Tịch Thu Nhà Không Qua Tòa Án Ở California

Dòng thời gian này thể hiện thời gian sớm nhất có thể. Trong nhiều trường hợp, quá trình tịch thu nhà thực tế có thể mất nhiều thời gian hơn.

Giai Đoạn Trước Khi Tịch Thu (tối thiểu 120 ngày)

Người vay trễ hạn thanh toán

Công ty quản lý khoản vay sẽ tính phí trả chậm cho mỗi tháng mà khoản vay bị trễ hạn thanh toán, trừ khi công ty quản lý khoản vay đã đồng ý tạm dừng hoặc giảm khoản thanh toán thông qua thỏa thuận hoãn nợ.

Trong vòng 36 ngày kể từ ngày trễ hạn thanh toán

Công ty quản lý khoản vay sẽ liên lạc (hoặc cố gắng liên lạc) với người vay qua điện thoại để thảo luận về các lựa chọn giảm thiểu thiệt hại.

- Ngoại lệ: Nếu người vay đã nộp đơn xin phá sản hoặc yêu cầu công ty quản lý khoản vay ngừng liên hệ với họ.

Trong vòng 45 ngày kể từ ngày trễ hạn thanh toán

Công ty quản lý khoản vay phải chỉ định đầu mối liên lạc để giúp người vay cố gắng tìm ra những cách có thể áp dụng để tránh bị tịch thu nhà.

Công ty quản lý khoản vay phải gửi thông báo bằng văn bản cho người vay với các thông tin cụ thể, bao gồm cách lấy thông tin về những lựa chọn giảm thiểu thiệt hại khả thi.

- Ngoại lệ: Nếu người vay đã nộp đơn xin phá sản hoặc yêu cầu công ty quản lý khoản vay ngừng liên hệ với họ.

30 ngày trước khi Thông Báo Quá Hạn Trả Nợ (Notice of Default, NOD) được lưu hồ sơ

Công ty quản lý khoản vay phải liên hệ với người vay để thảo luận về các lựa chọn giảm thiểu thiệt hại.

Giai Đoạn Tịch Thu Chính Thức (tối thiểu khoảng 110 ngày)

Lưu Hồ Sơ Thông Báo Quá Hạn Trả Nợ (NOD)

Quá trình tịch thu nhà chính thức bắt đầu khi người được ủy thác lưu hồ sơ NOD tại văn phòng lục sự quận.

Sau khi NOD được lưu hồ sơ, người vay có **3 tháng để giải quyết** tình trạng quá hạn trả nợ.

Một bản sao của NOD được gửi cho người vay qua đường bưu điện trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày lưu hồ sơ.

Khoảng 3 tháng sau: Lưu Hồ Sơ Thông Báo Bán Đấu Giá (Notice of Sale, NOS)

Nếu người vay không giải quyết được tình trạng quá hạn trả nợ, người được ủy thác có thể lưu hồ sơ NOS sớm nhất là 5 ngày trước khi kết thúc thời hạn 3 tháng.

NOS sẽ bao gồm thời gian và địa điểm bán. Ngày bán này phải diễn ra ít nhất 20 ngày sau ngày NOS được niêm yết tại bất động sản và gửi qua đường bưu điện cho người vay. (Xem ô tiếp theo)

Ít nhất 20 ngày trước ngày bán

NOS sẽ được niêm yết tại bất động sản và gửi qua đường bưu điện cho người vay.

Ít nhất 5 ngày làm việc trước ngày bán

Cơ hội cuối cùng để người vay:

- **khôi phục** khoản vay thế chấp bằng cách thanh toán tất cả các khoản thanh toán, chi phí quá hạn, v.v.;
- **tạm dừng** thủ tục tịch thu nhà bằng cách nộp hồ sơ đầy đủ để yêu cầu sửa đổi khoản vay thế chấp ưu tiên; hoặc
- **nhận một lần tạm hoãn 45 ngày** đối với việc bán nhà bị tịch thu bằng cách cung cấp cho người được ủy thác thỏa thuận ủy thác bán nhà với một nhà môi giới bất động sản được cấp phép tại California qua các phương thức gửi tài liệu theo yêu cầu của pháp luật. Không nên cho rằng phương thức gửi thư thông thường là đủ.
  - ➢ Nếu việc bán nhà bị tịch thu được tạm hoãn theo cách này, người vay có thể đề nghị thêm một lần tạm hoãn 45 ngày nữa bằng cách cung cấp cho người được ủy thác hợp đồng mua bán vào ít nhất 5 ngày làm việc trước ngày bán nhà bị tịch thu theo lịch tạm hoãn, bằng việc gửi tài liệu qua các phương thức theo yêu cầu của pháp luật.

BÁN ĐẤU GIÁ NHÀ BỊ TỊCH THU

Cơ hội cuối cùng để người vay **chuộc lại** bất động sản bằng cách thanh toán toàn bộ khoản vay **trước khi** bán nhà bị tịch thu.

Sau khi bán, người vay không còn là chủ nhà nữa.