

Quyền của Người Thuê Nhà trong Quy Trình Tịch Thu Nhà (Foreclosure)

TỊCH THU NHÀ LÀ GÌ?

Khi người vay (chủ nhà) bị trễ vào khoản thanh toán thế chấp nhà ở hàng tháng của họ, người cho vay (một ngân hàng như Wells Fargo) có thể buộc bán tài sản để trả nợ thế chấp nhà cửa. Quá trình này có thể được thực hiện mà không cần ra tòa.

LÀM THẾ NÀO ĐỂ BIẾT NẾU NHÀ TÔI ĐANG THUÊ CÓ NẪM TRONG DIỆN TỊCH THU?

Nếu chủ nhà bị chậm trễ vào các khoản thanh toán thế chấp nhà ở của họ, ngân hàng có thể đưa ra Thông Báo Mặc Định (Notice of Default) trên tài sản này. Điều này bắt đầu quá trình tịch thu nhà. Nếu chủ nhà không thể trả hết số tiền được liệt kê trong Thông báo Mặc Định, Thông báo Bán Ủy Thác sẽ được đăng trên tài sản và được cung cấp cho những người thuê đang sống trong căn hộ. Thông báo này sẽ nói rằng việc bán nhà bị tịch thu sẽ diễn ra trong 20 ngày. Người thuê nhà cũng có thể liên hệ với Bộ Phận Hồ Sơ của Quận Hạt Santa Clara để tìm hiểu xem căn nhà mà họ đang thuê có bị tịch thu thiệt hay không.

TÔI CÓ NÊN TIẾP TỤC TRẢ TIỀN THUÊ?

Ở bất kỳ giai đoạn nào của quá trình tịch thu nhà, người thuê vẫn phải trả tiền thuê nhà cho chủ nhà hiện tại để duy trì quyền lợi của người thuê nhà. Chủ nhà mới phải cung cấp thông báo bằng văn bản cho người thuê hiện tại về việc thay đổi quyền sở hữu trong vòng 15 ngày kể từ khi trở thành chủ sở hữu nhà mới. Thông báo này nên chứa thông tin về cách trả tiền thuê về sau.

CÁC QUYỀN CỦA TÔI LÀ GÌ TRONG QUÁ TRÌNH TỊCH THU NHÀ?

Tối thiểu, người thuê nhà có các quyền sau:

- Quyền có điều kiện nhà ở cư trú được trong và sau khi bị tịch thu nhà.
- Quyền trả lại tiền đặt cọc của họ sau khi họ rời khỏi nhà.
- Quyền không bị quấy rối và bị xâm phạm gia cư không chính đáng.
- Quyền được ở trong nhà cho đến khi hợp đồng thuê nhà của họ chấm dứt hợp pháp bằng văn bản thông báo.

SAU KHI NHÀ ĐƯỢC BÁN TẠI BUỔI ĐẦU GIÁ NHÀ BỊ TỊCH THU, TÔI CÓ PHẢI DỌN ĐI KHÔNG?

Thông thường, Chủ Nhà Mới khi mua được nhà tại buổi bán nhà bị tịch thu phải tôn trọng hợp đồng thuê hiện tại. Tuy nhiên, nếu chủ nhà mới không muốn có người thuê nhà, chủ nhà mới có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Với một số trường hợp ngoại lệ, người thuê nhà với hợp đồng thuê dài hạn có quyền ở lại cho đến hết thời hạn hợp đồng thuê. Người thuê nhà có thời hạn thuê nhà hàng tháng tại thời điểm tài sản được bán, nói chung, có quyền nhận được giấy thông báo 90 ngày để rời đi.

CHỦ NHÀ MỚI CÓ THỂ ĐUỔI TÔI ĐI KHI GIẤY THÔNG BÁO CỦA TÔI HẾT HẠN KHÔNG?

Không, một khi giấy thông báo để rời đi đã hết hạn, chủ nhà mới phải cung cấp cho quý vị Lệnh Triệu Tập và Khiếu Nại (Summons and Complaint) để bắt đầu quá trình trục xuất tại tòa án (Unlawful Detainer).

NẾU TÔI RỜI ĐI TRƯỚC KHI GIẤY THÔNG BÁO CỦA TÔI HẾT HẠN, TÔI CÓ THỂ LẤY LẠI TIỀN ĐẶT CỌC CỦA MÌNH KHÔNG?

Có, nếu chủ nhà trước không trả lại tiền đặt cọc cho người thuê nhà trước khi bán nhà bị tịch thu, chủ nhà mới phải trả lại tiền đặt cọc cho người thuê. Người thuê nên liệt kê tên của cả hai chủ nhà trong bất kỳ trường hợp khiếu nại dân sự nhỏ (Small Claims Case) nào để lấy lại tiền đặt cọc.

NẾU TÔI ĐƯỢC CUNG CẤP TIỀN MẶT ĐỂ RỜI ĐI THÌ SAO?

Một thỏa thuận "Đổi Tiền Lấy Khoá" là khi người cho vay hoặc chủ nhà mới đề nghị trao đổi tiền cho người thuê nhà để chuyển ra khỏi nhà trong một thời gian ngắn để họ có thể nhanh chóng bán hoặc sử dụng tài sản. Đối với một số người thuê nhà, tiền có thể giúp họ di dời nhanh chóng hoặc đặt tiền đặt cọc vào một đơn vị nhà ở khác. Tuy nhiên, người thuê nên xem xét kỹ liệu họ có thể di chuyển trong khung thời gian đã giao ước hay không và liệu có các điều khoản khác trong thỏa thuận hay không. Nếu người thuê nhà chấp nhận, họ nên đảm bảo thỏa thuận được ký kết bằng văn bản và khi có thể, hãy hỏi ý kiến luật sư.

Bảng thông tin này nhằm cung cấp thông tin chính xác, chung về các quyền hợp pháp. Nó không cấu thành tư vấn pháp lý. Do luật pháp và thủ tục pháp lý có thể thay đổi thường xuyên và diễn giải khác nhau, Văn phòng luật Law Foundation of Silicon Valley không thể đảm bảo thông tin trong bảng thông tin này là hiện tại cũng như không chịu trách nhiệm cho bất kỳ việc sử dụng nào. Không dựa vào thông tin này mà miễn tham khảo ý kiến luật sư hoặc cơ quan thích hợp về các quyền của quý vị trong tình huống cụ thể của quý vị.