

Phiếu thanh toán Nhà ở

Giải pháp cho Chủ sở hữu Tài sản

Chương trình Thí điểm Phiếu thanh toán của Vụ Phát triển Nông thôn USDA là một chương trình trợ cấp thuê nhà. Mục đích của chương trình này là để bảo vệ người thuê nhà đủ điều kiện sống trong các tài sản nhiều hộ gia đình được cấp vốn thông qua Chương trình Nhà Cho thuê Nông thôn theo Phần 515 của Vụ Phát triển Nông thôn có thể gặp khó khăn do khoản thanh toán trước hạn hoặc tịch thu tài sản để thu hồi khoản vay thế chấp đối với tài sản đó.

Người thuê có thể sử dụng phiếu thanh toán để hỗ trợ thanh toán tiền thuê nhà tại tài sản mà trước đó được Vụ Phát triển Nông thôn cấp vốn hoặc, nếu chủ sở hữu tài sản đồng ý chấp nhận phiếu thanh toán, cho bất kỳ đơn nguyên cho thuê không được trợ cấp nào ở Hoa Kỳ đáp ứng các tiêu chuẩn chất lượng nhà ở của Vụ Phát triển Nông thôn.

Có thể không được phép sử dụng phiếu thanh toán tại các đơn nguyên cho thuê trong nhà ở được trợ cấp, chẳng hạn như nhà ở theo Phần 8 hoặc nhà ở công cộng, bởi vì việc sử dụng phiếu này sẽ dẫn đến trợ cấp kép.

Các Yếu tố Chính của Chương trình Phiếu thanh toán

Người thuê nhà chọn sử dụng Phiếu thanh toán của Vụ Phát triển Nông thôn – tại tài sản mà trước đó là của Vụ Phát triển Nông thôn hoặc một tài sản khác của Hoa Kỳ chấp nhận việc thanh toán bằng phiếu thanh toán của họ. Không có quy định buộc người thuê phải sử dụng phiếu thanh toán tại tài sản mà trước đó là của Vụ Phát triển Nông thôn.

Người thuê có 10 tháng kể từ ngày thanh toán hết tiền vay đầu tư hoặc ngày bán tài sản để quyết định xem mình có muốn sử dụng phiếu thanh toán của Vụ Phát triển Nông thôn hay không.

Các khoản thanh toán theo phiếu thanh toán của Vụ Phát triển Nông thôn không thể bắt đầu cho đến khi toàn bộ quy trình đặt phiếu thanh toán hoàn tất. Thời hạn áp dụng cho quy trình đặt phiếu thanh toán tùy thuộc vào một số yếu tố, bao gồm cả mức độ đáp ứng của cả người thuê và chủ sở hữu tài sản trong việc gửi lại các chứng từ được yêu cầu. Thông thường, quy trình này mất khoảng 60 đến 90 ngày.

Các bước liên quan đến quy trình bố trí phiếu bao gồm:

- Khoản vay thế chấp được thanh toán hết (trả trước hạn hoặc bị tịch thu);
- Vụ Phát triển Nông thôn đề nghị cấp phiếu thanh toán cho người thuê;
- Người thuê chấp nhận phiếu thanh toán;
- Người thuê tìm được một đơn nguyên và do đó thông báo cho Vụ Phát triển Nông thôn;
- Vụ Phát triển Nông thôn kiểm tra đơn nguyên đó; và
- Vụ Phát triển Nông thôn ký kết hợp đồng với chủ sở hữu tài sản.

Để đủ điều kiện tham gia chương trình này, người thuê phải:

- Cư trú trong tài sản vào ngày thanh toán trước hạn hoặc đấu giá tài sản tịch thu;
- Đáp ứng các quy định về tình trạng hội đồng điều kiện về thu nhập áp dụng cho chương trình; và
- Là công dân Hoa Kỳ, kiều dân quốc tịch Hoa Kỳ hoặc người nước ngoài đủ điều kiện.

Câu hỏi Thường Gặp

- H. Chương trình Phiếu thanh toán của Vụ Phát triển Nông thôn có giống với chương trình của Bộ Nhà ở và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ (HUD) không?**

Đ. Không. Có sự khác nhau quan trọng giữa Chương trình Phiếu thanh toán của Vụ Phát triển Nông thôn và chương trình của HUD, chẳng hạn như cách xác định giá trị của phiếu thanh toán, trong đó giá trị của phiếu thanh toán của Vụ Phát triển Nông thôn sẽ không tăng lên và số tiền của phiếu thanh toán của Vụ Phát triển Nông thôn không được tính toán dựa trên thu nhập của gia đình hoặc quy mô gia đình.
- H. Đối tượng nào đủ điều kiện được cấp phiếu thanh toán của Vụ Phát triển Nông thôn?**

Đ. Tất cả người thuê là công dân Hoa Kỳ, kiều dân quốc tịch Hoa Kỳ (người mang quốc tịch Hoa Kỳ nhưng không phải công dân Hoa Kỳ) hoặc người nước ngoài đủ điều kiện, có thu nhập dưới 80% thu nhập gia đình trung bình và đang cư trú trong tài sản được Vụ Phát triển Nông thôn cấp vốn theo Phần 515 khi khoản thế chấp theo Phần 515 được thanh toán trước hạn hoặc tịch thu để thế nợ, là các đối tượng đủ điều kiện được cấp phiếu thanh toán của Vụ Phát triển Nông thôn.

Phiếu thanh toán Nhà ở

H. Số tiền của phiếu thanh toán được xác định như thế nào?

Đ. Khi Vụ Phát triển Nông thôn đã chấp thuận thanh toán trước hạn cho khoản vay thế chấp, một nghiên cứu về giá thuê theo thị trường đối với tài sản sẽ được tiến hành. Kết quả của nghiên cứu đó xác lập mức giá thuê tương đương theo thị trường cho từng loại đơn nguyên trong tài sản. Giá trị của phiếu thanh toán là phần chênh lệch giữa phần đóng góp hiện tại của người thuê để thanh toán tiền thuê nhà và giá thuê tương đương theo thị trường cho đơn nguyên của người thuê.

H. Tôi đã nhận được sự chấp thuận từ Vụ Phát triển Nông thôn để thanh toán trước hạn cho khoản vay thế chấp của tôi kèm theo một số quy định hạn chế. Người thuê nhà của tôi có đủ điều kiện được cấp phiếu thanh toán không?

Đ. Có, nếu họ là công dân Hoa Kỳ, đủ điều kiện được công nhận là người thuê có thu nhập thấp (với thu nhập hộ gia đình dưới 80% thu nhập gia đình trung bình) và đang cư trú trong tài sản vào ngày thanh toán.

H. Có phải phiếu thanh toán của Vụ Phát triển Nông thôn chỉ được cấp cho người thuê hiện đang nhận Hỗ trợ Thuê nhà từ cơ quan này không?

Đ. Không. Tất cả người thuê có thu nhập thấp đang cư trú trong tài sản, bất kể hiện tại có đang nhận hỗ trợ thuê nhà từ Vụ Phát triển Nông thôn hay không, đều có thể đủ điều kiện được cấp phiếu thanh toán của Vụ Phát triển Nông thôn.

H. Người thuê nhà của tôi sẽ nhận được phiếu thanh toán một cách tự động sau thời điểm thanh toán trước hạn hoặc giao dịch mua tài sản mà trước đó được Vụ Phát triển Nông thôn cấp vốn phải không?

Đ. Không. Người thuê nhà phải ký và gửi lại Mẫu Nhận Nợ Phiếu thanh toán cho Vụ Phát triển Nông thôn USDA, cùng với bằng chứng về tư cách công dân hoặc giấy tờ chứng minh tư cách kiều dân quốc tịch Hoa Kỳ. Nếu người thuê quyết định không chấp nhận phiếu thanh toán hoặc không sử dụng phiếu thanh toán tại tài sản mà trước đó là của Vụ Phát triển Nông thôn, thì nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà sẽ tiếp tục được căn cứ vào các điều khoản của hợp đồng thuê nhà hiện tại và chấp thuận thanh toán trước hạn mà người thuê đã nhận từ Vụ Phát triển Nông thôn.

Nếu người thuê quyết định sử dụng phiếu thanh toán của Vụ Phát triển Nông thôn tại tài sản của quý vị, thì cả quý vị và người thuê đó phải ký một hợp đồng thuê mới, có đính kèm Phụ lục Thuê nhà, trong đó quy định về việc sử dụng phiếu thanh toán.

H. Khi nào người thuê nhà của tôi nhận được phiếu thanh toán?

Đ. Người thuê nhà sẽ nhận được đề nghị cung cấp phiếu thanh toán ngay sau khi hoàn tất thanh toán trước hạn hoặc đấu giá tài sản tịch thu. Việc nhận phiếu thanh toán sẽ phụ thuộc vào mức độ kịp thời khi người thuê gửi lại giấy tờ được yêu cầu.

H. Khi nào tôi sẽ nhận được tiền thanh toán từ Vụ Phát triển Nông thôn cho người thuê nhà của tôi?

Đ. Việc thanh toán bằng phiếu thanh toán không thể bắt đầu cho đến khi toàn bộ quy trình được hoàn thành và Vụ Phát triển Nông thôn đã nhận được hợp đồng Thanh toán Hỗ trợ Nhà ở (HAP) đã ký kết giữa Vụ và chủ sở hữu tài sản. Thời hạn áp dụng cho quy trình này tùy thuộc vào một số yếu tố, bao gồm cả mức độ đáp ứng của cả người thuê và chủ sở hữu trong việc gửi lại các giấy tờ được yêu cầu. Thông thường, quy trình đặt phiếu thanh toán mất khoảng 60 đến 90 ngày.

H. Tôi sẽ nhận được tiền thanh toán theo các phiếu thanh toán này như thế nào?

Đ. Sau khi ký hợp đồng HAP với Vụ Phát triển Nông thôn, chủ sở hữu sẽ nhận được khoản thanh toán điện tử hàng tháng cho mỗi người thuê sử dụng phiếu thanh toán tại tài sản.

H. Tôi sẽ nhận được tiền thanh toán trong thời gian bao lâu?

Đ. Giai đoạn phúc lợi lần đầu của người đứng tên trên phiếu thanh toán là 1 năm, tùy thuộc vào việc gia hạn, sự tiếp tục đủ điều kiện của người thuê và sự sẵn có của nguồn vốn.

Phiếu thanh toán Nhà ở

Để Biết thêm Thông tin

Thông tin thêm sẽ được cung cấp thông qua các văn phòng Tiểu bang và địa phương của Vụ Phát triển Nông thôn USDA. Quý vị có thể liên hệ với các văn phòng Vụ Phát triển Nông thôn Tiểu bang theo số (800) 670-6553, sau đó nhấn phím 1 và làm theo lời nhắc để được nối máy. Hoặc quý vị có thể liên hệ với Chương trình Phiếu thanh toán của Vụ Phát triển Nông thôn tại địa chỉ:

Chương trình Phiếu Thanh toán, Vụ Phát triển Nông thôn, Bộ Nông nghiệp Hoa Kỳ

1400 Independence Avenue SW
Hòm Thư 0782
Washington, DC 20250

Hỗ trợ Chương trình 1872
Tháng 6 năm 2006

Chỉnh lý tháng 8 năm 2013

Bộ Nông nghiệp Hoa Kỳ (USDA) nghiêm cấm phân biệt đối xử trong tất cả các chương trình và hoạt động của bộ dựa trên chủng tộc, màu da, nguồn gốc quốc gia, tuổi, khuyết tật và trong trường hợp áp dụng, giới tính, tình trạng hôn nhân, tình trạng gia đình, tình trạng làm cha mẹ, tôn giáo, xu hướng tình dục, thông tin di truyền, niềm tin chính trị, sự trả đũa hoặc do tất cả hoặc một phần thu nhập của một người có nguồn gốc từ bất kỳ chương trình hỗ trợ công nào. (Không phải tất cả các nội dung bị cấm đều được áp dụng cho tất cả các chương trình). Người khuyết tật cần sử dụng các phương tiện thay thế trong việc trao đổi thông tin về chương trình (chữ nổi Braille cho người mù, chữ in lớn, băng ghi âm, v.v...) phải liên hệ với Trung tâm TARGET của USDA theo số (202) 720-2600 (số điện đàm và TDD). Để nộp đơn khiếu nại về sự phân biệt đối xử, hãy gửi thư cho USDA, Giám đốc, Văn phòng Nhân Quyền, 1400 Independence Avenue, S.W., Washington, D.C. 20250-9410 hoặc gọi số (800) 795-3272 (số điện đàm) hoặc (202) 720-6382 (TDD).