

# Beacon Communities

## Hướng Dẫn Thanh Toán Tiền Thuê Nhà dành cho Cư Dân

Hướng dẫn này có thông tin quan trọng cho cư dân về ...

- Trang 1: các kỳ vọng cho việc **thanh toán tiền thuê nhà**
- Trang 2: điều gì có thể xảy ra nếu quý vị **không thanh toán tiền thuê nhà** (trước khi ra tòa và trong thời gian ra tòa)
- Trang 3: định nghĩa các **thuật ngữ phổ biến**
- Trang 5: **danh sách nguồn lực** nếu quý vị cần trợ giúp trả tiền thuê nhà hoặc các hóa đơn khác

---

### CÁC KỲ VỌNG CHO VIỆC THANH TOÁN TIỀN THUÊ NHÀ LÀ GÌ?

**LỜI NHẮC:** Nếu quý vị bị khuyết tật và cần một cách khác để lấy thông tin chính thức từ văn phòng quản lý, quý vị có thể yêu cầu **Dàn Xếp Hợp Lý (Reasonable Accommodation, RA)**. Quý vị có thể đưa ra yêu cầu này bằng văn bản bằng cách gửi Biểu Mẫu Yêu Cầu Dàn Xếp Hợp Lý hoặc một cách truyền đạt nào đó mà trả lời tất cả các câu hỏi trong Biểu Mẫu Yêu Cầu. Quý vị có thể lấy Biểu Mẫu Yêu Cầu RA tại văn phòng quản lý.

**LỜI NHẮC:** Nếu quý vị cần **phiên dịch ngôn ngữ**, vui lòng liên hệ với văn phòng quản lý. Nếu quý vị cần dịch vụ thông dịch viên và/hoặc dịch thuật hoặc có Trình Độ Tiếng Anh Hạn Chế (Limited English Proficiency, LEP), chúng tôi sẵn sàng trợ giúp và sẽ cung cấp các dịch vụ này miễn phí cho quý vị.

- **Tiền thuê nhà đến hạn vào hoặc trước ngày mùng 1 của mỗi tháng.**
- Quý vị có thể thanh toán qua **hình thức điện tử** (nếu muốn) hoặc bằng **séc** hoặc **lệnh chuyển tiền**. Tiền thuê nhà không được trả bằng tiền mặt.
  - **Điện tử:** thanh toán qua <https://portal.rentpayment.com>. Có sẵn tùy chọn thanh toán tự động, tự động rút tiền từ tài khoản ngân hàng của quý vị mỗi tháng để trả tiền thuê nhà. Nếu quý vị chọn sử dụng thanh toán tự động, hình thức này phải được gia hạn hàng năm.
  - **Séc hoặc Lệnh Chuyển Tiền:** Trực tiếp mang đến văn phòng quản lý hoặc gửi qua Dịch Vụ Bưu Chính Hoa Kỳ (United States Postal Service, USPS)
- Giữ **bằng chứng thanh toán** (ví dụ: bản sao séc, biên lai cuống phiếu của lệnh chuyển tiền, sao kê ngân hàng cho thấy séc đã thanh toán hoặc chuyển tiền điện tử) ở nơi an toàn.
  - Sẽ rất hữu ích nếu quý vị lưu giữ giấy tờ của riêng mình trong trường hợp có các câu hỏi về theo dõi khoản thanh toán của quý vị.
- **Trao đổi** với nhân viên văn phòng quản lý nếu quý vị có câu hỏi về việc thanh toán tiền thuê nhà, khoản thanh toán của quý vị sẽ bị trễ hoặc quý vị gặp khó khăn trong việc thanh toán tiền thuê nhà.
- Yêu cầu trợ giúp – có các **nguồn lực** của địa phương và tiểu bang có thể trợ giúp quý vị trả tiền thuê nhà hoặc các hóa đơn khác nếu quý vị bị quá hạn thanh toán. Sứ mệnh của chúng tôi là đồng hành cùng với quý vị và giúp quý vị được ở lại nhà của mình và tránh hành động pháp lý và/hoặc bị trục xuất.

## ĐIỀU GÌ CÓ THỂ XẢY RA NẾU QUÝ VỊ KHÔNG THANH TOÁN TIỀN THUÊ NHÀ?

### Trước Khi Ra Tòa



Quý vị sẽ nhận được **thư trao đổi** từ ban quản lý về việc thanh toán trễ tiền thuê nhà và nếu tiền thuê nhà của quý vị vẫn chưa được thanh toán, các bước tiếp theo sẽ được thực hiện và có thể dẫn đến việc phải ra tòa.



Quý vị có thể nhận **thông báo trước khi ra tòa** (gọi là Thông Báo Yêu Cầu Rời Đi (Notice to Quit, NTQ) hoặc Thông Báo Trước Khi Chấm Dứt Hợp Đồng Thuê Nhà tùy thuộc vào tiểu bang). Thông báo này sẽ không có trong hồ sơ tòa án thường trực của quý vị tại thời điểm này, nhưng đó là bước đầu tiên của quy trình trục xuất.



Trong thời gian này, vui lòng **trao đổi** với nhóm quản lý bất động sản để thảo luận về trường hợp của quý vị và các giải pháp khả thi.



Việc thanh toán khoản tiền thuê nhà chưa thanh toán của quý vị sẽ **dừng** quá trình trục xuất.

**Trao đổi với văn phòng quản lý chính là CHÌA KHÓA!** Chúng tôi ở đây để giúp đỡ và có thể làm việc với quý vị để tìm ra giải pháp. Sứ mệnh của chúng tôi là đồng hành cùng với quý vị và giúp quý vị được ở lại nhà của mình và tránh hành động pháp lý và/hoặc bị trục xuất. Liên hệ với văn phòng quản lý để biết thêm thông tin hoặc để được trợ giúp trong việc tiếp cận các nguồn lực địa phương. Nhân viên của chúng tôi cũng có thể trao đổi với quý vị về các tùy chọn sau mà có thể tạm dừng quy trình trục xuất:

- **Thỏa Thuận Trả Nợ Nội Bộ:** Quý vị có thể làm việc với ban quản lý về một thỏa thuận trả nợ nội bộ để thanh toán tiền thuê nhà quá hạn của quý vị.
- **Chứng Nhận Lại Tạm Thời (Interim Recertification, IR):** Quý vị có thể đủ điều kiện để được chứng nhận lại tạm thời nếu thu nhập của quý vị thay đổi (ví dụ: quý vị bị mất việc làm hoặc có ít giờ làm việc hơn) và số tiền thuê nhà của quý vị là dựa trên thu nhập (ví dụ: quý vị có một khoản trợ cấp hoặc phiếu trợ giá có thể áp dụng, ví dụ phiếu trợ giá Lựa Chọn Nhà Ở).
- **Hỗ Trợ Tiền Thuê Nhà hoặc Tiên Ích:** Thông thường có các chương trình địa phương, khu vực và tiểu bang có thể hỗ trợ trả một phần tiền thuê nhà hoặc hóa đơn dịch vụ tiện ích quá hạn của quý vị. Nếu quý vị tự mình nộp đơn đăng ký hỗ trợ tiền thuê nhà, vui lòng thông báo cho văn phòng quản lý. Một danh sách các nguồn lực tiểu bang cũng có sẵn ở cuối hướng dẫn này.

## ĐIỀU GÌ XẢY RA SAU KHI ĐƠN TRỤC XUẤT ĐƯỢC ĐỀ TRÌNH LÊN TÒA ÁN?

### Trong Thời Gian Ra Tòa



Khi đơn trục xuất được đệ trình lên tòa án, quý vị sẽ nhận được **giấy tờ chính thức về hành động của tòa án**. Hồ sơ trục xuất được khởi tạo.



Tiếp theo, **phiên điều trần tại tòa án** sẽ được lên lịch. Đến phiên điều trần theo lịch là công việc quan trọng để chúng tôi có thể trao đổi trực tiếp với quý vị. Nếu quý vị không đến phiên điều trần, bước tiếp theo là chúng tôi (chủ nhà) sẽ tự động nhận được giấy tờ để thực sự trục xuất quý vị khỏi căn hộ.



Quý vị có thể có tùy chọn về **thỏa thuận thanh toán của tòa án**. Thỏa thuận sẽ bao gồm một kế hoạch với một số yêu cầu nhất định, có thể bao gồm trả nợ tiền thuê nhà chưa thanh toán của quý vị trong một khung thời gian nhất định và/hoặc thanh toán các khoản tiền thuê nhà hàng tháng trong tương lai đúng hạn. Sứ mệnh của chúng tôi là đồng hành với quý vị và giúp quý vị ở lại nhà của mình và tránh hành động pháp lý và/hoặc bị trục xuất.



Nếu quý vị **làm theo** những gì mà thỏa thuận thanh toán của tòa án yêu cầu, quy trình trục xuất sẽ **dừng lại**.



Nếu quý vị **không làm theo** những gì mà thỏa thuận thanh toán của tòa án yêu cầu, quy trình trục xuất sẽ **tiếp tục**, và tòa án sẽ ban hành giấy tờ để thực sự trục xuất quý vị ra khỏi căn hộ.

**HÃY NHỚ:** Hãy trao đổi với văn phòng quản lý. Chúng tôi ở đây để giúp đỡ và mong muốn tìm ra giải pháp cho phép quý vị ở lại căn hộ của mình.

## ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ PHỔ BIẾN<sup>1</sup>

**Tiền Chưa Trả hoặc Tiền Còn Nợ:** Số tiền chưa thanh toán hoặc quá hạn. Tiền thuê nhà chưa trả là số tiền thuê nhà còn nợ.

**Bản Tuyên Thệ:** Một tuyên bố bằng văn bản trong đó một người ký tên, thề rằng thông tin trong tuyên bố là đúng sự thật.

**Bản Tuyên Thệ về Sự Nghèo Khó:** Một tuyên bố có tuyên thệ, trong đó một người ký tên xác nhận rằng họ không có khả năng thanh toán lệ phí và các chi phí tòa án.

**Khiếu Nại:** Một văn bản được đệ trình lên tòa án hoặc cơ quan để bắt đầu hành động pháp lý.

**Phán Quyết Vắng Mặt:** Một quyết định của tòa án có lợi cho một bên trong vụ kiện nếu bên còn lại không phúc đáp *khiếu nại* trong thời gian luật pháp yêu cầu hoặc không có mặt tại tòa án vào ngày diễn ra *phiên điều trần*.

**Bị Đơn:** Người bào chữa hoặc bị kiện. Cư dân sẽ là bị đơn trong trường hợp trục xuất.

**Bác Đơn Khiếu Nại:** Kết thúc một vụ án mà không có xét xử đầy đủ.

**Ngày Tiếp Nhận:** Ngày trong hành động trục xuất mà là hạn chót chủ nhà phải nộp đơn khiếu nại, lệ phí nộp đơn và các giấy tờ cần thiết khác cho tòa án.

**Trục Xuất:** Buộc cư dân phải rời đi và chiếm hữu lại bất động sản cho thuê. Trong trường hợp chủ nhà trục xuất cư dân, chủ nhà phải trải qua một quy trình nhất định.

**Thi Hành:** Văn bản do văn phòng lục sự tòa án ban hành, cho phép chủ nhà yêu cầu cảnh sát buộc cư dân và đồ đạc của họ rời khỏi nhà. Chủ nhà chỉ có thể nhận được *văn bản thi hành* sau

khi có *phán quyết* của tòa án hoặc theo thỏa thuận của chủ nhà và cư dân được đệ trình lên tòa án.

**Chủ Hộ:** Trong nhà ở, chủ hộ là người chịu trách nhiệm về hợp đồng thuê bằng cách ký tên.

**Phiên Điều Trần:** Một quy trình chính thức trong đó thẩm phán, viên chức điều trần hoặc các quan chức khác lắng nghe các bên, xem xét bằng chứng và đưa ra phán quyết hoặc quyết định. Trong trường hợp *trục xuất*, *phiên điều trần* tương tự như một *phiên tòa*.

**Cơ Quan Nhà Ở:** Một cơ quan chính phủ sở hữu và vận hành nhà ở do chính phủ tài trợ. Cơ quan nhà ở có thể xử lý *chứng nhận lại tạm thời* của quý vị.

**HUD:** Bộ Nhà Ở và Phát Triển Đô Thị Hoa Kỳ (United States Department of Housing and Urban Development, HUD). HUD tài trợ cho các chương trình nhà ở liên bang và thiết lập cũng như thực thi các chính sách liên quan đến các chương trình đó.

**Nghèo Khó:** Nghèo hoặc thiếu thốn về tài chính. Những người đáp ứng một số Hướng Dẫn của Liên Bang về Diện Nghèo Khó có thể nộp biểu mẫu gọi là *Bản Tuyên Thệ về Sự Nghèo Khó* để yêu cầu tòa án không yêu cầu họ phải trả lệ phí/các chi phí tòa án.

**Chứng Nhận Lại Tạm Thời (IR):** Quá trình xem xét lại thu nhập và thành phần hộ gia đình của quý vị để sửa đổi tiền thuê nhà của quý vị, nếu quý vị có phiếu trợ giá hoặc khoản trợ cấp nhà ở trong trường hợp tiền thuê nhà của quý vị dựa trên thu nhập. Cần thiết cho các thay đổi về thu nhập hoặc những thay đổi khác trong hộ gia đình.

**Phán Quyết:** Quyết định chính thức và cuối cùng của thẩm phán sau khi xét xử vụ án.

<sup>1</sup> Các định nghĩa được trích nguồn một phần hoặc dựa trên [Viện Cải Cách Luật Massachusetts](#) và [Hướng Dẫn Trục Xuất của Connecticut](#).

**Hợp Đồng Thuê Nhà:** Một thỏa thuận bằng văn bản giữa chủ nhà và cư dân, bao gồm các điều khoản thuê nhà và áp dụng trong một khoảng thời gian cố định.

**Bên Thuê:** Cư dân.

**Bên Cho Thuê:** Chủ nhà.

**Trình Độ Tiếng Anh Hạn Chế (LEP):** Nếu quý vị không nói tiếng Anh như ngôn ngữ chính của mình và có khả năng đọc, viết, nói hoặc hiểu tiếng Anh hạn chế. Quý vị có thể có quyền được hỗ trợ ngôn ngữ đối với một dịch vụ hoặc quyền lợi cụ thể.

**Công Ty Quản Lý:** Một công ty được chủ sở hữu bất động sản thuê để quản lý bất động sản, thu tiền thuê và chịu trách nhiệm sửa chữa.

**Hòa Giải, Hòa Giải Viên:** Giải pháp thay thế không chính thức để giải quyết tranh chấp trước khi đưa ra trước thẩm phán, trong đó cả hai bên gặp một bên thứ ba trung lập (hòa giải viên) để thương lượng một giải pháp.

**Kiến Nghị:** Một yêu cầu bằng văn bản hoặc bằng lời tới tòa án để đưa ra phán quyết hoặc lệnh cụ thể.

**Thông Báo Yêu Cầu Rời Đi (NTQ):** Một văn bản mà cư dân nhận được từ chủ nhà khi bắt đầu hoặc trong quá trình trục xuất. NTQ không có nghĩa là quý vị phải rời đi muộn nhất vào ngày ghi trên thông báo. Chủ nhà luôn phải được sự cho phép của tòa án mới có thể buộc cư dân rời đi.

- DC, FL, MA, ME, NY, OH, PA, VA: Thông Báo Yêu Cầu Rời Đi là một thông báo bằng văn bản từ chủ nhà cho cư dân khi bắt đầu quá trình trục xuất. Đây là bước đầu tiên mà chủ nhà thực hiện trong việc trục xuất. NTQ sẽ không có trong hồ sơ thường trực của quý vị trừ khi đơn trục xuất được đệ trình lên tòa án.
- CT: Thông Báo Yêu Cầu Rời Đi là một văn bản mà cư dân nhận được từ chủ nhà trong quá trình trục xuất.

**Lệnh:** Chỉ thị bằng văn bản của thẩm phán hoặc lục sự tòa án mô tả quyết định của tòa án.

**Nguyên Đơn:** Người khởi kiện. Chủ nhà sẽ là nguyên đơn trong trường hợp trục xuất.

**Thông Báo Trước Khi Chấm Dứt Hợp Đồng Thuê Nhà:** Trong CT, đây là thông báo bằng văn bản từ chủ nhà cho cư dân khi bắt đầu quá trình trục xuất. Đây là bước đầu tiên mà chủ nhà thực hiện trong việc trục xuất. Thông báo này thông báo cho cư dân biết vấn đề là gì và họ có thể giải quyết như thế nào. *Việc quý vị có quyền nhận thông báo trước khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà hay không sẽ tùy thuộc vào loại vấn đề liên quan và việc quý vị có sống trong nhà ở công cộng hoặc loại nhà ở khác được chính phủ trợ cấp hay không.*

**Tự Biện Hộ:** Tự đại diện cho mình mà không cần sự hỗ trợ của luật sư.

**Dàn Xếp Hợp Lý (RA):** Yêu cầu pháp lý trong đó yêu cầu chủ nhà cung cấp một số dịch vụ hoặc thiết bị, hoặc thay đổi hợp đồng thuê nhà hoặc các quy tắc về thuê nhà, để cho phép cư dân khuyết tật ở lại nhà của họ.

**Hoãn hoặc Hoãn Thi Hành:** Lệnh trì hoãn việc trục xuất. Thẩm phán có thể trì hoãn (hoãn) lệnh hoặc văn bản thi hành việc trục xuất cư dân để họ có thêm thời gian cho việc di dời.

**Quy Trình Giản Lược:** Quy trình chính thức của tòa án để trục xuất cư dân.

**Trát Mời Hầu Tòa và Khiếu Nại:** Văn bản mà một bên sử dụng để bắt đầu vụ kiện tại tòa án. Trát mời hầu tòa và khiếu nại cho quý vị biết thời gian và lý do quý vị phải có mặt tại tòa.

**Thuê Nhà:** Mối quan hệ pháp lý giữa chủ nhà và cư dân.

**Phiên Tòa:** Phiên điều trần chính thức tại tòa trước mặt thẩm phán, trong đó các bên trình bày bằng chứng (lời khai và/hoặc tài liệu) và khi kết thúc, thẩm phán đưa ra quyết định cuối cùng.

## DANH SÁCH NGUỒN LỰC

Trước tiên, vui lòng liên hệ với văn phòng quản lý để biết thông tin về các nguồn lực địa phương và khu vực.

### CONNECTICUT

Để được trợ giúp, gọi 2-1-1 hoặc 1-800-203-1234

Quỹ Ngăn Ngừa Trục Xuất UniteCT  
1-844-864-8328

<https://portal.ct.gov/DOH/DOH/Programs/Eviction-Prevention-Fund>

Chương Trình Hỗ Trợ Năng Lượng Gia Đình CT  
<https://portal.ct.gov/heatinghelp>

### FLORIDA

Để được trợ giúp, gọi 2-1-1 hoặc truy cập [www.211.org](http://www.211.org)

Hỗ Trợ Ngăn Ngừa Trục Xuất FL  
1-888-780-0443

[www.floridalegal.org/eviction-prevention](http://www.floridalegal.org/eviction-prevention)

Chương Trình Hỗ Trợ Năng Lượng Gia Đình FL  
[www.floridajobs.org/LIHEAPhelp](http://www.floridajobs.org/LIHEAPhelp)

### MAINE

Để được trợ giúp, gọi 2-1-1 hoặc 1-866-811-5695

Chương Trình Thuê Nhà MaineHousing  
1-866-357-4853

[www.mainehousing.org/programs-services/rental](http://www.mainehousing.org/programs-services/rental)

Hỗ Trợ Năng Lượng Gia Đình MaineHousing  
1-877-544-3271

[www.mainehousing.org/programs-services/energy/liheap](http://www.mainehousing.org/programs-services/energy/liheap)

### MARYLAND

Để được trợ giúp, gọi 2-1-1 hoặc truy cập <https://211md.org/>

Hỗ Trợ Thuê Nhà Khẩn Cấp MD  
1-877-546-5595

<https://dhcd.maryland.gov/Pages/EvictionPrevention>

Chương Trình Năng Lượng MD  
<https://dhs.maryland.gov/office-of-home-energy-programs>

### MASSACHUSETTS

Để được trợ giúp, gọi 2-1-1 hoặc 1-877-211-6277

Hỗ Trợ Thuê Nhà Khẩn Cấp MA – RAFT  
[www.mass.gov/housinghelp](http://www.mass.gov/housinghelp)

Chương Trình Hỗ Trợ Năng Lượng Gia Đình MA  
1-800-632-8175

[www.mass.gov/hed/fuel](http://www.mass.gov/hed/fuel)

### NEW YORK

Để được trợ giúp, gọi 2-1-1 hoặc truy cập <http://211nys.org/>

Sở Dịch Vụ Xã Hội Địa Phương NY

<https://otda.ny.gov/workingfamilies/dss.asp>

Chương Trình Hỗ Trợ Năng Lượng Gia Đình NY  
1-800-342-3009

<https://otda.ny.gov/programs/heap/>

### OHIO

Để được trợ giúp, gọi 2-1-1 hoặc truy cập [www.211.org](http://www.211.org)

Hỗ Trợ Thuê Nhà Khẩn Cấp OH

<https://mha.ohio.gov/supporting-providers/housing-providers/resources/emergency-rental-assistance-era>

Chương Trình Hỗ Trợ Năng Lượng Gia Đình OH  
1-800-282-0880

<https://development.ohio.gov/heap>

### PENNSYLVANIA

Để được trợ giúp, gọi 2-1-1 hoặc 1-855-567-5341

Hỗ Trợ Thuê Nhà Khẩn Cấp PA

[www.dhs.pa.gov/ERAP](http://www.dhs.pa.gov/ERAP)

Chương Trình Hỗ Trợ Năng Lượng Gia Đình PA  
[www.dhs.pa.gov/LIHEAP](http://www.dhs.pa.gov/LIHEAP)

### VIRGINIA

Để được trợ giúp, gọi 2-1-1 hoặc 1-800-230-6977

Đường Dây Trợ Giúp về Trục Xuất VA  
1-833-663-8428

<https://evictionhelpline.org/>

Chương Trình Hỗ Trợ Năng Lượng Gia Đình VA  
[www.dss.virginia.gov/benefit/ea/](http://www.dss.virginia.gov/benefit/ea/)

### WASHINGTON D.C.

Để được trợ giúp, gọi 2-1-1 hoặc 1-202-463-6211

Ngăn Ngừa Trục Xuất & Hỗ Trợ Thuê Nhà DC

<https://dhs.dc.gov/service/eviction-prevention-rental-assistance>

Hỗ Trợ Năng Lượng Gia Đình DC

<https://doee.dc.gov/energyassistance>

### WEST VIRGINIA

Để được trợ giúp, gọi 2-1-1 hoặc 1-833-848-9905

Hỗ Trợ Năng Lượng Gia Đình WV

<https://dhhr.wv.gov/bfa/programs/Pages/LIEAP>

Chương Trình Hỗ Trợ Thuê Nhà WV

[www.wvhdf.com/mountaineer-rental-assistance-program](http://www.wvhdf.com/mountaineer-rental-assistance-program)