

Tiêu-chuẩn và Điều-Kiện Mượn Nợ Kinh-Doanh

1. **Mục tiêu của Số Nợ:** Số nợ dùng để tài trợ trong việc mua bất động sản kinh-doanh, tái tài trợ vì lý do giảm mức lãi hay thời hạn trả nợ, tái tài trợ vì lý do mượn thêm tiền ra từ bất động sản đang làm chủ.
2. **Lượng Nợ:** Số nợ phải ít nhất \$100,000 USD và không quá \$1,000,000 USD.
3. **Các Mức Lãi Trả Góp trên Số nợ:**
 - a. **6-tháng Điều chỉnh:** Mức lãi thay đổi theo chu-kỳ 6 tháng mỗi năm cho đến khi trả hết nợ.
 - b. **2-Năm Nối Thả nổi:** Mức lãi cố định trong phạm vi 2 năm, sau đó điều chỉnh mỗi 6 tháng trên số nợ còn thiếu cho đến khi trả hết số nợ.
 - c. **3-Năm Nối Thả nổi:** Mức lãi cố định trong phạm vi 3 năm, sau đó điều chỉnh mỗi 6 tháng trên số nợ còn thiếu cho đến khi trả hết số nợ.
 - d. **7-Năm Nối Thả nổi:** Mức lãi cố định trong phạm vi 7 năm, sau đó điều chỉnh mỗi 6 tháng trên số nợ còn thiếu cho đến khi trả hết số nợ.
 - e. **Mức lãi cố định:** Mức lãi cố định trong suốt thời hạn trả nợ cho đến khi trả hết số nợ.
4. **Thời hạn Trả nợ:** 15-Năm, 20-Năm và 30-Năm.
5. **Cách Trả Góp:** Tiền trả góp hàng tháng đã bao gồm Số nợ và Tiền Lãi. Không buộc phải trả hết số nợ một lần trên lượng nợ còn thiếu.
6. **Mức Chuẩn:** Tất cả số nợ cho vay bởi ngân hàng dựa theo mức chuẩn ấn định bởi Wall Street Journal.
7. **Vị trí của Số nợ:** Phải là Nợ Một, hay tùy theo trường hợp có thể là Nợ Hai.
8. **Qui chế Cho Vay:** Cách mượn nợ và trả nợ được chấp thuận bởi 50 tiểu bang của Mỹ và Washington, D.C.
9. **Các loại bất động sản được chấp thuận mượn nợ:** Các loại bất động sản được phân loại thành hai cấp. Cấp I bao gồm của 'a' & 'b'; Và, Cấp II bao gồm của 'c' tới 'g' liệt kê theo sau:
 - a. **Các Chung cư:** Phải có ít nhất 5 đơn vị hay nhiều hơn, có khu vực chung và các tiện nghi như lối vô, phòng tiếp tân, thang máy, thang nấc, phòng cơ giới, lối đi và cỏ đất. Các đơn vị cho thuê thuộc dạng người thuê phải sử dụng đơn vị thuê như nhà dùng để ở dài hạn, các đơn vị cho thuê không thể dùng trong việc chuyển tiếp nơi cư ngụ hay một quán trọ qua đêm.
 - b. **Các Thương xá Đa dạng:** Phải có ít 1 đơn vị dùng trong việc kinh-doanh và 1 đơn vị thuộc gia cư xây trên cùng một lô đất. Số nợ đối với thương xá đa dạng có thể mượn được tùy theo số phần trăm của các đơn vị gia cư trong thương xá và tùy theo loại kinh-doanh áp dụng cho khu phố.
 - c. **Các Văn phòng:** Thông thường được chia thành các đơn vị nhỏ dùng trong cho các dịch vụ kinh-doanh tổng quát. Các văn phòng không thể dùng để bán lẻ hàng hóa, sản xuất kỹ thuật hay dùng để chứa hàng. Các cư xá văn phòng, văn phòng làm chủ bởi một hay nhiều cá nhân, được ưu tiên mượn nợ.
 - d. **Các Thương quán:** Dùng trong việc buôn bán lẻ hàng hóa, phòng triển lãm, nơi trưng bày hay đòi hỏi của phô trương mặt hàng trong lồng kính. Các thương quán được thể hiện dưới hình thức của các chợ nhỏ, các cửa tiệm bán hàng dùng hàng ngày hay chuyên ngành, các tiệm bán thuốc, bán mỹ phẩm, các thẩm mỹ viện, các tiệm giặt, ủi quần áo, v.v...

- e. **Các Kho chứa hàng:** Thông thường chiếm vào khoảng 3% đến 12% của tổng diện tích của căn phố chuyên sử dụng trong việc tồn trữ hàng hóa. Hệ nước, đèn điện rất giới hạn vì lượng người sử dụng. Các căn phố có khung cửa lớn và kéo tự động với khu nhận hàng lớn xếp vào loại nhà kho.
- f. **Các Kỹ nghệ Nhẹ:** Thông thường có diện tích ít hơn 25,000 bộ vuông với các văn phòng sử dụng từ 3% đến 25% của tổng diện tích. Căn phố phải đầy đủ tiện nghi theo lượng người sử dụng như hệ nước, điện và nhiều yếu tố khác. Các căn phố được xếp vào loại kỹ nghệ nhẹ như: các công ty thầu ráp nối điện, tủ gỗ, bàn ghế hay nơi sản xuất vật dụng nhỏ dùng trong nhà.
- g. **Đất cho Nhà Nổi Thuê:** Thông thường không thể hơn 25% của tổng diện tích của lô đất chỉ dùng cho các nhà nổi thuê.

10. Các Nấp của Mức Lãi và các Tầng của Mức Lãi:

- a. **6-Tháng Điều chỉnh:** Nấp của mỗi lần điều chỉnh là 1.5%; Nấp theo Chu-kỳ là 1.5%; Nấp trên trọn số nợ không quá 6% trước khi cộng với mỗi tầng của mức lãi. Mỗi tầng của mức lãi trên trọn số nợ là mức lãi lúc ký kết hồ sơ mượn nợ hay sau mỗi lần điều chỉnh.
- b. **2-Năm Nổi Thả nổi:** Nấp của mỗi lần điều chỉnh là 2.0%; Nấp theo Chu-kỳ là 1.5%; Nấp trên trọn số nợ không quá 6% trước khi cộng với mỗi tầng của mức lãi. Mỗi tầng của mức lãi trên trọn số nợ là mức lãi lúc ký kết hồ sơ mượn nợ hay sau mỗi lần điều chỉnh.
- c. **3-Năm Nổi Thả nổi:** Nấp của mỗi lần điều chỉnh là 2.0%; Nấp theo Chu-kỳ là 1.5%; Nấp trên trọn số nợ không quá 6% trước khi cộng với mỗi tầng của mức lãi. Mỗi tầng của mức lãi trên trọn số nợ là mức lãi lúc ký kết hồ sơ mượn nợ hay sau mỗi lần điều chỉnh.
- d. **7-Năm Nổi Thả nổi:** Nấp của mỗi lần điều chỉnh là 2.0%; Nấp theo Chu-kỳ là 1.5%; Nấp trên trọn số nợ không quá 6% trước khi cộng với mỗi tầng của mức lãi. Mỗi tầng của mức lãi trên trọn số nợ là mức lãi lúc ký kết hồ sơ mượn nợ hay sau mỗi lần điều chỉnh.

11. Số Điểm Tín Dụng: Ngân hàng đòi hỏi người mượn nợ phải chứng minh hồ sơ cá nhân tín dụng ấn định bởi các công ty tín dụng như Experian, Equifax, Transunion.

- a. **Hang A:** Người mượn nợ chính có số điểm giữa phải ít nhất **680**; Người mượn nợ chính có số điểm thấp nhất phải ít nhất **640**; Muốn mượn nợ chứng minh thu nhập, số điểm giữa phải ít nhất **640**; Tất cả những người có tên trong tờ mượn nợ, số điểm giữa phải ít nhất **580**.
- b. **Hang A:** Người mượn nợ chính có số điểm giữa phải ít nhất **640**; Người mượn nợ chính có số điểm thấp nhất phải ít nhất **600**; Muốn mượn nợ chứng minh thu nhập, số điểm giữa phải ít nhất **600**; Tất cả những người đứng tên mượn nợ, số điểm giữa phải ít nhất **540**.
- c. **Hang B:** Người mượn nợ chính có số điểm giữa phải ít nhất **600**; Người mượn nợ chính có số điểm thấp nhất phải ít nhất **560**; Muốn mượn nợ chứng minh thu nhập, số điểm giữa phải ít nhất **560**; Tất cả những người đứng tên mượn nợ, số điểm giữa phải ít nhất **500**.

Người mượn nợ chính là người có ít nhất 25% phần hùn là chủ của bất động sản dùng thế chân cho số nợ; Nếu người mượn nợ là một công ty cổ phần, công ty này phải làm chủ 25% của cổ phần trên bất động sản. Nếu nhiều người mượn nợ nhưng không một ai có 25% phần hùn, người mượn nợ chính sẽ là người dựa trên lượng hùn nhiều nhất trên bất động sản dùng thế chân cho số nợ.

12. Những Tối đa của Nợ-trên-Giá-trị và Tổng Số-nợ-trên-Giá-trị:

- a. **Hang A:** Đối với Cấp I. Nợ-trên-Giá-trị là 80%; Tổng Số-nợ-trên-Giá-trị với Nợ Nhì là 90%; Tổng Số-nợ-trên-Giá-trị với Người Bán cho vay là 95%.
- b. **Hang A:** Đối với Cấp II. Nợ-trên-Giá-trị là 80%; Tổng Số-nợ-trên-Giá-trị với Nợ Nhì là 85%; Tổng Số-nợ-trên-Giá-trị với Người Bán cho vay là 90%.
- c. **Hang A:** Đối với Cấp I và II. Nợ-trên-Giá-trị là 75%; Tổng Số-nợ-trên-Giá-trị với Nợ Nhì không tính; Tổng Số-nợ-trên-Giá-trị với Người Bán cho vay là 90%.
- d. **Hang B:** Đối với Cấp I và II. Nợ-trên-Giá-trị là 70%; Tổng Số-nợ-trên-Giá-trị với Nợ Nhì không tính; Tổng Số-nợ-trên-Giá-trị với Người Bán cho vay là 90%.

13. **Nợ Phụ:**

- a. **Ngân Hàng Cho Vay Nợ Nhì** (Chỉ áp-dụng cho người mượn nợ thuộc Hạng A): Nếu ngân hàng đã cho vay một nợ nhì đính kèm theo với Nợ Một, ngân hàng không chấp nhận bất cứ loại nợ phụ nào khác. Ngân hàng chỉ cho vay nợ nhì đối với những người mượn nợ thuộc hạng A và đồng ý trả mức lãi cao hơn để có số nợ-trên-giá-trị cao hơn trong trường hợp nợ một không thể chấp thuận. Muốn mượn được nợ nhì, số nợ-trên-giá-trị của nợ một đã tối đa 80%. Nếu bất động sản thuộc Cấp I, tổng số-nợ-trên-giá-trị lên đến 90% với phí tổn phải trả là .375%; Nếu bất động sản thuộc Cấp II, tổng số-nợ-trên-giá-trị lên đến 85% với phí tổn phải trả là .375%.
- b. **Người Bán Cho Vay Nợ Nhì**: Người bán được cho phép cho người mượn nợ mượn một nợ nhì tối đa ở mức 20% của giá-trị của bất động sản, dựa theo tiêu chuẩn của ngân hàng, với điều-kiện:
 - Nợ Nhì phải là nợ phụ kế sát bên nợ Một của ngân hàng;
 - Ngân hàng chỉ cho phép giảm thiểu tối đa là 5% của số-nợ-trên-giá-trị;
 - Nếu số nợ sử dụng mức lãi cố định, mức lãi phải trả sẽ tăng thêm 1%;
 - Nếu số nợ sử dụng mức lãi thả nổi, mức lãi phải trả sẽ tăng thêm 1%;
 - Bất cứ những trở ngại nào khác về tài vụ trước lúc đóng phôi kiểm, cần phải có sự chấp thuận của ngân hàng trên giấy tờ.

14. **Tình trạng Hợp lệ của Người Mượn Nợ hay Người Bảo Chứng**: Một cá nhân mượn nợ phải là Công-dân hay Thường-trú Dân của Mỹ. Một công-ty chính thức như công ty cổ phần, công ty giới hạn trách nhiệm, các công ty phần hùn hay các tín thừa có thể là người mượn nợ nhưng công ty chính thức phải làm chủ bởi một Công-dân hay Thường-trú Dân Mỹ.

15. **Những Bảo đảm của Người Mượn Nợ**: Những cá nhân đứng tên chủ quyền trên bất động sản hay vẫn có tên là chủ quyền sau khi một tái tài trợ hoàn tất đòi hỏi phải bảo đảm trả lại số nợ đến ngân hàng. Trong trường hợp người mượn nợ là một công ty chính thức, tất cả những ai có phần hùn ít nhất 10% trên bất động sản đòi hỏi phải bảo đảm trả lại số nợ đến ngân hàng. Bảo đảm trả lại số nợ không thể giới hạn trong phạm vi phần hùn đang làm chủ bởi một cá nhân trong công ty hay trên bất động sản. Bảo đảm trả lại số nợ là một bảo đảm đã ký kết trong tờ Mượn Nợ, tờ Hứa Trả Lại Số Nợ hay những tín vật tài vụ được công nhận bởi luật.

16. **Những Nội Qui Phối Kiểm**: Phối kiểm đòi hỏi lượng tiền trả cho thuế đất phải trả trước lúc đóng hồ sơ và duy trì hàng tháng sau khi đóng phối kiểm. Một trương mục trả tiền thuế đất qua phối kiểm thành hình bằng cách yêu cầu người mượn nợ phải có đầy đủ lượng tiền trả thuế đất sắp đến và 2 tháng dự liệu. Đối với người mượn nợ thuộc Hạng A- hay B, phối kiểm đòi hỏi người mượn nợ phải trả trước tiền bảo hiểm bất động sản. Dù muốn hay không, ngân hàng được quyền yêu cầu phối kiểm phải duy trì một lượng tiền trả trước bởi người mượn nợ dùng trong việc đóng thuế đất và bảo hiểm.

17. **Cách Giữ Mức Lãi:**

- a. **6-Tháng Điều chỉnh, 2-Năm Nối Thả nổi và 3-Năm Nối Thả nổi**: Mức lãi sẽ tự động được giữ trong phạm vi 45 ngày kể từ ngày ngân hàng chấp thuận cho vay số nợ. Nếu mức lãi hết hiệu lực trước lúc hồ sơ nợ hoàn tất, ngân hàng cho phép tiếp tục giữ mức lãi đã chấp thuận nhưng mức lãi mới này chỉ có thể cao hơn hay bằng với mức lãi đã ký và không thể thấp hơn vì bất cứ lý do gì.
- b. **7-Năm Nối Thả nổi và Mức Lãi Cố định**: Đối với 7-năm thả nổi và mức lãi cố định, mức lãi không thể tự động được giữ lúc ngân hàng ấn hành tờ thông báo chấp thuận cho vay số nợ, nhưng sẽ chờ cho đến lúc tập hồ sơ nợ ấn hành bởi ngân hàng. Thông thường mức lãi đã qui định lúc thiết lập hồ sơ nợ là mức lãi người mượn nợ phải trả hay mức lãi tối thiểu ấn định bởi ngân hàng.

18. **Mua Lại Mức Lãi**: Người mượn nợ có thể giảm .375% của mức lãi, nếu trả lệ phí một phần trăm (1%) của số nợ đến ngân hàng, nhưng tối đa của mua lại mức lãi là .750%. Mua lại mức lãi không thể áp dụng, nếu người mượn nợ đã đồng ý trả tiền phạt nếu trả hết nợ sớm.

19. **Qui chế về Bị-Phạt Nếu-trả-hết-nợ-sớm:** Có hai loại phạt vì trả hết nợ sớm đối với nợ kinh-doanh:

Loại (1) Bị-phạt-vì-trả-hết-nợ-sớm đưa trên Số nợ Còn lại, và

Loại (2) Bị-phạt-vì-trả-hết-nợ-sớm vì lý do vi phạm Mức lãi Đã Giữ.

Đối với loại (2), người mượn nợ được giảm thiểu mức lãi phải trả đang ấn hành theo thị trường, tùy theo chương trình nợ đã lựa chọn bởi người mượn nợ.

a. **6-Tháng Điều chỉnh:**

- Phạt Loại (1) là **5%** trong suốt **5 năm đầu tiên** nếu không áp dụng Loại (2) do đó **không bị phạt** vì trả-hết-nợ-sớm và **không được giảm mức lãi** lúc hồ sơ nợ chấp thuận.
- Phạt Loại (1) là **5%** trong suốt **5 năm đầu tiên** nếu áp dụng Loại (2) trong thời hạn **3 năm** bị phạt **6 tháng Tiền Lãi**, do đó được **giảm .250%** trên mức lãi lúc hồ sơ nợ chấp thuận.
- Phạt Loại (1) là **5%** trong suốt **5 năm đầu tiên** nếu áp dụng Loại (2) trong thời hạn **7 năm** bị phạt **6 tháng Tiền Lãi**, do đó được **giảm .500%** trên mức lãi lúc hồ sơ nợ chấp thuận.

b. **2-Năm Nói Thả nổi:**

- Phạt Loại (1) là **5%** trong suốt **5 năm đầu tiên** nếu không áp dụng Loại (2) do đó **không bị phạt** vì trả-hết-nợ-sớm và **không được giảm** mức lãi lúc hồ sơ nợ chấp thuận.
- Phạt Loại (1) là **5%** trong suốt **5 năm đầu tiên** nếu áp dụng Loại (2) trong thời hạn **3 năm** bị phạt **6 tháng Tiền Lãi**, do đó được **giảm .250%** trên mức lãi lúc hồ sơ nợ chấp thuận.
- Phạt Loại (1) là **5%** trong suốt **5 năm đầu tiên** nếu áp dụng Loại (2) trong thời hạn **7 năm** bị phạt **6 tháng Tiền Lãi**, do đó được **giảm .500%** trên mức lãi lúc hồ sơ nợ chấp thuận.

c. **3-Năm Nói Thả nổi:**

- Phạt Loại (1) là **5%** trong suốt **5 năm đầu tiên** nếu không áp dụng Loại (2) do đó **không bị phạt** vì trả-hết-nợ-sớm và **không được giảm** mức lãi lúc hồ sơ nợ chấp thuận.
- Phạt Loại (1) là **5%** trong suốt **5 năm đầu tiên** nếu áp dụng Loại (2) trong thời hạn **3 năm** bị phạt **6 tháng Tiền Lãi**, do đó được **giảm .250%** trên mức lãi lúc hồ sơ nợ chấp thuận.
- Phạt Loại (1) là **5%** trong suốt **5 năm đầu tiên** nếu áp dụng Loại (2) trong thời hạn **7 năm** bị phạt **6 tháng Tiền Lãi**, do đó được **giảm .500%** trên mức lãi lúc hồ sơ nợ chấp thuận.

d. **7-Năm Nói Thả nổi:**

- Phạt Loại (1) là **5%** trong suốt **5 năm đầu tiên** nếu không áp dụng Loại (2) do đó **không bị phạt** vì trả-hết-nợ-sớm và **không được giảm** mức lãi lúc hồ sơ nợ chấp thuận.
- Phạt Loại (1) là **5%** trong suốt **5 năm đầu tiên** nếu áp dụng Loại (2) trong thời hạn **3 năm** bị phạt **6 tháng Tiền Lãi**, do đó được **giảm .250%** trên mức lãi lúc hồ sơ nợ chấp thuận.
- Phạt Loại (1) là **5%** trong suốt **5 năm đầu tiên** nếu áp dụng Loại (2) trong thời hạn **7 năm** bị phạt **6 tháng Tiền Lãi**, do đó được **giảm .500%** trên mức lãi lúc hồ sơ nợ chấp thuận.

e. **Mức lãi Cố Định:**

- Phạt Loại (1) là **10%** và **giảm dần 1%** mỗi năm trong suốt 10 năm đầu tiên nếu không áp dụng Loại (2) do đó **không bị phạt** vì trả-hết-nợ-sớm và **không được giảm** mức lãi lúc hồ sơ nợ chấp thuận.
- Phạt Loại (1) là **10%** và **giảm dần 1%** mỗi năm trong suốt 10 năm đầu tiên nếu áp dụng Loại (2) trong thời hạn **3 năm** bị phạt **6 tháng Tiền Lãi**, do đó được **giảm .250%** trên mức lãi lúc hồ sơ nợ chấp thuận.
- Phạt Loại (1) là **5%** trong suốt **7 năm đầu tiên** nếu áp dụng Loại (2) trong thời hạn **7 năm** bị phạt **6 tháng Tiền Lãi**, do đó được **giảm .500%** trên mức lãi lúc hồ sơ nợ chấp thuận.

Những điều kiện để mượn được số nợ rất khác biệt tùy thuộc trên nhiều yếu tố của mỗi tập hồ sơ nợ đối với mỗi chương trình nợ. Xin gọi số (619) 280-8085 hay tuyến-thư đến ngocdsc@sbcglobal.net để biết chính xác về mức lãi trong ngày.

Cám ơn quý vị đã viếng thăm tuyến giới www.esd-realestate.com