



California Department of Real Estate
1651 Exposition Boulevard
Sacramento, CA 95815
www.dre.ca.gov



Thông báo cho người tiêu dùng

CẢNH CÁO VỀ CÁC GIAN LẬN CHO CÁC CHỦ NHÀ CÓ TÌNH TRẠNG KINH TẾ KHÓ KHĂN

Khi chủ nhà bắt đầu cảm thấy bị ảnh hưởng tài chính từ những nỗ lực ngăn chặn sự lây lan của coronavirus (COVID-19), thì sự lừa đảo về điều chỉnh tiền vay và ngăn chặn nhà bị tịch thu có thể bắt đầu lại.

Họ tự gọi mình là chuyên gia tư vấn ngăn chặn nhà bị tịch thu, chuyên gia điều chỉnh tiền vay hoặc một số chức danh quan trọng, có những cá nhân hoặc công ty không chính đáng có thể xuất hiện vì môi trường chưa từng có này. Hầu hết là không có giấy phép, và một số tuyên bố sai là bất vụ lợi, được luật sư ủng hộ hoặc liên kết với chính phủ liên bang và tiểu bang.

Mặc dù có những người và công ty điều chỉnh tiền vay hoặc giúp ngăn chặn việc tịch thu nhà được cấp phép, hợp pháp và đủ điều kiện, Sở địa ốc tiểu bang (DRE) khuyên tất cả các chủ nhà phải thận trọng.

ĐIỀU CHỈNH HOẶC LÀ ĐÌNH LẠI TIỀN VAY (LOAN MODIFICATION OR FORBEARANCE) LÀ GÌ

Do tình hình kinh tế hiện tại, bạn có thể không đủ khả năng thanh toán tiền nhà, hoặc bạn có thể phải đối mặt với việc bị tịch thu nhà. Bạn có thể có cơ hội xin điều chỉnh tiền nhà hoặc đình lại tiền nhà.

Điều chỉnh tiền vay hay đình lại tiền vay có nghĩa là bạn và người chủ nợ hoặc đại diện chủ nợ (loạn “servicer”) đồng ý sửa đổi một hay nhiều điều khoản trong kế ước cho vay. Các điều khoản có thể là lãi suất thấp hơn, kéo dài thời gian trả lại khoản vay, giảm hoặc hoãn một số khoản thanh toán của bạn hoặc bất kỳ thay đổi nào khác về điều khoản cho vay.

Mục tiêu của việc sửa đổi hoặc đình lại tiền vay là giúp bạn giữ nhà và cung cấp cho bạn một sự điều chỉnh bền vững cho khoản vay mua nhà hiện tại phù hợp với tình hình tài chính của bạn.

Tuy nhiên, sửa đổi khoản vay là không thể cho mọi chủ nhà. Nhiều người cho vay có điều kiện riêng của họ để sửa đổi hoặc đình lại tiền vay. Nếu tình hình tài chính của bạn đáp ứng các điều kiện, có thể sửa đổi khoản vay bằng cách ghi lại sự khó khăn tài chính của bạn. Nếu bạn không đáp ứng các điều kiện của người cho vay, việc sửa đổi khoản vay có thể không thực hiện được.

Đây là dịp mà những kẻ lừa đảo đến. Họ thường tuyên bố sai rằng họ có thể đảm bảo sửa đổi khoản vay hoặc cấm hoặc ngăn chặn việc tịch thu nhà của bạn. Họ tuyên bố táo bạo về

thành công của họ, họ yêu cầu trả tiền trước, sau đó lấy tiền của bạn và khiến bạn rơi vào tình trạng tồi tệ hơn trước. Hãy nhớ rằng, nếu các đại diện nghe có vẻ quá tốt là, thì có lẽ chúng không tốt.

LÀM THẾ NÀO ĐỂ BẢO VỆ BẢN THÂN CỦA BẠN KHỎI TRỞ THÀNH MỘT NẠN NHÂN

A. Tự làm miễn phí - Liên hệ trực tiếp với người cho vay của bạn và yêu cầu sửa đổi hoặc đình lại tiền vay cho phù hợp với bạn và người cho vay của bạn. Ghi chú chi tiết về các cuộc gọi của bạn, bạn nói chuyện với ai, những gì đã nói, những gì bạn cần làm và những gì cung cấp được thảo luận. Bạn có thể tự làm điều này, mà không cần sự giúp đỡ từ bất cứ ai và không phải trả phí cho ai.

B. Tham khảo ý kiến cố vấn miễn phí - Nếu bạn không thể tự thương lượng điều chỉnh khoản vay hoặc nếu bạn không muốn, Bộ Phát triển Nhà và Đô thị Hoa Kỳ (HUD) cung cấp tư vấn nhà ở miễn phí thông qua các cơ quan bất vụ lợi được HUD phê duyệt ở California. Truy cập trang web của HUD tại www.hud.gov để tìm nhân viên tư vấn.

C. Làm việc với một người hoặc công ty hợp pháp, được cấp phép và đủ điều kiện - Nếu bạn không thể tự mình thương lượng sửa đổi khoản vay và quyết định không sử dụng các tư vấn miễn phí được cung cấp thông qua HUD, bạn có thể thuê một đại diện để thương lượng cho bạn. Tuy nhiên, hãy cẩn thận - bạn cần tìm một người hợp pháp, được cấp phép và đủ điều kiện và kinh nghiệm. Hãy nhớ rằng bất kỳ ai (kể cả người được cấp phép DRE và luật sư được cấp phép) yêu cầu, lệ phí hoặc thu bất kỳ khoản tạm ứng, trả trước hoặc phí giữ lại, hoặc bất kỳ loại bồi thường trả trước nào khác, cho việc sửa đổi hoặc cấm vay dịch vụ đều là bất hợp pháp.

1. Các nhà môi giới bất động sản được cấp phép ở California có thể thực hiện công việc sửa đổi khoản vay và những người bán bất động sản được cấp phép có thể thực hiện công việc đó dưới sự giám sát của người môi giới có trách nhiệm của họ.

Bạn có thể truy cập trang web của DRE tại www.dre.ca.gov để đảm bảo rằng người đó được cấp phép và để tìm kiếm bất kỳ kỷ luật nào.

2. Luật sư được cấp phép ở California cũng có thể thực hiện công việc sửa đổi khoản vay, với điều kiện những luật sư đó đã thực hiện sự điều chỉnh tiền vay.

Bạn có thể kiểm tra các luật sư được cấp phép bằng cách truy cập trang web của California State Bar tại www.calbar.ca.gov để biết hồ sơ và lý lịch. Ở California là bất hợp pháp khi luật sư yêu cầu, tính phí hoặc thu bất kỳ khoản tạm ứng hoặc phí giữ lại hoặc bất kỳ loại bồi thường trả trước nào khác cho các dịch vụ sửa đổi hoặc đình lại tiền vay.

Ngoài việc xem xét các hồ sơ giấy phép, hãy liên hệ với các tài nguyên như Văn phòng kinh doanh tốt (Better Business Bureau) tại www.bbb.org để xem họ có nhận được bất kỳ khiếu nại nào về người hoặc công ty không.

Hãy hỏi các chuyên gia về sửa đổi khoản vay, các chuyên gia (cho dù là người được cấp phép DRE hoặc luật sư được cấp phép) trước khi bạn ký bất cứ điều gì. Hỏi về kinh nghiệm tài chính, và bất động sản của họ, cách họ đàm phán lại các khoản vay mua nhà, cách họ

được cấp phép tích cực, liệu họ đã từng bị kỷ luật, họ có kinh nghiệm như thế nào, bằng chứng nào họ có về giao dịch thành công với người cho vay.

D. Dấu hiệu sự gian lận và những điều đáng nghi ngờ

- ✓ Người hoặc công ty không có giấy phép.
- ✓ Người yêu cầu tiền tạm ứng. Hãy nhớ rằng, một khi những kẻ lừa đảo có tiền của bạn, nó có thể sẽ biến mất.
- ✓ Hứa hẹn hoặc bảo đảm thành công, chẳng hạn như “Chúng tôi có thể cứu nhà của bạn,” “Tư vấn miễn phí,” “bảo đảm, trả lại tiền.”
- ✓ Tuyên bố rằng một công ty được hỗ trợ bởi luật sư - đặc biệt là khi không có luật sư hoặc công ty được xác định. Họ có thể dùng tên của bất cứ một luật sư nào.
- ✓ Yêu cầu bạn cấp giấy ủy quyền “power of attorney” cho người sửa đổi khoản vay. Kẻ lừa đảo có thể sử dụng giấy ủy quyền để bán nhà.
- ✓ Yêu cầu bạn chuyển giấy chủ quyền của bạn cho người sửa đổi khoản vay hoặc một đệ tam nhân. Đây là một thủ đoạn họ sẽ lấy tất cả vốn sở hữu còn lại trong nhà bạn.
- ✓ Hứa rằng bạn có thể sửa chữa lịch sử tín dụng của mình bằng cách trả tiền thuê nhà cho người sửa đổi khoản vay hoặc cho đệ tam nhân.
- ✓ Lừa đảo thuê/cho thuê lại, họ yêu cầu bạn chuyển giấy chủ quyền cho đệ tam nhân, thuê nhà lại và sau đó bạn được mua lại.
- ✓ Yêu cầu bạn trả tiền cho cá nhân hay công ty không phải là chủ nợ.
- ✓ Tuyên bố rằng công ty sửa đổi khoản vay sẽ nộp đơn phá sản hoặc một trường hợp phù phiếm khác để bạn buộc người cho vay để thương lượng sửa đổi khoản vay.
- ✓ Họ quả quyết voi bạn rằng nên ký vào các tài liệu mà họ đã điền sẵn mà không cần xem lại trước, hoặc chỉ ký các tài liệu trống. Đọc kỹ và hiểu tất cả các tài liệu bạn ký.
- ✓ Họ yêu cầu với bạn không nên liên hệ với người cho vay hoặc người phục vụ cho vay mua nhà, luật sư, kế toán hoặc nhân viên tư vấn nhà ở bất vụ lợi.
- ✓ Họ khuyên bạn đừng trả tiền nhà để có triển vọng là sự điều chỉnh tiền vay được chấp thuận. Làm theo lời họ, nhà của bạn sẽ có cơ hội bị tịch thu.
- ✓ Chiến thuật áp lực cao hoặc cảnh báo rằng bạn phải hành động ngay hôm nay.

- ✓ Tuyên bố rằng công ty được chính phủ hỗ trợ hoặc có quyền truy cập vào các chương trình đặc biệt.

Không thể liệt kê tất cả mách khóe gian lận, vì kẻ lừa đảo tìm đủ mọi phương pháp. Xin hãy cảnh giác, thận trọng, hoài nghi và tự làm dựa vào các nguồn đáng tin cậy và hợp pháp.

BẠN LIÊN LẠC NẾU BẠN ĐÃ BỊ LỪA ĐẢO

1. Liên lạc DRE tại www.dre.ca.gov nếu một người được cấp phép DRE hoặc một người không có giấy phép hành nghề địa ốc.
2. Liên lạc Luật sư tiểu bang California (California State Bar) tại www.calbar.ca.gov nếu có luật sư hoặc người không có giấy phép hành nghề luật sư.
3. Tổng Trưởng lý California (California Attorney General) tại <https://oag.ca.gov/contact/consumer-complaint-against-business-or-company>
4. Luật sư quận, cảnh sát trưởng, hoặc cảnh sát và công tố viên địa phương của bạn
5. Ủy ban Thương mại Liên bang (Federal Trade Commission) tại www.ftc.gov
6. Cục Điều tra Liên bang (FBI) tại www.fbi.gov
7. Tòa án Khiếu nại nhỏ tại địa phương của bạn, nơi bạn có thể giải quyết tranh chấp nhanh chóng và không tốn kém bởi một thẩm phán

###

Ngày phát hành: Tháng 4 năm 2020