

LỆNH CẤM TRỤC XUẤT MỚI ÁP DỤNG TRÊN TOÀN TIỂU BANG

Chính phủ tiểu bang vừa mới ban hành một **lệnh cấm trục xuất mới (HB 4401)**, có hiệu lực trên toàn tiểu bang và sẽ kéo dài cho đến **ngày 30 tháng 6 năm 2021**. Điều này có nghĩa là từ nay cho đến tháng 7 năm 2021, ngoại trừ một số trường hợp ngoại lệ nhất định, các chủ nhà không được phép đuổi hoặc trục xuất người thuê nhà dựa trên cơ sở người thuê nhà không thanh toán tiền nhà hoặc phí lý do.

Các biện pháp bảo vệ này tồn tại khắp tiểu bang Oregon. Các biện pháp bảo vệ người thuê nhà theo lệnh cấm trục xuất mới cấp tiểu bang này không phải là tự động!

Để được bảo vệ khỏi tình trạng trục xuất khỏi nhà vì lý do không thanh toán tiền nhà sau ngày 31 tháng 12 năm 2020, người thuê nhà phải **thực hiện và ký một tờ khai có tuyên thệ về hoàn cảnh khó khăn tài chính** và trao tờ khai này cho chủ nhà thì mới được bảo vệ khỏi sự trục xuất. Tài liệu này có kèm theo một tờ khai mẫu.

Theo lệnh cấm mới này, **một khi người thuê nhà trao tờ khai có chữ ký cho chủ nhà, chủ nhà không được phép tiếp tục trục xuất người thuê nhà vì lý do không trả tiền nhà** cho đến sau khi lệnh cấm hết hiệu lực. Người thuê nhà chỉ phải trao đơn này cho chủ nhà một lần. Nếu người thuê nhà chưa trao cho chủ nhà tờ khai có chữ ký, **chủ nhà được phép đưa ra thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà** dựa trên cơ sở không trả tiền thuê nhà, chi phí hoặc tiện ích. Nhưng chủ nhà cũng phải cung cấp cho người thuê nhà thông tin về các biện pháp bảo vệ của lệnh cấm này cùng với một bản sao của tờ khai, và phải chấp nhận tờ khai có chữ ký của người thuê nhà nếu người thuê nhà không thể trả tiền nhà, chi phí hoặc tiện ích.

Lệnh cấm mới cấp tiểu bang này cũng cho phép chủ nhà đưa ra thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà sau năm thuê đầu tiên nếu chủ nhà có kế hoạch phá dỡ căn nhà cho thuê, thay đổi mục đích sử dụng hoặc sửa chữa căn nhà mà đòi hỏi người thuê nhà phải dọn đi. Chủ nhà cũng được phép đưa ra thông báo chấm dứt hợp đồng nếu chủ nhà đã bán nhà thuê cho người khác, và người đó dự định chuyển đến ở tại căn nhà đó, hoặc nếu chủ nhà hoặc một thành viên trong gia đình chủ nhà có kế hoạch chuyển đến ở tại căn nhà cho thuê. Chủ nhà phải thông báo trước ít nhất 90 ngày trước khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà vì bất kỳ lý do nào trong số các lý do này. Tùy thuộc vào số lượng nhà thuê mà chủ nhà sở hữu, chủ nhà cũng có thể phải trả cho người thuê nhà một tháng tiền thuê.

Cũng giống như các lệnh cấm trước đây, lệnh cấm này cho phép chủ nhà đưa ra thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà và làm thủ tục trục xuất nếu người thuê nhà vi phạm hợp đồng thuê nhà hoặc các quy tắc khác, hoặc làm điều gì đó nguy hiểm, bất hợp pháp hoặc quá đáng trong căn nhà cho thuê.

Nếu người thuê nhà trao cho chủ nhà một tờ khai có chữ ký, họ sẽ có thời gian cho đến ngày 30 tháng 6 năm 2021 để trả số tiền nhà mà họ nợ. **Nếu người thuê nhà không trao cho chủ nhà tờ khai có chữ ký, họ sẽ phải trả số tiền nhà mà họ còn nợ từ tháng 4 năm 2020 đến tháng 12 năm 2020 trước ngày 31 tháng 3 năm 2021.** Sau khi lệnh cấm này hết hạn vào ngày 1 tháng 7, người thuê nhà sẽ phải thanh toán cho chủ nhà tất cả khoản tiền nhà, chi phí hoặc tiện ích mà họ đã nợ tích lũy trong thời hạn của lệnh cấm. Trước khi lệnh cấm hết hạn, chủ nhà không được tính phí trả chậm hoặc báo nợ đến các cơ quan tín dụng.

Trợ giúp trả nợ tiền thuê nhà

Lệnh cấm mới cấp tiểu bang này cũng cung cấp một khoản tài trợ cho các chủ nhà để giúp bù đắp một phần tiền nhà cho họ. Nếu quý vị đang nợ tiền nhà, hãy cân nhắc liên lạc với chủ nhà để hỏi xem họ có đăng ký xin tiền tài trợ để giúp bù đắp cho tiền thuê hay không. Chủ nhà có thể liên lạc với Cơ quan Dịch vụ Nhà ở và Cộng đồng Oregon (Oregon Housing and Community Services) để tìm hiểu thêm về cách nộp đơn. Và người thuê nhà có thể đăng ký riêng để được hỗ trợ tiền thuê thông qua các nguồn hỗ trợ trong cộng đồng bằng cách gọi 2-1-1 hoặc truy cập www.211info.org.

NHỮNG CÂU HỎI THƯỜNG GẶP

Chủ nhà của tôi có thể trao cho tôi thư báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà vì lý do tôi không trả tiền nhà không?

Có. Nếu người thuê nhà không trao cho chủ nhà một tờ khai có chữ ký, chủ nhà có thể thông báo cho người thuê nhà về việc chấm dứt hợp đồng thuê vì lý do không thanh toán. **Tuy nhiên**, chủ nhà **phải kèm theo thư báo một bản sao của tờ khai** để người thuê nhà ký nếu họ không có khả năng thanh toán tiền nhà vì vấn đề tài chính. Chủ nhà cũng phải cho người thuê nhà thời hạn ít nhất **mười ngày** để phản hồi và trả lại tờ khai. Nếu người thuê nhà ký vào tờ khai và trao nó cho chủ nhà, chủ nhà không thể làm thủ tục trục xuất cho đến khi lệnh cấm hết hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2021. Bản sao của tờ khai nằm ở cuối tài liệu này.

Người thuê nhà phải làm gì để được bảo vệ theo lệnh cấm mới cấp tiểu bang này?

Để được bảo vệ khỏi tình trạng trục xuất vì không thanh toán tiền nhà theo lệnh cấm mới, người thuê nhà phải thực hiện và ký vào một tờ khai có tuyên thệ để cho biết họ không thể trả tiền nhà, chi phí hoặc tiện ích vì khó khăn tài chính. Phần cuối tài liệu này có một bản sao của tờ khai mà người thuê nhà phải ký. **Sau ngày 1 tháng 1**, quý vị cũng có thể tìm thấy tờ khai này trên trang web www.courts.oregon.gov.

Người thuê nhà sẽ được bảo vệ khỏi tình trạng trục xuất vì không thanh toán tiền nhà nếu họ trao cho chủ nhà một tờ khai có chữ ký, trong đó trình bày một cách chân thật **tất cả các nội dung sau đây**:

- Tôi không thể thanh toán tất cả các khoản tiền nhà/chi phí/tiện ích mà đã đến hạn vào hoặc sau ngày 1 tháng 4 năm 2020
- Tôi đã trải qua **ít nhất một** trong những khó khăn về tài chính sau đây kể từ ngày 16 tháng 3 năm 2020 mà làm ảnh hưởng đến khả năng thanh toán tiền nhà/chi phí/tiện ích của tôi:
 - Mất thu nhập gia đình (ví dụ: một thành viên trong gia đình dọn đi nơi khác hoặc bị mất việc làm)
 - Có thêm chi phí y tế
 - Mất việc hoặc lương bổng (bao gồm sa thải, giảm giờ làm hoặc giảm lương)
 - Có thêm trách nhiệm trong việc nuôi dạy con cái hoặc chăm sóc cho người khuyết tật hoặc người già, đã bị thương hoặc lâm bệnh (ví dụ: chăm sóc những đứa trẻ không đang đi học)
 - Có thêm chi phí chăm sóc trẻ em hoặc chăm sóc người khuyết tật hoặc người già, đã bị thương hoặc lâm bệnh
 - Các hoàn cảnh khác làm giảm thu nhập hoặc tăng chi phí của tôi
- Nếu tôi đang nhận trợ cấp từ chính phủ, thì số tiền đó không đủ để trang trải các khoản chi phí gia tăng hoặc để bù lại khoản thu nhập mà tôi đã mất.
- Tôi hiểu rằng tôi vẫn còn nợ chủ nhà tiền thuê nhà và sẽ cần phải trả khoản tiền đó khi lệnh cấm này hết hạn.

Người thuê nhà phải ký vào tờ khai để cam đoan rằng những lời khai này là đúng sự thật. Việc ký vào tờ khai với nội dung sai sự thật có thể khiến người ký chịu nhiều hình phạt khác nhau, vì vậy người thuê nhà **không nên** ký tờ khai này trừ khi họ đồng ý với những lời khai nêu trên.

Nếu người thuê nhà có thể trung thực ký tên vào tờ khai, thì họ nên ký tên và trao tờ khai cho chủ nhà. Sau khi chủ nhà nhận được tờ khai có chữ ký, chủ nhà **không thể** đưa ra thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà vì lý do người thuê nhà không thanh toán tiền nhà, hoặc đe dọa hoặc cố gắng trục xuất người thuê nhà vì lý do không thanh toán cho đến sau ngày **30 tháng 6 năm 2021**.

Lý do tôi không thể trả tiền nhà/chi phí/tiện ích có phải liên quan đến đại dịch COVID không?

Không. Người thuê nhà có thể ký và trao tờ khai này cho chủ nhà nếu gặp vấn đề tài chính vì bất kỳ lý do gì, bao gồm tình trạng đại dịch COVID, cháy rừng ở Oregon, thất nghiệp hoặc bất kỳ lý do nào khác khiến thu nhập của quý vị bị giảm sút hoặc chi phí của quý vị tăng lên.

Chủ nhà có thể yêu cầu tôi chứng minh rằng tôi đã mất thu nhập hoặc có thêm chi phí không?

Không. Tài liệu duy nhất mà chủ nhà được phép yêu cầu là tờ khai có chữ ký. Người thuê nhà không phải cung cấp thêm bất cứ tài liệu hoặc thông tin nào.

Nếu tôi không thể ký vào tờ khai thì sao?

Nếu người thuê nhà không thể ký một cách trung thực vào tờ khai, họ sẽ không được bảo vệ khỏi việc bị đuổi ra khỏi nhà do không thanh toán tiền thuê nhà, các chi phí hoặc dịch vụ tiện ích mà đến hạn sau ngày 31 tháng 12 năm 2020. Tuy nhiên, người thuê nhà sẽ có đến **ngày 31 tháng 3 năm 2021** để trả lại số tiền nợ phát sinh trong khoảng thời gian **từ ngày 1 tháng 4 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020**.

Tôi nên trao tờ khai cho chủ nhà bằng cách nào?

Người thuê nhà có thể trao cho chủ nhà tờ khai này theo nhiều cách khác nhau, bao gồm:

- Qua bưu điện
- Trực tiếp
- Qua email
- Qua tin nhắn

Người thuê nhà nên **luôn luôn** giữ một bản sao của bất kỳ thông tin liên lạc nào họ gửi cho chủ nhà.

Khi nào tôi có thể trao tờ khai này cho chủ nhà của tôi?

Người thuê nhà có thể trao tờ khai có chữ ký này cho chủ nhà **bất cứ lúc nào vào hoặc trước ngày hầu tòa đầu tiên trong một vụ kiện trục xuất**. Người thuê nhà không cần đợi cho đến khi họ nhận được thư báo về việc không thanh toán tiền nhà từ chủ nhà để trao tờ khai cho chủ nhà. Người thuê nhà có thể trao tờ khai cho chủ nhà ngay cả khi chủ nhà **đã hoàn tất thủ tục trục xuất**, nhưng họ phải trao nó cho chủ nhà **vào hoặc trước ngày hầu tòa đầu tiên**. Người thuê nhà nên trao tờ khai cho chủ nhà càng sớm càng tốt.

Nếu tôi nợ chủ nhà từ trước ngày 1 tháng 4 năm 2020 thì sao?

Nếu người thuê nhà nợ tiền nhà, chi phí hoặc tiền tiện ích mà đã đến hạn trả trước ngày 1 tháng 4 năm 2020, khoản nợ đó không được bảo vệ bởi lệnh cấm này. Chủ nhà được phép gửi thông báo và/hoặc trục xuất dựa trên việc không thanh toán số tiền đó.

Chủ nhà của tôi có được phép tính phí trả chậm không?

Không. Nếu người thuê nhà cung cấp cho chủ nhà của họ một tờ khai có chữ ký, chủ nhà không thể tính bất kỳ khoản phí trả chậm nào cho đến khi lệnh cấm này hết hạn. Chủ nhà cũng không được phép báo cáo việc người thuê nhà không trả tiền nhà, chi phí hoặc tiền tiện ích với các cơ quan tín dụng.

Chủ nhà của tôi có được phép đưa ra thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà vô cớ không?

Có thể là có. Chủ nhà không thể sử dụng thông báo chấm dứt hợp đồng vô cớ.

Nhưng theo lệnh cấm mới, ngay cả khi người thuê nhà đã trao cho chủ nhà tờ khai có chữ ký, chủ nhà vẫn được phép đưa ra thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước 90 ngày dựa trên những lý do liên quan đến chủ nhà nếu chủ nhà:

- Sẽ phá dỡ căn nhà cho thuê, chuyển nó sang mục đích sử dụng khác, sửa chữa hoặc cải thiện khiến căn nhà thuê không an toàn để ở
- Đã bán căn nhà thuê cho người khác và người đó có kế hoạch chuyển đến ở tại đó
- Có kế hoạch chuyển đến ở tại căn nhà thuê hoặc cho phép một thành viên trong gia đình chuyển đến ở

Chủ nhà của tôi có thể kiện tôi để đòi tiền thuê nhà chưa thanh toán, thay vì cố gắng đuổi tôi đi không?

Không. Cho đến khi lệnh cấm hết hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, chủ nhà không được phép kiện những người thuê nhà được bảo vệ bởi lệnh cấm để cố gắng đòi nợ tiền nhà.

Điều gì xảy ra khi lệnh cấm cấp tiểu bang này hết hiệu lực?

Tùy từng trường hợp. Chủ nhà có thể nộp đơn xin trợ cấp từ chính phủ tiểu bang để giúp bù lại cho các khoản tiền nhà còn nợ. Nếu chủ nhà được tiểu bang giúp đỡ, họ phải đồng ý không cố trục xuất người thuê nhà dựa trên tiền thuê nhà chưa thanh toán. Nếu chủ nhà không được tiểu bang giúp đỡ, họ có thể kiện đòi tiền thuê nhà chưa thanh toán hoặc nộp đơn yêu cầu trục xuất người thuê nhà sau khi lệnh cấm cấp tiểu bang hết hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2021.

Trợ cấp tiền thuê nhà là thế nào?

Chính phủ hiện có các chương trình trợ cấp tiền thuê nhà cho chủ nhà và người thuê nhà. Để có thể xin trợ cấp tiền thuê nhà, chủ nhà của quý vị sẽ cần quý vị cung cấp cho họ một tờ khai có chữ ký. Người thuê nhà có thể nộp đơn xin trợ cấp tiền thuê nhà bằng cách gọi số 2-1-1 hoặc truy cập www.211info.org.

Nếu chủ nhà của tôi đe dọa hoặc quấy rối tôi vì tôi chưa trả tiền thuê nhà cho họ thì sao?

Chủ nhà được phép nói với người thuê nhà rằng họ đang nợ tiền nhà. Nhưng chủ nhà không được phép đe dọa hoặc quấy rối người thuê nhà vì lý do họ chưa thanh toán tiền nhà. Chủ nhà cũng không được phép giới hạn các dịch vụ hoặc trả đũa người thuê nhà mà đang thiếu nợ họ. Nếu chủ nhà đe dọa đuổi quý vị hoặc cấm không cho quý vị vào nhà sau khi quý vị đã trao cho họ tờ khai có chữ ký nói trên, hoặc nếu chủ nhà có hành động khác khiến quý vị khó sinh sống hơn trong nhà của mình, chủ nhà của quý vị có thể sẽ phải trả tiền phạt lên đến ba tháng tiền thuê. Nếu chủ nhà đang đe dọa hoặc quấy rối quý vị, hãy cân nhắc liên lạc với luật sư để được giúp đỡ. Nếu quý vị muốn nói chuyện với luật sư về quyền của mình, quý vị có thể tìm thông tin liên lạc của văn phòng trợ giúp pháp lý gần nhất trên trang web <https://oregonlawhelp.org/find-legal-help>.

Nếu chủ nhà không tuân theo lệnh cấm và cố gắng đuổi tôi bằng mọi cách thì sao?

Nếu chủ nhà vi phạm lệnh cấm, người thuê nhà có thể kiện chủ nhà để họ bị phạt ba tháng tiền thuê nhà. Nếu chủ nhà đuổi người thuê nhà và vi phạm lệnh cấm, nhốt người thuê nhà ở ngoài, hoặc tắt điện nước trong nhà để buộc người thuê nhà rời đi, người thuê nhà cũng có thể yêu cầu tòa án buộc chủ nhà cho phép họ trở lại căn nhà thuê của mình. Nếu quý vị cho rằng chủ nhà của mình đang vi phạm lệnh cấm, quý vị nên xem xét việc tìm đến trợ giúp pháp lý.

Vui lòng xem mẫu tờ khai cho người thuê nhà trên trang sau. Tờ khai đó và những phiên bản bằng tiếng Tây Ban Nha, tiếng Hàn, tiếng Nga, tiếng Việt và tiếng Trung Quốc có tại www.courts.oregon.gov

TỜ KHAI HỮU THỆ KHAI BÁO KHÓ KHĂN VỀ TÀI CHÍNH ĐỂ BẢO VỆ KHÔNG BỊ TRỤC XUẤT RA KHỎI NHÀ

Mẫu đơn này có thể được gửi trực tiếp cho chủ nhà, qua thư bưu điện hạng nhất hoặc, nếu có, bằng cách gửi một bản sao hoặc ảnh qua hộp thư điện tử (e-mail) hoặc gửi tin nhắn

Tôi, (*tên người thuê nhà*): _____, là người thuê nhà tại (*địa chỉ*):

Tôi không thể thanh toán các trách nhiệm của mình theo hợp đồng cho thuê vì tôi đã bị ảnh hưởng bởi một hoặc nhiều điều sau đây kể từ ngày 16 tháng 3 năm 2020:

- Mất thu nhập chính cho gia đình
- Mất việc hoặc lương
- Tăng chi phí y tế
- Gia tăng trách nhiệm chăm sóc trẻ em hoặc trách nhiệm chăm sóc người khuyết tật hoặc người già, thương tật hoặc bệnh tật
- Tăng chi phí chăm sóc trẻ em hoặc chăm sóc người khuyết tật hoặc người già, thương tật hoặc bệnh tật
- Các trường hợp khác làm giảm thu nhập hoặc gia tăng chi phí của tôi

Bất kỳ trợ cấp công cộng nào, bao gồm bảo hiểm thất nghiệp, trợ cấp thất nghiệp do đại dịch và trợ cấp công cộng khác mà tôi nhận được vào hoặc sau ngày 16 tháng 3 năm 2020 không bù đắp đầy đủ cho việc tôi bị mất thu nhập hoặc tăng chi phí.

Tôi hiểu rằng tôi vẫn còn nợ tiền thuê nhà, khoản tiền này phải được trả trước ngày 1 tháng 7 năm 2021.

Tôi hiểu rằng tôi phải tuân thủ các trách nhiệm khác mà tôi có thể có theo hợp đồng thuê nhà của mình.

Tôi xin cam đoan rằng những tuyên bố trên là đúng theo hiểu biết và sự tin tưởng của tôi. Tôi hiểu rằng chúng được sử dụng làm bằng chứng trước tòa và tôi phải chịu hình phạt vì tội khai man.

Ngày _____

Chữ ký người thuê nhà (*chỉ cần một chữ ký*)

Tên (viết chữ in)

Mẫu này có sẵn tại:

(Tiếng Tây Ban Nha) Este formulario está disponible en español en:

(Tiếng Nga) Бланк этого документа можно получить на русском языке в:

(Tiếng Việt) Đơn này có bằng tiếng Việt tại:

(Tiếng Trung Quốc) 本表格的繁体中文版在:

(Tiếng Hàn) 한국어로 번역된 양식은 다음 웹 사이트에서 찾을 수 있습니다:

<https://www.courts.oregon.gov/forms/Pages/landlord-tenant.aspx>