



Quyền Lợi của Khách Hàng

Người Già bị Ảnh Hưởng bởi sự Tịch Thu Nhà

Hơn hai triệu gia đình trên toàn quốc hầu như sẽ bị mất nhà vào cuối năm tới do hậu quả của việc tịch thu nhà. Việc tịch thu xảy ra khi chủ nhà rơi vào tình trạng trả món nợ mua nhà trễ và tài sản bị nhà băng tịch thu hoặc bán đi. Tình trạng nhà bị tịch thu đang gia tăng tại San Francisco và chung quanh Bay Area làm ảnh hưởng đến những sở hữu chủ nhà và người thuê.

Các lý do gây ra sự gia tăng tình trạng tịch thu nhà thì nhiều. Một số người vay bị hướng dẫn sai hoặc được khuyến khích vay mượn tiền nhiều hơn khả năng mình có. Một số khác đã mượn tiền để giúp con cái đi học hoặc mua nhà, nhưng với tình trạng kinh tế trì trệ con cái của họ không thể trả lại được. Cho dù là lý do gì, điều quan trọng là bất cứ ai ở trong tình trạng khó khăn này cũng muốn tìm sự trợ giúp càng sớm càng tốt.

Các đề nghị làm giảm thiểu mối nguy cơ mất nhà do sự tịch thu

Nguyên tắc đầu tiên cho chủ nhà: *Trước* khi quý vị nhận *bất cứ* hình thức vay nợ mua nhà nào, nên có sự cố vấn.

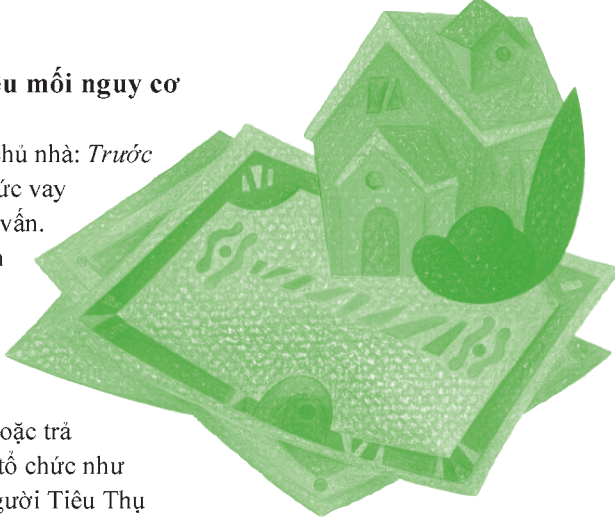
Thật là nguy hiểm khi lấy món tiền vay mua nhà để trả dứt các món nợ khác. Cũng thật là liều lĩnh khi dùng căn nhà của quý vị để giúp người thân trong gia đình mua nhà khác hoặc trả cho những nhu cầu khác. Các tổ chức như Dịch Vụ Cố Vấn Tín Dụng Người Tiêu Thụ (Consumer Credit Counseling Services) tại (800) 777-7526 sẽ đưa ra các lời khuyên về tín dụng miễn phí. Đừng lệ thuộc duy nhất vào lời khuyên của các người đại diện địa ốc hoặc cơ sở cho vay tiền. [Chú ý: Đường giây Tín Dụng Người Tiêu Thụ (Consumer Credit) thường luôn luôn bận rộn, vì vậy hãy thử gọi những lần khác trong ngày. Nếu cần một thông dịch viên, quý vị sẽ cần sự trợ giúp của một chương trình giúp đỡ người cao niên hoặc một người bạn biết nói tiếng Anh để gọi xin cái hẹn trước tiên.]

Nguyên tắc thứ hai cho chủ nhà: Nếu quý vị đang có trở ngại với một món nợ, hãy xin được giúp đỡ càng sớm càng tốt. Hành động càng sớm, quý vị càng có thể tìm ra giải pháp để giải quyết vấn đề. Chẳng có lý do gì mà cảm thấy mắc cỡ. Lúc này, hàng ngàn người cao niên khác đang gặp những khó khăn tương tự. Nếu quý vị lo lắng về việc bị tịch thu nhà tại San Francisco, hãy gọi cho Hiệp Hội Phát Triển Kinh Tế Mission (Mission Economic Development Association) tại (415) 282-3334 hoặc một trong bốn văn phòng liệt kê ở mặt sau của bản tin này.

Nguyên tắc thứ ba cho chủ nhà: Hãy lưu ý đến các đề nghị giúp đỡ không được yêu cầu. Nhiều chủ nhà bây giờ đang bị làm phiền bởi các hoạt động được mệnh danh như “chuyên viên tịch thu” hoặc “cố vấn nợ”. Hầu hết những hoạt động thương mại này sẽ tính lệ phí hoặc kiếm lợi nhuận từ việc bán nhà của quý vị hoặc bán cho quý vị một món nợ mới. Thay vào đó, quý vị nên trông cậy vào các tổ chức bất vụ lợi hợp lệ, nơi này cung cấp sự giúp đỡ mà không tính lệ phí.

Lời khuyên cho những người thuê nhà: Trong hầu hết các trường hợp, các người thuê sẽ không được thông báo trước về trường hợp bị tịch thu nhà (một đề nghị trong cơ quan luật pháp tiểu bang sẽ thay đổi điều đó). Khi việc tịch thu nhà xảy ra, quý vị cần trả tiền thuê cho người chủ nhà mới và quý vị nên tiếp tục là người thuê (nếu người chủ nhà biến mất, hãy để dành số tiền thuê đó trả cho người chủ mới). Nhưng một số chủ nhà mới sẽ cố gắng trục xuất người đang thuê. Tối thiểu, đòi hỏi phải có sự thông báo trước 30 ngày. Nếu quý vị được bảo vệ bởi luật kiểm soát thuê mượn của San Francisco, thì thông báo đó phải nêu ra một lý do chính đáng. Nếu nhà của quý vị bị tịch thu và người chủ mới yêu cầu quý vị dọn ra thì quý vị nên tìm sự trợ giúp về pháp lý. Quý vị có thể có được sự bảo vệ tốt.

Lưu ý sau cùng: Sự gia tăng tình trạng tịch thu nhà trên khắp quốc gia và ảnh hưởng đến các cộng đồng chứng tỏ rằng không có các luật lệ thích ứng để bảo vệ các chủ nhà và người thuê. Những đề nghị khác tại Sacramento và Washington DC đang được quan tâm nhằm đề ra những sự bảo vệ tốt hơn. Tất cả chúng ta nên chú ý hơn đến những đề nghị đó và nói lên quan điểm của chúng ta cho các vị đại diện dân cử về những sự thay đổi mà chúng ta cần đến.



Hành Hạ Người Già

Hành Hạ Thể Xác Người Già

Thật là một thảm kịch khi những người cao niên tiếp tục trở thành nạn nhân của sự hành hạ thể xác. Nếu quý vị là một người lớn tuổi, từ 65 tuổi trở lên, bị làm hại về thể xác hoặc bị đe dọa về thể xác bởi một người khác, HOẶC quý vị chăm sóc cho một người như vậy, quý vị nên quan tâm đến từng trường hợp sau đây:

Gọi 911

Nếu quý vị ở trong tình trạng nguy hiểm trực tiếp, hoặc bị tổn hại hay sự đe dọa vừa mới xảy ra, hãy gọi **911**. Cảnh sát sẽ trả lời và một xe cứu thương có thể được gọi tới nếu quý vị ở trong trường hợp cần điều trị y tế. Hãy hỏi người cảnh sát về yêu cầu một “lệnh bảo vệ khẩn cấp”, theo đó sẽ ra lệnh cho người bạo hành tránh xa khỏi quý vị và nhà quý vị, và không được tiếp xúc, tấn công, quấy nhiễu hoặc đe dọa quý vị.

Gọi Dịch Vụ Bảo Vệ Người Lớn (APS)

APS là một cơ quan của chính phủ nhằm điều tra các hành vi bạo hành, lơ đãng, và tự ý lơ đãng. Tại San Francisco, có thể liên lạc với APS bằng cách gọi số (415) 355-6700 hoặc (415) 557-5230. APS không phải là cơ quan thi hành luật pháp, nhưng nó có thể giới thiệu tới cơ quan thi hành luật trong những tình huống thích ứng. Nhân viên APS là những nhân viên cán sự xã hội được huấn luyện tốt, họ sẽ giúp những người già bị bạo hành, hoặc một người già có nguy cơ bị hành hạ để tránh sự bạo hành trong tương lai. APS có thể sắp xếp cho nơi trú ngụ khẩn cấp, chăm sóc tại nhà, thực phẩm, chuyên chở, và các dịch vụ khác, khi nơi nào cần. Bất cứ ai cũng có thể gọi APS nhân danh một người già nếu họ biết hoặc nghi ngờ có hành vi bạo hành.

Đôi khi nếu cần thiết, APS sẽ giới thiệu một trường hợp đến Public Guardian, đây là một cơ quan chính phủ riêng biệt. Cơ quan này có thể quản lý tài chánh cho một người già và có những quyết định khác nhân danh họ nếu người cao niên này không thể chăm sóc cho chính mình.

Xin lưu ý: Theo luật California, nhân viên y tế, nhân viên cán sự xã hội, người chăm sóc, giáo sĩ, và các cá nhân khác được yêu cầu gọi APS nếu họ biết hoặc nghi ngờ có lý do rằng một người già bị hành hạ hoặc đe dọa ngay cả khi người già này không đồng ý cho việc báo cáo như vậy. Ngược lại, các luật sư thường không thể làm một bản báo cáo đến APS nếu bản báo cáo đó có thể sẽ tiết lộ các thông tin mật mà không có sự đồng ý của khách hàng.

Bảo đảm một Lệnh Ngăn Cản

“Lệnh ngăn cản” là một lệnh do tòa án đưa ra để ngăn cản việc tái diễn sự bạo hành. Lệnh ngăn cản có thể bao gồm các lệnh bảo vệ khác nhau, gồm cả lệnh ngừng đe dọa hoặc liên lạc với nạn nhân, dời khỏi nhà của nạn nhân, và ở lại một nơi đặc biệt xa nhà của nạn nhân, việc làm, hoặc nơi làm việc.

Các lệnh thêm vào có thể có tùy thuộc vào loại lệnh ngăn cản thích hợp nào. Để xin một lệnh ngăn cản quý vị có thể chọn sử dụng một luật sư. Nhiều người nộp đơn xin lệnh

ngăn cản mà không có sự đại diện của luật sư. Tại San Francisco, có các bệnh viện tự giúp đỡ và các chương trình có sẵn để giúp mọi người nộp đơn xin lệnh ngăn cản cho riêng họ. Thông thường, các người làm đơn yêu cầu một “lệnh ngăn cản tạm thời” (TRO) và có thể có hiệu lực ngay lập tức. Tiếp theo phiên xử, tòa có thể ra lệnh theo đó có

thể duy trì hiệu lực tới 3 năm hoặc 5 năm, tùy thuộc vào loại lệnh ngăn cản được yêu cầu.

Muốn biết thêm chi tiết, xin liên lạc với một trong các văn phòng của chúng tôi.



Quyền Lợi của Người Thuê

Luật Lệ Cho Mướn Phòng



Trong bản tin trước, chúng tôi đã đưa ra những gợi ý cho chủ nhà và người thuê suy nghĩ về việc cho thuê phòng trong nhà của họ. Trong bản tin này, chúng tôi tập trung vào các mối quan tâm của người thuê trong việc tìm kiếm người ở chung phòng.

Trong việc cho thuê phòng ở apartment, người thuê cần lưu ý trước tiên đến mối quan hệ của họ với chủ nhà.

Người ở chung phòng có được phép không?

Nếu quý vị là người thuê và quý vị cho thuê một phòng trong apartment của quý vị, quý vị là “người cho thuê lại.” Nếu quý vị có một bản hợp đồng thuê mướn với chủ nhà, hợp đồng này sẽ giới hạn khả năng “cho mướn lại” của quý vị. Quý vị cần đọc bản hợp đồng đó để biết là các luật lệ nào được áp dụng. (Nếu quý vị đã để thất lạc bản hợp đồng, quý vị được quyền xin một bản sao). Với một vài ngoại lệ, nếu quý vị không tuân theo các qui định trong bản hợp đồng thuê mướn thì quý vị có thể bị trục xuất.

Luật lệ chung an toàn nhất để tránh sự tranh chấp giữa các người ở chung phòng là trước tiên hãy hỏi xin bản đồng ý cho phép của người chủ nhà. Đây là một ý kiến hay để nêu lên yêu cầu của quý vị bằng văn bản (và giữ lại một bản sao). Nếu chủ nhà đồng ý, quý vị nên yêu cầu người này xác nhận bằng văn bản. Nếu chủ nhà từ chối yêu cầu của quý vị xin có một người ở chung phòng, thì đừng đi xa hơn khi không có lời khuyên về pháp lý.

Theo luật kiểm soát thuê mướn của San Francisco, trong một số trường hợp, chủ nhà được yêu cầu cho biết lý do hợp lý khi từ chối việc cho thuê lại. Các luật lệ có thể phức tạp và quý vị nên liên lạc với Hội Đồng Thuê Mướn (Rent Board) hoặc có sự cố vấn trước khi hành động ngược lại với các qui định của chủ nhà.

Có sự thỏa thuận rõ ràng với người ở chung phòng

Trước khi đồng ý cho thuê phòng, quý vị nên chú ý đến một số vấn đề quan trọng. Trước tiên, hãy cẩn thận tìm đúng người ở chung phòng. Sự an tâm và quan hệ của quý vị với chủ nhà và hàng xóm sẽ tùy thuộc vào cách hành xử khéo léo của người ở chung phòng với quý vị.

Theo luật lệ đơn vị cho thuê mướn tại San Francisco, quý vị chỉ có thể tính tiền chia phòng hợp lý cho người ở chung phòng. Thí dụ, nếu quý vị chia một apartment đồng đều với người chung phòng, quý vị không thể tính cho người này hơn phân nửa tổng cộng số tiền thuê. Quý vị cũng phải nói cho người thuê chung biết số tiền thuê tổng cộng là bao nhiêu. Để giữ cho sự quan hệ được rõ ràng, quý vị nên yêu cầu người đó trả tiền thuê cho quý vị và không trả cho người chủ nhà.

Hãy suy nghĩ là phải làm gì nếu mối quan hệ của quý vị với người ở chung phòng không được thuận hòa. Quý vị không thể đơn giản đuổi họ ra nếu quý vị không đồng ý với họ! Ít nhất, quý vị cần phải thông báo với họ rõ ràng. Tại San Francisco, thủ tục này sẽ dễ dàng hơn nếu, *trước khi họ dọn vào*, quý vị nên đưa cho người sẽ ở chung phòng bản thông báo này: Xin lưu ý: Quý vị sẽ là người thuê lại phòng và có thể được yêu cầu dọn ra mà không cần lý do chính đáng như được qui định bởi San Francisco Rent Law Section 37.9.” Hãy giữ một bản sao trong hồ sơ của quý vị. Hy vọng quý vị sẽ không có bất cứ trở ngại nào, nhưng nếu có điều gì xảy ra, quý vị nên có sự cố vấn về pháp lý.

Trợ giúp chăm sóc đặc biệt tại gia

Có một số luật lệ khác nhau nếu quý vị bị tàn tật và cần người giúp đỡ sống chung với quý vị. Với lời đề nghị của bác sĩ, quý vị có thể có được người trợ giúp sống chung với quý vị cho dù chủ nhà từ chối cho phép quý vị có người ở chung phòng. Người trợ giúp sống chung không được xem là người ở chung phòng (roommate) và nên được luật lệ về nhà ở cho phép. Hãy tìm sự cố vấn về pháp lý nếu quý vị ở trong trường hợp này.

San Francisco Senior Rights Bulletin is published with the support of the Department of Aging and Adult Services, City and County of San Francisco.

Editor: Gen Fujioka

Designer: Elaine Joe

Printer: Trade Lithographics

Printed with soy-based inks on recycled paper



Chân Dung Người Cao Niên

Chang Jok Lee

Trong hơn ba mươi năm, Bà Lee đã cống hiến và lên tiếng liên tục cho quyền lợi của những người thuê mướn tại Chinatown San Francisco. Bà can thiệp trước tiên vào phong trào ngăn cản việc trục xuất tại International Hotel. Bà nhớ lại sự thất bại trong nước mắt khi sở cảnh sát trục xuất những người thuê. Bà Lee tiếp tục tổ chức giúp đỡ những người này tại nhà riêng của bà trong cơ quan phát triển nhà đất công cộng Ping Yuen. Sau cái chết của một cư dân năm 1978, những người thuê tổ chức cuộc đình công thuê mướn đầu tiên của dự án. Bà Lee đã đóng một vai trò chính yếu thành công trong việc nâng cấp và cải thiện các điều kiện sinh hoạt. Kể từ đó đến nay, bà hoạt động tích cực trong tổ chức giúp đỡ người thuê và Liên Hội Cải Thiện Nhà Ở Chinatown (Chinatown Coalition for Better Housing). “Là những người già, chúng ta lót đường cho thế hệ mai sau,” bà nói. “Con cái chúng ta sẽ được hưởng lợi ích từ những thay đổi mà chúng ta làm ngày hôm nay. Chúng ta đang thiết lập một mẫu mực điển hình cho chúng.”

Cám ơn, bà Lee, đã trở thành một tấm gương sáng cho tất cả chúng ta!



Các dịch vụ được sử dụng bằng tiếng Việt.
Muốn biết thêm chi tiết, xin liên lạc:

Asian Law Caucus

939 Market, Suite 201
San Francisco, CA 94103
(415) 896-1701 | www.asianlawcaucus.org

API Legal Outreach

1188 Franklin, Suite 202
San Francisco, CA 94109
(415) 567-6255

Các dịch vụ pháp lý tại mỗi cơ quan trên đây được cung cấp miễn phí cho những cư dân San Francisco từ 60 tuổi trở lên. Xem từng cơ quan để biết thêm chi tiết.



Quý vị muốn có một Bản Tin được gửi đến nhà không? Hãy để lại danh tánh và chúng tôi sẽ xếp quý vị trong danh sách thư từ của chúng tôi.

Tên _____

Địa chỉ _____ Phòng # _____

San Francisco, CA Zip Code _____

[Senior Rights Bulletin / 939 Market, Suite 201 / San Francisco, CA 94103]

San Francisco Senior Rights Bulletin

