

Quyền của người thuê nhà trong trường hợp nhà bị tịch biên

Quyền được cấp thông báo trước khi trục xuất

- Tại những khu vực có quy định cho phép trục xuất nhà với lý do chính đáng (những nơi mà chủ nhà phải có đúng lý do mới được trục xuất nhà): trục xuất nhà chỉ vì lý do tịch biên sẽ không được phép thi hành.
- Trong các khu vực cho phép trục xuất nhà không cần lý do chính đáng, người thuê nhà đang sống trong những căn nhà bị tịch biên vào ngày hoặc trước ngày 20 tháng Năm, 2009, có quyền được cấp bản thông báo 60 ngày trước bắt buộc dọn ra khỏi nhà, trước khi chủ mới được quyền đưa đơn lên tòa án yêu cầu trục xuất.
- Tất cả những người thuê nhà đang sống trong những căn nhà bị tịch biên vào ngày hoặc sau ngày 20 tháng Năm, 2009, được hưởng các quyền mới thể theo "Đạo luật Trợ giúp các gia đình giữ được nhà ở năm 2009" sau đây:
 - Người thuê nhà với hợp đồng thuê nhà dài hạn có quyền ở trong căn nhà của mình cho đến khi hết hợp đồng, cho dù có thể bị người mua nhà gửi thư thông báo hủy hợp đồng trước 90 ngày vì người mua nhà sẽ dùng căn nhà làm nơi cư ngụ chính.
 - Người thuê nhà sắp hết hợp đồng thuê nhà dài hạn, hoặc đang có hợp đồng thuê nhà theo từng tháng, có quyền được cấp bản thông báo 90 ngày trước bắt buộc dọn ra khỏi nhà, trước khi chủ nhà mới được quyền đưa đơn lên tòa án yêu cầu trục xuất.
 - Đối với những người thuê nhà theo chương trình trợ cấp gia cư Phần 8 (Section 8), việc tịch biên nhà không phải là lý do chính đáng để chủ nhà trục xuất người thuê. Chủ nhà mới phải tuân theo hợp đồng cho thuê nhà hiện hành thể theo luật lệ của chương trình Phần 8 và gửi thông báo 90 ngày trước khi bắt buộc dọn ra khỏi nhà cho những người thuê nhà sắp hết hợp đồng. Hợp đồng thuê nhà ký với Cơ quan Gia cư (Housing Agency) sẽ vẫn còn hiệu lực đối với người chủ nhà mới sau khi nhà đã bị tịch biên.

Đối với người thuê nhà của những căn nhà bị cơ quan Fannie Mae tịch biên và cơ quan Fannie Mae trở thành chủ nhân:

Cơ quan Fannie Mae sẽ duyệt lại và quyết định việc cho người thuê nhà thuê lại những căn nhà đã bị cơ quan tịch biên. Những căn nhà này gồm những căn chung cư có hai căn nhà hoặc bốn căn nhà nối liền, nhà chung cư liên kết (condo), nhà chung cư co-op, căn nhà tách biệt dành cho từng gia đình và nhà tiền chế/di động, trong những khu mà các hiệp hội chủ nhà (homeowners associations, gọi tắt là HOAs) không cấm các căn nhà thuộc hiệp hội được cho thuê lại. Xin xem toàn thể bản quy định trên trang mạng http://www.fanniemae.com/newsreleases/2009/faq/FAQ_national_REO_rental_policy_010709.pdf

Đối với người thuê nhà của những căn nhà bị cơ quan Freddie Mac tịch biên và cơ quan Freddie Mac trở thành chủ nhân:

Cơ quan Freddie Mac sẽ liên lạc với người thuê nhà (và chủ nhà cũ) về những căn nhà bị cơ quan tịch biên để bàn thảo về việc người thuê nhà có thể thuê nhà trở lại từ cơ quan Freddie Mac (xin xem thông báo trên trang mạng http://www.freddiemac.com/news/archives/servicing/2009/20090305_reo-rental-initiative.html)

Quyền được cung cấp dịch vụ điện nước

Chủ nhà mới phải tiếp tục duy trì các dịch vụ điện nước cho quý vị, cho dù đó là ngân hàng đã tịch biên nhà. Nếu chủ nhà mới không làm điều này, quý vị nên liên lạc với văn phòng dịch vụ pháp lý địa phương để được giúp đỡ.

Không được khóa cửa nhốt người thuê bên ngoài

Tại California, thay chìa khóa nhà của người thuê mà không có án lệnh là bất hợp pháp. Để được tòa cấp án lệnh, chủ nhân của nhà phải lập thủ tục chính thức để trục xuất người thuê nhà. Để lập thủ tục trục xuất chính thức, chủ nhân căn nhà phải gửi cho người thuê một văn bản thông báo (xem phần trên), sau đó phải đưa đơn xin tòa cấp giấy Trát hầu tòa và khiếu nại (Summons and Complaint) và gửi cho người thuê nhà một bản sao. Người thuê nhà có 5 ngày để hồi đáp bằng văn bản và nộp bản hồi đáp này lên tòa. (Đôi khi quý vị có nhiều thì giờ để gửi hồi đáp hơn - quý vị hãy liên lạc ngay với văn phòng trợ giúp pháp lý địa phương để được giúp đỡ và để biết xem quý vị được thời gian bao lâu để hồi đáp.) Quý vị có quyền được xử kiện qua tòa án.

điện thoại 510.271.8443
số fax 510.868.4521

Quý vị phải biết rõ quý vị đang nói chuyện với ai

Những người gõ cửa nhà quý vị hoặc gửi cho quý vị thư thông báo đòi tiền thuê nhà có thể không phải là chủ nhà mới. Quý vị phải buộc họ đưa bằng chứng họ là chủ nhà mới. Yêu cầu họ trình cho quý vị xem Giấy sở hữu nhà (Trustee's Deed) đã được chứng nhận trong sổ trước bạ. Chính quý vị cũng nên đến sở trước bạ của quận để xem lại cho đúng chủ nhà mới là ai.

Tình trạng của căn nhà sau khi bị tịch biên - Ai là người chịu trách nhiệm

Chủ nhà mới phải chịu trách nhiệm về tình trạng của căn nhà. Quý vị được quyền yêu cầu chủ nhà mới sửa chữa nhà, cho dù đó là ngân hàng đã tịch biên nhà.

Trao tiền mặt đổi lấy chìa khóa nhà

Khi công ty cho vay tịch biên nhà, có thể họ sẽ không bán được nhà cho người khác. Trong trường hợp này, công ty này hay đại diện của họ sẽ trở thành chủ nhân của căn nhà và thường họ sẽ thuê một công ty quản lý địa ốc để làm việc với người thuê nhà. Ngay sau khi tịch biên nhà, công ty quản lý địa ốc có thể đến nhà quý vị và đề nghị với quý vị việc "trao tiền mặt đổi lấy chìa khóa nhà". Họ có thể có vé đầy đe dọa và báo cho quý vị là quý vị phải rời nhà trong vòng 5-10 ngày. Họ có thể đề nghị với quý vị là họ sẽ trao cho quý vị một số tiền mặt nếu quý vị rời bỏ căn nhà này. Quý vị phải làm gì?

- Xin đừng sợ. Nếu quý vị thấy không an ninh, xin gọi cảnh sát. Quý vị có quyền được cấp thông báo chính thức - hoặc là thông báo 90 ngày nếu trường hợp tịch biên xảy ra sau ngày 20 tháng Năm, 2009, hoặc là thông báo 60 ngày nếu việc tịch biên xảy ra trước ngày này. Trong một số trường hợp, người chủ nhà mới có thể hoàn toàn không được quyền trục xuất quý vị. Xin xem phần các "Quyền" nơi trang 1.
- Nên nhớ, nếu quý vị sống tại một thành phố có quy định bảo đảm là trục xuất phải có lý do chính đáng, quý vị không thể bị trục xuất sau khi nhà bị tịch biên trừ khi chủ nhà có "lý do chính đáng". Việc tịch biên nhà không phải là "lý do chính đáng".
- Quý vị cần biết rõ quý vị đang nói chuyện với ai. Vì việc tịch biên nhà thuộc hồ sơ và thông tin công cộng, những kẻ lường gạt có thể đến gõ cửa và tìm cách để quý vị cho họ vào nhà, hoặc tìm cách đe dọa quý vị để quý vị dọn ra khỏi nhà ngay. Quý vị có thể kiểm chứng xem chủ nhà mới là ai tại sở trước bạ của quận. Ngoài ra, quý vị cũng cần yêu

điện thoại 510.271.8443
số fax 510.868.4521

cầu người tự xưng là đại diện của chủ nhà mới cung cấp cho quý vị một lá thư với đầy đủ thông tin liên lạc của người chủ nhà mới và một tài liệu do sở trước bạ chứng nhận trong đó có ghi rõ là chủ nhà mới là sở hữu chủ của căn nhà. Quý vị có thể mang tài liệu này đến sở trước bạ để kiểm chứng thông tin trong tài liệu này là chính xác.

- Nếu quý vị quyết định dọn ra khỏi nhà, quý vị phải yêu cầu người chủ mới trả cho quý vị một số tiền lớn đủ cho các chi phí mà quý vị cần để dọn nhà đi nơi khác (ví dụ như một số tiền bằng hai tháng tiền nhà, hoặc tất cả các chi phí trong việc dọn nhà nơi khác.) Quý vị cần yêu cầu những người này ít nhất là trao trước cho quý vị phân nửa số tiền và/hoặc trao trọn số tiền trước khi quý vị trao chìa khóa, đồng thời quý vị cần yêu cầu họ cấp cho quý vị một giấy thỏa thuận có ký tên để quý vị giữ làm bằng chứng. Nên nhớ - quý vị tiết kiệm cho người chủ nhà mới tiền bạc và thời giờ khi quý vị đồng ý dọn ra.
- Nếu quý vị thay đổi điều gì trong giấy thỏa thuận bằng miệng, quý vị phải bảo đảm là những điều này đã được ghi rõ trong văn bản.