

## LIÊN HIỆP CHỐNG VIỆC TRỰC XUẤT NHÀ Ở TẠI SF: BUYOUTS

Việc bị mua bán nhà lại (biết là buyouts) là một lý do để trả tiền mặt bằng cách đổi lấy người thuê nhà bỏ rơi căn hộ. Thông thường chủ nhà bán đứcc căn hộ khi họ không có cơ sở để trực xuất hợp pháp hoặc để vượt qua những rào cản của quá trình trực xuất hợp pháp, bao gồm những hạn chế tiềm ẩn đối với những gì xảy ra với căn hộ đang cho mướn sau khi người thuê nhà bỏ đi.

Mua bán lại (buyouts) bất động sản gần như không bao giờ là một thỏa thuận tốt cho người thuê, đặc biệt là với chi phí sinh hoạt ở San Francisco lúc nào cũng đắt đỏ. Hãy xem xét một ví dụ để xem tiền mua nhà được chi như thế nào khi biến mất trong thị trường nhà ở ngày nay:

Carla di chuyển vào căn hộ 2 phòng ngủ của mình vào năm 2003. Căn hộ của cô ấy có giá \$2,000.00 USD. Với khoản tiền cho phép tăng mỗi năm, tiền thuê của cô bây giờ là \$2,532.07 đô la.

Chủ nhà của Carla cung cấp 10.000 đô la để di chuyển ra ngoài. Cô ấy thương lượng và nhận được đề nghị tăng lên 20.000 đô la. Cô ấy chấp nhận đề nghị!

Bây giờ Carla phải di chuyển. Cô tìm kiếm và tìm kiếm mãi trong khu phố của mình, nơi mà giá thuê trung bình hiện nay là hơn 4.500 đô la. Cô quyết định cô có thể siết chặt vào trong một phòng ngủ để kiếm tiền thuê giá phải chăng hơn, và tìm một chỗ có giá là \$ 3.500 đô la.

Trước khi ký hợp đồng, cô ngồi xuống để làm ngân sách.

Chủ nhà mới muốn lấy tiền thuê tháng đầu tiên, thuê tháng cuối, và tiền đặt cọc an ninh lên tính hết. Đó là tổng cộng \$10,500.00 USD.

Cô quyết định cô sẽ phải trả chi phí thuê người vận chuyển bằng tiền mà cô kiếm được từ việc bán hết đồ đạc không phù hợp với căn hộ nhỏ mới mẻ của cô.

Bây giờ Carla còn lại \$9,500.00 USD trong hợp đồng mua bán của cô. Nhưng tiền thuê trên địa điểm mới này là thêm \$ 968.00 một tháng. Điều đó có nghĩa là cô ta đã dành hết toàn bộ khoản tiền từ tiền mua bán nhà để trả vào khoản tiền thuê nhà trong vòng chưa đầy 10 tháng.

Carla nhận ra rằng \$ 20,000 không phải là một thỏa thuận tốt sau khi tính hết lại. Cô đã có 45 ngày theo luật của thành phố để hủy bỏ hợp đồng mua bán của cô, và vì vậy cô nói với chủ nhà rằng cô đã thay đổi suy nghĩ của mình, và cô có kế hoạch ở

lại nhà cô.

Nhiều người thuê nhà đã muốn bán nhà bằng (buyouts) rồi sẽ muốn ở lại trong căn hộ của họ nhưng vì bị áp lực bởi sự hăm dọa, sách nhiễu hoặc đe dọa trục xuất. Việc mua bán (buyouts) được quy định bởi Thành phố từ ngay bây giờ và người thuê nhà có đến 45 ngày để thay đổi ý định của họ và hủy bỏ hợp đồng mua bán. Một số điều cần xem xét khi bạn muốn mua bán nhà (buyout):

Tiền thuê nhà mới nhất trong khu phố của bạn là bao nhiêu?

Bạn dự định ở lại trong căn hộ hay khu phố của mình bao nhiêu lần?

Bạn sẽ tìm thấy được một nơi thuê nhà khác ở SF?

Có một lý do mà chủ nhà muốn bạn thực hiện việc mua lại. Căn hộ của bạn có giá trị gì đối với bạn hay là tiền có giá trị nhiều hơn?

### **THÔNG TIN MỚI VỀ LUẬT LỆ VÀ QUY ĐỊNH MUA BÁN LẠI (BUYOUTS):**

Chủ nhà phải đăng ký trước khi mua bán lại bằng (buyout) với Ban Thuê Nhà bằng cách điền qua mẫu "tiết lộ thỏa thuận trước khi mua bán" và cũng cho người thuê một tờ thông tin bao gồm một danh sách các nhóm về quyền lợi của người thuê nhà, trước khi các cuộc thương lượng bắt đầu.

Người thuê nhà không phải đồng ý tham gia đàm phán mua bán, nhưng nếu có, họ có thể hỏi ý kiến của luật sư và quay trở lại thỏa thuận trong vòng 45 ngày kể từ ngày ký giấy. Thỏa thuận cuối cùng phải được nộp cho Ban Thuê Nhà trong vòng 46-59 ngày.

Bất kỳ hành vi để vi phạm luật này có thể được thi hành qua hành động dân sự tại Tòa án của tiểu bang. Khả năng chuyển đổi căn nhà của chủ nhà có thể được thực hiện bằng cách mua lại (buyouts) nếu có người cao niên, người tàn tật hoặc bị bệnh hoạn nạn được cho phép mua bán, hoặc nếu hai hoặc nhiều người thuê nhà đã mua bán nhà từ mười năm trước khi việc chuyển đổi căn hộ được chấp thuận.

**BẠN CẦN PHẢI NÓI CHUYỆN VỚI CỐ VẤN CHUYÊN MÔN NẾU BẠN CÓ NHÀ ĐANG BỊ MUA BÁN LẠI (BUYOUT). VÀO TRANG MẠNG [WWW.SFADC.ORG](http://WWW.SFADC.ORG) ĐỂ TÌM THÔNG TIN VỀ CÁC NHÓM TRONG THÀNH PHỐ CÓ NHỮNG DỊCH VỤ TRÊN.**

(Thông tin được cung cấp bởi Hiệp hội Người Thuê nhà San Francisco và Ủy ban Nhà ở của San Francisco)