

Giới Thiệu Về Chương Trình

Chương Trình Trợ Giúp Những Người Bị Lấy Lại Nhà của Tiểu Bang Washington giúp những người có nhà đang bị ngân hàng lấy lại bằng cách cố vấn miễn phí về nhà ở, trợ giúp về pháp lý dân sự, hướng dẫn và tìm kiếm nguồn trợ giúp, và cơ hội để điều đình.

Chương trình này giúp giải quyết tình trạng nhà bị lấy lại đang gia tăng bằng cách cải thiện sự liên lạc giữa nơi cho vay tiền và chủ nhà để tránh bị lấy nhà nếu có thể được. Chương trình được lập ra để giúp các chủ nhà và nơi cho vay đạt đến sự giải quyết.

Những ai được hợp lệ hưởng Chương Trình Trợ Giúp Những Người Bị Lấy Lại Nhà?

Những chủ nhà có thể hợp lệ trong việc điều đình nếu họ nhận được Thông Báo Vi Phạm Hợp Đồng Nợ Tiền Nhà từ nơi cho vay tiền và đang ở trong căn nhà khi việc bị lấy lại nhà đang bắt đầu. Một số nơi cho vay nhỏ được miễn thủ tục điều đình.

Điều đình trong việc lấy lại nhà là gì?

Điều đình trong việc lấy lại nhà là một tiến trình trong đó có một bên thứ ba trung lập (điều đình viên) giúp cho chủ nhà và nơi cho vay đạt đến sự thỏa thuận công bằng, tự nguyện, và sự điều đình. Điều đình viên không phải là trọng tài phân xử và không đại diện cho một bên nào.

Chủ nhà phải làm thế nào để yêu cầu sự trợ giúp điều đình?

Chủ nhà không thể tự mình tìm đến nơi trợ giúp điều đình lấy lại nhà. Chủ nhà phải được giới thiệu bởi cố vấn viên hay luật sư về nhà ở. Xem trong phần hướng dẫn "Chương Trình Trợ Giúp Những Người Bị Lấy Lại Nhà của Tiểu Bang Washington Làm Việc Như Thế Nào" trong tài liệu này để biết rõ lúc nào thì có thể giới thiệu qua dịch vụ điều đình. Bất cứ chủ nhà nào cũng đều có thể liên lạc với cố vấn viên **MIỄN PHÍ** về nhà ở vào **bất cứ lúc nào** bằng cách gọi đến đường dây thông tin về quyền chủ nhà của Tiểu Bang Washington tại số **1-877-894-HOME (1-877-894-4663)** hay vào **www.wshfc.org/buyers/counseling.htm** hoặc **www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm**. Ngoài ra, những chủ nhà có mức lợi tức từ thấp đến trung bình còn có thể hợp lệ hưởng sự trợ giúp về pháp lý dân sự toàn tiểu bang qua điện thoại: hãy gọi số **1-800-606-4819** hoặc vào **www.nwjustice.org/what-clear**.

Lệ phí để xin trợ giúp trong chương trình này thế nào?

Cố vấn về nhà ở được **MIỄN PHÍ**. Nếu cần giới thiệu qua dịch vụ điều đình, chủ nhà sẽ phải trả \$200. Nơi cho vay cũng sẽ phải trả \$200. Tiền lệ phí phải trả cho điều đình viên trước khi tiến hành thủ tục. (Nếu cần nhiều buổi điều đình, có thể phải trả thêm lệ phí.)



Department of Commerce

Innovation is in our nature.

www.commerce.wa.gov/foreclosures



WASHINGTON STATE
HOUSING FINANCE
COMMISSION

www.wshfc.org

BẤT CỬ AI cũng đều có thể gọi đến số **1-877-894-HOME (4663)** bất cứ lúc nào để được cố vấn **MIỄN PHÍ** về nhà ở và được trợ giúp về việc nhà bị lấy lại.

Những chủ nhà có mức lợi tức từ thấp đến trung bình cũng có thể hợp lệ hưởng sự trợ giúp về pháp lý dân sự toàn tiểu bang từ đường dây điện thoại miễn phí. Hãy gọi số **1-800-606-4819**.

Xem trong **www.homeownership.wa.gov** để biết chi tiết về chương trình điều đình, ngăn chặn việc bị lấy lại nhà, những biện pháp thay thế cho việc bị mất nhà, làm cách nào để tránh trở thành nạn nhân của sự lừa đảo về cứu trợ lấy lại nhà, và nhiều chi tiết khác.

Nếu quý vị cảm thấy mình đã từng là nạn nhân của sự lừa đảo về cứu trợ lấy lại nhà hay sự gian dối sửa đổi tiền vay, hãy gửi đơn khiếu nại đến Văn Phòng Bộ Trưởng Tư Pháp Washington tại **www.atg.wa.gov/fileacomplaint.aspx** hay Bộ Kiểm Tra Tài Chánh Tiểu Bang Washington tại **www.dfi.wa.gov/consumers/complaint.htm** hoặc gọi số **877-RING-DFI (746-4334)**.

Muốn biết tài liệu này có được thực hiện bằng hình thức khác hay không, xin gọi số **360-725-2650** hoặc **TDD-TTY 360-586-0772**.

Muốn có thêm tài liệu này để phân phát, xin gọi số **800-746-4334** hoặc email đến **dfi@dfi.wa.gov**.

Quý Vị Có Đang Bị Ngân Hàng Lấy Lại Nhà Không?



**ĐỪNG CHẦN CHỜ
cho đến khi quá trễ**

*Hãy tìm sự trợ giúp NGAY để
ngăn chặn việc bị lấy lại nhà!*

Chương Trình Trợ Giúp Những Người Bị Lấy Lại Nhà của Tiểu Bang Washington Làm Việc Như Thế Nào

Bất cứ lúc nào

- Chủ nhà có thể liên lạc MIỄN PHÍ với người cố vấn nhà ở bất cứ lúc nào. Hãy gọi số **1-877-894-HOME (1-877-894-4663)** ngay khi quý vị có nguy cơ bị mất nhà.

Bước 1

- Chủ nhà nhận được giấy báo từ nơi cho vay cho biết về quyền được có cơ hội họp bàn về việc lấy lại nhà. Đây gọi là Thông Báo về Sự Chọn Lựa Trước Khi Bị Lấy Lại Nhà. Nơi cho vay bắt buộc phải gửi thông báo này đến chủ nhà trước khi họ có thể ra Thông Báo Vi Phạm Hợp Đồng Nợ Tiền Nhà.
- Nếu chủ nhà yêu cầu họp (gọi là “họp và bàn bạc”), thì nơi cho vay không thể ra Thông Báo Vi Phạm Hợp Đồng Nợ Tiền Nhà cho đến 90 ngày sau khi ra Thông Báo về Sự Chọn Lựa Trước Khi Bị Lấy Lại Nhà. Làm như vậy giúp cho chủ nhà và nơi cho vay có thời gian để cố gắng tránh việc lấy lại nhà nếu được.
- Buổi họp này có thể gặp trực tiếp, nếu chủ nhà yêu cầu, và sẽ gặp ở quận nơi người chủ nhà sinh sống.
- Nếu chủ nhà và nơi cho vay đã họp và bàn bạc mà không đạt đến sự thỏa thuận trong khoảng thời gian 90 ngày này, thì nơi cho vay có thể gửi Thông Báo Vi Phạm Hợp Đồng Nợ Tiền Nhà cho chủ nhà.
- Nếu chủ nhà không yêu cầu họp, thì nơi cho vay có thể gửi Thông Báo Vi Phạm Hợp Đồng Nợ Tiền Nhà cho chủ nhà 30 ngày sau khi ra Thông Báo về Những Chọn Lựa Trước Khi Bị Lấy Lại Nhà.

Bước 2

- Chủ nhà có thể hợp lệ để được trợ giúp điều đình nếu nơi cho vay đã ra Thông Báo Vi Phạm Hợp Đồng Nợ Tiền Nhà. Chủ nhà cần phải liên lạc với người cố vấn nhà ở, nếu họ vẫn chưa liên lạc, hoặc một luật sư để bàn về những biện pháp thay thế cho việc lấy lại nhà và về khả năng điều đình.
- Nếu chủ nhà hợp lệ, người cố vấn nhà ở hoặc luật sư sẽ yêu cầu dịch vụ điều đình đại diện cho chủ nhà. Yêu cầu này được gửi đến Bộ Thương Mại Tiểu Bang Washington (Thương Mại). Việc điều đình chỉ có thể yêu cầu SAU KHI nơi cho vay đã ra Thông Báo Vi Phạm Hợp Đồng Nợ Tiền Nhà và tối đa là 20 ngày sau ngày ghi trong Thông Báo Bán Đấu Giá. (Thông Báo Bán Đấu Giá là thư báo cho chủ nhà biết khi nào thì việc bán căn nhà sẽ diễn ra theo lịch trình.)
- Nếu chủ nhà được giới thiệu qua dịch vụ điều đình trước khi Thông Báo Bán Đấu Giá được lập, thì sẽ không thể lập Thông Báo Bán Đấu Giá cho đến khi chấm dứt việc điều đình.

Bước 3

- Bộ Thương Mại sẽ báo cho chủ nhà và nơi cho vay biết là đã có yêu cầu về điều đình, chỉ định một điều đình viên, và báo cho mỗi bên biết về những trách nhiệm của mình, chẳng hạn như những giấy tờ cần thiết để điều đình và mỗi bên phải trả khoản lệ phí \$200. Việc này được thực hiện trong vòng 10 ngày sau khi Bộ Thương Mại nhận được đầy đủ thư yêu cầu điều đình.
- Buổi điều đình sẽ được điều đình viên sắp xếp không trễ hơn 70 ngày sau khi điều đình viên được chọn, trừ khi có thỏa thuận khác giữa chủ nhà và nơi cho vay.

Bước 4

- Chủ nhà gửi những giấy tờ cần thiết cho điều đình viên và nơi cho vay (trong vòng 23 ngày sau khi nhận được thông báo điều đình từ Bộ Thương Mại).
- Nơi cho vay gửi những giấy tờ của mình cho điều đình viên và chủ nhà (trong vòng 20 ngày sau khi nhận được giấy tờ của chủ nhà).

Bước 5

- Buổi điều đình diễn ra.
- Chủ nhà có thể nhờ luật sư, cố vấn nhà ở, hay người bên vực khác đại diện cho mình. Tuy nhiên, chủ nhà (những người vay nợ có tên ghi trong giấy tờ mua nhà) phải đích thân đến dự buổi điều đình.
- Nơi cho vay phải có một người có thẩm quyền sửa đổi số tiền vay hoặc thương lượng một sự thỏa thuận bằng cách đích thân đến dự hay có thể liên lạc qua điện thoại trong buổi điều đình.
- Cả chủ nhà và nơi cho vay đều phải cố gắng giải quyết với thiện ý trong suốt quá trình điều đình.
- Vai trò của điều đình viên không phải là trọng tài phân xử. Điều đình viên là bên thứ ba trung lập là người khuyến khích chủ nhà và nơi cho vay xem xét tất cả những sự chọn lựa, kể cả việc sửa đổi số tiền vay, để tránh phải lấy lại nhà.
- Chủ nhà và nơi cho vay có thể đạt đến một thỏa thuận (sửa đổi số tiền vay hay tìm một cách khác), hoặc họ không đạt đến sự thỏa thuận và việc lấy lại nhà có thể tiến hành.

Bước 6

- Điều đình viên chuẩn bị biên bản chứng nhận về kết quả điều đình và việc chủ nhà và nơi cho vay đã có sự cố gắng giải quyết với thiện ý hay không. Điều đình viên gửi biên bản chứng nhận cho tất cả các bên kể cả Bộ Thương Mại trong vòng bảy ngày làm việc kể từ buổi điều đình.
- Nếu bên cho vay không cố gắng giải quyết với thiện ý, chủ nhà có thể ngăn chặn việc lấy lại nhà để bán ở tòa.

Hãy tìm hiểu thêm ngay hôm nay trong www.homeownership.wa.gov