

# អំពីកម្មវិធី

កម្មវិធីរឹបអូសយកទ្រព្យពីកូនបំណុលដោយយុត្តិធម៌នៃរដ្ឋវ៉ាស៊ីនតោនផ្តល់ជំនួយដល់ម្ចាស់ផ្ទះដែលត្រូវគេរឹបអូសយកទ្រព្យ ដោយការផ្តល់ឱកាសផ្នែកលំនៅដ្ឋាន, ជំនួយច្បាប់រដ្ឋប្បវេណី, ការអប់រំនិងទំនាក់ទំនងទៅក្រៅដោយ មិនគិតលក្ខណៈ, ហើយនិងឌីកាសសំរាប់ការសម្របសម្រួល។

កម្មវិធីនេះនិយាយអំពីចំនួនកើនឡើងនៅក្នុងការរឹបអូសយកទ្រព្យពីកូនបំណុល ដោយធ្វើឲ្យការប្រស្រ័យទាក់ទងរវាងអ្នកឲ្យខ្ចីប្រាក់និងម្ចាស់ផ្ទះឲ្យកាន់តែប្រសើរឡើង ដើម្បីជៀសវាងការរឹបអូសយកទ្រព្យនៅពេលណាដែលអាចធ្វើបាន។ កម្មវិធីនេះបានបង្កើតឡើងដើម្បីជួយម្ចាស់ផ្ទះ និង អ្នកឲ្យខ្ចីប្រាក់ឈានទៅដល់ដំណោះស្រាយមួយដ៏ប្រសើរ។

## តើជនណាមានលក្ខណសម្បត្តិចូលរួមនៅក្នុងកម្មវិធីរឹបអូសយកទ្រព្យពីកូនបំណុលដោយយុត្តិធម៌?

ម្ចាស់ផ្ទះអាចមានលក្ខណសម្បត្តិសំរាប់ការសម្របសម្រួលបើសិនជាគេបានទទួល សេចក្តីជូនដំណឹងនៃការមិនបានបង់ប្រាក់កម្ចី (Notice of Default) ពីអ្នកឲ្យខ្ចីប្រាក់របស់គេហើយបានរស់នៅក្នុងផ្ទះនៅពេលដែលដំណើរការរឹបអូសយកទ្រព្យបានចាប់ផ្តើម។ អ្នកឲ្យខ្ចីប្រាក់កំរិតតូចៗខ្លះត្រូវបានលើកលែងពីការសម្របសម្រួលនេះ។

## តើអ្វីជាការសម្របសម្រួលនៃការរឹបអូសយកទ្រព្យពីកូនបំណុល?

ការសម្របសម្រួលនៃការរឹបអូសយកទ្រព្យពីកូនបំណុលគឺជាដំណើរការដែលភាគីអណ្តាត្រីតទីបី(អ្នកសម្របសម្រួល) ជួយម្ចាស់ផ្ទះ និងអ្នកឲ្យខ្ចីប្រាក់ឈានដល់ការព្រមព្រៀងគ្នា ដោយយុត្តិធម៌, ស្ម័គ្រចិត្ត, និងអាចចរចាគ្នាបាន។ អ្នកសម្របសម្រួលគឺមិនមែនជាចៅក្រមនិងមិនមែនជាតំណាងឲ្យ ភាគីណាមួយឡើយ។

## តើម្ចាស់ផ្ទះស្នើសុំការសម្របសម្រួលរបៀបណា?

ម្ចាស់ផ្ទះមិនអាចទៅសុំការសម្របសម្រួលនៃការរឹបអូសយកទ្រព្យដោយខ្លួនឯងបានទេ។ ម្ចាស់ផ្ទះទាំងនោះត្រូវបានបញ្ជូនដោយអ្នកផ្តល់ឱកាសផ្នែកលំនៅដ្ឋាន ឬក៏មេធាវីណាម្នាក់។ សូមអានការណែនាំអំពី "កម្មវិធីរឹបអូសយកទ្រព្យ ពីកូនបំណុលដោយយុត្តិធម៌នៃរដ្ឋវ៉ាស៊ីនតោនចាត់ចែងរបៀបណា" នៅក្នុងកូនសៀវភៅនេះ សំរាប់ព័ត៌មានពិស្តារអំពីតើពេលណាដែលគេអាចធ្វើការបញ្ជូនសំរាប់ការសម្របសម្រួលមួយបាន។ ម្ចាស់ផ្ទះមួយរូបអាចទាក់ទងមកអ្នកឲ្យខ្ចីប្រាក់ផ្នែកលំនៅដ្ឋានដោយឥតគិតថ្លៃនៅពេលណាដែលបានដោយទូរស័ព្ទមកបណ្តាញព័ត៌មានបន្ទាន់សំរាប់ម្ចាស់ផ្ទះនៃរដ្ឋវ៉ាស៊ីនតោនលេខ **1-877-894-HOME (1-877-894-4663)** ឬទៅមើលគេហទំព័រ [www.wshfc.org/buyers/counseling.htm](http://www.wshfc.org/buyers/counseling.htm) ឬ [www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm](http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm) ជាបន្ថែមទៀត ម្ចាស់ផ្ទះដែលមានប្រាក់ចំណូលពី ទាប-ទៅមធ្យម ក៏ប្រហែលជាមានលក្ខណសម្បត្តិសំរាប់ជំនួយពីបណ្តាញទូរស័ព្ទបន្ទាន់សំរាប់ច្បាប់រដ្ឋប្បវេណីទូទាំងរដ្ឋ ៖ សូមទូរស័ព្ទមកលេខ **1-800-606-4819** ឬទៅមើលគេហទំព័រ [www.nwjustice.org/what-clear](http://www.nwjustice.org/what-clear)។

## តើថ្លៃលក្ខណៈដើម្បីចូលរួមក្នុងកម្មវិធីនេះអស់ប៉ុន្មានទៅ?

ការផ្តល់ឱកាសផ្នែកលំនៅដ្ឋានគឺឥតគិតថ្លៃ។ បើត្រូវបានគេបញ្ជូនដើម្បីការសម្របសម្រួល, ថ្លៃលក្ខណៈដែលម្ចាស់ផ្ទះត្រូវបង់គឺ \$200។ អ្នកឲ្យខ្ចីប្រាក់ក៏នឹងជួយចេញថ្លៃចំនួន \$200 ដែរ។ ថ្លៃលក្ខណៈនេះត្រូវតែបង់ឲ្យអ្នកសម្របសម្រួលមុនពេលធ្វើការសម្របសម្រួល។ (បើសិនជាការជួបសម្របសម្រួលនោះត្រូវការលើសពីមួយដង ថ្លៃលក្ខណៈប្រហែលត្រូវមានបន្ថែម។)



**Department of Commerce**  
Innovation is in our nature.  
[www.commerce.wa.gov/foreclosures](http://www.commerce.wa.gov/foreclosures)



WASHINGTON STATE  
**HOUSING FINANCE COMMISSION**  
[www.wshfc.org](http://www.wshfc.org)

**ជនណាក៏អាចទូរស័ព្ទមក លេខ 1-877-894-HOME (4663) នៅពេលណាក៏បាន ដើម្បីទទួលសេវាការយល់ដឹងផ្នែកលំនៅដ្ឋាន និងការទទួលជំនួយនៅក្នុងផ្នែកការរឹបអូសយកទ្រព្យពីកូនបំណុលដោយឥតគិតថ្លៃ។**

ម្ចាស់ផ្ទះដែលមានប្រាក់ចំណូលពីទាប-ទៅ មធ្យមក៏ប្រហែលមានលក្ខណសម្បត្តិសំរាប់ជំនួយពីបណ្តាញទូរស័ព្ទបន្ទាន់សំរាប់ច្បាប់រដ្ឋប្បវេណីទូទាំងរដ្ឋ។ សូមទូរស័ព្ទមកលេខ **1-800-606-4819**។

សូមមើលគេហទំព័រ [www.homeownership.wa.gov](http://www.homeownership.wa.gov) សំរាប់ព័ត៌មានអំពីកម្មវិធីសម្របសម្រួល, ការពារការរឹបអូស យកទ្រព្យពីកូនបំណុល, កម្មវិធីជួយពីការរឹបអូសយកទ្រព្យ ពីកូនបំណុល, របៀបជៀសវាងមិនឲ្យទៅជាអ្នករងគ្រោះពីការបោះឆ្នោតនៃការសង្គ្រោះក្នុងការរឹបអូសយកទ្រព្យពីកូនបំណុល នឹងច្រើនទៀត។

បើសិនជាលោកអ្នកមានអារម្មណ៍ថា លោកអ្នករងគ្រោះពីការបោះឆ្នោតនៃការសង្គ្រោះក្នុងការរឹបអូសយកទ្រព្យពីកូនបំណុល ឬមានការភ្លេងបន្តិកក្នុងការកែប្រែប្រាក់កម្ចី, ដាក់បណ្តឹង ការត្អូញត្អែរជាមួយការិយាល័យអគ្គមេធាវីរដ្ឋវ៉ាស៊ីនតោនតាមគេហទំព័រ [www.atg.wa.gov/fileacomplaint.aspx](http://www.atg.wa.gov/fileacomplaint.aspx) ឬជាមួយក្រសួងផ្នែកស្ថាប័នហោរញ្ញវត្ថុ តាមគេហទំព័រ [www.dfi.wa.gov/consumers/complaint.htm](http://www.dfi.wa.gov/consumers/complaint.htm) ឬទូរស័ព្ទមកលេខ **877-RING-DFI (746-4334)**។

ដើម្បីចង់ដឹងថាតើព័ត៌មានបោះពុម្ពនេះមានតាមទម្រង់ផ្សេងៗ សូមទូរស័ព្ទមកលេខ **360-725-2650** ឬបណ្តាញ **TDD-TTY 360-586-0772** ។

ដើម្បីបញ្ជូនសំណើចំឡង់នៃកូនសៀវភៅនេះសំរាប់ការចែកចាយ សូមទូរស័ព្ទមកលេខ **800-746-4334** ឬអ៊ីម៉ែលមក [dfi@dfi.wa.gov](mailto:dfi@dfi.wa.gov).

# តើអ្នកកំពុងតែប្រឈម មុខនឹងការរឹបអូសយក ទ្រព្យឬ?



# សូមកុំរង់ចាំ រហូតទាល់តែយឺតពេល

ស្វែងរកជំនួយសំរាប់ការរឹបអូសយកទ្រព្យ ពីឡូវនេះ!

# របៀបដែលកម្មវិធីការរឹបអូសយកទ្រព្យពីកូនបំណុលដោយយុត្តិធម៌នៃរដ្ឋ វ៉ាស៊ីនតោនធ្វើការ

## នៅពេលណាក៏បាន

- ម្ចាស់ផ្ទះមួយរូបអាចទាក់ទងមកអ្នកឱ្យខ្ចីទំនាក់ទំនងនៅដ្ឋានដោយឥតគិតថ្លៃ នៅពេលណាក៏បាន។ សូមទូរស័ព្ទមកលេខ 1-877-894-HOME (1-877-894-4663) ឱ្យបានឆាប់ នៅពេលណាមានការគ្រោះថ្នាក់ពីការរឹបអូសយក

## វិធានការទី 1

- ម្ចាស់ផ្ទះទទួលសេចក្តីជូនដំណឹងពីក្រុមហ៊ុនឱ្យខ្ចីប្រាក់អំពីសិទ្ធិដើម្បីមានឪកាសជួបដើម្បីពិភាក្សាអំពីការរឹបអូសយក ទ្រព្យ។ សេចក្តីជូនដំណឹងនេះហៅថា សេចក្តីជូនដំណឹងអំពីជំរើសមុនពេលមានការរឹបអូសយកទ្រព្យ។ ក្រុមហ៊ុនអ្នកឱ្យខ្ចីប្រាក់បានត្រូវផ្ញើសេចក្តីជូនដំណឹងនេះទៅឱ្យម្ចាស់ផ្ទះមុនពេលគេចេញ សេចក្តីជូនដំណឹងនៃការខកខានមិនបង់ប្រាក់កម្ចី(Notice of Default) ។
- បើម្ចាស់ផ្ទះស្នើសុំឱ្យមានការប្រជុំ (ហៅថា "ការប្រជុំនិង សន្ទនាការ") នោះក្រុមហ៊ុនឱ្យខ្ចីប្រាក់មិនអាចចេញសេចក្តីជូនដំណឹងនៃការមិនបង់ប្រាក់កម្ចី (Notice of Default) ហួតរយៈពេល 90 ថ្ងៃ បន្ទាប់ពី សេចក្តីជូនដំណឹងអំពីជំរើសមុនពេលមានការរឹបអូសយកទ្រព្យត្រូវបានចេញ។ ការនេះផ្តល់ឱ្យម្ចាស់ផ្ទះ និងក្រុមហ៊ុនឱ្យខ្ចីប្រាក់មានឪកាសធ្វើការរៀបរាប់ពីការរឹបអូសយកទ្រព្យ បើអាចធ្វើបាន។
- ការប្រជុំអាចធ្វើឡើងដោយផ្ទាល់ខ្លួន បើសិនជាបានស្នើសុំដោយម្ចាស់ផ្ទះ ហើយនឹងជួបនៅតាមខោនធីដែលម្ចាស់ផ្ទះរស់នៅ។
- បើសិនជាម្ចាស់ផ្ទះ និងអ្នកឱ្យខ្ចីប្រាក់ ជួបនិងពិភាក្សាគ្នា ហើយនិងមិនបានឈានដល់ដំណោះស្រាយក្នុងរវាង 90 ថ្ងៃនេះទេ អ្នកឱ្យខ្ចីប្រាក់អាចផ្ញើ សេចក្តីជូនដំណឹងនៃការខកខានមិនបង់ប្រាក់កម្ចី(Notice of Default)។
- បើសិនជាម្ចាស់ផ្ទះ មិនស្នើសុំជំនួបណាមួយទេ អ្នកឱ្យខ្ចីប្រាក់ អាចផ្ញើ សេចក្តីជូនដំណឹងនៃការខកខានមិនបង់ប្រាក់កម្ចី(Notice of Default)ក្នុងរវាង 30 ថ្ងៃ បន្ទាប់ពីការចេញនូវសេចក្តីជូនដំណឹងនៃជំរើសមុនពេលមានការរឹបអូសយកទ្រព្យ ។

## វិធានការទី 2

- ម្ចាស់ផ្ទះអាចនឹងត្រឡប់ទៅជាមានលក្ខណសម្បត្តិសំរាប់ការសម្របសម្រួល បើសិនជាសេចក្តីជូនដំណឹងនៃការមិនបានសងប្រាក់កម្ចីត្រូវបានចេញរួចហើយ។ ម្ចាស់ផ្ទះគួរតែទាក់ទងមកអ្នកផ្តល់ឱ្យខ្ចីទំនាក់ទំនងនៅដ្ឋាន បើសិនជាមិនទាន់ធ្វើនៅឡើយ ឬមេធាវីដើម្បីពិភាក្សាពីលទ្ធភាពនៃការរឹបអូសយកទ្រព្យ និងអាចមានការសម្របសម្រួល។
- បើសិនជា ម្ចាស់ផ្ទះអាចមានលក្ខណសម្បត្តិ អ្នកផ្តល់ឱ្យខ្ចីទំនាក់ទំនងនៅដ្ឋាន ឬមេធាវី ស្នើសុំការសម្របសម្រួលក្នុងនាមម្ចាស់ផ្ទះបាន។ សម្តីនេះ ស្នើសុំទៅក្រសួងពាណិជ្ជកម្មនៃរដ្ឋវ៉ាស៊ីនតោន(ក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម)។ ការសម្របសម្រួលអាចស្នើសុំបានក្រោយ ពេលដែលសេចក្តីជូនដំណឹងនៃការមិនបាន សងប្រាក់កម្ចីត្រូវបានចេញ ហើយនឹងហួតទៅដល់ រយៈពេល 20 ថ្ងៃក្រោយពីកាលបរិច្ឆេទកាត់ត្រានៃ សេចក្តីជូនដំណឹងនៃអ្នកតំណាងការលក់(Notice of Trustee Sale)។ (សេចក្តីជូនដំណឹងនៃអ្នកតំណាងការលក់ គឺជាឯកសារដែលនិយាយប្រាប់ម្ចាស់ផ្ទះពេលណាការលក់ផ្ទះនឹងត្រូវចាត់ចែងធ្វើ)។
- បើសិនជាម្ចាស់ផ្ទះត្រូវបានបញ្ជូនដើម្បីធ្វើការសម្របសម្រួលមុនពេលសេចក្តីជូនដំណឹងនៃអ្នកតំណាងការលក់ត្រូវបានកាត់ត្រា សេចក្តីជូនដំណឹងនៃអ្នកតំណាងការលក់មិនអាចកាត់ត្រាបានទេលុះត្រាតែការសម្របសម្រួលត្រូវបានបញ្ចប់។

## វិធានការទី 3

- ក្រសួងពាណិជ្ជកម្មជូនដំណឹងដល់ម្ចាស់ផ្ទះ និង អ្នកឱ្យខ្ចីប្រាក់ដែលថាការសម្របសម្រួលត្រូវបានស្នើសុំ ចាត់តាំងឱ្យមានអ្នកសម្របសម្រួលម្នាក់ ហើយជូនដំណឹងដល់ភាគីនិមួយៗ អំពីការទទួលខុសត្រូវរបស់គេ ដូចជាឯកសារដែលបានតម្រូវ សំរាប់ការសម្របសម្រួលនិងថ្លៃប្រចាំសំរាប់ការសម្របសម្រួល \$200 ពីភាគីនិមួយៗ។ ការនេះត្រូវធ្វើឡើងក្នុងរវាង 10 ថ្ងៃបន្ទាប់ពីក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម បានទទួលសម្តីសុំសម្របសម្រួលចប់សព្វគ្រប់។
- ការសម្របសម្រួលគឺត្រូវបានដាក់ពេលកំណត់ដោយអ្នកសម្របសម្រួលមិនឱ្យហួសពី 70 ថ្ងៃក្រោយពីអ្នកសម្របសម្រួលត្រូវបានជ្រើសរើស បើពុំនោះទេត្រូវបានយល់ស្របដោយម្ចាស់ផ្ទះ និងអ្នកឱ្យខ្ចីប្រាក់

## វិធានការទី 4

- ម្ចាស់ផ្ទះផ្ទៃកសារដែលតម្រូវទាំងឡាយទៅអ្នកសម្របសម្រួល និងអ្នកឱ្យខ្ចីប្រាក់ (ក្នុងរវាង 23 ថ្ងៃ បន្ទាប់ពីទទួលសេចក្តីជូនដំណឹងអំពីការសម្របសម្រួលពីក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម)។
- អ្នកឱ្យខ្ចីប្រាក់ផ្ទៃកសារទៅឱ្យអ្នកសម្របសម្រួល និងម្ចាស់ផ្ទះ(ក្នុងរវាង 20 ថ្ងៃចាប់ពីថ្ងៃទទួលឯកសាររបស់ម្ចាស់ផ្ទះ)។

## វិធានការទី 5

- ការសម្របសម្រួលនឹងកើតឡើង។
- ម្ចាស់ផ្ទះប្រហែលអាចត្រូវតំណាងដោយមេធាវីណាម្នាក់ អ្នកផ្តល់ឱ្យខ្ចីទំនាក់ទំនងនៅដ្ឋាន ឬអ្នកគាំទ្រនានាផ្សេងទៀត។ ទោះបីយ៉ាងណាក៏ដោយម្ចាស់ផ្ទះ (អ្នកឱ្យខ្ចីប្រាក់(ទាំងអស់) ដែលមានឈ្មោះក្នុងក្រដាសក្នុងកម្ចីនិរូប) ត្រូវតែចូលរួមក្នុងការជួបប្រជុំនៃការសម្របសម្រួលដោយផ្ទាល់។
- ក្រុមហ៊ុនឱ្យខ្ចីប្រាក់ត្រូវតែមានជនណាម្នាក់ដែលមានអំណាចក្នុងការកែប្រែប្រាក់កម្ចី ឬធ្វើការចរចាព្រមព្រៀងដោយផ្ទាល់ខ្លួន ឬតាមទូរស័ព្ទក្នុងពេលធ្វើការសម្របសម្រួលនោះ។
- ទាំងម្ចាស់ផ្ទះ និងក្រុមហ៊ុនឱ្យខ្ចីប្រាក់ត្រូវតែចូលរួមក្នុងស្មារតីសុចរិតទាំងអស់គ្នាពេញទាំងដំណើរការសម្របសម្រួល។
- មុខងាររបស់អ្នកសម្របសម្រួលគឺមិនមែនដូចជាចៅក្រមទេ។ អ្នកសម្របសម្រួលគឺជាភាគីអព្យាក្រឹតទីបីដែលជំរុញទៅម្ចាស់ផ្ទះ និងអ្នកឱ្យខ្ចីប្រាក់ ដើម្បីពិនិត្យមើលគ្រប់ជំរើសនានា ដោយរួមទាំងការកែប្រែប្រាក់កម្ចីផង ដើម្បីរៀបរាប់ការរឹបអូសយកទ្រព្យ។
- ទាំងម្ចាស់ផ្ទះ និងទាំងអ្នកឱ្យខ្ចីប្រាក់ សំរេចសេចក្តី ដោយមានការព្រមព្រៀងគ្នា(តាមរយៈការកែប្រែប្រាក់កម្ចី ឬកម្មវិធីផ្សេងទៀត), ឬពួកគេមិនមានការព្រមព្រៀងគ្នានិងប្រហែលអាចមានដំណើរការរឹបអូសយកទ្រព្យពីកូនបំណុល។

## វិធានការទី 6

- អ្នកសម្របសម្រួលរៀបចំសេចក្តីបញ្ជាក់ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនៃលទ្ធផលអំពីការសម្របសម្រួល ហើយថាតើម្ចាស់ផ្ទះ និងអ្នកឱ្យខ្ចីប្រាក់នោះបានចូលរួមក្នុងស្មារតីសុចរិតឬយ៉ាងណា។ អ្នកសម្របសម្រួលផ្ញើសេចក្តីបញ្ជាក់នោះទៅឱ្យភាគីទាំងអស់ ដោយរួមទាំងក្រសួងពាណិជ្ជកម្មផង នៅក្នុងរវាងប្រាំពីរថ្ងៃនៃថ្ងៃធ្វើការនៃការសម្របសម្រួលនោះមក។
- បើសិនជាអ្នកឱ្យខ្ចីប្រាក់មិនបានសម្របសម្រួលក្នុងស្មារតីសុចរិតទេ ម្ចាស់ផ្ទះប្រហែលអាចបញ្ឈប់ការទិញដូរ ដែលមានការរឹបអូសយកទ្រព្យនេះនៅតុលាការ។

ស្វែងយល់ថែមទៀតនៅថ្ងៃនេះ ក្នុងគេហទំព័រ [www.home\\_ownership.wa.gov](http://www.home_ownership.wa.gov)