



## Sở Bất Động Sản California

1651 Exposition Boulevard  
Sacramento, CA 95815

[www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov)

### Cảnh Báo Người Tiêu Dùng

## CẢNH BÁO LỪA ĐẢO DÀNH CHO NHỮNG NGƯỜI SỞ HỮU NHÀ ĐANG GẶP KHÓ KHĂN VỀ TÀI CHÍNH

Khi chủ sở hữu nhà tiếp tục cảm nhận các tác động tài chính của COVID-19, các hoạt động lừa đảo về điều chỉnh khoản vay và giải cứu tình trạng tịch thu tài sản thế chấp nhắm tới các khách hàng dễ bị tổn thương có khả năng gia tăng.

Mặc dù có những người và công ty có giấy phép, hợp pháp và đủ trình độ chuyên môn để điều chỉnh khoản vay hoặc giúp ngăn chặn việc tịch thu tài sản thế chấp, Sở Bất động sản (DRE) khuyên người sở hữu nhà nên cẩn thận.

Dù họ tự xưng là các cố vấn phòng ngừa tịch thu tài sản thế chấp, chuyên gia giải quyết nợ, chuyên gia điều chỉnh khoản vay, cố vấn điều chỉnh tiền thế chấp, hoặc một số danh xưng nghe có vẻ chính thức khác, rất nhiều người trong số họ chưa có giấy phép và một số còn giả là tổ chức phi lợi nhuận, được luật sư hậu thuẫn, hoặc có liên kết với chính quyền liên bang hoặc tiểu bang.

### **Dấu hiệu Lừa đảo hoặc các Dấu hiệu Nguy hiểm khác**

Điều chỉnh khoản vay – khi quý vị và người cho vay hoặc “người làm dịch vụ cho vay” của quý vị đồng ý điều chỉnh các điều khoản của khoản vay mua nhà của quý vị theo cách phù hợp với tình trạng tài chính của quý vị - không phải dành cho tất cả mọi người sở hữu nhà. Không may là, những người lừa đảo thường tuyên bố sai sự thật rằng họ có thể đảm bảo điều chỉnh khoản vay, hoặc hoãn nợ hoặc ngăn chặn tình trạng tịch thu tài sản thế chấp của quý vị. Họ đưa ra các tuyên bố hùng hồn về những thành công của họ, quảng bá trình độ chuyên môn mà họ cho là mình sở hữu, yêu cầu cung cấp tiền ngay từ đầu, sau đó lấy tiền của quý vị rồi đặt quý vị vào tình trạng tồi tệ hơn trước.

Hãy thận trọng với những người đại diện đưa ra các thông tin quá khó tin, hãy nghi ngờ và tự kiểm tra thông tin sử dụng các nguồn đáng tin cậy và hợp pháp, và chú ý tới các dấu hiệu nguy hiểm sau đây:

- ✓ Những người hoặc công ty không có giấy phép.
- ✓ Nhu cầu cho bất kỳ loại khoản tiền trả trước nào (thanh toán phí trước). Hãy nhớ, một khi những kẻ lừa đảo có được tiền của quý vị, tiền sẽ có khả năng biến mất.
- ✓ Các hướng dẫn trả tiền cho ai đó hoặc công ty nào đó thay vì người cho vay hoặc dịch vụ cho vay khoản tiền mua nhà của quý vị. Luôn luôn trả cho người cho

vay/dịch vụ cho vay của quý vị, và không ai khác.

- ✓ Các lời hứa hẹn hoặc bảo đảm thành công, ví dụ như “Chúng tôi có thể Bảo vệ Ngôi nhà của Quý vị”, “Tư vấn Miễn phí” hoặc “Đảm bảo Hoàn trả Tiền”. Không thể có sự đảm bảo nào như vậy.
- ✓ Khẳng định rằng một công ty được luật sư ủng hộ - đặc biệt là nếu không xác định được luật sư hoặc doanh nghiệp nào.
- ✓ Yêu cầu rằng bạn cung cấp “quyền ủy nhiệm” cho người điều chỉnh khoản vay. Kẻ lừa đảo có thể sử dụng quyền ủy nhiệm này để bán ngôi nhà mà bạn không biết.
- ✓ Một yêu cầu chuyển giao quyền sở hữu ngôi nhà của quý vị sang cho người điều chỉnh khoản vay hoặc một bên thứ ba. Kẻ lừa đảo có thể lấy hết phần tiền vốn còn lại trong ngôi nhà của quý vị.
- ✓ Hứa hẹn rằng quý vị có thể sửa chữa lịch sử tín dụng của quý vị bằng cách trả tiền thuê nhà cho người điều chỉnh khoản vay hoặc một bên thứ ba nào đó.
- ✓ Lừa đảo cho thuê lại, khi quý vị được yêu cầu chuyển giao quyền sở hữu cho bên thứ ba, thuê ngôi nhà từ bên đó và sau này có thể mua lại ngôi nhà.
- ✓ Tuyên bố rằng công ty điều chỉnh khoản vay sẽ nộp đơn xin phá sản hoặc một vụ kiện phù phiếm nào đó cho quý vị để “ép” người cho vay phải đàm phán điều chỉnh khoản vay.
- ✓ Sự khẳng định của người được coi là người điều chỉnh khoản vay rằng quý vị chỉ cần ký tên vào tài liệu mà họ đã điền mà không xem lại nó trước khi ký, hoặc ký các tài liệu trống. Hãy đọc kỹ và hiểu tất cả các tài liệu mà quý vị ký tên.
- ✓ Hướng dẫn từ nhà cung cấp dịch vụ điều chỉnh khoản vay rằng quý vị không được liên lạc với người cho vay tiền mua nhà của quý vị, một luật sư, một kế toán, hoặc một cố vấn nhà ở phi lợi nhuận.
- ✓ Được khuyên rằng việc lỡ hẹn trả tiền có thể cải thiện cơ hội của quý vị trong việc được điều chỉnh khoản vay. Tuân theo lời khuyên này sẽ đặt quý vị vào con đường đi tới tích thu tài sản thế chấp.
- ✓ Chiến thuật bán hàng áp lực cao hoặc cảnh báo rằng “quý vị phải hành động ngay hôm nay.”
- ✓ Tuyên bố rằng công ty được chính phủ hậu thuẫn hoặc có tiếp cận với các chương trình đặc biệt.

### **Các Lựa chọn Khác**

- **Tư vấn Miễn phí:** Liên lạc với người cho vay của quý vị ngay lập tức và yêu cầu một khoản vay hoặc hoãn nợ phù hợp với quý vị và người cho vay của quý vị. Hãy ghi lại

thông tin chi tiết về các cuộc gọi của quý vị, người quý vị nói chuyện cùng, nội dung nói gì, điều quý vị cần làm và các ưu đãi nào đã được thảo luận. Quý vị có thể tự làm điều này, mà không cần sự trợ giúp từ bất kỳ ai và không cần phải trả phí cho ai. Để biết thêm thông tin, hãy đọc [Các Câu hỏi Thường gặp—Khách hàng Làm việc Trực tiếp với Người Cho vay về Điều chỉnh Khoản vay](#) của DRE.

- Tư vấn một Cố vấn Miễn phí: Bộ Nhà ở và Phát triển Đô thị (HUD) Hoa Kỳ cung cấp dịch vụ tư vấn nhà ở miễn phí tại khắp các cơ quan phi lợi nhuận, được HUD chấp thuận ở California. Truy cập [Trang web của HUD](#) để tìm các cố vấn.
- Làm việc với một người hoặc công ty hợp pháp, có giấy phép và có đủ trình độ chuyên môn: Quý vị có thể thuê một đại diện để đàm phán cho quý vị. Tuy nhiên, hãy lưu ý rằng quý vị cần tìm một người hợp pháp, có giấy phép và đủ trình độ chuyên môn. Hãy nhớ rằng việc đòi hỏi, tính phí hoặc thu bất kỳ tiền tạm ứng, trả trước hoặc lệ phí trả trước cho luật sư hoặc bất kỳ một loại hình trả trước nào cho điều chỉnh khoản vay nhà ở hoặc các dịch vụ hoãn nợ đều là phi pháp đối với *bất kỳ ai* (bao gồm cả những người được DRE cấp giấy phép hoặc các luật sư có giấy phép).
  - Các đại lý quản lý bất động sản có giấy phép của California với xác nhận giấy phép xử lý khoản vay thế chấp có thể thực hiện công việc điều chỉnh khoản vay, và người buôn bán bất động sản có giấy phép với xác nhận giấy phép xử lý khoản vay thế chấp có thể thực hiện công việc này với sự giám sát của nhà môi giới phụ trách họ. [Kiểm tra tình trạng giấy phép trên trang web của DRE](#).
  - Các luật sư có giấy phép của California cũng có thể thực hiện công việc điều chỉnh khoản vay, nhưng chỉ khi họ thực hiện những dịch vụ này trong tiến trình và phạm vi đại diện của họ. Việc các luật sư đòi hỏi, tính phí hoặc thu tiền tạm ứng hoặc lệ phí trả trước hoặc bất kỳ loại hình trả trước nào dành cho việc điều chỉnh khoản vay nhà ở hoặc các dịch vụ hoãn nợ đều là phi pháp ở tiểu bang California. [Kiểm tra tình trạng giấy phép trên trang web của Luật sư đoàn Tiểu bang California](#).

Bên cạnh việc xem xét các hồ sơ giấy phép, hãy liên hệ với các nguồn lực như [Better Business Bureau \(Văn phòng Kinh doanh Tốt hơn\)](#) để xem hồ sơ của bất kỳ khiếu nại nào.

Hỏi một “chuyên gia” điều chỉnh khoản vay (dù là một người có giấy phép của DRE hoặc một luật sư có giấy phép) các câu hỏi trước khi quý vị ký bất kỳ giấy tờ gì. Hỏi về kinh nghiệm tài chính, vay thế chấp và bất động sản của họ; cách họ đàm phán lại các khoản vay mua nhà; nếu họ đang có giấy phép hoạt động; liệu họ đã bao giờ bị kỷ luật trong nghề; vì sao họ bị kỷ luật; bằng chứng nào thể hiện họ đã làm việc thành công với người cho vay của quý vị; họ sẽ được trả công như thế nào; và quy trình của họ để đàm phán thành công khoản điều chỉnh dài hạn, giá phải chăng và bền vững dành cho quý vị.

### **Làm gì nếu Quý vị bị Lừa đảo**

1. Nếu có vụ việc bao gồm một người có giấy phép DRE hoặc không có giấy phép hoạt

động trong lĩnh vực bất động sản, [hãy nộp một khiếu nại với DRE.](#)

2. Nếu có bao gồm một luật sư hoặc một người không có giấy phép tham gia làm lĩnh vực pháp luật, hãy liên lạc với [Luật sư Đoàn Tiểu bang California.](#)
3. Nộp một khiếu nại với [Tổng Chương lý California.](#)
4. Liên lạc với luật sư, cảnh sát trưởng hoặc cảnh sát của địa phương của quý vị.
5. Liên lạc với [Ủy Ban Thương mại Liên bang.](#)
6. Liên lạc với [Cục Điều tra Liên bang \(FBI\).](#)
7. Liên lạc với tòa án các vụ khiếu nại nhỏ của địa phương quý vị, nơi quý vị có thể giải quyết các tranh chấp một cách nhanh chóng và không tốn kém trước một thẩm phán.

###

Ngày Phát hành: Tháng Tám năm 2021