



## CALIFORNIA DEPARTMENT OF REAL ESTATE PUBLIC NOTICE

---

Ngày 17 tháng 1 năm 2025

### THÔNG BÁO ĐẾN CÔNG CHÚNG

#### **Khuyến Cáo Chủ Sở Hữu Bất Động Sản Gần Khu Vực Cháy Rừng ở Los Angeles Báo Cáo Chào Giá Chủ Động để Mua Bất Động Sản Theo Giá Thị Trường Hợp Lý**

*Sacramento, Calif.* – Vào ngày 14 tháng 1 năm 2025, Thống Đốc Newsom đã ban hành [Sắc Lệnh Hành Pháp N-7-25](#) (Sắc Lệnh) nhằm ứng phó với các vụ hỏa hoạn gần đây ở Miền Nam California tàn phá nhiều cộng đồng trên khắp Khu Vực Greater Los Angeles.

Sau các vụ hỏa hoạn này, nhiều chủ sở hữu nhà, chủ sở hữu bất động sản kinh doanh và người lãnh đạo đức tin đã báo cáo nhận được chào giá chủ động mua bất động sản. Trong nhiều trường hợp, giá chào được đưa ra thấp hơn nhiều so với giá thị trường hợp lý trước khi xảy ra tình trạng khẩn cấp này. Mặc dù chủ sở hữu bất động sản có quyền bán tài sản của mình, nhưng những người chịu tác động bởi các vụ hỏa hoạn này, đặc biệt là chủ sở hữu bất động sản, những người có thể đã mất nhà hoặc cơ sở kinh doanh, có thể dễ bị tổn hại trước những hành vi trục lợi từ kẻ vô đạo đức đang kiếm lợi từ thảm họa này. Nếu quý vị nhận được chào giá chủ động với mức giá mà theo nhận định của quý vị, có vẻ thấp hơn giá trị bất động sản mà quý vị sở hữu so với trước khi xảy ra vụ cháy rừng gần đây, vui lòng báo cáo với Cơ Quan Quản Lý Bất Động Sản (Department of Real Estate, DRE) theo địa chỉ [LA Fires@dre.ca.gov](mailto:LA Fires@dre.ca.gov).

#### **Tóm Tắt Sắc Lệnh Hành Pháp N-7-25**

Sắc Lệnh bảo vệ chủ sở hữu bất động sản trong các khu vực chịu tác động bởi hỏa hoạn trước người đầu cơ bất động sản trục lợi bằng cách nghiêm cấm chào giá chủ động để mua hay thu lợi từ bất động sản với giá trị thấp hơn giá thị trường hợp lý của bất động sản hoặc lợi ích từ bất động sản, khi được áp dụng vào ngày 6 tháng 1 năm 2025. Sắc Lệnh áp dụng cho bất động sản nằm trong các mã bưu chính được liệt kê bên dưới. Lệnh cấm này có hiệu lực đến thứ Hai, ngày 14 tháng 4 năm 2025. Bất kỳ ai vi phạm Sắc Lệnh có thể bị kết tội nhẹ với mức tiền phạt có thể lên đến \$1,000 và/hoặc bị phạt tù lên đến sáu tháng.

Sắc Lệnh không cấm bất kỳ ai bán bất động sản của mình nếu họ muốn bán.

Bất động sản thuộc phạm vi Sắc Lệnh này thuộc phạm vi các mã bưu chính sau: 90019, 90041, 90049, 90066, 90265, 90272, 90290, 90402, 91001, 91040, 91104, 91106, 91107, 93535 và 93536.

Những mã bưu chính này bao gồm các khu vực trong Greater Los Angeles bị ảnh hưởng nặng nề bởi các vụ hỏa hoạn gần đây, chẳng hạn như các phần thuộc Altadena, Pacific Palisades, Pasadena, Mid-Wilshire, Eagle Rock, Barrington, Mar Vista, Malibu, Topanga, Santa Monica, Sunland, Lancaster, Thành Phố Culver và Mar Vista.

### **Chào giá chủ động là gì?**

Chào giá chủ động là một đề nghị được đưa ra cho chủ sở hữu bất động sản không tìm kiếm bên mua và có thể bao gồm các đề nghị mua bất động sản chưa được niêm yết hoặc quảng cáo rao bán. Chào giá chủ động có thể đến tay chủ sở hữu bất động sản qua nhiều phương tiện khác nhau - như tin nhắn, email, cuộc gọi điện thoại hoặc thư tín. Những người đưa ra chào giá như vậy có thể tự nhận mình là bên mua tiềm năng hoặc đại diện cho bên mua.

Người đưa ra chào giá đó có thể mô tả mình là người giúp đỡ những người gặp khó khăn về tài chính, nhà đầu tư, đại lý hoặc người môi giới bất động sản, người đại diện nhà đầu tư hoặc người nào đó có sẵn tiền mặt để mua bất động sản bất kỳ ở tình trạng bất kỳ.

Khi xem xét chào giá, quý vị có thể nhận thấy giá trong chào giá có vẻ thấp hơn giá trị quý vị ước tính cho bất động sản của mình trước khi xảy ra vụ cháy rừng gần đây.

Nếu quý vị gặp phải tình huống như vậy sau ngày 6 tháng 1 năm 2025 thì đó có thể là hành vi vi phạm Sắc Lệnh Hành Pháp N-7-25.

### **Biểu hiện của hành vi phạm pháp, không đúng đắn hoặc gian lận là gì?**

- Người đưa ra chào giá hoặc nói rằng mình đại diện cho bên mua đe dọa rằng quý vị có thể không đủ điều kiện mua bảo hiểm trong tương lai, do đó quý vị nên bán bất động sản cho họ hoặc bên mua của họ.
- Người này hứa hẹn thanh toán toàn bộ tiền, chốt giao dịch nhanh chóng và giao dịch dễ dàng, ứng tiền mặt trước khi chốt giao dịch, thanh toán toàn bộ mọi khoản thế chấp, phí hoa hồng thấp hoặc không có hoặc cơ hội để tránh bị tịch thu tài sản nếu quý vị bán bất động sản cho họ hoặc bên mua của họ. Dù những hứa hẹn này hấp dẫn nhưng xin nhớ rằng bên mua hoặc người đại diện nói chuyện với quý vị không quan tâm đến lợi ích tốt nhất của quý vị và có thể đang cố gắng lợi dụng hoàn cảnh của quý vị. Điều quan trọng cần nhớ thêm rằng mọi chào giá chủ động được đưa ra trong ba tháng tới với mức giá thấp hơn giá trị bất động sản của quý vị trước khi xảy ra hỏa hoạn đều vi phạm Sắc Lệnh Hành Pháp.
- Người đưa ra chào giá chủ động không rõ ràng khi trả lời câu hỏi của quý vị.
- Chào giá bất động sản thấp hơn nhiều so với giá trị bất động sản của quý vị trước khi xảy ra hỏa hoạn. Ngay cả khi bất động sản của quý vị bị hư hại hay phá hủy thì điều quan trọng là quý vị nên dành thời gian nhờ chuyên gia giúp định giá bất động sản. Điều quan trọng cần nhớ thêm rằng mọi chào giá chủ động được đưa ra trong ba tháng tới với mức giá thấp hơn giá trị bất động sản của quý vị trước khi xảy ra hỏa hoạn đều vi phạm Sắc Lệnh Hành Pháp.

Nếu quý vị nhận được chào giá chủ động từ một người mà theo nhận định của quý vị, có vẻ thấp hơn giá trị bất động sản mà quý vị sở hữu so với trước khi xảy ra vụ cháy rừng gần đây hoặc cảm thấy có hành vi không đúng đắn hay gian lận, vui lòng báo cáo với DRE theo địa chỉ [LA Fires@dre.ca.gov](mailto:LA Fires@dre.ca.gov).

### **Dành thời gian đánh giá chào giá.**

Sắc Lệnh bảo vệ khả năng chủ sở hữu bất động sản đưa ra các quyết định về bất động sản của mình mà không phải chịu áp lực và cưỡng ép có thể bắt nguồn từ chào giá quá tích cực và chủ động mua bất động sản của quý vị. Xin nhớ rằng Sắc Lệnh chỉ liên quan đến chào giá chủ động mua bất động sản của quý vị và không ảnh hưởng đến khả năng hay quyền bán hoặc chuyển nhượng bất động sản của quý vị.

Quý vị nên dành thời gian để đưa ra quyết định hợp lý trước khi chấp nhận chào giá để bán bất động sản của mình và cân nhắc tham khảo ý kiến của những người khác để xác định liệu việc bán có mang lại lợi ích tốt nhất cho quý vị hay không và nếu có thì ở mức giá nào và theo các điều khoản và điều kiện nào. Trước khi đưa ra bất kỳ quyết định nào về việc cần làm với bất động sản của mình, điều quan trọng là quý vị cần nhớ các yếu tố sẽ xem xét nếu bán nhà trước khi xảy ra hỏa hoạn:

- Quý vị sẽ có thời gian nghiên cứu giá trị của bất động sản để có thể tiếp thị ở mức giá cảm thấy thoải mái và sẽ có khả năng trả hết mọi khoản vay và khoản thế chấp (chẳng hạn như vay thế chấp).
- Quý vị sẽ tiếp tục thực hiện thanh toán khoản vay thế chấp thông qua việc chốt giao dịch bán/ủy thác.
- Quý vị có thể nhận và xem xét các chào giá khác với điều khoản và điều kiện khác.
- Quý vị sẽ bán cho bên mua đáp ứng tốt nhất nhu cầu tài chính của quý vị.
- Nếu đó là ưu tiên của quý vị, quý vị sẽ liên hệ với đại lý bất động sản để hỗ trợ quý vị rao bán và/hoặc luật sư để xem xét thỏa thuận mua bán.

### **Nguồn Lực Liên Quan**

Có nhiều nguồn lực khác dành cho quý vị nếu bất động sản của quý vị bị hư hại hoặc phá hủy trong vụ hỏa hoạn gần đây và quý vị không chắc chắn nên làm gì tiếp theo với bất động sản của mình.

### **Bên Cho Vay/Bên Cung Cấp Dịch Vụ Vay**

Nếu quý vị có khoản vay thế chấp, quý vị nên liên hệ với bên cho vay/bên cung cấp dịch vụ vay thế chấp để tìm hiểu về các chương trình bên đó có thể có để hỗ trợ quý vị như hoãn tạm thời các khoản thanh toán.

Nếu quý vị có khoản vay qua chương trình liên bang hoặc tiểu bang, xin liên hệ với cơ quan quản lý chương trình để tìm hiểu các chương trình có thể có để hỗ trợ quý vị. Các cơ quan bao gồm:

- [Fannie Mae](#)
- [Freddie Mac](#)

- [Bộ Nhà Ở và Phát Triển Đô Thị Hoa Kỳ \(U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD\)](#)
- [Cơ Quan Quản Lý Trường Hợp Khẩn Cấp Liên Bang \(Federal Emergency Management Agency\)](#)

### **Nhà Cung Cấp Bảo Hiểm**

Nếu bất động sản của quý vị bị hư hại và có bảo hiểm hỏa hoạn, quý vị nên liên hệ với nhà cung cấp bảo hiểm để biết thêm thông tin yêu cầu bồi thường xây dựng lại.

Nếu quý vị có thắc mắc về bảo hiểm hay tranh chấp với công ty bảo hiểm, vui lòng gọi cho Cơ Quan Bảo Hiểm California (California Department of Insurance) theo số 1-800-927-4357. Cơ Quan Bảo Hiểm California cũng sẽ cung cấp nguồn lực để trợ giúp nạn nhân vụ cháy rừng tại đây: [Nguồn Lực Trợ Giúp Nạn Nhân Vụ Cháy Rừng Gần Đây](#)

### **Cố Vấn Nhà Ở**

Cố vấn nhà ở được Bộ Nhà Ở và Phát Triển Đô Thị Hoa Kỳ (United States Department of Housing and Urban Development, HUD) phê duyệt có thể đưa ra lời khuyên về thuê nhà, vấn đề tín dụng, tránh bị tịch thu tài sản và nhiều vấn đề khác. Vui lòng gọi cho HUD theo số 1-800-569-4287 để tìm cơ quan tư vấn nhà ở gần quý vị hoặc truy cập trang web: [Tư Vấn Nhà Ở | HUD.gov / Bộ Nhà Ở và Phát Triển Đô Thị Hoa Kỳ \(HUD\)](#)

### **Trợ Giúp Pháp Lý**

Các dịch vụ hỗ trợ pháp lý, phi lợi nhuận tại địa phương có thể cung cấp thêm thông tin về nguồn lực hoặc cung cấp trợ giúp pháp lý.

- Tổ Chức Trợ Giúp Pháp Lý Los Angeles (Legal Aid Foundation of Los Angeles): [Tỉnh Huống Cháy Khẩn Cấp Los Angeles - LAFLA: Tổ Chức Trợ Giúp Pháp Lý Los Angeles](#)
- Chương Trình Trợ Giúp Pháp Lý Doanh Nghiệp Nhỏ Khu Vực Los Angeles (Los Angeles Regional Small Business Legal Aid Program): [Chương Trình Trợ Giúp Pháp Lý Doanh Nghiệp Nhỏ Khu Vực LA – Phát Triển Doanh Nghiệp Nhỏ](#)

### **Danh Sách Không Quảng Cáo Trên Toàn Quốc**

Quý vị có thể đăng ký số điện thoại của mình vào Danh Sách Không Quảng Cáo Trên Toàn Quốc để tránh nhận được cuộc gọi bán hàng không mong muốn. Nếu số điện thoại của quý vị đã có trong danh sách, quý vị cũng có thể báo cáo cuộc gọi không mong muốn. Vui lòng truy cập [www.donotcall.gov](http://www.donotcall.gov) để biết thêm thông tin.

### **Nhà Thầu Được Cấp Phép**

Nếu quý vị đã đến thời điểm có thể bắt đầu sửa chữa hoặc xây dựng lại, xin đảm bảo rằng nhà thầu quý vị dự định thuê là nhà thầu được cấp phép của Ban Cấp Phép Nhà Thầu Tiểu Bang (Contractors State License Board). [https://www.cslb.ca.gov/media\\_room/disaster\\_help\\_center/](https://www.cslb.ca.gov/media_room/disaster_help_center/)

### **Cách Báo Cáo Vi Phạm**

Nếu quý vị nhận được chào giá chủ động để mua bất động sản mà quý vị cho rằng có thể vi phạm Sắc Lệnh Hành Pháp, vui lòng nộp đơn khiếu nại với DRE qua email [LA Fires@dre.ca.gov](mailto:LA Fires@dre.ca.gov). Chúng tôi đề nghị quý vị cung cấp tên, thông tin liên hệ, địa chỉ bất động sản của quý vị, thông tin về người đã đưa ra chào giá và thông tin về chào giá chủ động. Quý vị cũng có thể báo cáo hành vi vi phạm với Văn Phòng Bộ Trưởng Tư Pháp (Attorney General's Office) theo địa chỉ [oag.ca.gov/report](http://oag.ca.gov/report).

### **Cách DRE Sẽ Đánh Giá Báo Cáo Vi Phạm**

Khi nhận được yêu cầu hoặc báo cáo vi phạm:

- DRE sẽ phản hồi ngay lập tức bằng thông báo xác nhận và danh sách nguồn lực dành cho quý vị.
- Nếu khiếu nại liên quan đến người được cấp phép của DRE, DRE sẽ giao vấn đề cho điều tra viên đặc biệt để tiến hành điều tra cấp tốc và sẽ làm việc với Bộ Trưởng Tư Pháp và/hoặc cơ quan thực thi pháp luật tại địa phương để cộng tác trong các nỗ lực thực thi.
- Nếu khiếu nại không liên quan đến người được cấp phép của DRE, DRE sẽ lập tức chuyển vấn đề đến Bộ Trưởng Tư Pháp và thông báo cho người đã nộp đơn khiếu nại việc chuyển này.

[Văn Phòng Bộ Trưởng Tư Pháp California](#) và Công Tố Viên Khu Vực tại địa phương của quý vị có thẩm quyền xử lý Vi Phạm Sắc Lệnh Hành Pháp N-7-25.

XXX

*Cơ Quan Quản Lý Bất Động Sản (Department of Real Estate) là cơ quan thực thi Luật Bất Động Sản (Real Estate Law), Đạo Luật Đất Đai Phân Khu (Subdivided Lands Act) và Đạo Luật Sở Hữu Kỳ Nghỉ và Quyền Sở Hữu Kỳ Nghỉ (Vacation Ownership and Timeshare Act). DRE giám sát hoạt động cấp phép cho khoảng 434,000 người được cấp phép. Sứ mệnh của Cơ Quan này là bảo vệ và thúc đẩy lợi ích của công chúng trong các vấn đề về bất động sản thông qua việc cấp phép, quản lý, giáo dục và thực thi pháp luật. Bảo vệ lợi ích của người tiêu dùng là ưu tiên cao nhất. Để biết thêm thông tin, vui lòng truy cập: [www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov).*