



Department of Records

CITY OF PHILADELPHIA

Các Câu hỏi Thường Gặp về Lộn xộn Giấy tờ sở hữu/Gian lận Bất động sản

1) Lộn xộn giấy tờ sở hữu là gì?

Lộn xộn giấy tờ sở hữu là một cụm từ sử dụng để mô tả vấn đề liên quan đến quyền sở hữu hợp pháp bất động sản. Nếu quý vị sống trong một căn nhà và coi mình là một chủ sở hữu nhà, tuy nhiên quý vị không có tên trên chứng thư sở hữu, quý vị có thể có vấn đề lộn xộn giấy tờ sở hữu. Nếu quý vị đang thuê, hoặc nếu quý vị sống cùng với bạn hoặc người thân trong một căn nhà mà họ sở hữu, quý vị không phải là một chủ sở hữu nhà.

Dưới đây là một số ví dụ thường gặp có thể cho thấy quý vị có vấn đề lộn xộn giấy tờ sở hữu:

- Quý vị không có tên trên chứng thư sở hữu căn nhà của mình.
- Quý vị không biết mình có tên trên chứng thư sở hữu căn nhà của mình hay không.
- Một người thân của quý vị sở hữu căn nhà mà quý vị đang sống và người này có tên trên chứng thư sở hữu, nhưng họ đã qua đời.
- Quý vị là người duy nhất có ý muốn sống trong căn nhà, tuy nhiên quý vị không có tên trên chứng thư sở hữu căn nhà của mình.
- Quý vị đang sống trong một căn nhà đã được thế chấp, người vay tiền ban đầu đã qua đời, và quý vị muốn đảm đương (hay nhận trách nhiệm) việc thanh toán khoản nợ thế chấp.
- Quý vị đã ký thỏa thuận thuê để sở hữu (còn gọi là thỏa thuận thuê/mua hay hợp đồng đất trả góp) để mua căn nhà và đã trả toàn bộ hoặc một phần giá mua căn nhà, nhưng quý vị không có tên trên chứng thư sở hữu căn nhà.

2) Vì sao tôi nên quan tâm liệu tôi có vấn đề về lộn xộn giấy tờ sở hữu hay không? Tôi vẫn đang sống trong căn nhà.

Lộn xộn giấy tờ sở hữu là một vấn đề rất nghiêm trọng ảnh hưởng đến hàng ngàn căn nhà ở Philadelphia. Nếu quý vị có vấn đề lộn xộn giấy tờ sở hữu, quý vị có thể gặp khó khăn khi tìm cách làm những điều dưới đây:

- Thế chấp căn nhà hoặc đi vay hoặc tìm cách vay thêm để trả khoản nợ thế chấp nhà hoặc khoản vay khác.
- Làm việc với Thành Phố để giải quyết khoản thuế bất động sản đã quá hạn.
- Làm việc với một công ty dịch vụ tiện ích để giải quyết các hóa đơn đã quá hạn.
- Xin trợ cấp từ Thành phố để sửa chữa căn nhà của quý vị.
- Mua bảo hiểm chủ sở hữu nhà cho bất động sản.
- Bán căn nhà.
- Trao bất động sản cho gia đình hoặc bạn bè của quý vị nếu có chuyện bất trắc xảy ra với quý vị.
- Ngăn chặn người có tên trên chứng thư sở hữu, hoặc người thân của người đó, chiếm căn nhà của quý vị.

Có trợ cấp từ thành phố và tư nhân để giúp tài trợ chi phí lấy lại giấy tờ sở hữu. Xin vui lòng tìm trợ giúp từ bất cứ dịch vụ pháp lý nào được liệt kê bên dưới để xem có thể hội đủ điều kiện không.

3) Gian lận bất động sản hay thế chấp là gì?

Gian lận bất động sản là một hình thức lộn xộn giấy tờ sở hữu hiếm gặp hơn nhưng rất nghiêm trọng. Nó thường diễn ra dưới hình thức gian lận chứng thư sở hữu hoặc gian lận thế chấp.

Gian lận chứng thư sở hữu xảy ra khi một căn nhà được bán bởi một người giả vờ là chủ sở hữu. Điều này được thực hiện mà không được sự cho phép của chủ sở hữu hợp pháp, và tên của chủ sở hữu hợp pháp bị xóa bỏ khỏi chứng thư sở hữu mà người này không hề hay biết hoặc không có sự chấp thuận sau khi biết rõ thông tin. Chủ sở hữu hợp pháp sau đó phải chứng minh về mặt pháp lý trước tòa rằng họ sở hữu bất động sản đó. Trừ khi chủ sở hữu hợp pháp đứng ra tuyên bố quyền sở hữu, kẻ gian lận có thể bán lại hoặc thế chấp bất động sản đó. Nếu điều này xảy ra, tình hình càng trở nên lộn xộn hơn.

Gian lận thế chấp xảy ra khi một người ký hợp đồng thế chấp một bất động sản mà họ không sở hữu để vay tiền thế chấp bất động sản đó. Các giao dịch thế chấp này được hoàn thành mà người chủ sở hữu hợp pháp của bất động sản không hề hay biết hoặc không có sự chấp thuận sau khi biết rõ thông tin.

4) Làm thế nào để tôi có thể tránh trở thành nạn nhân của gian lận bất động sản?

Có một vài điều mà quý vị có thể làm để tránh trở thành nạn nhân của gian lận bất động sản:

- Khi mua bất động sản, đảm bảo rằng quý vị (a) xác định chủ sở hữu hiện tại của bất động sản, (b) xác minh danh tính của người bán và thẩm quyền bán bất động sản của họ, và (c)

xác định và giải quyết bất cứ quyền đặc lưu động sản nào ảnh hưởng đến bất động sản. Xem xét việc sử dụng môi giới bất động sản được cấp phép và khảo sát phạm vi bảo hiểm giấy tờ sở hữu có thể có sẵn.

- Giám sát và gìn giữ an toàn bất cứ bất động sản để trống nào mà quý vị có sở hữu. Gửi đơn xin [Giấy phép Bất động sản Dân cư Để trống](#) với Thành Phố.
- Sắp xếp để bưu phẩm gửi đến bất động sản không có người ở của quý vị được chuyển đến nơi ở chính của quý vị hoặc một hòm thư bưu điện để tránh làm cho người ngoài biết rằng bất động sản đang không được sử dụng.
- Nhớ đến thăm bất động sản vào các thời gian khác nhau lúc ban ngày và buổi tối, duy trì tình trạng bề ngoài tốt, và luôn luôn kiểm tra cửa ra vào, cửa sổ, và khóa.
- Thực hiện các sửa chữa cần thiết để tránh bất cứ vấn đề nào khác, chẳng hạn như vi phạm điều lệ.
- Đừng để lỡ thanh toán sửa chữa, dịch vụ tiện ích, và các công tác bảo trì khác cho bất động sản.
- Đọc tất cả các lá thư và bưu phẩm khác được gửi đến nhà của quý vị. Sổ chi trả hay thông tin khác từ một ngân hàng hoặc công ty thế chấp mà quý vị không quen thuộc có thể là dấu hiệu của hoạt động bất hợp pháp.
- Xem hóa đơn thuế hàng năm và hóa đơn nước hàng tháng của quý vị. Nếu chúng không có tên quý vị hoặc nếu quý vị không nhận được chúng, liên hệ với Thành phố để biết được lý do.

5) Tôi tin rằng mình có thể là nạn nhân của gian lận bất động sản. Tôi phải làm gì?

Nếu quý vị tin rằng mình là nạn nhân của gian lận bất động sản, chúng tôi khuyên quý vị nên thực hiện ngay tất cả các hành động sau đây:

- Lấy một bản sao công chứng miễn phí của chứng thư sở hữu hay văn bản thế chấp có vấn đề từ Cục Hồ sơ ở Phòng 154, Tòa thị chính. Đừng quên tìm kiếm hồ sơ theo địa chỉ bất động sản để đảm bảo rằng không có văn bản gian lận nào khác. Nhân viên của Cục Hồ sơ sẽ trợ giúp quý vị lấy bản sao công chứng. Nếu quý vị không thể đến Tòa thị chính, quý vị có thể yêu cầu một bản sao của văn bản đó qua bưu điện. Xin gửi kèm tên và địa chỉ của quý vị, địa chỉ của bất động sản có vấn đề và một mô tả ngắn về vấn đề đó. Yêu cầu phải được gửi đến: *Department of Records, Room 154 City Hall, Philadelphia, PA 19107. Gửi cho: Supervisor.*

- Quý vị cũng có thể xem (nhưng không được in ra) miễn phí một bản sao không chính thức của chứng thư sở hữu hoặc văn bản thể chấp của quý vị trực tuyến. Hoặc quý vị có thể thanh toán một khoản thuê bao trực tuyến bằng thẻ tín dụng để in ra chứng thư sở hữu hoặc văn bản thể chấp. Ấn vào [đây](#).
- Nộp báo cáo cảnh sát với Sở Cảnh Sát Philadelphia bằng cách đến bất cứ đồn cảnh sát nào.
- Sau khi quý vị nộp báo cáo cảnh sát, thông báo cho Văn phòng Biện lý Khu Philadelphia rằng quý vị đã trở thành nạn nhân. Liên hệ với Đơn vị Tội phạm Mạng và Kinh tế theo số 215-686-9902.
- Thông báo cho Văn phòng Bảo vệ Người tiêu dùng của Bộ trưởng Tư pháp Pennsylvania theo số 1-800-441-2555.
- Nộp Báo cáo Gian lận Chứng thư sở hữu/Thế chấp với Cục Hồ sơ bằng cách đến Phòng 154 Tòa thị chính. Cục Hồ sơ không cho phép quý vị nộp báo cáo này trực tuyến, tuy nhiên quý vị có thể in một báo cáo trực tuyến bằng cách ấn vào [đây](#). Gian lận chứng thư sở hữu là vấn đề phức tạp. Nhân viên của Cục Hồ sơ sẽ trực tiếp phỏng vấn quý vị, nếu có thể, hoặc ít nhất nói chuyện với quý vị qua điện thoại để đảm bảo rằng chúng tôi hiểu hoàn cảnh của quý vị và có thể hướng dẫn quý vị đến nguồn lực thích hợp.
- Tham vấn NGAY với một luật sư bất động sản giàu kinh nghiệm. Giải quyết vấn đề gian lận bất động sản thường đòi hỏi quý vị phải đệ đơn tranh giành chủ quyền nhà tại tòa dân sự và nhận được lệnh từ một thẩm phán (Xem Các Câu hỏi Thường Gặp Số 6 bên dưới). Một luật sư bất động sản giàu kinh nghiệm sẽ có thể giúp chỉ dẫn quý vị trong suốt quá trình này.

6) Tôi nghe nói rằng để giải quyết lộn xộn giấy tờ sở hữu hoặc gian lận bất động sản, tôi có thể phải đệ đơn kiện tranh giành chủ quyền nhà. Điều này nghĩa là gì?

Một vụ kiện tranh giành chủ quyền nhà là một vụ việc tố tụng ở tòa án để phân định ai là chủ sở hữu thực sự của một bất động sản. Việc kiện tụng này giải quyết bất kỳ việc không thừa nhận quyền sở hữu hay các đòi hỏi tranh chấp đến giấy tờ sở hữu. Nó bao gồm một đơn khiếu nại rằng quyền sở hữu (hoặc giấy tờ sở hữu) của một bất động sản có thiếu sót nào đó. Ví dụ, một người có thể đệ đơn kiện tranh giành chủ quyền nhà để không thừa nhận giao dịch chuyển nhượng gian lận một bất động sản thông qua chứng thư sở hữu giả mạo. [Tải xuống biểu mẫu khiếu nại tranh giành chủ quyền nhà.](#)

Một vụ kiện tranh giành chủ quyền nhà không phải là một vụ án hình sự. Ngay cả khi Văn phòng Biện lý Khu khởi tố hình sự người thực hiện hành vi gian lận, quý vị vẫn phải nộp đơn kiện tranh giành chủ quyền nhà riêng biệt và có lệnh tòa án từ một thẩm phán tuyên bố rằng quý vị là chủ sở

hữu hợp pháp của bất động sản. Trong một vụ kiện hình sự, Văn phòng Biện lý Khu không thể có lệnh tòa án nêu rằng quý vị là chủ sở hữu hợp pháp của bất động sản.

Nếu quý vị muốn biết thêm thông tin về kiện tụng tranh giành chủ quyền nhà, vui lòng liên hệ với Văn phòng Hồ sơ Tòa án, Phòng 296 Tòa thị chính, theo số 215-686-4251 hoặc đến Trung tâm Nguồn lực Dân sự và Công lý Người cao niên, Phòng 278 Tòa thị chính.

7) Tôi không biết luật sư nào, và tôi không chắc tôi có khả năng thuê luật sư không. Tôi phải làm gì?

Chúng tôi khuyên quý vị nên liên hệ với một trong các nguồn lực pháp lý sau đây để xác định xem họ có thể trợ giúp cho quý vị hay không:

- **Dịch vụ Pháp lý Cộng đồng (CLS).** CLS cung cấp hỗ trợ pháp lý dân sự miễn phí cho người dân Philadelphia có thu nhập thấp đủ tiêu chuẩn. Để biết thêm thông tin, vui lòng ghé thăm trang mạng của họ tại <https://clsphila.org/>. Quý vị cũng có thể trực tiếp đến văn phòng của họ mà không cần đặt hẹn trước vào Thứ Hai, Thứ Tư, hoặc Thứ Sáu từ 9 giờ sáng đến 12 giờ trưa ở địa chỉ 1410 W. Erie Avenue, Philadelphia, PA 19140. Văn phòng tọa lạc tại Broad Street và Erie Avenue.
- **SeniorLAW Center.** SeniorLAW Center tiếp nhận các vụ án lộn xộn giấy tờ sở hữu của những cá nhân từ 60 tuổi trở lên. Ưu tiên cho những người cao niên có thu nhập thấp và người cao niên có các tình cảnh khó khăn khác. SeniorLAW Center không tiếp khách không có hẹn trước. Quý vị trước tiên phải liên hệ với họ để lên lịch hẹn. Gọi điện đến Đường dây Trợ giúp của SeniorLAW – 1-877 – PA SR LAW (1-877-727-7529) hoặc 215-988-1242 – Từ Thứ Hai đến Thứ Năm từ 10 giờ sáng – 12 giờ trưa. Để biết thêm thông tin, ghé thăm trang mạng của họ. <http://seniorlawcenter.org/>

SeniorLAW Center
Two Penn Center
1500 JFK Boulevard, Suite 1501
Philadelphia, PA 19102

- **Hỗ trợ Pháp lý Philadelphia (PLA).** Cung cấp dịch vụ pháp lý dân sự miễn phí cho cư dân Philadelphia có thu nhập thấp. Để nhận hỗ trợ trực tuyến cho vấn đề pháp lý của quý vị hãy tới <https://www.philalegal.org/>, hoặc địa chỉ:

Philadelphia Legal Assistance
The Cast Iron Building
718 Arch Street, Suite 300N
Philadelphia, PA 19106
(P) 215-981-3800

- **Dịch vụ Thông tin và Giới thiệu Luật sư (LRIS) của Đoàn Luật sư Philadelphia.** LRIS là một nguồn lực cho tất cả cư dân ở khu vực Philadelphia đang tìm luật sư để hỗ trợ nhu cầu pháp lý. Gọi số 215-238-6333 trong thời gian từ 9 giờ sáng đến 5 giờ chiều, Thứ Hai đến Thứ Sáu, hoặc yêu cầu một luật sư trực tuyến tại <https://Iris.philadelphiabar.org/>. Dịch vụ này không tiếp khách không có hẹn trước. LRIS không cung cấp luật sư miễn phí.

8) Tôi đã nhận được một bức thư qua bưu điện từ Cục Hồ sơ. Điều này nghĩa là như thế nào?

Mỗi khi một chứng thư sở hữu hoặc một giấy tờ thể chấp được lưu hồ sơ, Cục Hồ sơ gửi cho chủ sở hữu hiện thời của hồ sơ một [bức thư](#) để báo cho người đó biết một giấy tờ mới đã được lưu hồ sơ. Những bức thư này thông báo cho chủ sở hữu bất động sản trong trường hợp giao dịch là lừa đảo. Chủ sở hữu sau đó sẽ có thể thực hiện hành động khắc phục nếu cần thiết.

Việc nhận được thư không có nghĩa là quý vị là nạn nhân của một vụ lừa đảo. Ví dụ, một số lý do thường gặp khác mà một chứng thư sở hữu hoặc giấy tờ thể chấp có thể được lưu hồ sơ cho bất động sản của quý vị bao gồm:

- Quý vị vừa mới mua bất động sản.
- Quý vị thể chấp bất động sản của mình.
- Quý vị vay thêm để trả khoản nợ thể chấp.
- Quý vị thừa kế bất động sản và có một chứng thư sở hữu lưu hồ sơ đổi tên người có quyền sở hữu sang tên quý vị.

Nếu như quý vị không chắc rằng quý vị có phải là nạn nhân của vụ lừa đảo hay không, vui lòng liên hệ Cục Hồ sơ theo số 215-686-2290 hoặc records.info@phila.gov.

9) Tôi nghe nói rằng có một dịch vụ miễn phí mà Cục Hồ sơ cung cấp cho công chúng có tên là Fraud Guard (Bảo vệ chống Gian lận). Điều này nghĩa là gì?

Cục Hồ sơ cung cấp dịch vụ thông báo qua email miễn phí có tên là Fraud Guard (Bảo vệ chống Gian lận) cho công chúng để giúp chủ sở hữu bất động sản xác định xem có chứng thư sở hữu hay giấy tờ thể chấp gian lận nào được lưu hồ sơ cho bất động sản của họ ở Philadelphia hay không.

Ấn vào [đây](#), và sau đó ấn vào nút Fraud Guard ở đầu trang để đăng ký một tài khoản Fraud Guard miễn phí. Quý vị sẽ được nhắc để nhập địa chỉ email của quý vị và tên và họ. Sau khi quý vị đăng ký, quý vị sẽ nhận được một email khi có người lưu hồ sơ một chứng thư sở hữu hoặc giấy tờ thể chấp ở Cục Hồ sơ với tên của người giữ tài khoản được liệt kê là một bên trong giấy tờ. Quý vị có thể ấn vào liên kết văn bản trong email để xem miễn phí một bản sao không chính thức của chứng thư sở hữu hoặc giấy tờ thể chấp của quý vị trực tuyến.

10) Cục Hồ sơ sẽ làm gì với báo cáo gian lận mà tôi nộp?

Cục Hồ sơ sử dụng báo cáo gian lận để theo dõi cáo buộc chứng thư sở hữu và giấy tờ thế chấp gian lận mà cục nhận được từ công chúng. Cục Hồ sơ không phải là một cơ quan điều tra, và vì vậy không thực hiện các hoạt động điều tra dựa trên báo cáo gian lận. Tuy nhiên, cơ quan này có giới thiệu người dân đến với các nguồn lực pháp lý thích hợp (dân sự và hình sự) mà có thể giúp đỡ họ trong quá trình điều tra cáo buộc gian lận và đánh giá biện pháp khắc phục tiềm năng. Cơ quan này cũng thường xuyên phối hợp với các cơ quan thực thi luật pháp và tòa án trong các vấn đề gian lận bất động sản.