CTT Vietnamese T&E A.pdf 9/19/07 11:28:41 AM

Chicago Title

Hãy **ghé** thăm website của chúng tôi tại địa chỉ **www.ChicagoTitle.com** hoặc gọi cho Đại diện của ChicagoTitle tại địa phương bạn để biết thêm chi tiết hoặc các quy định riêng đối với bất kỳ sản phẩm dịch vụ nào của chúng tôi.

Form 7210 Multi/Vietnamese (9-07)

Chicago Title

Vietnamese

# Quyền sở hữu và Khế ước
## Title and Escrow

1

### Khế ước là gì?

- Khế ước là một bản thỏa thuận trong đó bên thứ ba không thiên vị, được gọi là bên giữ khế ước, giữ các văn kiện pháp lý và quỹ đại diện cho người mua và người bán, và phân phối chúng theo hướng dẫn của người mua và người bán. Đây chính là lúc Chicago Title tham gia đại diện cho người mua, người bán, và người cho vay để tiến hành hướng dẫn của tất cả các bên liên quan.

### Bảo hiểm Quyền sở hữu là gì?

- Đó là một hợp đồng bảo đảm cho những người sở hữu và người cho vay tránh khỏi những tổn thất có thể xảy ra do các khiếu kiện chống lại quyền sở hữu tài sản thực. Phần lớn, bảo hiểm bao gồm các nội dung xảy ra trong quá khứ (trước khi đóng khế ước) có thể ảnh hưởng đến tình trạng quyền sở hữu bất động sản.

2

### Bên mua

- Đệ trình văn bản để nghị mua (hoặc chấp nhận đề nghị của bên bán) cùng với một khoản tiền đặt cọc hợp lý.
- Để nghị một khoản vay mới, hoàn tất các thủ tục giấy tờ theo yêu cầu và thường là trả trước những khoản chi phí cố định như thông báo về mức tín dụng và chi phí thẩm định.
- Thông qua và ký kết các hướng dẫn khế ước và các hướng dẫn có liên quan khác cần thiết để hoàn tất giao dịch.
- Thông qua báo cáo sơ bộ và bất kỳ báo cáo tài sản, trình bày hoặc điều tra nào cần thiết cho việc giao dịch hoặc hợp đồng mua bán (Biên lai Tiền gửi)
- Thông qua và ký kết tài liệu khoản vay mới và hoàn tất các điều kiện còn lại trong bản hợp đồng, hướng dẫn của bên cho vay và/hoặc hướng dẫn khế ước.
- Ký quỹ cần thiết để đóng khế ước. Thông qua bất kỳ sự thay đổi nào bằng cách ký kết các sửa đổi trong hướng dẫn khế ước.
- Quyết định lựa chọn hãng bảo hiểm rủi ro để thỏa mãn yêu cầu của bên cho vay.

1

### What is Escrow?

- An escrow is an arrangement in which a disinterested third party, called an escrow holder, holds legal documents and funds on behalf of a buyer and seller, and distributes them according to the buyer's and seller's instructions. This is where Chicago Title becomes involved acting for the buyer, seller, and lender carrying out the instructions of all parties involved.

### What is Title Insurance?

- It's an insurance policy that protects owners and lenders against possible losses from claims against real property ownership. For the most part, the policy covers things that happened in the past (prior to close of escrow) that could affect the status of the property's title.

2

### The Buyer(s)

- Tender a written offer to purchase (or accepts the Seller's counter-offer) accompanied by a good faith deposit amount.
- Applies for a new loan, completing all required forms and often prepaying certain fees such as credit report and appraisal costs.
- Approves and signs the escrow instructions and other related instruments required to complete the transaction.
- Approves the preliminary report and any property, disclosure or inspection reports called for by the purchase and sale agreement (Deposit Receipt).
- Approves and signs new loan documents and fulfills any remaining conditions contained in the contract, lender's instructions and/or the escrow instructions.
- Deposits funds necessary to close the escrow. Approves any changes by signing amendments in the escrow instructions.
- Determines which hazard (fire) insurance agent to use to satisfy requirements of the lender.

CTT Vietnamese T&E B.pdf 9/19/07 11:29:59 AM

## 3 Bên cho vay (Nếu áp dụng)

- Chấp nhận yêu cầu xin vay mới và các tài liệu khác có liên quan từ phía bên Mua và bắt đầu quá trình đánh giá.
- Yêu cầu và xem xét lại đánh giá tài sản, báo cáo cho vay, kiểm tra sử dụng, kiểm tra tiền gửi, báo cáo sơ bộ và các thông tin khác có liên quan.
- Đệ trình toàn bộ gói lên ủy ban cho vay và/hoặc tổ chức ký nhận thanh toán các hợp đồng bảo hiểm chờ thông qua. Khi được thông qua, điều kiện cho vay và các yêu cầu bảo hiểm quyền sở hữu được đưa ra.
- Thông báo cho bên Mua về các điều khoản cho vay, ngày hết hạn cam kết và đưa ra ước tính giá đóng khế ước.
- Ký thác các văn bản cho vay mới và các hướng dẫn với bên giữ khế ước để bên Mua thông qua và ký kết.
- Xem xét lại và thông qua gói vay được thực hiện và kết hợp cấp tiền cho khoản vay với cán bộ khế ước.

## 4 Cán bộ Khế ước

- Tiếp nhận yêu cầu về dịch vụ khế ước và quyền sở hữu. Yêu cầu báo cáo sơ bộ về tài sản của chủ thể.
- Đóng vai trò "người giữ tiền đặt cọc" không thiên vị hoặc người giữ đồ gửi, có khả năng về tín dụng.
- Chuẩn bị các hướng dẫn khế ước và các tài liệu cần thiết phù hợp với điều khoản của việc bán.
- Với quyền của tổ chức bất động sản hoặc người ủy nhiệm, yêu cầu ký cam kết và quyền cho phép chủ nợ nắm giữ vật thế chấp cho đến khi trả được nợ hoặc các phán quyết khác, nếu có.
- Đưa ra các tài liệu, thông báo, thông báo gói cho vay ước tính để đóng khế ước và các tài liệu khác có liên quan đến quy định thông qua và ký kết.
- Nhận và xử lý các khoản cho vay của bên cho vay.
- Lưu chứng thư, giấy cam kết và các tài liệu cần thiết khác để hoàn tất giao dịch với Bộ phận Lưu trữ của Hạt và các chính sách bảo hiểm quyền sở hữu.
- Đóng khế ước bằng cách chuẩn bị báo cáo cuối cùng, chi trả cho bên Bán, đáp ứng hết các yêu cầu và quy định hiện thời khác.

## 5 Bên bán

- Chấp nhận yêu cầu mua của bên Mua và khoản tiền gửi ban đầu để mở khế ước.
- Đệ trình các tài liệu và thông tin cho bên giữ khế ước, ví dụ như: địa chỉ của người có quyền lưu giữ, biên lai thuế, các biện pháp bảo đảm, hợp đồng bảo hiểm gia đình, bất kỳ hợp đồng thuê nào khác.
- Thông qua và ký kết các hướng dẫn khế ước, văn bản tài trợ và các tài liệu có liên quan cần thiết khác để hoàn tất giao dịch.
- Yêu cầu giám sát, nhận thanh toán và thông qua báo cáo tài chính và/hoặc sửa đổi đối với tài sản do các điều khoản yêu cầu trong hợp đồng mua và bán (Biên lai Tiền gửi).
- Đáp ứng các điều kiện còn lại quy định trong hợp đồng và/hoặc các hướng dẫn khế ước; thông qua yêu cầu trả hết và/hoặc báo cáo lợi nhuận.
- Thông qua bất kỳ thay đổi về tài chính nào bằng cách ký kết sửa đổi đối với các hướng dẫn khế ước hoặc hợp đồng.

## 6 Chicago Title

- Nhận và yêu cầu dịch vụ quyền sở hữu.
- Kiểm tra các tài liệu lưu trữ công cộng có ảnh hưởng đến bất động sản và đưa ra báo cáo sơ bộ.
- Quyết định các yêu cầu và các văn bản cần thiết để hoàn tất giao dịch và đưa ra lời khuyên cho cán bộ khế ước và/hoặc hãng khế ước.
- Xem xét và thông qua các văn bản đã ký, đưa ra và yêu cầu bảo hiểm quyền sở hữu trước ngày đóng khế ước.
- Khi được cán bộ khế ước ủy quyền, lưu lại các văn bản đã ký kết với cán bộ lưu trữ của Hạt và đưa ra các chính sách bảo hiểm quyền sở hữu.

## 3 The Lender (When Applicable)

- Accepts the new loan application and other related documents from the Buyer(s) and begins the qualification process.
- Orders and reviews the property appraisal, credit report, verification of employment, verification of deposit(s), preliminary report and other related information.
- Submits the entire package to the loan committee and/or underwriters for approval. When approved, loan conditions and title insurance requirements are established.
- Informs Buyer(s) of loan approval terms, commitment expiration date and provides a good faith estimate of the closing costs.
- Deposits the new loan documents and instructions with the escrow holder for Buyer's approval and signature.
- Reviews and approves the executed loan package and coordinates the loan funding with the escrow officer.

## 4 The Escrow Officer

- Receives an order for escrow and title services. Orders the preliminary report on the subject property.
- Acts as the impartial "stakeholder" or depository, in a fiduciary capacity.
- Prepares the escrow instructions and required documents in accordance with terms of the sale.
- With authorization from the real estate agent or principal, orders demands on existing deeds of trust and liens or judgements, if any.
- Presents the documents, statements, loan package(s), estimated closing statements and other related documents to the principal(s) for approval and signature.
- Receives the proceeds of the loan(s) from the lender(s).
- Records the deed, deed of trust and other documents required to complete the transaction with the County Recorder and orders the title insurance policies.
- Closes the escrow by preparing the final settlement statements, disbursing the proceeds to the Seller, paying off the existing encumbrances and other obligations.

## 5 The Seller(s)

- Accepts Buyer's Offer to Purchase and initial good faith deposit to open escrow.
- Submits documents and information to escrow holder, such as: addresses of lien holders, tax receipts, equipment warranties, home warranty contracts, any leases and/or rental agreements.
- Approves and signs the escrow instructions, grant deed and other related documents required to complete the transaction.
- Orders inspections, receives clearances and approves final reports and/or repairs to the property as required by the terms of the purchase and sale agreement (Deposit Receipt).
- Fulfills any remaining conditions specified in the contract and/or escrow instructions; approves the pay off demands and/or beneficiary's statements.
- Approves any final changes by signing amendments to the escrow instructions or contract.

## 6 Chicago Title

- Receives an order for title service.
- Examines the public records affecting the real property and issues a preliminary report.
- Determines the requirements and documents needed to complete the transaction and advises the escrow officer and/or agents.
- Reviews and approves the signed documents, releases and the order for title insurance, prior to the closing date.
- When authorized by the escrow officer, records the signed documents with the County Recorder's office and issues the title insurance policies.