

ĐIỀU LỆ MỚI PHỤC VỤ VI ÊC VAY TIỀN MUA NHÀ



Sở Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Tài Chánh (CFPB) đã phổ biến quy tắc mới về những nơi cho *vay tiền* mua nhà có hiệu lực ngày 10 tháng Một, 2014. Đặc biệt, điều lệ nêu lên những vấn đề mà người tiêu thụ gặp phải khi đối phó với những nhảm lẫn trong hóa đơn hoặc khi gia đình yêu cầu trợ giúp việc sửa đổi.

CFPB viết rằng điều lệ này “nêu lên những trách nhiệm về pháp lý của người cho vay tiền (addresses servicers) thiết lập những chính sách và những thủ tục hợp lý để hoàn tất một số mục tiêu được pháp hợa; cung cấp những tin tức cho những người vay tiền không trả đúng kỳ hạn về những lựa chọn để giảm bớt mất mát trong thế chấp; để thiết lập những chính sách và thủ tục để giúp người vay tiền không thanh toán đúng hạn tiếp tục liên lạc với người cung cấp dịch vụ có khả năng thực hiện một số chức năng; và lượng giá đơn của người vay tiền xin những lựa chọn để giảm bớt mất mát có thể có.”

Điều lệ mới thiết lập tiêu chuẩn tối thiểu mà nơi cung cấp dịch vụ phải tuân theo:

Thủ Tục Hóa Đơn: Bản báo cáo phải có tin tức về đáo hạn thanh toán, lệ phí, và tin tức liên lạc về nơi cho vay tiền cũng như tư vấn viên về dịch vụ gia cư. Trong khi sổ phiếu thưởng (coupon book) có thể được sử dụng với lãi suất vay tiền cố định, bản báo cáo thường lệ được quy định điều chỉnh lãi suất vay tiền.

Thông Cáo Về Điều Chỉnh Lãi Suất: Thời gian bổ túc được cung cấp để thông báo điều chỉnh lãi suất. Thông cáo phải được cung cấp bốn hoặc năm tháng (210 đến 240 ngày) trước lần điều chỉnh đầu tiên. Thông cáo từ hai đến bốn tháng (60 đến 120 ngày) được quy định cho những lần điều chỉnh bổ túc.

Bản tường trình ghi tín dụng thanh toán cấp thời và trả dứt nợ: Những khoản thanh toán phải được ghi tín dụng vào ngày nhận được tiền. Nơi cho vay tiền có thể giữ một phần số thanh toán trong trương mục chờ đợi và phải áp dụng thanh toán đầy đủ ngay khi nhận thêm được số tiền đủ để trả toàn phần. Nơi cho vay tiền có bảy ngày để cho biết số tiền thanh toán hết nợ chính xác, khi được yêu cầu bằng văn bản.

Bảo hiểm cưỡng bách: Khi người tiêu thụ không cung cấp chứng từ bảo hiểm căn nhà, nơi cho vay tiền có thể mua bảo hiểm. Thông thường bảo hiểm này đắt hơn nhiều. Bảo hiểm bảo vệ quyền lợi của người cho vay tiền trên tài sản đó. Nơi cho vay tiền phải cung cấp hai thông cáo 45 ngày trước khi tính tiền về bảo hiểm cưỡng bách. Thông cáo thứ nhì phải bao gồm phần ước tính chi phí trung thực. Nếu người tiêu thụ mua bảo hiểm và cung cấp hồ sơ nơi cho vay tiền phải chấm dứt bảo hiểm cưỡng bách trong vòng 15 ngày và hoàn trả cho người vay tiền số tiền bảo hiểm thặng dư .

Giải quyết nhảm lẫn và hồi âm những yêu cầu về tin tức: Quy tắc mới cho biết phương thức mới về cách thức giải quyết những yêu cầu về tin tức hoặc khiếu nại về nhảm lẫn. Nơi cho vay tiền có 5 ngày làm việc để xác nhận đã nhận được khiếu nại hoặc yêu cầu về tin tức.

Nơi cho vay tiền có từ 30 đến 45 ngày để sửa chữa nhảm lẫn hoặc thông báo người tiêu thụ bằng văn bản cho biết không có nhảm lẫn. Nếu quý vị yêu cầu về tin tức, nơi cho vay tiền phải cung cấp cho quý vị tin tức trong vòng từ 30 đến 45 ngày.

Thiết lập điều lệ cho vay tiền: Nơi cho vay tiền phải thiết lập những thủ tục chiếu theo những quy tắc mới. Đặc biệt quan trọng với người tiêu thụ là quy định nơi cho vay tiền giữ hồ sơ liên quan đến mỗi việc mua nhà trả góp đến một năm sau khi số tiền vay được giải tỏa hoặc chuyển giao. Hồ sơ lưu trữ phải được duy trì theo cách được biên soạn thành văn kiện trong vòng 5 ngày làm việc.

Khiếu Nại: Người tiêu thụ có quyền nộp đơn khiếu nại với Sở Bảo Vệ Tài Chánh của Người Tiêu Thụ.

Can thiệp sớm với người vay tiền có nhu cầu trợ giúp: Nơi cho vay tiền phải nỗ lực nói chuyện với người vay tiền không trễ hơn 36 ngày kể từ ngày trả trễ và thông báo người vay tiền nếu hiện có giảm bớt phần mất mát không. Trong vòng 45 ngày, phải có bản thông cáo. Điều quan trọng nên nhớ là không bắt buộc phải giúp đỡ giảm bớt sự mất mát đặc biệt. Nơi cho vay tiền, tuy nhiên, phải thông báo quý vị những chọn lựa hiện có cho khoản nợ của quý vị. Những giúp đỡ gì hiện có sẽ tùy thuộc vào ngân hàng hoặc nhà đầu tư, cũng như điều kiện trong hồ sơ vay tiền nguyên thủy của quý vị.

Một sự thay đổi quan trọng dành cho người tiêu thụ và người bên vực người tiêu thụ là: Nơi cho vay tiền hiện nay được quy định phải chỉ định người trợ giúp cho người vay tiền.

Thay đổi sẽ trợ giúp những người vay tiền: Vào thời điểm đưa thông cáo cho người vay tiền, nơi cho vay tiền phải chỉ định người trợ giúp cho người vay tiền trả tiền trễ. Những nhân viên này phải được **tiếp xúc qua điện thoại** để giúp đỡ người tiêu thụ. Họ phải có khả năng cung cấp cho người tiêu thụ đơn xin và thời hạn tình trạng giảm bớt phần mất mát (thí dụ đơn xin sửa đổi). Người đó sẽ phải tiếp cận với tất cả tin tức do người tiêu thụ cung cấp và sẽ bảo đảm rằng tin tức này sẵn sàng dành cho những người có trách nhiệm lượng giá đơn xin trợ giúp.

Người tiêu thụ chỉ cần gửi tin tức và đơn xin trợ giúp một lần. Thông thường người tiêu thụ được cho biết liên tiếp về việc gửi những tin tức tương tự bị “mất”. Quy tắc mới quy định người đó có khả năng soạn thảo hồ sơ trong vòng năm ngày và sẵn sàng hồ sơ này cho bất cứ cơ quan nào phụ trách lượng giá đơn xin trợ giúp.

(Xin ghi nhớ: Những nơi cho vay tiền nhỏ hơn được miễn một số quy tắc này cũng như chỉ định nhân viên giúp đỡ).

Phương Thức Giảm Bớt Mất Mát: Khi người vay tiền nộp đơn xin sửa đổi, nơi cho vay tiền phải xác nhận việc này bằng văn bản trong vòng năm ngày làm việc và cho người tiêu thụ biết, nếu đơn đầy đủ.

Nếu không đầy đủ, họ phải cho người tiêu thụ biết cần những tin tức nào khác. Họ phải giúp đỡ quý vị hiểu rõ những giai đoạn mà quý vị cần áp dụng và giúp quý vị hoàn tất đơn xin. Nếu quý vị không được cho biết quý vị cần bổ túc những tin tức nào, đơn xin được coi như hoàn tất.

Trong vòng 30 ngày, nơi cho vay tiền phải lượng giá đơn xin sửa đổi của quý vị. Nơi cho vay tiền phải cung cấp cho người vay tiền quyết định bằng văn bản và giải thích lý do từ chối. Người vay tiền có quyền kháng cáo.

Nơi cho vay tiền có thể không gửi cho quý vị thông cáo đối với việc tịch thu (foreclosure) nhà hoặc nộp đơn thu nhà lại cho đến khi quý vị trả tiền trễ được 120 ngày. Mặc dù đã nộp đơn thu nhà lại, quý vị vẫn có thể nộp đơn xin sửa đổi. Nơi cho vay tiền trước hết phải xác định sự hợp lệ xin sửa đổi của quý vị.

Công việc cung cấp căn bản cho ấn bản này được hỗ trợ do ngân khoản theo trợ cấp của Bộ Phát Triển Gia Cư và Vùng Đô Thị Mỹ Quốc. Thực chất và những phát hiện của công việc được công hiến cho công chúng. Tác giả và nhà xuất bản đơn phương chịu trách nhiệm về sự rõ ràng của báo cáo và giải thích nội dung trong ấn bản này. Sự giải thích không cần thiết phản ánh quan điểm của Chính Phủ Liên Bang.

*Hiện nay nơi cung cấp
dịch vụ được quy định
phải chỉ định người
trợ giúp cho
người vay tiền.*