



# Koj Txoj Cai Thaum Lub Tsev Raug Kaw

Your Rights in Foreclosure

## Ceev Faj!

Tsev raug kaw nyuaj to taub thiab tsis nkag siab zoo. Ua zoo kom koj to taub cov txheej txheem thiab koj cov cai. Tham nrog ib tus kws lij choj lossis tus neeg paub txog tiv thaiv tsev raug kaw.

## Cov Kauj Ruam rau qhov Txheej Txheem Tsev Raug Kaw

- Yog koj poob qab them nqi tsev, koj lub tuam txhab qiv nyiaj yuav tsev (kuj hu uas tus txais nyiaj) xa tsab ntawv ceeb toom rau koj tias koj nyob qhov “poob qab” ntawm koj cov nqi txais nyiaj. Daim ntawv ceeb toom sau tias koj yuav tsum tau them ib tus nqi kom caum cuag cov nqi tsev. Tej zaum lawv yuav siv cov lus xws li “kho” qhov poob qab, lossis “rov kho kom zoo li qub” kho kom zoo li qub cov nqi tsev. Ob los lus no txhais tau tias koj yuav tsum caum cuag koj cov nqi tsev.
- Yog koj tsis caum cuag koj cov nqi tsev, ntau lub tuam txhab txais nyiaj yuav tsev pib ua cov txheej txheem kaw tsev sai li ntawm 120 hnub, lossis 4 lub hli tom tsis them tiam sis tej zaum yuav sai tshaj.
- Koj paub tias koj lub tsev raug kaw vim koj yuav tau ib tsab ntawv los ntawm hoobkas kws lij choj. Tsab ntawv sau tias lub tuam txhab koj txais nyiaj yuav tsev ntiav lawv los ua kaw lub tsev yog koj caum tsis cuag cov nqi tsev. Tej zaum tsab ntawv yuav sau tus nqi koj yuav tsum them kom zam dhau tsev raug kaw. Yog tsis muaj, hu lub hoobkas kws li choj mus nug txog.
- Txhua lub sijhawm **ua ntej** tub ceev xwm muag lub tsev rau pej xeem, koj muaj txoj cai los “rov kho kom zoo li qub” koj cov nqi tsev. Kom rov kho kom zoo li qub, koj yuav tsum them cov nqi koj poob qab ntawm koj cov nqi tsev thiab cov nqi tag nrho. Nug lub tuam txab qiv nyiaj yuav tsev lossis lawv tus kws lij choj seb koj yuav tau them pestsawg thiaj tau lub tsev rov qab. Ua qhov no sai li sai tau. Koj kuj nug tau tus tub ceev xwm seb tus nqi yog pestsawg thiab. Tiamsis koj yuav tsum sau ntawv nug tsawg kawg yog 7 hnub ua ntej muab muag.



Yog koj them cov nqi ntawd, lub tuam txhab txais nyiaj yuav tsev **yuav tsum** nres qhov txheej txheem kaw tsev, thiab koj yuav koj lub tsev twj ywm. Koj cov nqi tsev mam li rov qab zoo li qub txij no mus vim koj them tas nrho vov koj tiv. Koj yuav tsum maj mam them twj ywm yog koj xav zam kom tsev tsis txhob raug kaw dua.

- Yog koj caum tsis cuag, yuav muaj rau tub ceev xwm muag koj lub tsev rau cov pej xeeb. Tus kws lij choj yuav tsum tshaj tawm ceeb toom txog rau ib daim ntawv xov xwm tshwj xeeb tsawg kawg 6 lub hli ua ntej hnuv muag. Yog koj xav tau daim ntawv ceeb toom ntawd hu koj lub nroog tsev tuav ntaub ntawv rau vaj tse thiab nug. Yog koj tseem nyob hauv lub tsev yuav raug kaw, daim ntawv ceeb toom txog hnuv tub ceev xwm muag rau pej xeeb YUAV TSUM XA TUAJ CEV rau koj lossis leej tug hauv lub tsev tswg kawg 4 lim tiam ua ntej hnuv muag. No txhais tau tias cov ntaub ntawv yuav tsum muab cev rau leej twg ntawm tim ntsej tim muag.
- Nyob ntawm tub ceev xwm muag rau pej xeeb, koj lub tsev yuav raug muag rau tus twv nyiaj ntau tshaj, feem ntau yog ib lub tsev ceev nyiaj. Koj tsis tas mus ntawm tub ceev xwm muag lub tsev.
- Koj kuj tseem poob koj lub tsev tau yog koj poob qab them cov nqi ntawm koj qhov Homeowner Association (HOA) lub koom haum ua cai thiab tu koog tsev! HOA ua ntawv tuav koj lub tsev rau tus nqi koj poob qab them. Lawv ntxiv tau cov nqi them kws lij choj rau tus nqi. Ces lawv kaw tau ntawm qhov tuav tsev. Saib peb daim ntawv qhia, [Poob Koj Lub Tsev rau Koj Lub Koomhaum Saib Xyuas thiab Tu Kooq Tsev.](#)



### **Lub tuam txhab txais nyiaj yuav tsev ua TSIS tau dabtsi?**

- Yog koj ua ntawv mus hloov cov nyiaj txais lossis lwm yam hau kev, koj lub tuam txhab txais nyiaj yuav tsev yuav tsum txiav txim seb koj puas tsim nyog tau kev pab UA NTEJ kaw koj lub tsev. Yog nws ua ob qho no ua ke, nws hu ua “dual tracking.” Qhov txhaum cai.
- Ib lub tuam txhab qiv nyiaj yuav tsev pib tsis tau qhov txheej txheem kaw tsev yog koj ua ntawv mus hloov cov nyiaj txais lossis lwm yam hau kev THIAB lawv tsis tau txiav txim rau koj daim ntawv.

Txawm yog hais tias qhov txheej txheem kaw tsev twb pib lawm, lub tuam txhab qiv nyiaj yuav tsev **yuav tsum nres tub ceev xwm txoj kev muag** yog hais tias koj thov kom hloov qhov nyiaj koj qiv yuav tsev lossis lwm yam kev li ntawm 7 hnuv ua ntej teem muag lub tsev.

Yog hais tias koj npaj yuav thov kom hloov qhov nyiaj qiv yuav tsev, tsis txhob tos txog thaum sjhawm yuav kawg, Xa tagnrho cov ntaub ntawv mus rau lub tuam txhab qiv nyiaj yuav tsev sai li sai tau. Hu rau lub Home Ownership Center ntawm (651) 659-9336 nyob hauv zos loj lossis 1-(866) 462-6466 tawm sab nraum mus nrhiav kev pab hloov nyiaj qiv yuav tsev.

### **Lub tuam txhab qiv nyiaj yuav tsev YUAV TSUM ua dabtsi ua ntej lawv muab lub tsev kaw muag?**

Ua ntej lub tuam txhab txais nyiaj yuav tsev muag tau lub tsev rau tub ceev xwm muag rau pej xeeb, nws yuav tsum:

- Sau qhia koj txog cov kev muab los hloov cov nyiaj txais lossis lwm yam kev pab koj lub tus nqi them lossis ua koj yuav tau koj lub tsev twj ywm.

- pab koj to taub txog cov ntaub ntawv lub tuam txhab txais nyiaj yuav tsev toobkas xyuas koj daim ntawv rau kev pab.
- xyuas daim ntawv lawv tau txais thiab txiav txim seb koj puas tsim nyog tau kev pab, thiab yog koj tau, lawv yuav tsum muab sijhawm rau koj mus txais txoj kev hloov cov nyiaj txais lossis lwm yam hauv kev los pab.
- Muab sijhawm rau koj thov rov qab hais yog lub tuam txhab txais nyiaj yuav tsev tsis kam txais koj diam ntawv thov kev pab.



### **Yuav ua li cas tom qab tub ceev xwm muag rau pej xeem?**

- Tom qab muag tas, koj mus “caum” tsis cuag koj cov nqi tsev. Tab sis koj muaj 6 lub hli mus sim “txhiv.” Lub sijhawm yuav ntev dua yog koj twb them tas ntau dua ib feem peb ntawm tus nqi tiv lub tsev, lossis yog koj muaj qhov “reverse mortgage” nqi nyiaj siv koj lub tsev los cas. Rau cov no, koj muaj 12 lub hlis los sim seb puas tau rov qab.

No hu ua sijhawm txhiv. No txhais tau tias yog koj them tau tus tub ceev xwm tus nqi ib yam lis tus twv siab tshaj (feem ntau yog tsev ceev nyiaj) thiab lwm yam nqi ntxiv nrog, koj yuav tau koj lub tsev rov qab. Lwm yam nqi ntxiv tej zaum yog se, nuj nqis ntsuam xyuas, nqi kws lij choj, nqi tub ceev xwm thiab tas nhro cov paj nce ntawm lub caij muag rau hnuv koj them. Feem ntau qhov no txhais tau tias koj yuav tsum them tagrho tus qiv tsev nrog rau lwm cov nqi.

- Yog tsis muaj leej twg nyob hauv lub tsev thiab lub tsev ceev nyiaj muaj pov thawj rau lub tsev hais plaub tias tsis muaj leej twg nyob hauv, lub tsev hais plaub txo tau lub caij txhiv los ua 5 lim tiam es tsis ua raws 6 lossis 12 lub hli nws ib txwm ua. Lub tuam txhab yuav tsum xa daim ntawv foob tuaj rau koj yog lawv nug lub tsev hais plaub los txo lub caij txhiv. Koj muaj txoj cai los qhia tias muaj neeg nyob hauv lub tsev kom tau qhov sijhawm 6- lossis 12-hlis sijhawm txhiv rov qab.
- Nyob rau lub caij txhiv koj sim muag tau lub tsev. Qhov no yog ib txoj hau kev zoo yog koj muaj peev hauv lub tsev thiab nws muaj nqi tshaj tus nqi them thaum tub ceev xwm muag rau pej xeem. Equity txhais hais tias koj lub tsev muaj nqi tshaj qhov nyiaj koj tiv rau qhov nyiaj koj txais. Yog koj muag tau lub tsev rau ib tus nqi kom siab txaus los them kom tas tus nqi them ntawm tus twv siab tshaj, ntxiv rau lwm yam nqi raug them (ib yam li cov nqi koj tau them yog koj txhiv), koj khaws tau cov nyiaj tshuav thaum them tas.

TAB SIS, yog koj sim muag koj lub tsev, koj YUAV TSUM muag UA NTEJ lub caij txhiv tas. Yog koj muag tsis tiav ua ntej lub caij txhiv xaus, KOJ YUAV POOB TSEV THIAB TAS NHRO COV PEEV NTAWM LUB TSEV. Yog koj txiav txim muag koj lub tsev, pib cov txheej txheem muag kom sai li sai tau. Qhov txheej txheem ntawd tej zaum yuav tau mus tham nrog ib tus neeg muag tsev uas koj xaiv.

- Koj muaj feem nyob tau hauv koj lub tsev nyob rau lub caij txhiv, txawm tias koj tsis txhiv tau lossis muag tau koj lub tsev. Yog koj tsis tsiv ua ntej lub caij txhiv xaus, tus tswv tshiab (feem ntau

yog tsev ceev niaj) yuav tsum ua ntawv ntiab tawm hauv tsev hais plaub kom tshem koj ntawm lub vaj tse.

**TSIS MUAJ LEEJ TWG ntiab tau koj tawm ntawm lub vaj tse yog tsis ua ntawv ntiab tawm thiab tau tsev hais plaub tso cai.** TAB SIS nws yog ib lub tswv yim zoo tsiv tsev ua ntej lub caij txhiv xaus, kom koj tsis raug kev ntiab tawm nyob rau hauv koj cov ntawv keeb kwm. Muaj keeb kwm raug ntiab tawm tsev yuav ua nyuaj rau koj mus xauj tsev lossis ib chav tsev kem yam tom ntej.

### **Kuv yuav ua tau li cas los nres qhov raug kaw tsev?**

- Yog koj poob qab them nqi tsev, TSIS TXHOB TOS kom tsev twb pib kaw. Sim mus nrhiav kev pab tam sim ntawd es hu mus rau ib tus neeg paub txog tiv thaiv tsev raug kaw. Tus xov tooj nyob tom qab daim ntawv qhia no thiab nyob rau koj cov ntawv ceeb toom tsev raug kaw.



Koj kuj sim hu mus rau koj lub tuam txhab txais nyiaj yuav tsev thiab. Lawv coob tus muaj ntau kev pab cuam los pab koj ua cov ntawv qiv nyiaj yuav tsev dua kom koj zam dhau tsev raug kaw.

Yog tsim nyog tau kev pab cuam los hloov, tej zaum koj txo tau koj nqi tsev thiab hloov tej co ntsiab lus hauv daim ntawv txais nyiaj kom nws pheej yig dua. Txawm tias koj tsis tsim nyog tau cov kev pab cuam no, koj lub tuam txhab txais nyiaj yuav tsev tej zaum muaj lwm yam hau kev zam dhau tsev raug kaw.

Yog koj tos ntev, nws yuav nyuaj rau leej twg los pab kom zam dhau tsev raug kaw.

- Yog koj xav tias koj tsim nyog tau kev hloov cov nyiaj txais lossis lwm yam hau kev los pab koj nyob koj lub tsev twj ywm, tab sis koj tsis tau, hu ib tus kws lij choj lossis koj lub hoobkas legal aid.

Yog koj xav tias koj tsim nyog tau thiab tsis kam tab sis lawv pib muag lawm, koj tseem muaj feem mus rau tom tsev hais plaub thiab nug kom lawv rov thim txhob muag lub tsev raug kaw. Tab sis koj yuav tsum pib rooj plaub UA NTEJ lub caij txhiv xaus. Tham nrog ib tug kws lij choj kom sai li sai tau yog koj xav nug kom tsev hais plaub rov thim txhob muag lub tsev kaw.

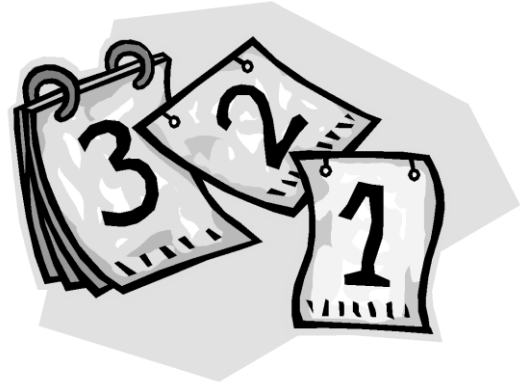
### **Ncua Sij Hawm Muag**

Minnesota txoj cai pub koj ncua sijhawm rau tub ceev xwm muag rau pej xeem txog 5 lub hli. Nws ncua sijhawm tau txog 11 lub hli rau cov tsev neeg thiab neeg uas muaj cai muaj 12 lub hli rau lub caij txhiv. Los ua li no, koj yuav tsum ua daim ntawv pov thawj (affidavit) uas muaj cov lus muaj tseeb nyob rau hauv lub nroog hoobkas teev ntaub ntawv. Feem ntau qhov no yuav raug them nyiaj. Nyob ntawm qhov chaw koj nyob.

Tom qab koj ua tsab ntawv pov thawj nrog lub nroog teev ntaub ntawv, koj yuav tsum luam tsab ntawv pov thawj nqa mus rau tub ceev xwm hoobkas, thiab tus kws lij choj rau tsev raug kaw (lub tsev ceev nyiaj ntawm tus kws lij choj).

**Koj yuav tsum ua qhov txheej txheem no tiav tsawg kawg ua ntej 15 hnuv ntawm hnuv tim rau tub ceev xwm muag rau pej xeem.** Thiab, yog koj ua li no, **koj tsuas muaj 5-lim tiam rau lub caij txhiv** tom qab muag tas es tsis ua 6 lossis 12 lub hli nws ib txwm yog. Koj tshua muaj feem ncuva qhov muag lub tsev ib zaug xwb thaum nyob rau teem tsev raug kaw “foreclosure.”

Tej zaum koj xav cua sijhawm muag yog koj xav tias koj tsuas toobkas siv sijhawm me ntsis kom caum cuag them lossis tsim nyog tau kev hloov cov nyiaj txais. Muab piv txwv, yog koj tau ib txoj haujlwm tshiab lossis yog koj yuav txais ib pob nyiaj los ntawm lwm qhov chaw tsis ntev tom ntej, tej zaum kev ncuva sijhawm yog ib lub tswv yim zoo.

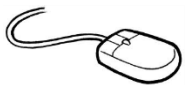


Yog koj caum tsis cuag lossis tsim nyog tau kev hloov cov nyiaj txais, feem ntau nws tsis tsim nyog rau kom ncuva sijhawm. Ncuva sijhawm muag tsis pab koj tau sijhawm ntxiv hauv koj lub tsev vim koj lub caij txhiv yuav raug muab luv ua 5 lim tiam.

Yog koj xav tau tswv yim ntawm kws lij choj txog ncuva sijhawm muag tiv tau ib tus kws lij choj tam sim no. Koj mus tau hauv online mus ua ntaub ntawv thiab mus nrhiav ntaub ntawv ntxiv.

[Koj mus tsim a Daim Ntawv Povthawj txog Ncuva Muag Lub Tsev Raug Kaw hauv online.](#)

Mus rau [www.lawhelpmn.org/forms](http://www.lawhelpmn.org/forms) (lus Askiv xwb)



- Saib hauv qab “Housing”
- Nias rau “Foreclosure Sale Postponement”

Koj muaj feem [nyeem ntxiv txog toxi kev ncuva](#) thiab nrhiav ib tus neeg muab tswv yim txog vaj tse ntawm Minnesota Home Ownership Center: [www.hocmn.org](http://www.hocmn.org).

### **Ua Zoo Siab Kev Dag Ntxias!**

Thaum koj lub tsev raug kaw, tej zaum yuav muaj coob tus neeg thiab tuam txhab tiv tauj hais tias lawv xav pab koj. Koj yuav tsum ceev faj thaum koj tham nrog leej twg uas tsis yog paj pawg nrog cov koom haum tsis- sau nqi koj tsis tau paub. Muaj tej lub tuam txhab yuav qhia koj tias lawv mam tiv tauj koj lub tuam txhab txais nyiaj yauv tsev thiab npaj kev hloov ntawv ntawm koj cov nyiaj txais kom muaj tus nqi pheej yig rau koj them tau. Koj yuav tsub nqi \$1,500 - \$3,000 lossis tshaj los ua qhov no. **Koj yuav tsum tsis txhob muab nyiaj rau leej twg (tsuas muab ncaj qha rau koj lub tuam txhab txais nyiaj yuav tsev) los pab koj tau kev hloov cov nyiaj txais.**

Cov neeg tsis sau nqi muab tswv yim tiv thaiv tsev raug kaw muaj nyob thoob lub xeev, thiab lawv yauv pab koj ua qhov no pub dawb. Thiab, koj muaj feem tiv tauj lub tuam txhab txais nyiaj yuav tsev sim sib hais nrog lawv.

Tej zaum ib tus neeg yuav hais tias lawv mam yuav koj lub tsev ces xauj lossis muag rov qab rau koj. Lawv hais tias lawv xav pab koj, thiab qhov no yuav muab sijhawm rau koj los cawm tau koj lub tsev lossis kho koj kev tiv nyiaj. **Ceev faj!** qhov no tej zaum yog kev dag ntxias txhaum cai hu ua “equity stripping.” Cov neeg hais cov lus no xav yuav koj lub tsev xwb, kom lawv thiaj ua tau cov peev (equity) ntawm koj lub tsev uas yog koj li. Koj yeej muaj lwm yam hau kev. Tsis txhob kos npe rau dabtsi uas yuav muab koj lub tsev lossis qhov peev ntawm tus tsev kom poob yog tsis tau tham nrog ib tus neeg muag tsev koj ntseg siab lossis tus kws lij choj muaj ntawv pov thawj lossis tus neeg muab tswv yim tiv thaiv tsev raug kaw.



### **Kuv Nrhiav Tau Kev Pab Qhov Twg?**

Hu rau Home Ownership Center ntawm (651) 659-9336 nyob rau lub nroog lossis 1 (866) 462-6466 tawm lub nroog sab nraum. Koj mus tau lawv lub vassab ntawm [www.hocmn.org](http://www.hocmn.org). Lawv cov neeg muab tswv yim tiv thiab tsev raug kaw mam nrofg koj tham txog koj qhov teeb meem, qhia cov kev xaiv kj muaj, thiab pab ua ib txoj kev npaj nrog koj kom zam tau tsev txhob raug kaw.

Koj hu tau koj lub hoobkas legal aid ntawm 1-(877) 696-6529. Lossis mus nrhiav kev pab los ntawm lwm cov kev pabcuam ntawm [www.lawhelpmn.org/hm/providers-and-clinics](http://www.lawhelpmn.org/hm/providers-and-clinics).

*Cov ntawv Qhia Tseeb yog qhia kom paub txoj kevcai xwb TSIS yog muab txwv yim txog txoj kevcai. Mus ntsib ib tug kws lij choj rau tswv yim. Tsis txhob siv daim ntawv qhia tseeb yog tias nws qub tshaj ib xyoos lawm. Nug peb txog cov hloov tshiab, daim ntawv qhia txog cov ntawv qhia tseeb, lossis lwm hom ntawv.*

© 2025 Minnesota Legal Services Coalition. Luam tau daim ntawv no los siv rau tus kheej tsis ua lag luam thiab qhia kom paub xwb. Tagnrho lwm cov cai ceev tseg. Qhov lus sau no yuav tsum nyob rau txhua daim ntawv. Txwv tsis pub muab luam, faib, thiab siv ua lag luam.