

Những Câu hỏi Thường gặp về Lệnh Tạm Hoãn Trục xuất Người thuê nhà

Lệnh tạm hoãn việc trục xuất người thuê nhà ở Oregon dựa trên cơ sở không trả tiền thuê nhà hoặc chấm dứt hợp đồng thuê nhà mà không do lỗi của người thuê nhà, và tạo ra thời gian ân hạn hoàn trả (repayment grace period) là sáu tháng. Xem bản Những Câu hỏi Thường Gặp trên trang này.

Cập nhật lần cuối vào ngày 29 tháng 9 năm 2020 để phản ánh rằng lệnh tạm hoãn trên toàn tiểu bang đã được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Lệnh Điều hành 20-13, Dự luật Hạ viện 4213 và Lệnh Hành pháp 20-56 là gì?

Lệnh Hành pháp 20-13 của Thống đốc đã tạo ra một lệnh cấm tạm thời có hiệu lực toàn tiểu bang về một số trường hợp trục xuất và chấm dứt các hợp đồng cho thuê nhà để đối phó với đại dịch COVID-19. Lệnh này được ký ngày 1 tháng 4 năm 2020 và đã có hiệu lực đến ngày 30 tháng 6 năm 2020.

Xem lại [Lệnh điều hành 20-13](#).

Dự luật Hạ viện 4213 đã được cơ quan lập pháp Oregon thông qua vào ngày 26 tháng 6. Điều này đã kéo dài lệnh hoãn trục xuất cho đến ngày 30 tháng 9 năm 2020 và tạo ra thời gian ân hạn hoàn trả sáu tháng cho người thuê nhà. Nó cũng làm rõ quy trình chủ nhà gửi thông báo về số dư chưa thanh toán, đề xuất thỏa thuận thanh toán và việc sử dụng các phương pháp chấm dứt hợp đồng khác mà không có nguyên nhân từ người thuê.

Xem lại [Dự luật Hạ viện 4213](#).

Thống đốc Brown đã ban hành Lệnh Hành pháp thứ hai liên quan đến việc tạm hoãn trục xuất đối với các trường hợp thuê nhà ở. Lệnh Hành pháp 20-56 tạo ra một lệnh tạm hoãn trục xuất khác trong khoảng thời gian từ ngày 30 tháng 9 năm 2020 cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2020. Nó nghiêm cấm chủ nhà đưa ra thông báo chấm dứt hợp đồng dựa trên cơ sở người thuê nhà không trả tiền nhà, và hầu hết cấm chủ nhà chấm dứt hợp đồng một cách vô cớ cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2020. Lệnh này được ký vào ngày 28 tháng 9 năm 2020.

Xem lại [Lệnh Điều hành 20-56](#).

Lệnh tạm hoãn trực xuất này có hiệu lực trong bao lâu?

Lệnh tạm hoãn trực xuất vẫn có hiệu lực **đến ngày 31 tháng 12 năm 2020**. Người thuê nhà sẽ được hưởng thời gian ân hạn đến ngày 31 tháng 3 năm 2021 để hoàn trả mọi khoản tiền thuê hoặc các khoản phí khác được tích lũy từ ngày 1 tháng 4 đến ngày 30 tháng 9 năm 2020.

Tiền thuê nhà hoặc các khoản phí khác được tích lũy từ ngày 1 tháng 10 năm 2020 đến ngày 8 tháng 1 năm 2021 có thể được hoãn lại cho [cư dân quận Multnomah theo sắc lệnh của quận](#).

Đối với những người thuê nhà bên ngoài Quận Multnomah, họ được bảo vệ khỏi việc bị đuổi ra khỏi nhà vì lý do không thanh toán tiền nhà trong khoảng thời gian từ ngày 1 tháng 10 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 thông qua Lệnh Hành pháp 20-56, nhưng họ không được hưởng thời gian ân hạn hoàn trả cho các khoản tiền thuê nhà này tại thời điểm này.

Những trường hợp nào đủ điều kiện để được hoãn trả tiền thuê nhà?

Lệnh tạm hoãn trực xuất và hoãn thu tiền nhà áp dụng cho tất cả nhà ở dân cư cho thuê tại Oregon. Tất cả các khoản tiền thuê và phí đã tích lũy trong thời gian có hiệu lực của Lệnh Điều hành 20-13 và giai đoạn khẩn cấp của HB 4213 (ngày 1 tháng 4 đến ngày 30 tháng 9 năm 2020) có thể đủ điều kiện để được hoãn thanh toán.

Người thuê nhà không cần phải cung cấp tài liệu về tình trạng khó khăn tài chính.

Tiền thuê nhà hoặc các khoản phí khác được tích lũy từ ngày 1 tháng 10 năm 2020 đến ngày 8 tháng 1 năm 2021 có thể được hoãn thanh toán cho [cư dân Quận Multnomah theo sắc lệnh của quận](#).

Nếu tôi là người thuê nhà và tôi không thể trả tiền thuê nhà, tôi cần phải làm gì?

HB 4213 hoàn toàn không đề cập đến việc miễn trách nhiệm trả tiền thuê nhà cho người thuê. **Nếu quý vị là người thuê nhà mà đã tích lũy nợ tiền nhà, quý vị phải đảm bảo hoàn trả các khoản nợ tích lũy phát sinh trong khoảng thời gian từ ngày 1 tháng 4 đến ngày 30 tháng 9 năm 2020 cho chủ nhà trước ngày 31 tháng 3 năm 2021.** Chủ nhà của quý vị không thể tính phí trả chậm hoặc chấm dứt hợp đồng thuê nhà của quý vị trước ngày này. Chủ nhà có thể tự nguyện thỏa thuận một thỏa thuận thanh toán với quý vị.

Nếu sau ngày 30 tháng 9 năm 2020, chủ nhà gửi cho người thuê một thông báo đòi thanh toán nợ tiền nhà, **người thuê phải thông báo cho chủ nhà về ý định sử dụng thời gian ân hạn trả nợ sáu tháng trước ngày đáo hạn nêu trong thông báo của họ.** Người thuê nhà có thể thông báo cho chủ nhà **qua thư hoặc qua email.** Nếu người thuê nhà không cho chủ nhà biết rằng họ có ý định sử dụng thời gian ân hạn, họ có thể sẽ chịu một khoản tiền phạt bằng nửa tháng tiền thuê nhà.

Sau ngày 30 tháng 9 năm 2020, người thuê nhà ở Oregon vẫn được bảo vệ khỏi việc bị trục xuất vì không thanh toán cho đến cuối năm. Tuy nhiên, hiện tại tiểu bang không có thời gian ân hạn trả nợ tại thời điểm này đối với các khoản phí được tích lũy sau khi giai đoạn khẩn cấp kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Người thuê nhà ở [quận Multnomah có thể trì hoãn trả tiền nhà theo sắc lệnh của quận.](#)

Người thuê nhà cần cung cấp những chứng từ nào để yêu cầu được hoãn trả tiền thuê nhà do COVID-19?

Trước đây thì người thuê nhà ở Quận Portland và Multnomah bắt buộc phải cung cấp chứng từ cho chủ nhà của họ.

Theo tất cả các chính sách trục xuất của tiểu bang, người thuê nhà trong lúc này không phải cung cấp chứng từ về việc mất thu nhập.

Văn phòng Dịch vụ Trợ giúp Pháp lý Oregon (Legal Aid Services of Oregon) đã tạo một tờ rơi trong đó có giải thích những thứ Người thuê nhà cần cung cấp. Hướng dẫn đó bao gồm một bức thư mẫu rất hữu ích mà người thuê nhà có thể sử dụng để liên lạc với chủ nhà của họ.

[Tải xuống tệp PDF Tờ rơi của Văn phòng Dịch vụ Trợ giúp Pháp lý Oregon.](#) (186.83 Kb)

Việc hoãn trả tiền nhà chắc sẽ ảnh hưởng đến điểm tín dụng và lý lịch thuê nhà của người thuê chứ?

HB 4213 và Lệnh Hành pháp 20-56 cấm chủ nhà báo cáo với bất cứ cơ quan báo cáo tín dụng người tiêu dùng nào về khoản nợ tiền nhà mà người thuê chưa thanh toán.

Nợ tiền thuê có được tha trong thời gian này không?

Lệnh tạm hoãn trực xuất hoàn toàn không miễn trách nhiệm trả tiền nhà cho người thuê. Tuy nhiên, chủ nhà không được phép trực xuất người thuê vì lý do không thanh toán tiền nhà trong giai đoạn khẩn cấp (cho đến sau ngày 31 tháng 12 năm 2020) hoặc trực xuất người thuê vì lý do không trả các khoản tiền nhà đã hoãn (ngày 1 tháng 4 đến ngày 30 tháng 9) trong thời gian ân hạn sáu tháng.

Tiền tiện ích có được hoãn thanh toán luôn không?

Nếu người thuê nhà thanh toán bất kỳ khoản phí, dịch vụ hoặc tiện ích nào khác trực tiếp cho chủ nhà (không trực tiếp cho nhà cung cấp bên thứ ba), thì những khoản phí và lệ phí đó đủ điều kiện để được hoãn theo lệnh tạm hoãn này. Quy trình hoãn và thời hạn thanh toán cũng giống như quy trình cho tiền thuê nhà.

Nếu người thuê trả chi phí, phí dịch vụ hoặc tiện ích trực tiếp cho nhà cung cấp bên thứ ba và không có khả năng trả các khoản tiền này do bị mất thu nhập đáng kể liên quan đến COVID-19, chúng tôi khuyến khích người thuê liên hệ trực tiếp với các nhà cung cấp dịch vụ đó để thảo luận về các lựa chọn họ có. Vui lòng xem thêm thông tin bên dưới.

Lệnh tạm hoãn này có bảo vệ cư dân khỏi bị cắt dịch vụ tiện ích do không thanh toán không?

Lệnh tạm hoãn này không trực tiếp bảo vệ cư dân khỏi bị gián đoạn dịch vụ tiện ích do không thanh toán. Tuy nhiên, Cục Quản lý Nước Portland (Portland Water Bureau) đã tuyên bố rằng họ sẽ không ngắt dịch vụ cấp nước nếu khách hàng không thanh toán hóa đơn dịch vụ thoát nước, nước mưa và nước sinh hoạt trong thời gian có tình trạng khẩn cấp. Tương tự như vậy, Pacific Power, Portland General Electric (PGE) và Northwest Natural đã tạm ngừng ngắt dịch vụ do không thanh toán và sẽ mở rộng dịch vụ của họ mà không tính phí trả chậm.

Khi nào người thuê nhà cần phải trả các khoản tiền nhà quá hạn hoặc các khoản phí khác?

Trừ khi đủ điều kiện để trì hoãn theo Sắc lệnh Quận Multnomah hoặc các lệnh sửa đổi hiện tại, tiến trình thanh toán của tiểu bang như sau:

- **Các khoản tiền nhà/phí được tích lũy trong thời gian từ ngày 1 tháng 10 - ngày 31 tháng 12 năm 2020 phải được thanh toán trước ngày 1 tháng 1 năm 2021.**

- Các khoản tiền nhà/phí được tích lũy trong khoảng thời gian từ ngày 1 tháng 4 - ngày 30 tháng 9 năm 2020 phải được thanh toán trước ngày 31 tháng 3 năm 2021.

Tôi có thể bị phạt phí trả chậm cho các khoản nợ tiền nhà chưa trả không?

Các khoản tiền nhà hoặc phí được hoãn trong thời gian lệnh tạm hoãn có hiệu lực (từ ngày 1 tháng 4 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020) sẽ không bị tính phí trả chậm.

Người thuê nhà có phải ký một thỏa thuận trả nợ hoặc giấy nợ không?

Chủ nhà có thể đưa ra thỏa thuận thanh toán tự nguyện cho số dư chưa thanh toán, nhưng thông báo này phải nêu rõ rằng thỏa thuận thanh toán là tự nguyện. Người thuê nhà không có nghĩa vụ phải ký kết một thỏa thuận như vậy.

Với tư cách là chủ nhà, có phải tôi sẽ từ bỏ quyền chấm dứt hợp đồng thuê nhà nếu tôi chấp nhận cho người thuê thanh toán một phần tiền nhà hay không?

Nhiều chủ nhà lo lắng về tác động pháp lý của việc chấp nhận cho người thuê thanh toán một phần tiền nhà trong những trường hợp bình thường. ORS 90.412 không áp dụng cho những chủ nhà mà chấp nhận cho người thuê thanh toán một phần tiền nhà thể theo HB 4213.

Chủ nhà có thể gửi thông báo nào cho người thuê nhà về số tiền mà họ chưa thanh toán?

Trong giai đoạn khẩn cấp, chủ nhà có thể cung cấp thông báo bằng văn bản cho người thuê nhà nói rằng người thuê nhà vẫn tiếp tục nợ các khoản tiền nhà đến hạn. **Thông báo này cũng phải chứa một tuyên bố rằng chủ nhà không được phép trục xuất người thuê vì lý do không thanh toán trước ngày 31 tháng 12 năm 2020.**

Sau giai đoạn khẩn cấp, chủ nhà có thể chọn gửi một thông báo bằng văn bản cho người thuê nhà với số tiền chưa thanh toán chỉ khi thông báo đó bao gồm tất cả những điều sau:

1. Ngày chấm dứt giai đoạn khẩn cấp;

2. Rằng nếu tiền thuê nhà và các khoản phí khác mà đến hạn sau giai đoạn khẩn cấp không được thanh toán kịp thời, chủ nhà có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà;
3. Số dư chưa thanh toán tích lũy trong giai đoạn khẩn cấp sẽ vẫn đến hạn và phải được thanh toán;
4. Rằng người thuê nhà sẽ không phải trả phí trả chậm cho số dư chưa thanh toán;
5. Rằng người thuê nhà có quyền sử dụng thời gian ân hạn sáu tháng để hoàn trả hết khoản nợ cho đến ngày 31 tháng 3 năm 2021;
6. Rằng vào một ngày cụ thể được nêu trong thông báo này, không sớm hơn 14 ngày sau khi gửi thông báo, người thuê nhà phải thanh toán số dư hoặc thông báo cho chủ nhà rằng người thuê dự định thanh toán số dư trước khi chấm dứt thời gian ân hạn sáu tháng, tức ngày 31 tháng 3 năm 2020.
7. Việc người thuê nhà không thông báo cho chủ nhà về việc sử dụng thời gian ân hạn có thể khiến người thuê nhà bị phạt.
8. Tiền thuê nhà và các khoản phí hoặc lệ phí khác đến hạn sau giai đoạn khẩn cấp phải được thanh toán như bình thường hoặc chủ nhà có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Người thuê nhà có phải cho chủ nhà biết rằng họ dự định sử dụng thời hạn trả nợ sáu tháng không?

Nếu chủ nhà gửi thông báo sau giai đoạn khẩn cấp cho người thuê về số dư chưa thanh toán, họ phải bao gồm thông tin về thời hạn trả nợ và ngày để người thuê trả lời với ý định sử dụng thời hạn trả nợ. Ngày này phải cách ngày thông báo ít nhất 14 ngày. Trong trường hợp này, người thuê nhà phải thông báo cho chủ nhà về ý định sử dụng thời hạn trả nợ, nếu không họ có thể bị phạt.

Việc không thông báo cho chủ nhà về ý định sử dụng thời hạn trả nợ trước ngày đã định sẽ khiến chủ nhà phải bồi thường thiệt hại bằng 50 phần trăm một tháng tiền nhà sau thời hạn trả nợ.

Sau khi lệnh tạm hoãn hết hiệu lực và thời gian ân hạn để trả nợ bắt đầu, liệu người thuê nhà và chủ nhà có được cứu trợ tài chính không?

Chính quyền Thành phố và Quận đang nhanh chóng nỗ lực để giúp cư dân được tiếp tục có nhà ở trong thời kỳ đại dịch này nhằm hạn chế sự lây lan của dịch bệnh. Họ đang xem xét tất cả các biện pháp để cung cấp hỗ trợ cho người thuê và chủ nhà sau khi lệnh tạm hoãn được dỡ bỏ. Chúng tôi sẽ tiếp tục công bố thông tin về các biện pháp cứu trợ và hỗ trợ khi chúng tôi có tin mới.

Ngoài các biện pháp bảo vệ trong HB 4213 dành cho người thuê nhà, Cơ quan Lập pháp Oregon (Oregon Legislature) cũng đã thông qua [HB 4204](#) để bảo vệ các bên cho thuê thế chấp. Nếu quý vị đang phải trả tiền thế chấp nhà ở và gặp khó khăn trong việc thanh toán, do bị giảm thu nhập từ tiền thuê hoặc lý do khác, chúng tôi khuyến khích

quý vị liên hệ với bên cho vay của quý vị. Dưới đây là một số thông tin tóm tắt về HB 4204:

- Trong giai đoạn khẩn cấp (ngày 8 tháng 3 năm 2020 - ngày 31 tháng 12 năm 2020), bên cho vay không được coi việc không thanh toán là trốn nợ **nếu** trong giai đoạn khẩn cấp, bên vay đã thông báo cho bên cho vay rằng họ sẽ không thể thanh toán.
- Nếu bất động sản của bên vay có từ bốn căn hộ trở xuống, họ phải thông báo cho bên cho vay rằng họ sẽ không thể thanh toán do bị mất thu nhập do đại dịch COVID-19.
- Biện pháp hoãn thanh toán tiền thế chấp phải cho phép bên vay chọn trả khoản tiền trả chậm vào cuối thời hạn cho vay.

Chúng tôi khuyến khích tất cả chủ nhà mà gặp khó khăn về tài chính do COVID-19 nên gọi cho nhân viên bên cho vay để thảo luận về tất cả các lựa chọn họ có.

Có sự hỗ trợ tài chính nào không cho những chủ nhà mà không được người thuê trả tiền nhà?

Chúng tôi hiểu rằng chủ nhà phụ thuộc vào tiền thuê nhà của người thuê để trả tiền thế chấp, thuế bất động sản và chi phí sửa chữa nhà cửa. Chính quyền Thành phố và Quận Multnomah đang xem xét tất cả các biện pháp để hỗ trợ các chủ nhà trong và sau khi lệnh tạm hoãn hết hạn.

Chính quyền Thành phố Portland và Quận Multnomah đã cho phép hoãn thanh toán thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2019, bao gồm phí Chương trình Cho thuê Nhà ở (Residential Rental Program).

Ngoài các biện pháp bảo vệ trong HB 4213 dành cho người thuê nhà, Cơ quan Lập pháp Oregon (Oregon Legislature) cũng đã thông qua [HB 4204](#) để bảo vệ các bên cho thuê thế chấp. Nếu quý vị đang phải trả tiền thế chấp nhà ở và gặp khó khăn trong việc thanh toán, do bị giảm thu nhập từ tiền thuê hoặc lý do khác, chúng tôi khuyến khích quý vị liên hệ với bên cho vay của quý vị. Dưới đây là một số thông tin tóm tắt về HB 4204:

- Trong giai đoạn khẩn cấp (ngày 8 tháng 3 năm 2020 - ngày 31 tháng 12 năm 2020), bên cho vay không được coi việc không thanh toán là trốn nợ **nếu** trong giai đoạn khẩn cấp, bên vay đã thông báo cho bên cho vay rằng họ sẽ không thể thanh toán.
- Nếu bất động sản của bên vay có từ bốn căn hộ trở xuống, họ phải thông báo cho bên cho vay rằng họ sẽ không thể thanh toán do bị mất thu nhập do đại dịch COVID-19.
- Biện pháp hoãn thanh toán tiền thế chấp phải cho phép bên vay chọn trả khoản tiền được hoãn vào cuối thời hạn cho vay.

- Nếu bất động sản của bên vay được dùng cho mục đích thương mại hoặc cư dân với trên bốn căn hộ, họ phải thông báo cho bên cho vay rằng họ sẽ không thể thanh toán tiền thuê chấp do bị mất thu nhập do đại dịch COVID-19, gửi chứng từ về việc mất thu nhập, và khai báo tất cả các khoản tiền cứu trợ liên bang mà họ đã nhận được.
- Ngoài ra, nếu bất động sản của bên vay là một căn nhà nhiều gia đình có thể chấp được liên bang bảo đảm, họ có thể hội đủ điều kiện để hưởng các biện pháp bảo vệ khác vừa được Cơ quan Tài chính Nhà ở Liên bang (Federal Housing Finance Agency) công bố (một số biện pháp bảo vệ cho người thuê nhà trùng lặp với các biện pháp ở Oregon): <https://www.fhfa.gov/Media/PublicAffairs/Pages/FHFA-Provides-Tenant-Protection.aspx>

Chúng tôi khuyến khích tất cả chủ nhà mà gặp khó khăn về tài chính do COVID-19 nên gọi cho nhân viên bên cho vay để thảo luận về tất cả các lựa chọn họ có.

Còn tình trạng trục xuất người thuê nhà vì những nguyên nhân khác ngoài việc không trả tiền nhà thì sao?

Lệnh tạm hoãn này áp dụng cho các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà liên quan đến việc không trả tiền nhà hoặc hầu hết các trường hợp chấm dứt hợp đồng vô cớ theo ORS 90.427. Lệnh này *không áp dụng* đối với các trường hợp trục xuất người thuê nhà vì bất kỳ mục đích hợp pháp nào khác.

Để biết thêm chi tiết về trường hợp chấm dứt hợp đồng mà không có lý do từ người thuê nhà, vui lòng xem câu hỏi tiếp theo.

Còn trường hợp chấm dứt hợp đồng không có lý do hoặc chấm dứt với một lý do đủ điều kiện từ chủ nhà thì sao?

Với Dự luật Nhà 4213, Tiểu bang Oregon đã cấm chủ nhà không được phép đưa ra thông báo chấm dứt hợp đồng mà không có lý do. Điều này được định nghĩa là bất kỳ thông báo nào do chủ nhà đưa ra theo ORS 90.427 (3)(b), (4)(b) or (c), (5)(a) to (c), or (8)(a)(B) or (b)(B).

Đối với các chủ nhà và người thuê nhà đang cư trú trong Quận Multnomah, những hạn chế này đã được gia hạn theo [một lệnh tạm hoãn riêng của quận](#).

Theo Lệnh Hành pháp mới, chủ nhà có thể chấm dứt hợp đồng theo ORS 90.427(5)(c) nếu họ ở ngoài Thành phố Portland và/hoặc Quận Multnomah. Các hạn chế khác về việc chấm dứt hợp đồng mà không có lý do sẽ vẫn có hiệu lực cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Trường hợp trục xuất người thuê nhà do nhà bị tịch thu do không trả thể chấp có bị ảnh hưởng không?

Có. Theo HB 4204, các tòa án không được phép xét xử các vụ án liên quan đến việc vỡ nợ thế chấp trong giai đoạn khẩn cấp.

Điều gì sẽ xảy ra nếu chủ nhà không tuân thủ các lệnh này?

Nếu chủ nhà vi phạm lệnh tạm hoãn trục xuất người thuê nhà theo HB 4213, người thuê nhà có thể yêu cầu tòa án ban lệnh để cấm chủ nhà tịch thu nhà cửa hoặc giải quyết bất kỳ vi phạm nào khác và có thể đòi chủ nhà bồi thường một khoản tiền lên đến ba tháng tiền nhà cộng với bất kỳ thiệt hại thực tế nào khác.

Nếu bất kỳ cá nhân, doanh nghiệp hoặc tổ chức nào vi phạm Lệnh hành pháp 20-56, họ có thể phải chịu các hình phạt được mô tả trong ORS 401.990 cùng với bất kỳ quyền kiện tụng cá nhân nào khác hoặc cơ chế thực thi khác có thể tồn tại trong quy chế hoặc theo luật thông thường hoặc luật liên bang.
