

Lệnh Cấm Trục Xuất tại Tiểu Bang Washington

Hướng dẫn cho chủ nhà, người quản lý bất động sản và người thuê nhà ở Quận Thurston.

Vào tháng 3 năm 2020, Thống Đốc Jay Inslee ban hành [tuyên bố](#) thiết lập lệnh cấm trục xuất do các tác động lớn đến nền kinh tế của đại dịch Vi-rút Corona (COVID-19).

Lệnh Cấm Trục Xuất Là Gì?

Các quyền và biện pháp bảo vệ theo tuyên bố này áp dụng cho những người đang cư trú trong các khu đất cho thuê nhà ở và những người có thời gian lưu trú tối thiểu 14 ngày tại khách sạn, nhà nghỉ hoặc trong các tình huống cư trú không truyền thống khác.

Chủ Nhà và Người Quản Lý Bất Động Sản bị cấm trả thù bất kỳ người thuê nhà nào đòi hỏi các quyền hoặc biện pháp bảo vệ theo tuyên bố này.

Thông báo gửi đi (ngày 29 tháng 2 năm 2020 - Kết Thúc Lệnh Cấm)

- Người thuê nhà không nhận được bất kỳ loại thông báo nào về trả tiền hoặc chuyển đi, thông báo trục xuất, thông báo chấm dứt, thông báo về cầm giữ bất hợp pháp, thông báo không gia hạn hoặc thông báo tăng tiền thuê.
- Chủ nhà không thể đòi hỏi, ép buộc hoặc đe dọa đòi hỏi hoặc ép buộc thực hiện các lệnh trục xuất của tòa án.
- Quận trưởng không được tổng đạt, đe dọa tổng đạt hoặc hành động theo lệnh trục xuất.
- Các trường hợp ngoại lệ duy nhất là nếu những người sinh sống xung quanh lập bản khai tuyên bố việc trục xuất là cần thiết do các vấn đề sức khỏe và an toàn mang tính quan trọng và tức thời, có thiệt hại mới và khẩn cấp đối với bất động hoặc nếu chủ sở hữu muốn ở hoặc bán bất động sau khi đã gửi thông báo ít nhất 60 ngày.

Tiền thuê trong thời gian diễn ra lệnh cấm (ngày 29 tháng 2 năm 2020 - Kết Thúc Lệnh Cấm)

- Chủ nhà không được đưa ra hành động chống lại người thuê nhà vì không trả tiền thuê nhà.
- Tiền thuê vẫn còn. Người thuê nhà, những ai có thể, cần tiếp tục trả tiền thuê nhà trong thời gian diễn ra Lệnh Cấm.
- Người thuê nhà cần liên lạc với chủ nhà khi họ không thể trả tiền thuê nhà do đại dịch.
- Người thuê nhà cần trả ở mức họ có thể đối với tiền thuê nhà, ngay cả khi đó không phải là toàn bộ số tiền hoặc cung cấp các thỏa thuận thanh toán có thể quản lý được cho chủ nhà.
- Không được tăng tiền thuê trong thời gian diễn ra Lệnh Cấm.
- Không được tính hoặc đe dọa sẽ tính phí thanh toán chậm và bất kỳ khoản phí nào khác cho tiền thuê nhà chưa trả.
- Chủ nhà không được tính tiền thuê khi người thuê không thể ở căn hộ đó do COVID-19.

Trả tiền thuê chưa trả tích lũy trong thời gian diễn ra lệnh cấm

- Sau khi dỡ bỏ lệnh cấm chủ nhà và Người Quản Lý Bất Động Sản phải cung cấp các kế hoạch thanh toán được cá nhân hóa và hợp lý cho người thuê nhà để họ trả bất kỳ khoản tiền thuê chưa trả nào.
- Người thuê nhà có quyền thiết lập biện pháp bảo vệ cho bất kỳ vụ kiện nào nếu chủ nhà không đưa ra kế hoạch thanh toán hợp lý.
- Không được tính hoặc đe dọa tính phí thanh toán chậm và bất kỳ khoản phí nào khác cho tiền thuê nhà chưa trả.
- Chủ nhà không được làm như sau trừ khi họ đưa ra kế hoạch thanh toán hợp lý, được cá nhân hóa và người thuê nhà từ chối hoặc không tuân thủ kế hoạch được cá nhân hóa, hợp lý đó:
 - Chủ nhà không được tự mình tìm cách hoặc đe dọa để thu khoản nợ chưa trả hoặc thông qua một cơ quan thu nợ.
 - Tiền thuê chưa trả không được coi là khoản nợ thông thường.
 - Chủ nhà không được báo cáo tiền thuê chưa trả cho văn phòng tín dụng.
 - Chủ nhà không được giữ lại tiền đặt cọc bảo đảm đối với tiền thuê chưa trả.

Lệnh cấm của liên bang theo Đạo Luật CARES

- Vui lòng truy cập www.hud.gov/coronavirus để biết thêm thông tin về lệnh cấm trục xuất của liên bang.

Tài liệu hướng dẫn này do Nhóm Làm Việc về Nhà Ở Cho Thuê Quận Thurston của Thurston Thrive lập.

Thông tin trong tài liệu này không phải là lời tư vấn pháp lý. www.thurstonthrives.org

Làm Việc Cùng Nhau

Chủ nhà phải trình bày các kế hoạch thanh toán đã được cá nhân hóa và hợp lý cho người thuê nhà để họ trả lại bất kỳ khoản tiền thuê nào chưa thanh toán trong thời gian diễn ra lệnh cấm. Các thuật ngữ *được cá nhân hóa* và *hợp lý* không được định nghĩa và cách diễn giải sẽ có thể khác nhau. Cơ hội tốt nhất để cá nhân hóa và hợp lý kế hoạch thanh toán là cho chủ nhà và người thuê nhà làm việc cùng nhau để thiết kế từng kế hoạch. Điều này sẽ giúp người thuê vẫn được sinh sống trong nhà của họ, giúp ngăn chặn tình trạng vô gia cư đồng thời tiết kiệm cho chủ nhà các chi phí luân chuyển căn hộ và tình trạng bỏ không. Làm việc cùng nhau để lên kế hoạch thanh toán sẽ giúp kế hoạch được cá nhân hóa cho từng hộ gia đình để người thuê có thể làm theo kế hoạch một cách hợp lý.

Xin vui lòng ghi nhớ

- Cùng nhau giải quyết vấn đề bằng sự tử tế. Giao tiếp cởi mở và trung thực có thể giúp quý vị hiểu được các nhu cầu của nhau và tìm ra giải pháp đi tới đồng thuận.
- Mỗi người phải trải qua các tác động của đại dịch COVID-19 theo cách khác nhau và tất cả chúng ta đều ứng phó với những khó khăn theo cách khác nhau.
- Nhiều người đang đau buồn đau về sự ra đi của những người thân yêu nói riêng và số lượng tổn thất nhân mạng trên toàn cầu nói chung.
- Cả chủ nhà và người thuê nhà đều trải qua các tác động tài chính của COVID-19. Các tác động tài chính của mỗi người không hề giống nhau và tất cả đều có căn cứ.

Người thuê nhà

Quý vị sẽ phải trả lại bất kỳ khoản tiền thuê bị bỏ lỡ nào thông qua kế hoạch thanh toán sau khi lệnh cấm kết thúc. Chủ nhà phải trình bày kế hoạch trả nợ hợp lý, được cá nhân hóa cho bất kỳ khoản tiền thuê nào bị nợ thanh toán trong thời gian diễn ra lệnh cấm. Chuẩn bị cho cuộc trò chuyện này và cân nhắc xem quý vị có thể giúp chủ nhà hiểu tình hình tài chính của mình bằng cách nào để điều chỉnh sao cho kế hoạch thanh toán phù hợp với quý vị. Kế hoạch thanh toán không nên được coi là mối đe dọa để chấm dứt hợp đồng thuê nhà mà nên được coi là đề nghị để duy trì nhà ở.

Bắt đầu suy nghĩ về số tiền thuê chưa trả mà quý vị sẽ nợ và nghĩ về số tiền quý vị sẽ có thể trả mỗi tháng trên tổng số tiền thuê hàng tháng thông thường của quý vị. Ngay cả khi quý vị không thể trả tổng số tiền thuê nhà hàng tháng của mình trong thời gian diễn ra lệnh cấm, quý vị vẫn nên xem xét việc trả ở mức có thể. Quý vị càng trả nhiều tiền, sau này khoản tiền quý vị phải trả càng ít. Nếu quý vị không thể đủ khả năng chi trả tiền thuê nhà và các khoản thanh toán tiền thuê nhà chưa trả khi lệnh cấm kết thúc, vui lòng sử dụng *Danh Sách Nguồn Lực* trong hướng dẫn này để liên hệ với các tổ chức địa phương có thể trợ giúp. Hãy thận trọng và xin hướng dẫn từ chuyên gia về việc nhận các khoản vay mới để trả hết số tiền thuê chưa trả của quý vị.

Chủ Nhà và Người Quản Lý Bất Động Sản

Bắt đầu suy nghĩ về việc quý vị có thể linh hoạt với các kế hoạch thanh toán như thế nào. Đối với nhiều người, việc có một khoản thanh toán bổ sung trên tổng tiền thuê và các nghĩa vụ tài chính khác là vô cùng khó khăn. Doanh nghiệp của quý vị có thể chấp nhận các khoản thanh toán thấp trong khoảng thời gian dài hơn không? Một cách để điều chỉnh và linh hoạt là hỏi người thuê nhà số tiền họ có thể trả mỗi tháng và thiết lập kế hoạch thanh toán dựa trên câu trả lời của họ.

Doanh nghiệp của quý vị có thể xóa nợ cho bất kỳ số tiền thuê chưa trả nào không? Nhiều chủ nhà và người quản lý bất động sản không có điều kiện tài chính để làm điều này. Tuy nhiên, điều này rất đáng xem xét. Có nhiều cách để cung cấp một chút cứu trợ tài chính cho người thuê nhà của quý vị để duy trì việc thuê nhà của họ. Quý vị có thể xóa nợ một số tiền cố định cho tất cả những người thuê nhà có tiền thuê chưa trả hoặc đặt tiêu chí xóa nợ số tiền cố định cho những người thuê nhà dưới mức thu nhập nhất định. Quý vị có thể đặt ra khuyến khích sẽ xóa nợ một khoản tiền nhất định khi họ trả hết tiền thuê trong khoảng thời gian ngắn hơn. Xóa nợ ngay cả với số tiền nhỏ có thể tạo ra sự khác biệt lớn cho người thuê nhà. Đối với nhiều người, tiết kiệm chỉ \$20-50 có thể có nghĩa là trả được một hóa đơn mà nếu không phải trả họ sẽ có các bộ sưu tập hoặc một đôi giày mới cho người con đang lớn rất nhanh của mình.

Sự linh hoạt của quý vị có thể giúp duy trì mối quan hệ của quý vị với người thuê nhà, giúp người thuê của quý vị tiếp tục trang trải cuộc sống và giúp mọi người vẫn được sinh sống trong nhà.

Kế Hoạch Thanh Toán

Tuyên Bố này nêu rõ rằng các kế hoạch thanh toán phải *được cá nhân hóa và hợp lý*. Cách tốt nhất để lập kế hoạch thanh toán đáp ứng các yêu cầu này là cho chủ nhà và người thuê nhà làm việc cùng nhau để lập kế hoạch. Kế hoạch thanh toán phải phù hợp với ngân sách của người thuê nhà để họ có thể có đủ khả năng thanh toán và dự kiến hoàn thành kế hoạch.

Xem xét tình hình tài chính của người thuê nhà

Khi lập kế hoạch thanh toán, hãy nhớ rằng kế hoạch này sẽ được thêm vào tiền thuê hàng tháng và tính hóa đơn cho người thuê. Đối với nhiều người, hóa đơn hàng tháng là gánh nặng tài chính lớn. Nhiều người thuê nhà đã mất hoàn toàn hoặc một phần thu nhập của họ do đại dịch COVID-19. Các tác động kinh tế của đại dịch cũng ảnh hưởng đến chủ nhà nên một số tính huống có thể không linh hoạt được.

Chủ nhà có thể chỉ cần hỏi người thuê nhà họ có thể trả bao nhiêu tiền mỗi tháng để hoàn lại tiền thuê bị nhỡ và lập kế hoạch thanh toán dựa trên những gì người thuê nhà chia sẻ.

Điều này có thể giúp tính toán phần trăm thu nhập được chi cho nhà ở (tiền thuê nhà và các tiện ích) để có được hiểu biết về mức độ căng thẳng tài chính của người thuê nhà. Cơ Quan Phát Triển Nhà Ở và Đô Thị Hoa Kỳ định nghĩa các hộ gia đình *chịu gánh nặng chi phí* là những hộ trả hơn 30% thu nhập cho nhà ở. Các hộ gia đình chịu *gánh nặng chi phí nghiêm trọng* là những hộ phải trả 50% trở lên thu nhập của họ cho nhà ở. Khi quý vị xem xét số tiền thanh toán hàng tháng mới, hãy tính tỷ lệ phần trăm được cập nhật và xem tỷ lệ này ảnh hưởng bao nhiêu đến thu nhập họ sẽ chi cho nhà ở.

Chủ nhà và người quản lý bất động sản là những thành viên quan trọng của cộng đồng, những người có cơ hội làm dịu các tác động kinh tế của đại dịch đối với người thuê nhà bằng cách thể hiện lòng tốt, chiều cố, sự hiểu biết và - bất cứ khi nào có thể - sự linh hoạt của họ.

Hãy lưu ý rằng nền kinh tế và đại dịch có thể thay đổi nhanh chóng trong năm tới

Các kế hoạch thanh toán có thể chứa lời lẽ liên quan đến mức thu nhập khả dụng khi doanh nghiệp hoạt động lại hoặc thậm chí phụ thuộc vào việc bắt đầu khi khách hàng quay trở lại làm việc. Lời lẽ có thể bao gồm giao tiếp cởi mở về những gì xảy ra nếu khách hàng biết rằng họ sẽ chậm thanh toán hoặc cần sửa đổi kế hoạch thanh toán do những thay đổi trong tình hình tài chính của họ.

Khi các tiểu bang mở cửa trở lại, mô hình y tế công cộng nhận ra rằng một khi mọi thứ hoạt động trở lại, tỷ lệ nhiễm COVID-19 có thể tăng trở lại và chúng ta có thể đối mặt với lệnh đóng cửa khác. Quý vị có thể đưa vào những lời lẽ bảo vệ người dân nếu chúng ta phải quay lại thực hiện lệnh ở nhà.

Trung Tâm Giải Quyết Tranh Chấp của Quận Thurston

Trò chuyện giữa chủ nhà và người thuê nhà có thể gặp thách thức. Trung Tâm Giải Quyết Tranh Chấp của Quận Thurston có thể cung cấp hướng dẫn và trợ giúp miễn phí qua điện thoại và đưa ra mức thanh toán điều chỉnh để hòa giải trực tiếp www.mediatethurston.org

Kế hoạch thanh toán mẫu

Dự Án Tư Pháp Northwest đã chuẩn bị các kế hoạch thanh toán mẫu và thư làm nguồn tài liệu cho người thuê nhà, chủ nhà và người quản lý bất động sản ở tiểu bang Washington. www.washingtonlawhelp.org/issues/health/coronavirus-covid-19

Kế Hoạch Thanh Toán Mẫu

Tải xuống và in bản sao trống của bản kế hoạch này tại: www.thurstonthrives.org/action-teams/housing/rental-housing-workgroup/

Kế hoạch thanh toán sau đây được nhập theo [Tuyên Bố của Thống Đốc Inslee 20-19.1](#).

Người thuê nhà: _____

Chủ nhà/Đại diện của chủ nhà: _____

Địa chỉ nhà cho thuê: _____

Tổng tiền thuê quá hạn: _____

Số dư tháng Ba _____

Số dư tháng Tư _____

Số dư tháng Năm _____

Số dư tháng Sáu _____

Chọn Lịch Thanh Toán 1 hoặc 2

Tuyên Bố của Thống Đốc nêu rõ rằng các kế hoạch thanh toán phải hợp lý đối với các trường hợp cụ thể của người thuê.

1. Số tiền thanh toán: \$ _____ thời hạn chậm nhất vào _____ của tháng.
Tổng số tiền thanh toán: _____ (tổng số nợ ÷ tổng số thanh toán)

Thời hạn thanh toán đầu tiên: _____ Ngày hoàn thành được kỳ vọng: _____

2. Thanh toán lần đầu vào _____ thời hạn _____.

Thanh toán lần 2 _____ thời hạn _____.

Thanh toán lần 3 _____ thời hạn _____.

Thanh toán lần 4 _____ thời hạn _____.

Thanh toán lần 5 _____ thời hạn _____.

Thanh toán lần 6 _____ thời hạn _____.

Các khoản thanh toán bổ sung:

Các khoản thanh toán này sẽ được thực hiện ngoài tiền thuê thường xuyên liên tục. Nếu người thuê nhà chuyển đi trước khi kế hoạch thanh toán này hoàn tất, họ phải tiếp tục thanh toán cho đến khi tổng số tiền nợ được thanh toán hết trừ khi cả hai bên đồng ý đàm phán một khoản thanh toán mới cho số dư còn lại.

Người thuê nhà đồng ý rằng nếu họ chậm thanh toán, họ sẽ thông báo ngay cho chủ nhà/đại diện của họ khi nào họ có thể thanh toán.

Việc không tuân thủ thỏa thuận này có thể dẫn đến việc chủ nhà gửi cho người thuê nhà thông báo trả tiền hoặc rời đi trong 14 ngày.

Chủ nhà đồng ý rằng việc thanh toán sẽ được chấp nhận từ bất kỳ nguồn nào, bao gồm nhưng không giới hạn ở các tổ chức từ thiện, tổ chức phi lợi nhuận, tổ chức chính phủ và nhà thờ.

Chủ nhà cũng đồng ý chấp nhận thanh toán bằng tiền mặt, séc, séc được chứng nhận, lệnh chuyển tiền hoặc cầm cố.

Người Thuê Nhà

Chủ Nhà/Đại Diện cho Chủ Nhà

Ngày

Ngày

Danh Sách Nguồn Lực Của Quận Thurston

Các Nguồn Lực COVID-19

Hội Đồng Hành Động Vì Cộng Đồng (360) 438-1100 hoặc 1-(800) 878-5235 caclmt.org
TOGETHER (Tumwater & Yelm) 360-999-0546 www.watogether.org
Năng Lượng Hợp Lý Puget..... www.pse.com/covidhelp
Cục Bảo Vệ Tài Chính Tiêu Dùng..... www.consumerfinance.gov/coronavirus
Sở Dịch Vụ Xã Hội và Y Tế (DSHS) Washington..... www.dshs.wa.gov/alert/covid-19-information
Cơ Quan Dịch Vụ Xã Hội và Y Tế Công Cộng Quận Thurston..... bit.ly/ThurstonCOVID-19
Trợ Giúp về Pháp Luật Washington www.washingtonlawhelp.org/issues/health/coronavirus-covid-19
Información Legal en Español www.washingtonlawhelp.org/es/issues/health/coronavirus-covid-19

Các Tổ Chức Về Dịch Vụ Nhà Ở Cho Người Thuê Nhà

** Tổ chức cung cấp trợ giúp thuê nhà*

Hội Đồng Hành Động Vì Cộng Đồng *..... (360) 438-1100 hoặc 1-(800) 878-5235 caclmt.org
Trung Tâm Hỗ Trợ Gia Đình *..... (360) 754-9297 www.fscs.org
Cơ Quan Nhà Ở Quận Thurston *..... (360)753-8292 www.hatc.org
SideWalk (Dành Cho Người Trưởng Thành Vô Gia Cư Không Có Con Cái) (360) 515-5587 www.walkthurston.org
Quỹ AIDS Quận Pierce- Văn Phòng Olympia *..... (360)352-2375 www.pcaf-wa.org
Cơ Quan Dịch Vụ Thanh Niên Cộng Đồng *..... communityyouthservices.org
Cơ Quan Dịch Vụ Cộng Đồng Công Giáo *..... (360) 753-3340 ccsww.org
TOGETHER (Tumwater & Yelm) *..... 360-999-0546 www.watogether.org
Cơ Quan Dịch Vụ Cộng Đồng Yelm *..... yelmcommunityservices.com
Tổ Chức Gia Đình Rochester (ROOF) *..... 360-273-6375 www.roofcommunityservices.org
Cứu Thế Quân *..... (360) 352-8596 olympia.salvationarmy.org/olympia_corps
Dịch Vụ Dành Cho Người Thuê Nhà tại Solid Ground (206) 694-6767 solid-ground.org
Homes First (360) 236-0920 www.homesfirst.org
Chương Trình Nhà Ở Dịch Vụ Dành Cho Người Cao Tuổi 360-586-6181, số máy lẻ 120 southsoundseniors.org
Chương Trình Ngôi Mái Ấm Lành Mạnh Quận Thurston (360) 867-2674, HealthyHomes@co.thurston.wa.us
Đường Dây Nóng Nơi Trú Ẩn Khẩn Cấp (844) 628-7343
Olympia Union Gospel Mission (360) 709-9725 www.ougm.org

Các Nguồn Lực về Nhà Ở cho Chủ Sở Hữu Bất Động Sản

Trợ Giúp và Hỗ Trợ Chủ Nhà ở Washington..... dfi.wa.gov/homeownership

Các Nguồn Lực Pháp Lý

Cơ Quan Dịch Vụ Pháp Lý Tình nguyện Quận Thurston..... (360) 705-8194 tcvls.org
Dự Án Tư Pháp Northwest1-888-201-1014, Đối với người cao tuổi: 1-888-387-7111 nwjustice.org
Trợ Giúp về Pháp Luật Washington www.washingtonlawhelp.org
Información Legal en Español www.washingtonlawhelp.org/es

Các Nguồn Lực Cộng Đồng Khác

Dịch Vụ Cho Người Cao Tuổi South Sound southsoundseniors.org
Trung Tâm Giải Quyết Tranh Chấp Quận Thurston (360) 956-1155 mediatethurston.org
Cơ Quan Dịch Vụ Trợ Giúp & Giáo Dục Gia Đình..... 360-754-7629, Español: 360-688-4120 familyess.org
Ngân Hàng Thực Phẩm Quận Thurston..... (360) 352-8597 thurstoncountyfoodbank.org
SafePlace Olympia 24/7 Đường Dây Trợ Giúp: 360-754-6300 Văn Phòng: 360-786-8754 safeplaceolympia.org
Phòng Khám Crisis..... (360) 586-2800, Đường Dây Trợ Giúp cho Thanh Niên/Thanh Thiếu Niên: 360-586-2777 www.crisis-clinic.org
Bệnh Viện Hành Vi South Sound.....1-844-949-8888 (đánh giá sức khỏe tâm thần miễn phí 24/7) www.southsoundbehavioralhospital.com
Phòng Khám Miễn Phí Olympia(360) 529-1937 www.theolympiafreeclinic.org
GRuB (360) 753-5522 goodgrub.org

Danh sách đầy đủ các nguồn lực cộng đồng từ Phòng Khám Crisis

www.crisis-clinic.org/pdf/CommunityServicesListThurston.pdf