luật liên bang (IRC Mục 121, Ấn phẩm 523 của IRS), người nộp thuế bán nhà chính có thể loại trừ tối đa 250.000 đô la lãi vốn khỏi thu nhập. Các cặp vợ chồng khai thuế chung có thể loại trừ tối đa 500.000 đô la. Việc loại trừ chỉ áp dụng cho nhà ở chính, và người nộp thuế không phải trả thuế lãi vốn trên khoản được loại trừ.

- ✓ Người nộp thuế độc thân có thể loại trừ tối đa 250.000 đô la lợi nhuận từ việc bán nhà chính
- ✓ Các cặp vợ chồng khai thuế chung có thể loại trừ tối đa 500.000 đô la lợi nhuận
- ✓ Việc loại trừ chỉ áp dụng cho nhà ở chính của người nộp thuế (nhà chính)

## 11.2 Các Yêu cầu về Quyền sở hữu và Sử dụng (Nơi ở)

Theo luật liên bang (IRC Mục 121), để đủ điều kiện hưởng mức loại trừ tối đa, người nộp thuế phải vượt qua Bài kiểm tra Đủ điều kiện. Bài kiểm tra quyền sở hữu yêu cầu sở hữu nhà ít nhất 24 tháng (2 năm) trong 5 năm trước khi bán. Bài kiểm tra nơi ở yêu cầu sử dụng nhà làm nhà chính ít nhất 24 tháng (730 ngày) trong 5 năm trước đó; những tháng này không cần liên tục. Đối với các cặp vợ chồng khai thuế chung, chỉ một người phối ngẫu phải đáp ứng quyền sở hữu, nhưng mỗi người phối ngẫu phải đáp ứng riêng yêu cầu nơi ở để được hưởng toàn bộ mức loại trừ \$500,000.

- ✓ Bài kiểm tra quyền sở hữu: sở hữu nhà ít nhất 2 trong 5 năm cuối trước khi bán
- ✓ Bài kiểm tra nơi ở: sống trong nhà như nhà chính ít nhất 2 năm (730 ngày) trong 5 năm cuối
- ✓ 24 tháng cư trú không cần liên tục
- ✓ Khai thuế chung vợ chồng: chỉ một người phối ngẫu phải đáp ứng quyền sở hữu, nhưng cả hai phải đáp ứng nơi ở để được toàn bộ \$500,000

## 11.3 Yêu cầu xem xét lại — Mỗi 2 năm một lần

Theo luật liên bang (IRC Section 121), người nộp thuế chỉ được yêu cầu loại trừ một lần trong bất kỳ khoảng thời gian 2 năm nào. Yêu cầu xem xét lại được đáp ứng nếu người nộp thuế không bán một căn nhà khác mà đã được áp dụng loại trừ trong khoảng thời gian 2 năm trước giao dịch bán hiện tại.

- ✓ Chỉ có thể yêu cầu loại trừ một lần trong bất kỳ khoảng thời gian 2 năm nào
- ✓ Yêu cầu xem xét lại được thỏa mãn nếu không có căn nhà nào khác được bán mà có áp dụng loại trừ trong 2 năm trước đó

### 11.4 Định nghĩa nhà ở chính

Theo luật liên bang (IRS Pub. 523), khoản loại trừ chỉ áp dụng cho việc bán nơi cư trú chính. Một cá nhân chỉ có một nhà ở chính tại một thời điểm. Nếu người nộp thuế sở hữu hoặc sống trong nhiều hơn một nhà, một bài kiểm tra “facts and circumstances” sẽ xác định nhà ở chính, trong đó yếu tố quan trọng nhất là nơi người nộp thuế dành nhiều thời gian nhất. Nhiều loại nhà ở đủ điều kiện, bao gồm nhà một gia đình, chung cư, căn hộ hợp tác, nhà di động và nhà thuyền.

- ✓ Một cá nhân chỉ có thể có một nhà ở chính tại một thời điểm
- ✓ Nơi người nộp thuế dành nhiều thời gian nhất là yếu tố quan trọng nhất trong bài kiểm tra facts-and-circumstances
- ✓ Chung cư, căn hộ hợp tác, nhà di động và nhà thuyền đều có thể đủ điều kiện làm nhà ở chính

### 11.5 Xác định Ngày Bán của Căn nhà

Theo luật liên bang, ngày bán quyết định việc đủ điều kiện. Nếu đã nhận được Mẫu 1099-S, ngày bán xuất hiện ở ô 1. Nếu không nhận được Mẫu 1099-S, ngày bán là ngày sớm hơn trong hai ngày: ngày chuyển quyền sở hữu hoặc ngày các gánh nặng và lợi ích kinh tế của quyền sở hữu được chuyển cho người mua.

- ✓ Nếu nhận được Mẫu 1099-S, ngày bán được thể hiện ở ô 1
- ✓ Không có Mẫu 1099-S, ngày bán là ngày sớm hơn giữa ngày chuyển quyền sở hữu hoặc ngày chuyển gánh nặng/lợi ích kinh tế của quyền sở hữu

### 11.6 Các trường hợp tự động không đủ điều kiện hưởng khoản miễn trừ

Theo luật liên bang, khoản miễn trừ không áp dụng nếu người nộp thuế đã mua bất động sản thông qua trao đổi đồng loại (Section 1031) trong vòng 5 năm qua, hoặc nếu người nộp thuế thuộc diện chịu thuế xuất cư. Nếu một trong hai điều kiện này áp dụng, việc bán không đủ điều kiện để được hưởng khoản miễn trừ.

- ✓ Bất động sản được mua thông qua trao đổi đồng loại theo Section 1031 trong vòng 5 năm qua không đủ điều kiện
- ✓ Người nộp thuế thuộc diện chịu thuế xuất cư không thể sử dụng khoản miễn trừ

### 11.7 Khoản loại trừ \$500,000 cho vợ/chồng còn sống

Theo luật liên bang, vợ/chồng còn sống có thể yêu cầu khoản loại trừ \$500,000 nếu nhà được bán trong vòng 2 năm kể từ khi người phối ngẫu qua đời, người còn sống chưa tái hôn tính đến ngày bán, cả hai vợ chồng đều không sử dụng khoản loại trừ cho một căn nhà khác trong 2 năm trước khi bán, và các điều kiện kiểm tra về quyền sở hữu và cư trú trong 2 năm đều được đáp ứng (tính cả thời gian của người phối ngẫu đã qua đời).

- ✓ Nhà phải được bán trong vòng 2 năm kể từ khi người phối ngẫu qua đời
- ✓ Người còn sống không được tái hôn tính đến ngày bán
- ✓ Thời gian sở hữu và cư trú của người phối ngẫu đã qua đời được tính vào các bài kiểm tra

### 11.8 Miễn trừ một phần cho công việc, sức khỏe hoặc các sự kiện không lường trước

Theo luật liên bang (Mục 121 của IRC), người nộp thuế không vượt qua Bài kiểm tra Đủ điều kiện đầy đủ vẫn có thể yêu cầu miễn trừ một phần (giảm) nếu lý do chính của việc bán là thay đổi địa điểm nơi làm việc, vấn đề sức khỏe hoặc sự kiện không lường trước. Việc di chuyển liên quan đến công việc đủ điều kiện nếu công việc mới cách nhà ít nhất 50 dặm xa hơn so với địa điểm làm việc cũ. Việc di chuyển vì sức khỏe và các sự kiện không lường trước đủ điều kiện (tử vong, ly hôn, sinh nhiều con, mất việc làm, tai nạn) cũng đủ điều kiện.

- ✓ Có thể được miễn trừ một phần cho việc di chuyển đủ điều kiện vì công việc, sức khỏe hoặc sự kiện không lường trước
- ✓ Di chuyển liên quan đến công việc: công việc mới phải cách nhà ít nhất 50 dặm xa hơn so với công việc trước đây
- ✓ Các sự kiện không lường trước đủ điều kiện bao gồm tử vong, ly hôn, sinh nhiều con từ một lần mang thai, thất nghiệp và tai nạn/hư hỏng

### 11.9 Tính Giới Hạn Miễn Trừ Một Phần

Theo luật liên bang, miễn trừ một phần được tính bằng cách lấy khoảng thời gian ngắn nhất trong (1) thời gian cư trú, (2) thời gian sở hữu, hoặc (3) thời gian kể từ lần miễn trừ gần nhất được sử dụng, sau đó chia khoảng thời gian đó cho 730 ngày (hoặc 24 tháng), và nhân với \$250,000. Đối với trường hợp vợ chồng khai thuế chung, mỗi người phối ngẫu tính riêng và các kết quả được cộng lại.

- ✓ Sử dụng khoảng thời gian ngắn nhất trong các khoảng thời gian cư trú, sở hữu, hoặc kể từ lần miễn trừ gần nhất
- ✓ Chia khoảng thời gian ngắn nhất cho 730 ngày (hoặc 24 tháng), rồi nhân với \$250,000
- ✓ Trường hợp vợ chồng khai thuế chung thì tính riêng từng người phối ngẫu và cộng hai kết quả lại

### 11.10 Thời gian ở cơ sở chăm sóc được tính vào thời gian cư trú

Theo luật liên bang, nếu người nộp thuế trở nên không thể tự chăm sóc bản thân về thể chất hoặc tinh thần và đã sử dụng nhà làm nhà chính trong ít nhất 12 tháng trong vòng 5 năm trước khi bán, thời gian ở trong cơ sở chăm sóc được cấp phép (chẳng hạn như viện dưỡng lão) được tính vào yêu cầu cư trú 2 năm.

- ✓ Chỉ cần 12 tháng cư trú thực tế trong giai đoạn 5 năm nếu người nộp thuế trở nên không thể tự chăm sóc bản thân
- ✓ Thời gian ở cơ sở chăm sóc được tiểu bang cấp phép được tính vào yêu cầu cư trú 2 năm

### 11.11 Tạm hoãn thời hạn kiểm tra 5 năm cho quân đội/ngoại vụ

Theo luật liên bang, các thành viên của Uniformed Services, Foreign Service, cộng đồng tình báo, hoặc Peace Corps đang trong nhiệm vụ chính thức kéo dài đủ điều kiện có thể tạm hoãn thời hạn kiểm tra 5 năm tối đa 10 năm. Khi cộng lại, thời gian tạm hoãn và thời hạn kiểm tra không được vượt quá 15 năm. Nhiệm vụ chính thức kéo dài đủ điều kiện yêu cầu nơi đóng quân cách nhà ít nhất 50 dặm (hoặc sống trong khu nhà ở của chính phủ) trong thời gian hơn 90 ngày hoặc một thời gian không xác định.

- ✓ Thời hạn kiểm tra 5 năm có thể được tạm hoãn tối đa 10 năm cho nhiệm vụ chính thức kéo dài đủ điều kiện
- ✓ Thời gian tạm hoãn cộng với thời hạn kiểm tra 5 năm không được vượt quá tổng cộng 15 năm
- ✓ Nhiệm vụ chính thức kéo dài đủ điều kiện yêu cầu việc bố trí cách nhà ít nhất 50 dặm hoặc khu nhà ở của chính phủ

### 11.12 Đất trống được bán cùng với nhà

Theo luật liên bang, việc bán đất trống liền kề với nhà có thể được coi là một phần của giao dịch bán nhà nếu người nộp thuế sở hữu và sử dụng đất như một phần của nhà, cả hai giao dịch bán đều diễn ra cách nhau không quá 2 năm, và cả hai đều đáp ứng Bài kiểm tra Đủ điều kiện hoặc đủ điều kiện hưởng lợi ích một phần. Hai giao dịch bán được coi là một giao dịch duy nhất, vì vậy khoản loại trừ chỉ được áp dụng một lần.

- ✓ Đất trống liền kề chỉ đủ điều kiện nếu được sở hữu và sử dụng như một phần của nhà ở
- ✓ Giao dịch bán đất và giao dịch bán nhà phải diễn ra cách nhau không quá 2 năm
- ✓ Cả hai giao dịch bán được coi là một giao dịch, chỉ áp dụng khoản loại trừ một lần

## CHAPTER 12

# Home Sale Gain Exclusion: Computing and Reporting

## 12.1 Tính toán lãi hoặc lỗ khi bán nhà

Theo luật liên bang, lãi hoặc lỗ bằng số tiền thực hiện được trừ đi cơ sở điều chỉnh. Số tiền thực hiện được là giá bán trừ đi chi phí bán. Kết quả dương là lãi; kết quả âm là lỗ. Lỗ đối với nhà ở cá nhân không được khấu trừ, nhưng không phải nộp thuế trên số tiền thu được từ việc bán.

- ✓ Số tiền thực hiện được = giá bán – chi phí bán
- ✓ Lãi hoặc lỗ = số tiền thực hiện được – cơ sở điều chỉnh
- ✓ Lỗ khi bán nhà ở chính của cá nhân không được khấu trừ

## 12.2 Điều chỉnh Cơ sở — Cải tạo so với Sửa chữa

Theo luật liên bang, cơ sở bao gồm giá mua cộng với một số chi phí đóng giao dịch nhất định và chi phí cải tạo vốn làm tăng giá trị, kéo dài tuổi thọ hữu ích, hoặc thích ứng ngôi nhà cho các mục đích sử dụng mới. Việc sửa chữa và bảo trì thường xuyên (sơn, sửa rò rỉ, trám vết nứt) không được cộng vào cơ sở trừ khi được thực hiện như một phần của công trình cải tạo lớn. Chi phí đóng giao dịch được tính vào cơ sở bao gồm phí pháp lý, phí ghi chép/đăng ký, phí khảo sát, thuế chuyển nhượng/tem thuế, và bảo hiểm quyền sở hữu của chủ sở hữu; các khoản phí liên quan đến khoản vay (điểm, thẩm định, báo cáo tín dụng) không được cộng vào cơ sở.

- ✓ Cải tạo vốn làm tăng giá trị hoặc kéo dài tuổi thọ sẽ làm tăng cơ sở
- ✓ Sửa chữa và bảo trì thường xuyên không làm tăng cơ sở (trừ khi là một phần của công trình cải tạo lớn hơn)
- ✓ Chi phí đóng giao dịch được tính vào: phí quyền sở hữu/pháp lý, phí ghi chép/đăng ký, phí khảo sát, thuế chuyển nhượng/tem thuế, bảo hiểm quyền sở hữu của chủ sở hữu
- ✓ Các khoản phí tài chính như điểm, phí thẩm định và báo cáo tín dụng không được cộng vào cơ sở

### 12.3 Cơ sở của Tài sản Thừa kế (Cơ sở Điều chỉnh Tăng)

Theo luật liên bang (IRC Section 1014), cơ sở của một ngôi nhà thừa kế thường là giá trị thị trường hợp lý của nó vào ngày người quá cố qua đời (hoặc ngày định giá thay thế). Đối với tài sản đồng sở hữu, cơ sở của vợ hoặc chồng còn sống trở thành giá trị thị trường hợp lý của một nửa phần của người quá cố cộng với cơ sở ban đầu của người còn sống trong một nửa phần của họ. Ở các tiểu bang tài sản cộng đồng, khi một người phối ngẫu qua đời, toàn bộ giá trị thị trường hợp lý của tài sản cộng đồng trở thành cơ sở của toàn bộ tài sản.

- ✓ Tài sản thừa kế nhận được cơ sở điều chỉnh tăng bằng giá trị thị trường hợp lý vào ngày qua đời
- ✓ Cơ sở mới của người đồng thuê chung còn sống = FMV của một nửa phần của người quá cố + cơ sở ban đầu của một nửa phần của người còn sống
- ✓ Ở các tiểu bang tài sản cộng đồng, toàn bộ FMV trở thành cơ sở của toàn bộ tài sản khi một người phối ngẫu qua đời

### 12.4 Thu hồi khấu hao làm giảm khoản loại trừ

Theo luật liên bang (IRC Section 121 và 1250), khoản lãi bằng với khấu hao đã yêu cầu (hoặc được phép) cho mục đích kinh doanh hoặc cho thuê sau ngày 6 tháng 5 năm 1997 không thể được loại trừ và phải được ghi nhận là lợi nhuận chưa được thu hồi theo Section 1250 được báo cáo trên Form 4797. Điều này áp dụng ngay cả với một vụ bán nhà đủ điều kiện; khoản loại trừ không bao giờ bao gồm phần thu hồi khấu hao.

- ✓ Khấu hao đã lấy (hoặc được phép lấy) sau ngày 6 tháng 5 năm 1997 không thể được loại trừ và là lợi nhuận chưa được thu hồi theo Section 1250
- ✓ Thu hồi khấu hao được báo cáo trên Form 4797, tách biệt với khoản lãi được loại trừ
- ✓ Ngay cả khi người nộp thuế chưa từng yêu cầu khấu hao, cơ sở tính thuế phải được giảm bớt bởi phần khấu hao được phép khấu trừ

## 12.5 Sử dụng không đủ điều kiện sau năm 2008 giới hạn khoản loại trừ

Theo luật liên bang (IRC Mục 121(b)(5)), lợi nhuận được phân bổ cho các giai đoạn ‘sử dụng không đủ điều kiện’ sau năm 2008 — các giai đoạn tài sản không được sử dụng làm nhà ở chính — không thể được loại trừ. Lợi nhuận từ sử dụng không đủ điều kiện được phân bổ theo tỷ lệ giữa số ngày không sử dụng và tổng số ngày sở hữu và bị đánh thuế như lợi nhuận vốn. Quan trọng là, bất kỳ giai đoạn NÀO SAU ngày cuối cùng mà nhà được sử dụng làm nhà ở chính (trước khi bán) KHÔNG phải là sử dụng không đủ điều kiện, vì vậy việc cho thuê một ngôi nhà cũ trước khi bán thường không tạo ra sử dụng không đủ điều kiện.

- ✓ Lợi nhuận được phân bổ cho sử dụng không đủ điều kiện sau năm 2008 không được loại trừ
- ✓ Lợi nhuận từ sử dụng không đủ điều kiện = tổng lợi nhuận  $\times$  (số ngày không sử dụng  $\div$  tổng số ngày sở hữu)
- ✓ Thời gian sau ngày cuối cùng sử dụng làm nhà ở chính (trước khi bán) không được tính là sử dụng không đủ điều kiện
- ✓ Lợi nhuận khấu hao được tính riêng và không được đưa vào phân bổ sử dụng không đủ điều kiện

## 12.6 Khi nào phải khai báo việc bán nhà

Theo luật liên bang, việc bán nhà phải được khai báo trên tờ khai thuế (Mẫu 8949 và Lịch D) nếu người nộp thuế có lợi nhuận chịu thuế không thể được loại trừ hoàn toàn, nếu nhận được Mẫu 1099-S (ngay cả khi không có lợi nhuận chịu thuế), hoặc nếu người nộp thuế chọn khai báo thay vì loại trừ khoản lợi nhuận đó. Nếu không trường hợp nào áp dụng và không có tính toán kinh doanh riêng nào được thực hiện, thì không cần khai báo việc bán.

- ✓ Khai báo việc bán nếu có lợi nhuận chịu thuế không được loại trừ hoàn toàn.
- ✓ Khai báo việc bán trên Mẫu 8949 nếu nhận được Mẫu 1099-S, ngay cả khi không có lợi nhuận chịu thuế.
- ✓ Người nộp thuế có thể chọn khai báo (thay vì loại trừ) lợi nhuận, và có thể đảo ngược lựa chọn đó trong vòng 3 năm.

## 12.7 Tài trợ của người bán tạo ra giao dịch bán trả góp

Theo luật thuế liên bang (IRS Pub. 523, Mẫu 6252), khi người bán tài trợ cho việc mua nhà của người mua bằng cách giữ một giấy nợ, thế chấp, hoặc thỏa thuận tài chính khác, giao dịch thường được xem là bán trả góp. Điều này cho phép mọi khoản lợi nhuận không được loại trừ (nonexcludable gain) được báo cáo dần theo thời gian khi nhận được các khoản thanh toán, thay vì báo cáo toàn bộ trong năm bán.

- ✓ Tài trợ của người bán (giữ giấy nợ hoặc thế chấp) thường tạo ra giao dịch bán trả góp
- ✓ Lợi nhuận không được loại trừ có thể được báo cáo theo hình thức trả góp khi nhận được các khoản thanh toán
- ✓ Mọi khoản lợi nhuận khấu hao có thể thu hồi (recapturable depreciation gain) phải được báo cáo toàn bộ trong năm bán trả góp, không được phân bổ
- ✓ Sử dụng Mẫu 6252 để báo cáo thu nhập từ bán trả góp

## 12.8 Báo cáo lợi vốn không được loại trừ

Theo luật thuế liên bang (IRS), bất kỳ khoản lợi vốn nào từ việc bán nhà không thể được loại trừ đều phải được báo cáo trên Mẫu 8949 và Schedule D (Mẫu 1040). Việc giao dịch là ngắn hạn hay dài hạn phụ thuộc vào thời gian sở hữu nhà, điều này ảnh hưởng đến thuế suất lợi vốn áp dụng.

- ✓ Lợi vốn không được loại trừ được báo cáo trên Mẫu 8949 và Schedule D (Mẫu 1040)
- ✓ Báo cáo trên Phần I (ngắn hạn) hoặc Phần II (dài hạn) của Mẫu 8949 tùy thuộc vào thời gian sở hữu
- ✓ Lợi vốn vượt quá số tiền được loại trừ bị đánh thuế theo thuế suất lợi vốn áp dụng
- ✓ Việc nhận được Mẫu 1099-S yêu cầu báo cáo giao dịch trên Mẫu 8949

## 12.9 Phân bổ Khấu trừ Thuế Bất động sản

Theo luật thuế liên bang, thuế bất động sản được phân bổ giữa người mua và người bán dựa trên số ngày mỗi bên sở hữu bất động sản trong năm tính thuế bất động sản. Người bán có thể khấu trừ phần tương ứng với thời gian sở hữu của mình như một khoản khấu trừ được liệt kê trên Schedule A. Thuế chuyển nhượng, thuế tem và các loại phí tương tự không được khấu trừ, nhưng người bán có thể coi chúng là chi phí bán hàng (hoặc người mua cộng chúng vào cơ sở giá vốn).

- ✓ Thuế bất động sản được phân bổ theo số ngày sở hữu; ngày bán không được tính cho người bán
- ✓  $\text{Khấu trừ} = \text{tổng thuế bất động sản hằng năm} \times (\text{số ngày sở hữu} \div 365 \text{ hoặc } 366)$
- ✓ Thuế chuyển nhượng và thuế tem không được khấu trừ; người bán coi chúng là chi phí bán hàng và người mua cộng chúng vào cơ sở giá vốn
- ✓ Nếu nhận được Mẫu 1099-S, hãy bắt đầu với thuế thực tế đã nộp và trừ phần của người mua được ghi trong ô 6

### 12.10 Chuyển nhượng nhà ở giữa vợ chồng hoặc vợ chồng cũ

Theo luật liên bang, việc chuyển nhượng một căn nhà (hoặc phần sở hữu) cho vợ chồng hoặc vợ chồng cũ như một phần của thỏa thuận ly hôn thường không dẫn đến lãi hoặc lỗ được ghi nhận. Người nhận có thể tính thời gian sở hữu của vợ chồng chuyển nhượng vào bài kiểm tra quyền sở hữu nhưng phải tự mình đáp ứng yêu cầu về nơi cư trú. (Ngoại lệ: nếu vợ chồng là người nước ngoài không cư trú, lãi hoặc lỗ có thể phát sinh.)

- ✓ Chuyển nhượng cho vợ chồng hoặc vợ chồng cũ trong ly hôn thường là giao dịch không lãi, không lỗ
- ✓ Người nhận có thể tính thời gian sở hữu của vợ chồng kia nhưng phải tự mình đáp ứng bài kiểm tra nơi cư trú

### 12.11 Sử dụng cho mục đích kinh doanh trong khu vực sinh hoạt so với tách biệt khỏi khu vực sinh hoạt

Theo luật liên bang (Reg. 1.121-1), nếu phần kinh doanh/cho thuê nằm trong khu vực sinh hoạt của nhà (ví dụ: văn phòng tại nhà trong một phòng), không cần phân bổ lợi nhuận và việc bán không được khai báo trên Form 4797 (trừ trường hợp thu hồi khấu hao). Nếu phần kinh doanh/cho thuê tách biệt khỏi khu vực sinh hoạt (ví dụ: nhà đôi, cửa hàng có căn hộ ở tầng trên, hoặc trang trại), lợi nhuận phải được phân bổ, và phần kinh doanh nói chung không được loại trừ trừ khi người nộp thuế cũng đã sử dụng phần đó làm nơi ở trong 2 trong 5 năm gần nhất.

- ✓ Sử dụng cho mục đích kinh doanh trong khu vực sinh hoạt không cần phân bổ lợi nhuận giữa nhà ở và hoạt động kinh doanh
- ✓ Sử dụng cho mục đích kinh doanh trong một cấu trúc hoặc đơn vị riêng biệt cần phân bổ và được khai báo trên Form 4797
- ✓ Phần kinh doanh riêng biệt không được loại trừ trừ khi được sử dụng làm nơi ở trong 2 trong 5 năm gần nhất

## CHAPTER 13

# Federal Estate and Gift Tax

## 13.1 Mức miễn trừ cơ bản được tăng cho năm 2026

Dự luật Cắt giảm Thuế cho Gia đình Lao động (WFTC, còn gọi là One Big Beautiful Bill Act, OBBBA), được ký thành luật vào ngày 4 tháng 7 năm 2025 với tư cách là Public Law 119-21, đã sửa đổi luật liên bang theo IRC § 2010(c)(3) để tăng mức miễn trừ cơ bản lên \$15,000,000 cho năm dương lịch 2026. Đây là số tiền mà một cá nhân có thể chuyển giao (khi còn sống thông qua tặng cho hoặc khi qua đời thông qua di sản) mà không phải chịu thuế di sản và thuế tặng cho liên bang. Đây là luật liên bang do IRS quản lý, áp dụng trên toàn quốc.

- ✓ Theo luật liên bang (IRC § 2010(c)(3), IRS), mức miễn trừ cơ bản là \$15,000,000 cho năm 2026
- ✓ Việc tăng này được ban hành bởi Working Families Tax Cuts Bill, Public Law 119-21, được ký ngày 4 tháng 7 năm 2025

## 13.2 Mức miễn trừ cơ bản của thuế di sản liên bang theo năm qua đời

Thuế di sản liên bang sử dụng mức miễn trừ cơ bản gắn với năm qua đời của người để lại di sản, được khai trên Mẫu 706 (United States Estate and Generation-Skipping Transfer Tax Return). Mức miễn trừ đã tăng dần theo thời gian: \$13,610,000 (2024), \$13,990,000 (2025), và \$15,000,000 (2026). Các di sản dưới ngưỡng này thường không phải nộp thuế di sản liên bang. Đây là một quy tắc liên bang thống nhất do IRS quản lý.

- ✓ Theo luật liên bang (IRS, Mẫu 706), mức miễn trừ thuế di sản dựa trên năm qua đời của người để lại di sản
- ✓ 2024 = \$13,610,000; 2025 = \$13,990,000; 2026 = \$15,000,000
- ✓ Mẫu 706 là tờ khai thuế di sản liên bang; không có sự khác biệt giữa các tiểu bang về mức miễn trừ liên bang

### 13.3 Tính khả chuyển của Khoản miễn trừ dành cho vợ/chồng chưa sử dụng

Bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 năm 2011, theo luật liên bang, di sản của người đã qua đời có vợ/chồng còn sống có thể chọn chuyển bất kỳ phần nào trong khoản miễn trừ cơ bản chưa sử dụng của người đã qua đời cho vợ/chồng còn sống (portability). Việc lựa chọn này phải được thực hiện trên tờ khai thuế di sản liên bang (Mẫu 706) được nộp đúng hạn cho người vợ/chồng đã qua đời. Điều này cho phép vợ/chồng còn sống kết hợp hiệu quả cả hai khoản miễn trừ.

- ✓ Theo luật liên bang (IRS), vợ/chồng còn sống có thể thừa hưởng khoản miễn trừ chưa sử dụng của vợ/chồng đã qua đời (portability)
- ✓ Việc lựa chọn portability phải được thực hiện trên Mẫu 706 tờ khai thuế di sản được nộp đúng hạn
- ✓ Portability đã có hiệu lực đối với người đã qua đời vào hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011

### 13.4 Mức loại trừ hàng năm của thuế quà tặng liên bang

Theo luật liên bang, người tặng có thể tặng tối đa mức loại trừ hàng năm cho mỗi người nhận mỗi năm mà không phát sinh thuế quà tặng liên bang hoặc sử dụng bất kỳ phần nào của mức loại trừ cơ bản trọn đời. Mức loại trừ hàng năm cho mỗi người nhận là \$18,000 (2024) và \$19,000 (2025 và 2026). Điều này có liên quan trong bất động sản khi bất động sản hoặc các quyền lợi một phần được tặng. Thuế quà tặng được khai báo trên Mẫu 709.

- ✓ Theo luật liên bang (IRS, Mẫu 709), mức loại trừ thuế quà tặng hàng năm được tính theo từng người nhận, mỗi năm
- ✓ 2024 = \$18,000; 2025 = \$19,000; 2026 = \$19,000 cho mỗi người nhận
- ✓ Các món quà nằm trong mức loại trừ hàng năm không làm tiêu hao mức loại trừ cơ bản trọn đời

### 13.5 Mức loại trừ hàng năm tăng lên cho vợ hoặc chồng không phải công dân Hoa Kỳ

Theo luật liên bang (IRC § 2503 và 2523(i)(2), do IRS quản lý), quà tặng cho vợ hoặc chồng không phải công dân Hoa Kỳ được hưởng mức loại trừ hàng năm lớn hơn mức tiêu chuẩn cho mỗi người nhận vì khoản khấu trừ hôn nhân không giới hạn không áp dụng cho vợ hoặc chồng không phải công dân. Đối với năm dương lịch 2026, 194.000 USD đầu tiên của quà tặng cho vợ hoặc chồng không phải công dân (không bao gồm quà tặng là lợi ích tương lai) được loại trừ khỏi quà tặng chịu thuế. Điều này quan trọng khi vợ hoặc chồng chuyển nhượng quyền lợi bất động sản cho vợ hoặc chồng không phải công dân.

- ✓ Đối với năm 2026, 194.000 USD đầu tiên của quà tặng cho vợ hoặc chồng không phải công dân được loại trừ khỏi quà tặng chịu thuế
- ✓ Mức loại trừ lớn hơn này thay thế mức tiêu chuẩn 19.000 USD cho mỗi người nhận đối với vợ hoặc chồng không phải công dân
- ✓ Quà tặng là lợi ích tương lai không đủ điều kiện cho mức loại trừ này

## CHAPTER 14

# Dodd-Frank Act: CFPB and Mortgage Reform

## 14.1 Việc thành lập CFPB theo Dodd-Frank

Title X của Đạo luật Dodd-Frank về Cải cách Phố Wall và Bảo vệ Người tiêu dùng (Pub. L. No. 111-203) đã thành lập Cục Bảo vệ Tài chính Người tiêu dùng (CFPB) với vai trò cơ quan giám sát liên bang, cơ quan ban hành quy định và cơ quan thực thi chống lại các hành vi không công bằng, lừa dối, lạm dụng hoặc bị cấm khác liên quan đến hầu hết các sản phẩm và dịch vụ tài chính tiêu dùng, bao gồm các khoản thế chấp. Phần lớn thẩm quyền ban hành quy định của FTC đối với các sản phẩm tài chính tiêu dùng đã được chuyển giao cho CFPB, trong khi FTC giữ lại toàn bộ thẩm quyền thực thi và một số thẩm quyền ban hành quy định.

- ✓ Title X của Dodd-Frank đã thiết lập CFPB liên bang làm cơ quan ban hành quy định và thực thi đối với các sản phẩm/dịch vụ tài chính tiêu dùng
- ✓ CFPB nhắm vào các hành vi không công bằng, lừa dối, lạm dụng hoặc bị cấm khác (UDAAP)
- ✓ Phần lớn thẩm quyền ban hành quy định của FTC đã được chuyển giao cho CFPB; FTC giữ lại thẩm quyền thực thi và một số thẩm quyền ban hành quy định
- ✓ Đây là luật LIÊN BANG được áp dụng thống nhất trên toàn quốc — không bao giờ gán nó cho một đạo luật hoặc cơ quan tiểu bang

## 14.2 Tích hợp các Tiết lộ về Khoản vay Thế chấp của TILA và RESPA

Theo luật liên bang, Dodd-Frank quy định các tiết lộ tài chính được cải thiện, bao gồm việc tích hợp các tiết lộ về khoản vay thế chấp được yêu cầu theo Truth in Lending Act (TILA) và Real Estate Settlement Procedures Act (RESPA). Sự tích hợp này dẫn đến quy tắc TRID của CFPB (TILA-RESPA Integrated Disclosure), tạo ra các mẫu Loan Estimate và Closing Disclosure được sử dụng trong các giao dịch vay thế chấp nhà ở.

- ✓ Dodd-Frank yêu cầu tích hợp các tiết lộ về khoản vay thế chấp của TILA và RESPA
- ✓ Việc tích hợp được thực hiện thông qua quy tắc TRID của CFPB (Loan Estimate và Closing Disclosure)
- ✓ Đây là các yêu cầu tiết lộ LIÊN BANG áp dụng trên toàn quốc

### 14.3 Các Sửa đổi Cải cách Thế chấp theo Tiêu đề XIV

Theo luật liên bang, Tiêu đề XIV của Dodd-Frank sửa đổi Đạo luật Sự thật trong Cho vay (TILA), Đạo luật Cơ hội Tín dụng Bình đẳng (ECOA), và các luật tài chính tiêu dùng khác nhằm ngăn chặn các hành vi lạm dụng liên quan đến thế chấp và cải thiện khả năng tiếp cận tín dụng thế chấp có trách nhiệm, phù hợp với khả năng chi trả. Nó giải quyết các ưu đãi dựa trên thù lao, việc dẫn dụ không phù hợp, phân biệt đối xử, các khoản vay thế chấp có chi phí cao, dịch vụ quản lý khoản vay thế chấp, các tiêu chuẩn cho vay tối thiểu của liên bang, và thẩm định giá.

- ✓ Tiêu đề XIV sửa đổi TILA và ECOA để ngăn chặn các hành vi lạm dụng liên quan đến thế chấp
- ✓ Nó cấm việc dẫn dụ không phù hợp, phân biệt đối xử, và các hành vi lạm dụng, không công bằng, lừa dối hoặc sẵn mồi
- ✓ Nó điều chỉnh các ưu đãi dựa trên thù lao của người khởi tạo khoản vay và các khoản vay thế chấp có chi phí cao
- ✓ Đây là các tiêu chuẩn LIÊN BANG được áp dụng thống nhất trên toàn quốc

### 14.4 Các Tiêu Chuẩn Cho Vay Tối Thiểu và Khả Năng Trả Nợ

Theo luật liên bang, Title XIV đã thiết lập các tiêu chuẩn cho vay liên bang tối thiểu đối với các khoản vay thế chấp, tạo cơ sở cho khuôn khổ Khả Năng Trả Nợ/Cho Vay Thế Chấp Đủ Điều Kiện (ATR/QM). Người cho vay phải đưa ra quyết định hợp lý và thiện chí rằng người vay có khả năng trả nợ khoản vay thế chấp. Các khoản vay đáp ứng tiêu chí Cho Vay Thế Chấp Đủ Điều Kiện được hưởng một số biện pháp bảo vệ pháp lý.

- ✓ Title XIV đã tạo ra các tiêu chuẩn cho vay liên bang tối thiểu làm nền tảng cho quy định ATR/QM.
- ✓ Người cho vay phải xác định một cách hợp lý khả năng trả nợ của người vay trước khi thực hiện khoản vay thế chấp.
- ✓ Các khoản Cho Vay Thế Chấp Đủ Điều Kiện đáp ứng tiêu chí được xác định sẽ được bảo vệ pháp lý khỏi trách nhiệm pháp lý.

## 14.5 Nghĩa vụ cẩn trọng và cấp phép của Người khởi tạo khoản vay thế chấp

Theo luật liên bang (Đạo luật Sự thật trong Cho vay, được sửa đổi bởi Dodd-Frank Title XIV, do CFPB thực thi), tất cả người khởi tạo khoản vay thế chấp đều có nghĩa vụ cẩn trọng đối với người vay. Người khởi tạo phải đủ điều kiện, được đăng ký và được cấp phép đúng như yêu cầu, đồng thời phải tuân thủ các quy định liên bang điều chỉnh hoạt động của họ. Điều này thiết lập tiêu chuẩn liên bang đối với hành vi của người khởi tạo khoản vay thế chấp (MLO) được áp dụng trên toàn quốc.

- ✓ Luật liên bang áp đặt nghĩa vụ cẩn trọng đối với tất cả người khởi tạo khoản vay thế chấp (15 U.S.C. § 1639, Dodd-Frank § 1402)
- ✓ Người khởi tạo khoản vay thế chấp phải đủ điều kiện, được đăng ký và được cấp phép khi cần thiết
- ✓ Người khởi tạo phải tuân thủ các quy định liên bang giám sát hoạt động của họ

## 14.6 Yêu cầu về Khả năng Trả nợ (ATR)

Theo luật liên bang (TILA, Dodd-Frank § 1411, CFPB), chủ nợ không được cấp khoản vay thế chấp nhà ở trừ khi họ xác định một cách hợp lý, dựa trên thông tin đã được xác minh, rằng người vay có khả năng trả nợ khoản vay. Việc xác định phải xem xét lịch sử tín dụng, thu nhập hiện tại, thu nhập dự kiến và các yếu tố liên quan khác của người vay. Đây là quy tắc liên bang cốt lõi về Khả năng Trả nợ (ATR).

- ✓ Chủ nợ phải xác định một cách hợp lý khả năng trả nợ của người vay trước khi cấp khoản vay thế chấp nhà ở (15 U.S.C. § 1639(c), Dodd-Frank § 1411)
- ✓ Việc xác định phải dựa trên lịch sử tín dụng, thu nhập hiện tại, thu nhập dự kiến và các yếu tố khác
- ✓ Áp dụng cho các khoản vay thế chấp nhà ở trên toàn quốc như một tiêu chuẩn tối thiểu của liên bang

## 14.7 Giả định về Khả năng Trả nợ của Khoản vay Thế chấp Đủ điều kiện

Theo luật liên bang (Dodd-Frank § 1412, CFPB), một số nhóm khoản vay thế chấp được liệt kê cụ thể mang giả định rằng người vay có khả năng trả nợ. Những khoản vay đủ điều kiện này tạo thành nền tảng của khung Qualified Mortgage (QM), mang lại cho người cho vay vùng an toàn (safe harbor) hoặc giả định tuân thủ quy tắc Ability-to-Repay.

- ✓ Một số loại khoản vay thế chấp nhất định mang giả định về khả năng trả nợ (Dodd-Frank § 1412)
- ✓ Những khoản vay đủ điều kiện này tạo thành danh mục Qualified Mortgage (QM) cấp liên bang
- ✓ Các cơ quan quản lý liên bang (CFPB) xác định khoản vay thế chấp nào đủ điều kiện

## 14.8 Định nghĩa khoản vay thế chấp chi phí cao theo HOEPA

Theo luật liên bang (TILA/HOEPA, 15 U.S.C. § 1602, Dodd-Frank § 1431, CFPB), một khoản vay thế chấp được phân loại là “chi phí cao” dựa trên mức độ lãi suất của khoản vay vượt quá lãi suất chào bán cơ bản trung bình (APOR). Khoản vay thế chấp thứ nhất đủ điều kiện nếu lãi suất của nó cao hơn APOR hơn 6,5 điểm phần trăm; khoản vay thế chấp cấp dưới (thứ hai) đủ điều kiện nếu lãi suất của nó cao hơn APOR hơn 8,5 điểm phần trăm, cùng với các ngưỡng được liệt kê khác. Các khoản vay thế chấp chi phí cao kích hoạt các biện pháp bảo vệ liên bang tăng cường theo HOEPA.

- ✓ Khoản vay thế chấp thứ nhất là chi phí cao nếu lãi suất vượt quá lãi suất chào bán cơ bản trung bình hơn 6,5% (Dodd-Frank § 1431)
- ✓ Khoản vay thế chấp thứ hai/cấp dưới là chi phí cao nếu lãi suất vượt quá APOR hơn 8,5%
- ✓ Việc phân loại kích hoạt các biện pháp bảo vệ người tiêu dùng bổ sung của HOEPA theo luật liên bang

## 14.9 Cấm HOEPA đối với thanh toán balloon và các điều khoản sẵn mồi

Theo luật liên bang (HOEPA, 15 U.S.C. § 1639, Dodd-Frank § § 1432–1433, CFPB), các khoản thế chấp có chi phí cao phải chịu các lệnh cấm nghiêm ngặt. Các khoản thanh toán balloon tăng nhanh đến mức các khoản thanh toán theo lịch trình trở thành gấp đôi mức trung bình của các khoản thanh toán trước đó bị cấm. Chủ nợ cũng không được đề xuất hoặc khuyến khích vỡ nợ đối với khoản vay trước đó, áp đặt phí trả chậm lớn, tăng tốc khoản nợ, tài trợ phí trả trước, tiền phạt, điểm, hoặc phí, hoặc cấu trúc khoản vay để lách các yêu cầu này.

- ✓ Các khoản thanh toán balloon tăng lên gấp đôi mức trung bình của các khoản thanh toán trước đó bị cấm đối với các khoản thế chấp có chi phí cao (Dodd-Frank § 1432)
- ✓ Chủ nợ không được đề xuất hoặc khuyến khích vỡ nợ đối với khoản vay trước đó (Dodd-Frank § 1433)
- ✓ Chủ nợ không được tài trợ phí trả trước, tiền phạt, điểm, hoặc phí, hoặc cấu trúc khoản vay để lách các quy tắc

## 14.10 Vai trò thực thi của FTC đối với việc thẩm định nhà ở

Theo luật liên bang, Title XIV đề cập đến việc thẩm định và cung cấp một vai trò thực thi mới cho FTC liên quan đến thẩm định nhà ở. Điều này hỗ trợ các yêu cầu về tính độc lập của thẩm định nhằm bảo vệ tính toàn vẹn của các định giá trong giao dịch thế chấp.

- ✓ Title XIV trao cho FTC một vai trò thực thi liên bang mới đối với việc thẩm định nhà ở
- ✓ Đạo luật đề cập đến thẩm định nhằm thúc đẩy tính độc lập của thẩm định trong cho vay thế chấp

### 14.11 Các khoản phạt trả trước bị cấm

Theo luật liên bang (Dodd-Frank § 1414, CFPB), một số loại khoản phạt trả trước bị cấm đối với các khoản vay thế chấp nhà ở thuộc phạm vi điều chỉnh. Điều này giới hạn khả năng của chủ nợ trong việc thu phí người vay vì trả hết khoản vay trước hạn, bảo vệ người tiêu dùng khỏi các cấu trúc phạt mang tính bóc lột.

- ✓ Một số khoản phạt trả trước bị cấm theo luật liên bang (Dodd-Frank § 1414)
- ✓ Các hạn chế áp dụng cho các khoản vay thế chấp nhà ở thuộc phạm vi điều chỉnh

### 14.12 Các biện pháp khắc phục của người vay và ngoại lệ gian lận theo ATR

Theo luật liên bang (15 U.S.C. § 1640, Dodd-Frank § 1413), việc chủ nợ vi phạm các tiêu chuẩn cho vay thế chấp tối thiểu có thể được người vay nêu ra như một biện pháp phòng vệ để bù trừ hoặc thu hồi thiệt hại. Tuy nhiên, nếu người vay gian lận khi nhận khoản vay thế chấp, chủ nợ không phải chịu trách nhiệm (Dodd-Frank § 1417).

- ✓ Vi phạm các tiêu chuẩn tối thiểu của liên bang có thể được người vay sử dụng làm biện pháp phòng vệ để bù trừ hoặc thu hồi thiệt hại (Dodd-Frank § 1413)
- ✓ Chủ nợ không phải chịu trách nhiệm nếu người vay gian lận khi nhận khoản vay thế chấp (Dodd-Frank § 1417)

## CHAPTER 15

# Fair Housing Act: Protected Classes and Prohibited Acts

## 15.1 Các nhóm được bảo vệ liên bang theo Đạo luật Fair Housing

Đạo luật Fair Housing liên bang (Title VIII của Civil Rights Act năm 1968), do Văn phòng Fair Housing và Cơ hội Bình đẳng của HUD thực thi, cấm phân biệt đối xử trong nhà ở dựa trên bảy nhóm được bảo vệ. Bảo vệ tình trạng gia đình bao gồm hộ gia đình có trẻ em dưới 18 tuổi sống với cha mẹ hoặc người giám hộ hợp pháp, phụ nữ mang thai và những người đang giành quyền nuôi con chưa thành niên. Thí sinh dự thi phải ghi nhớ tất cả bảy nhóm.

- ✓ Bảy nhóm được bảo vệ liên bang là: chủng tộc, màu da, nguồn gốc quốc gia, tôn giáo, giới tính, tình trạng gia đình và khuyết tật
- ✓ Tình trạng gia đình bao gồm trẻ em dưới 18 tuổi, phụ nữ mang thai và những người đang trong quá trình giành quyền nuôi một trẻ vị thành niên
- ✓ Đạo luật là luật liên bang do HUD thực thi, áp dụng thống nhất trên toàn quốc

## 15.2 Nhà ở được bao gồm và các trường hợp miễn trừ

Theo luật liên bang, Đạo luật Nhà ở Công bằng (Fair Housing Act) điều chỉnh hầu hết nhà ở, nhưng tồn tại một số trường hợp miễn trừ hẹp. Tuy nhiên, lệnh cấm quảng cáo mang tính phân biệt đối xử áp dụng cho TẤT CẢ nhà ở, kể cả những bất động sản nếu không thì được miễn trừ.

- ✓ Các trường hợp miễn trừ có thể áp dụng cho các tòa nhà do chủ sở hữu cư trú có không quá bốn đơn vị
- ✓ Nhà ở dành cho một hộ gia đình được bán hoặc cho thuê mà không có môi giới có thể được miễn trừ
- ✓ Nhà ở do các tổ chức tôn giáo và câu lạc bộ tư nhân điều hành, giới hạn việc cư trú cho thành viên, có thể được miễn trừ
- ✓ Lệnh cấm quảng cáo mang tính phân biệt đối xử vẫn áp dụng ngay cả đối với nhà ở nếu không thì được miễn trừ

### 15.3 Các Hành Vi Bị Cấm Trong Việc Bán và Cho Thuê Nhà Ở

Theo Đạo luật Nhà ở Công bằng (Fair Housing Act) liên bang, không ai được thực hiện các hành vi phân biệt đối xử được quy định dựa trên một nhóm được bảo vệ trong việc bán hoặc cho thuê nhà ở. Điều này bao gồm việc dẫn dụ khách hàng (steering), blockbusting, và từ chối quyền truy cập vào các dịch vụ bất động sản như dịch vụ niêm yết đa danh sách (MLS).

- ✓ Không được từ chối cho thuê hoặc bán, từ chối đàm phán, hoặc làm cho nhà ở không còn khả dụng dựa trên một nhóm được bảo vệ
- ✓ Không được đặt ra các điều khoản, điều kiện hoặc đặc quyền khác nhau, hoặc cung cấp dịch vụ hay cơ sở vật chất khác nhau
- ✓ Không được từ chối sai sự thật rằng nhà ở có sẵn để xem xét, mua bán hoặc cho thuê
- ✓ Blockbusting (thuyết phục chủ sở hữu bán để kiếm lợi nhuận bằng cách gợi ý rằng một nhóm được bảo vệ đang chuyển đến) bị cấm
- ✓ Không được từ chối quyền truy cập hoặc tư cách thành viên trong một dịch vụ như MLS liên quan đến việc bán hoặc cho thuê nhà ở

### 15.4 Các Hành Vi Bị Cấm Trong Cho Vay Thế Chấp

Đạo luật Nhà ở Công bằng liên bang cấm phân biệt đối xử trong cho vay thế chấp dựa trên một nhóm được bảo vệ, bao gồm toàn bộ các hoạt động cho vay như thẩm định giá và mua khoản vay.

- ✓ Không được từ chối cho vay thế chấp hoặc từ chối cung cấp thông tin khoản vay dựa trên một nhóm được bảo vệ
- ✓ Không được áp đặt các điều khoản/điều kiện khác nhau như lãi suất, điểm, hoặc phí
- ✓ Không được phân biệt đối xử khi thẩm định giá bất động sản
- ✓ Không được từ chối mua một khoản vay hoặc đặt ra các điều khoản khác nhau cho việc mua một khoản vay

### 15.5 Các Hành Vi Bị Cấm Bổ Sung: Can Thiệp và Quảng Cáo

Ngoài việc bán, cho thuê và cho vay, Đạo luật Fair Housing liên bang quy định rằng việc đe dọa hoặc can thiệp vào các quyền về nhà ở công bằng, công bố các tuyên bố phân biệt đối xử, và phân biệt đối xử trong bảo hiểm nhà ở của chủ sở hữu là bất hợp pháp.

- ✓ Không được đe dọa, cưỡng ép, uy hiếp hoặc can thiệp vào bất kỳ ai đang thực hiện quyền nhà ở công bằng hoặc đang hỗ trợ người khác
- ✓ Không được tạo ra, in hoặc công bố bất kỳ tuyên bố nào thể hiện sự ưu tiên hoặc giới hạn mang tính phân biệt đối xử
- ✓ Lệnh cấm quảng cáo áp dụng ngay cả đối với nhà ở một gia đình và nhà ở do chủ sở hữu tự ở vốn thường được miễn trừ
- ✓ Không được từ chối hoặc phân biệt đối xử trong phạm vi bảo hiểm nhà ở của chủ sở hữu dựa trên một

nhóm được bảo vệ

## 15.6 Sửa đổi và Điều chỉnh Hợp lý

Theo Đạo luật Fair Housing liên bang, các nhà cung cấp nhà ở phải cho phép các sửa đổi hợp lý và thực hiện các điều chỉnh hợp lý cho người khuyết tật. Các sửa đổi (thay đổi vật chất) do người thuê chịu chi phí; các điều chỉnh là thay đổi đối với quy tắc, chính sách hoặc dịch vụ. Việc bảo vệ người khuyết tật cũng áp dụng cho những người có hồ sơ về khuyết tật, hoặc được coi là có khuyết tật.

- ✓ Nhà cung cấp không được từ chối cho phép các SỬA ĐỔI hợp lý đối với nơi ở/khu vực chung bằng chi phí của người thuê
- ✓ Chủ nhà có thể yêu cầu người thuê khôi phục tài sản về tình trạng ban đầu khi chuyển đi (nếu hợp lý)
- ✓ Nhà cung cấp không được từ chối các ĐIỀU CHỈNH hợp lý đối với quy tắc, chính sách, thực tiễn hoặc dịch vụ
- ✓ Ví dụ: chính sách “không nuôi thú cưng” phải cho phép chó dẫn đường; phải bố trí chỗ đỗ xe được chỉ định nếu cần thiết để tiếp cận
- ✓ Đạo luật KHÔNG bảo vệ người đe dọa trực tiếp đến sức khỏe/an toàn của người khác hoặc người hiện đang sử dụng ma túy bất hợp pháp

## 15.7 Miễn trừ Nhà ở cho Người cao tuổi

Theo Đạo luật Nhà ở Công bằng liên bang, nhà ở cho người cao tuổi đủ điều kiện được miễn trách nhiệm phân biệt đối xử dựa trên tình trạng gia đình và có thể hợp pháp từ chối các gia đình có con chưa thành niên. Thí sinh phải biết các yêu cầu về 55 tuổi trở lên. Việc miễn trừ KHÔNG biện minh cho phân biệt đối xử dựa trên các nhóm được bảo vệ khác.

- ✓ Nhà ở dành cho người cao tuổi được miễn trừ có thể hợp pháp từ chối cho thuê/bán cho các gia đình có con chưa thành niên
- ✓ Đủ điều kiện nếu: là chương trình dành cho người cao tuổi của tiểu bang/liên bang, hoặc được thiết kế và chỉ dành cho người từ 62 tuổi trở lên sinh sống, hoặc được vận hành cho người từ 55 tuổi trở lên
- ✓ Đối với miễn trừ 55 tuổi trở lên: ít nhất 80% đơn vị phải có ít nhất một cư dân từ 55 tuổi trở lên
- ✓ Phải công bố/tuân thủ các chính sách thể hiện ý định vận hành như nhà ở 55+ và tuân thủ các quy tắc xác minh độ tuổi của HUD
- ✓ Việc miễn trừ KHÔNG bảo vệ chống lại phân biệt đối xử dựa trên chủng tộc, màu da, tôn giáo, giới tính, khuyết tật, hoặc nguồn gốc quốc gia

## 15.8 Yêu cầu về khả năng tiếp cận đối với các tòa nhà nhiều căn hộ mới

Theo luật liên bang, các tòa nhà nhiều căn hộ có từ bốn đơn vị trở lên được sử dụng lần đầu sau ngày 13 tháng 3 năm 1991 phải đáp ứng các yêu cầu thiết kế và xây dựng về khả năng tiếp cận được quy định.

- ✓ Áp dụng cho các tòa nhà có từ bốn đơn vị trở lên được sử dụng lần đầu sau ngày 13 tháng 3 năm 1991
- ✓ Trong các tòa nhà có thang máy, tất cả các đơn vị phải đáp ứng yêu cầu về khả năng tiếp cận (lối đi tiếp cận, hệ thống điều khiển, tường phòng tắm được gia cố để gắn thanh vịn, nhà bếp/phòng tắm sử dụng được)
- ✓ Trong các tòa nhà không có thang máy, yêu cầu chỉ áp dụng cho các đơn vị ở tầng trệt
- ✓ Các yêu cầu liên bang này không thay thế các tiêu chuẩn về khả năng tiếp cận nghiêm ngặt hơn của tiểu bang hoặc địa phương

## 15.9 Phân biệt đối xử về giới tính bao gồm xu hướng tính dục và bản dạng giới

Đạo luật Fair Housing Act liên bang liệt kê bảy nhóm được bảo vệ: chủng tộc, màu da, tôn giáo, nguồn gốc quốc gia, giới tính, tình trạng gia đình và khuyết tật. Kể từ ngày 11 tháng 2 năm 2021, Văn phòng Fair Housing và Cơ hội Bình đẳng thuộc HUD giải thích lệnh cấm phân biệt đối xử về giới tính của Đạo luật bao gồm phân biệt đối xử vì xu hướng tính dục và bản dạng giới, áp dụng lập luận của Tòa án Tối cao trong *Bostock v. Clayton County* (2020). HUD tiếp nhận và điều tra các khiếu nại cáo buộc sự phân biệt đối xử như vậy, và thực thi Đạo luật trên cơ sở đó. Xu hướng tính dục và bản dạng giới không được thêm vào như những từ riêng biệt trong luật; sự bảo vệ đến thông qua ý nghĩa của “sex.” Nhiều tiểu bang và địa phương cũng liệt kê rõ ràng các nhóm này là nhóm được bảo vệ theo luật fair housing của riêng họ. Nguồn: HUD FHEO Memorandum, “Implementation of Executive Order 13988 on the Enforcement of the Fair Housing Act,” 2021-02-11; *Bostock v. Clayton County*, 590 U.S. 644 (2020).

- ✓ Kể từ ngày 2021-02-11, HUD giải thích “sex” theo Đạo luật Fair Housing Act liên bang bao gồm xu hướng tính dục và bản dạng giới
- ✓ HUD tiếp nhận và điều tra các khiếu nại fair housing dựa trên phân biệt đối xử về xu hướng tính dục hoặc bản dạng giới
- ✓ Luật vẫn liệt kê bảy nhóm được bảo vệ; sự bảo vệ đến thông qua ý nghĩa của “sex” (lập luận *Bostock*), không phải một nhóm được liệt kê mới
- ✓ Nhiều luật fair housing của tiểu bang và địa phương bổ sung xu hướng tính dục và bản dạng giới như các nhóm được bảo vệ rõ ràng

## CHAPTER 16

# Fair Housing Act: Enforcement and Remedies

## 16.1 Nộp đơn khiếu nại HUD và thời hạn

Theo luật liên bang, một người tin rằng quyền nhà ở công bằng của họ bị vi phạm có thể nộp đơn khiếu nại lên HUD trực tuyến, qua thư hoặc qua điện thoại. Thí sinh phải biết thời hạn nộp hồ sơ hành chính là một năm.

- ✓ Đơn khiếu nại HUD phải được nộp trong vòng một năm sau khi hành vi phân biệt đối xử bị cáo buộc xảy ra hoặc kết thúc
- ✓ Có thể nộp đơn khiếu nại trực tuyến, qua thư hoặc qua điện thoại đến văn phòng HUD gần nhất
- ✓ Đơn khiếu nại cần xác định người khiếu nại, bên bị khiếu nại, nhà ở liên quan, hành vi vi phạm bị cáo buộc và các ngày tháng

## 16.2 Điều tra, Hòa giải và Thực thi của HUD

Sau khi đơn khiếu nại được nộp, HUD điều tra để xác định lý do hợp lý, đề nghị hòa giải và có thể tiến hành phiên điều trần trước Thẩm phán Luật Hành chính hoặc xét xử dân sự liên bang. Thí sinh cần hiểu lộ trình thực thi và các biện pháp khắc phục hiện có.

- ✓ HUD phải đề nghị cả hai bên cơ hội giải quyết khiếu nại thông qua Thỏa thuận Hòa giải tự nguyện.
- ✓ HUD điều tra và ban hành Quyết định có Lý do Hợp lý và Bản Cáo buộc nếu phát hiện hành vi phân biệt đối xử.
- ✓ Các bên có 20 ngày sau Bản Cáo buộc để chọn phiên điều trần trước Thẩm phán Luật Hành chính của HUD hoặc xét xử dân sự liên bang.
- ✓ ALJ có thể phán quyết thiệt hại thực tế, biện pháp khắc phục bằng lệnh cấm hoặc theo lẽ công bằng, thù lao luật sư và chế tài dân sự cho HUD; tòa án liên bang có thể phán quyết thiệt hại trừng phạt.

## 16.3 Lựa chọn vụ kiện dân sự tư nhân và thời hạn hai năm

Theo Đạo luật Nhà ở Công bằng liên bang, người bị thiệt hại có thể nộp đơn kiện dân sự tư nhân tại tòa án liên bang, độc lập với hoặc bổ sung cho đơn khiếu nại HUD. Thí sinh cần phân biệt thời hạn hai năm của vụ kiện dân sự tư nhân với thời hạn một năm của đơn khiếu nại HUD.

- ✓ Vụ kiện dân sự tư nhân có thể được nộp trong vòng hai năm kể từ hành vi phân biệt đối xử gần nhất, dù đã nộp đơn lên HUD trước đó hay chưa
- ✓ Thời gian HUD xử lý đơn khiếu nại không được tính vào thời hạn hai năm
- ✓ Vụ kiện tư nhân bị cấm nếu người khiếu nại đã ký Thỏa thuận hòa giải HUD hoặc phiên điều trần của ALJ HUD đã bắt đầu
- ✓ Tổng Chương lý có thể kiện tại tòa án liên bang đối với mô hình hoặc thực tiễn phân biệt đối xử trong nhà

đ



## CHAPTER 17

# Buyer Representation (NAR Settlement 2024)

---

## 17.1 Thỏa Thuận Đại Diện Người Mua Bằng Văn Bản Trước Khi Xem Nhà

Theo các thay đổi thực hành trên toàn quốc được yêu cầu bởi việc giải quyết National Association of REALTORS® (NAR), có hiệu lực từ ngày 17 tháng 8 năm 2024, một thành viên MLS làm việc với người mua phải ký kết một thỏa thuận đại diện người mua bằng văn bản trước khi xem một ngôi nhà với người mua đó, dù là trực tiếp hay ảo. Thỏa thuận phải nêu rõ số tiền hoặc tỷ lệ bồi thường cụ thể mà broker của người mua sẽ nhận được, được thể hiện theo cách khách quan mà không mơ hồ, và phải công khai rằng hoa hồng broker không được quy định bởi pháp luật và có thể thương lượng hoàn toàn. Broker của người mua không được phép nhận tiền bồi thường cho các dịch vụ môi giới vượt quá số tiền được thỏa thuận với người mua. Các lời đề nghị bồi thường cho các broker của người mua không còn được hiển thị trên MLS; tiền bồi thường vẫn có thể được thương lượng ngoài MLS, và người bán vẫn có thể cung cấp các ưu đãi (chẳng hạn như tín dụng chi phí đóng cửa) trên MLS miễn là chúng không gắn liền với việc trả tiền cho một broker của người mua. Nguồn: NAR settlement (Burnett v. NAR), các thay đổi thực hành có hiệu lực vào 2024-08-17; nar.realtor/the-facts.

- ✓ Kể từ 2024-08-17, các thành viên MLS phải có một thỏa thuận đại diện người mua bằng văn bản đã ký trước khi xem một ngôi nhà với người mua (trực tiếp hoặc ảo)
- ✓ Thỏa thuận bằng văn bản phải nêu rõ số tiền hoặc tỷ lệ bồi thường cụ thể theo cách khách quan, không mơ hồ, và công khai rằng hoa hồng có thể thương lượng hoàn toàn và không được quy định bởi pháp luật
- ✓ Một broker của người mua không được phép nhận tiền bồi thường vượt quá số tiền được thỏa thuận trong thỏa thuận đại diện người mua
- ✓ Các lời đề nghị bồi thường của broker người mua không còn được hiển thị trên MLS; chúng có thể được thương lượng ngoài MLS
- ✓ Các ưu đãi của người bán chỉ có thể xuất hiện trên MLS nếu không gắn liền với việc sử dụng hoặc thanh toán cho một broker của người mua