

# Hướng dẫn ngăn ngừa phân biệt đối xử về nhà ở dựa trên nguồn thu nhập

Văn phòng Tổng chương lý ban hành Hướng dẫn cập nhật này để giúp cư dân và chủ nhà hiểu về các biện pháp bảo vệ pháp lý dành cho những người nhận trợ cấp nhà ở thông qua các chương trình như "Mục 8" và các hình thức hỗ trợ công khác. Các chương trình trợ cấp nhà ở đóng vai trò quan trọng trong việc giảm nghèo đói và tình trạng vô gia cư, đồng thời thúc đẩy sự ổn định kinh tế về lâu dài cho các cá nhân và gia đình tại Massachusetts. Bằng cách đảm bảo quyền tiếp cận nhà ở giá rẻ, những chương trình này giúp người nhận trợ cấp duy trì điều kiện sống ổn định, tác động trực tiếp đến các cơ hội giáo dục, mang lại các kết quả về y tế và sự tham gia vào lực lượng lao động. Hơn nữa, các chương trình trợ cấp nhà ở giúp củng cố cộng đồng bằng cách giảm tình trạng thay đổi nơi ở và tăng cường sự vững chắc cho lưới an sinh xã hội. Các biện pháp bảo vệ pháp lý dành cho người thuê nhà nhận trợ cấp nhà ở là rất cần thiết để đảm bảo sự thành công cho các chương trình này và việc tuân thủ từ nhà cung cấp nhà ở là rất quan trọng để bảo vệ các lợi ích mà những chương trình này mang lại cho các cá nhân, gia đình và cộng đồng trên khắp tiểu bang Massachusetts.

Văn phòng Tổng chương lý thực thi luật nhà ở công bằng và luật bảo vệ người tiêu dùng của Khối Thịnh vượng Chung. Nếu bạn cho rằng quyền của mình đã bị vi phạm, chúng tôi khuyến khích bạn nộp đơn khiếu nại lên Ban Dân quyền của Tổng chương lý. Có nhiều cách để liên hệ với chúng tôi:

**Trực tuyến:** Điền vào đơn khiếu nại điện tử tại <https://www.mass.gov/how-to/file-a-civil-rights-complaint>;

**Qua thư:** Gửi đơn Khiếu nại về Quyền Dân sự đã được điền đầy đủ về Ban Dân Quyền tại địa chỉ One Ashburton Place, 18th Floor, Boston, MA 02108;

**Qua E-mail:** Gửi email đơn Khiếu nại cho Ban Dân Quyền theo địa chỉ [civilrights@mass.gov](mailto:civilrights@mass.gov);

**Qua điện thoại:** Hãy gọi số (617) 963-2917. Ban Dân quyền nhận được rất nhiều khiếu nại và thời gian xem xét từng khiếu nại có thể khác nhau. Chúng tôi sẽ cố gắng hết sức để liên hệ với bạn trong thời gian sớm nhất sau khi nhận được khiếu nại của bạn.

## LUẬT CHỐNG PHÂN BIỆT ĐỐI XỬ CỦA MASSACHUSETTS

Các yêu cầu về nhà ở công bằng trong Chương 151B của Công Pháp Massachusetts, còn được gọi là Luật Chống phân biệt đối xử, nghiêm cấm việc phân biệt đối xử với người nhận trợ cấp công từ liên bang, tiểu bang hoặc chính phủ địa phương (ví dụ như thu nhập từ An sinh Xã hội hoặc trợ cấp SNAP) và trợ cấp nhà ở (ví dụ như phiếu trợ cấp hoặc RAFT theo Mục 8). Theo Luật Chống phân biệt đối xử, sẽ là bất hợp pháp khi nhà cung cấp nhà ở phân biệt đối xử với người khác vì họ tham gia vào các chương trình trợ cấp công và trợ cấp nhà ở hoặc vì các yêu cầu của những chương trình đó.

### Nhà cung cấp nhà ở là ai?

Nhà cung cấp nhà ở là bất kỳ cá nhân hoặc công ty nào tham gia vào việc cung cấp nhà ở cho thuê, bao gồm cả chủ nhà, đại lý hoặc nhà môi giới bất động sản và công ty quản lý tài sản.



## **Đâu là những ví dụ về trợ cấp nhà ở của liên bang, tiểu bang hoặc chính phủ địa phương là gì?**

Trợ cấp nhà ở hỗ trợ người thuê nhà có thu nhập thấp bằng cách chi trả một phần hoặc toàn bộ tiền thuê nhà cho họ. Có một số loại chương trình trợ cấp nhà ở tại Massachusetts. Ba chương trình lớn nhất là **Chương trình Phiếu trợ cấp lựa chọn nhà ở theo Mục 8** do liên bang tài trợ, **Chương trình Phiếu trợ cấp thuê nhà Massachusetts** do tiểu bang tài trợ và **Chương trình Phiếu trợ cấp thay thế** do tiểu bang tài trợ, hỗ trợ người khuyết tật dưới 60 tuổi có đủ điều kiện để sống trong nhà ở công cộng do tiểu bang tài trợ dành cho người già hoặc người khuyết tật.

Các chương trình hỗ trợ tiền thuê nhà tạm thời hoặc khẩn cấp cũng là trợ cấp nhà nhằm giúp các cá nhân và gia đình có nguy cơ mất chỗ ở hoặc cần trợ giúp tài chính để đảm bảo có được chỗ ở mới bằng cách hỗ trợ các chi phí như tiền thuê nhà còn nợ, chi phí chuyển nhà và tiền đặt cọc. Có một số loại chương trình hỗ trợ tiền thuê nhà tạm thời hoặc khẩn cấp tại Massachusetts, chẳng hạn như chương trình **HomeBASE** và chương trình **Hỗ trợ nhà ở dành cho gia đình đang trong quá trình chuyển tiếp ("RAFT")** do tiểu bang điều hành, và các chương trình địa phương như Quỹ cứu trợ tiền thuê nhà của Thành phố Boston. Những chương trình này được bảo vệ theo Luật Chống phân biệt đối xử.

## **CHỐNG PHÂN BIỆT ĐỐI XỬ TRONG QUÁ TRÌNH THUÊ NHÀ Ở**

### **Nhà cung cấp nhà ở có thể từ chối cho người nhận trợ cấp nhà ở thuê nhà không?**

Không. Nhà cung cấp nhà ở không được phân biệt đối xử với mọi người vì lý do họ nhận trợ cấp nhà ở, bao gồm cả những người có bất kỳ phiếu trợ cấp thuê nhà nào của liên bang hoặc tiểu bang hay người nhận hỗ trợ tiền thuê nhà tạm thời hoặc khẩn cấp. Điều này có nghĩa là khi người nhận trợ cấp nhà ở đang tìm kiếm nhà ở, chủ nhà, người quản lý bất động sản và đại lý hoặc nhà môi giới bất động sản không được:

- Từ chối cho những người này thuê nhà ở;
- Từ chối thương lượng với họ về nhà ở;
- Chấm dứt liên lạc hoặc "biến mất" với nỗ lực tránh không tham gia hoặc tránh cho họ thuê nhà;
- Từ chối tuân thủ các yêu cầu của chương trình trợ cấp nhà ở, ví dụ như bằng cách từ chối hoàn thành các thủ tục giấy tờ cần thiết, từ chối sử dụng các mẫu hợp đồng thuê nhà bằng văn bản theo chuẩn của người thuê nhà, từ chối thực hiện theo các thủ tục cho thuê được yêu cầu hoặc từ chối cho phép kiểm tra các tiêu chuẩn nhà ở theo yêu cầu của chương trình;
- Nói với người nhận trợ cấp thuê nhà công cộng rằng không có nhà để cho thuê nhằm tránh cho họ thuê nhà;
- Sử dụng tiêu chí hoặc quy trình để xét điều kiện nhằm loại trừ những người nhận trợ cấp nhà ở, ví dụ như bằng cách yêu cầu người muốn thuê nhà cung cấp bằng chứng về thu nhập từ việc làm hoặc sử dụng các dịch vụ sàng lọc lý lịch mà dùng các phương pháp mang tính thuật toán gây bất lợi một cách không công bằng hoặc "loại trừ" những người nhận trợ cấp nhà ở.

### **Chủ nhà có phải chịu trách nhiệm cho các hành vi vi phạm pháp luật do đại lý cho thuê của họ gây ra không?**

Có. Nếu đại lý cho thuê của chủ nhà phân biệt đối xử với bất kỳ người thuê nhà tiềm năng nào, cả đại lý và chủ nhà sẽ phải chịu trách nhiệm về việc vi phạm này, bất kể chủ nhà có biết về điều đó hay không.



**Massachusetts Attorney General Andrea Joy Campbell**

## **CHỐNG PHÂN BIỆT ĐỐI XỬ BẰNG CÁCH TUÂN THỦ THEO CÁC YÊU CẦU CỦA CHƯƠNG TRÌNH TRỢ CẤP NHÀ Ở**

Các chương trình trợ cấp nhà ở có các yêu cầu chuẩn đối với việc xin nhận trợ cấp thuê nhà, phê duyệt hợp đồng thuê và cho thuê. Nhìn chung, nhà cung cấp nhà ở phải tuân thủ những yêu cầu này. Điều này có nghĩa là để tuân thủ các yêu cầu đối với việc xin nhận trợ cấp thuê nhà và cho thuê của chương trình trợ cấp nhà ở, nhà cung cấp nhà ở có thể phải thay đổi các quy trình xin thuê và cho thuê thông thường của mình.

***Nhà cung cấp nhà ở có thể yêu cầu người nhận trợ cấp nhà ở phải có sự chấp thuận trước từ cơ quan quản lý trợ cấp nhà ở trước khi xem xét đơn xin thuê nhà không?***

Không. Nhà cung cấp nhà ở không được yêu cầu “sự chấp thuận trước” cho tiền thuê nhà của căn hộ hoặc các điều khoản thuê nhà khác. Như đã nêu ở trên, các chương trình trợ cấp có các yêu cầu theo chuẩn phải tuân theo để xử lý đơn đăng ký và phê duyệt tiền thuê nhà – và nhà cung cấp nhà ở thường được yêu cầu tuân theo quy trình đó. Nhà cung cấp nhà ở từ chối chấp nhận hoặc xử lý đơn đăng ký khi không có “sự chấp thuận trước” từ cơ quan quản lý trợ cấp là vi phạm pháp luật.

***Nhà cung cấp nhà ở có thể chuyển sang xem xét người xin thuê nhà khác trong thời gian cơ quan quản lý trợ cấp nhà ở đang trong quá trình phê duyệt căn hộ không?***

Không. Nhà cung cấp nhà ở không được phân biệt đối xử với người xin thuê nhà vì các yêu cầu của chương trình trợ cấp nhà ở. Điều này có nghĩa là nhà cung cấp nhà ở thường phải giữ lại căn hộ trong khi cơ quan quản lý trợ cấp nhà ở hoàn tất các yêu cầu về quy trình nộp đơn và cho thuê. Quy trình này có thể mất nhiều thời gian hơn quy trình xin thuê và cho thuê thông thường của nhà cung cấp nhà ở. Nhà cung cấp nhà ở chuyển sang xem xét người xin thuê nhà khác trong khi nhà cung cấp trợ cấp đang tích cực thực hiện quy trình phê duyệt bắt buộc của mình là vi phạm pháp luật.

***Chủ nhà có thể quyết định không cho người có phiếu trợ cấp nhà ở thuê nhà chỉ vì chi phí sửa chữa được nêu ra trong quá trình kiểm tra nhà ở quá tốn kém không?***

Không. Cơ quan quản lý trợ cấp nhà ở sẽ không chấp thuận hợp đồng cho thuê đối với nhà cho thuê mà không vượt qua được cuộc kiểm tra chất lượng nhà ở trừ khi chủ sở hữu thực hiện các sửa chữa bắt buộc. Nhà cung cấp nhà ở không thể từ chối thực hiện các sửa chữa này vì các chi phí liên quan và không thể từ chối tiếp tục với người xin thuê nhà có phiếu trợ cấp vì lý do đó. Ngoài ra, các tiêu chuẩn chất lượng nhà ở theo yêu cầu của chương trình trợ cấp nhà ở thường phù hợp với các tiêu chuẩn bắt buộc trong Bộ luật Vệ sinh của Tiểu bang Massachusetts áp dụng cho tất cả các căn hộ tại Massachusetts.

## **CHỐNG PHÂN BIỆT ĐỐI XỬ TRONG CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN THUÊ NHÀ Ở**

***Có hạn chế nào về những gì nhà cung cấp nhà ở có thể cho biết hoặc nêu ra trong quảng cáo của họ không?***

Có. Nhà cung cấp nhà ở không được đưa ra tuyên bố hoặc có quảng cáo phân biệt đối xử dựa trên việc nhận trợ cấp nhà ở. Điều này có nghĩa là họ không được quảng cáo mà gợi ý việc ưu tiên, ví dụ như, cho người thuê nhà không có phiếu trợ cấp hoặc được hỗ trợ tiền thuê nhà công cộng khác. Dưới đây là các ví dụ về ngôn ngữ phân biệt đối xử trong quảng cáo nhà ở:



- Yêu cầu chứng minh thu nhập làm việc;
- Không được xác minh theo Mục 8;
- Phải có thu nhập hàng năm tối thiểu 65 nghìn đôla;
- Cần có điểm tín dụng tốt, có nguồn tham khảo, lịch sử làm việc và thu nhập; hoặc
- Phải có điểm tín dụng tốt và việc làm có thể xác minh được để được xem xét.

Cách thức quảng cáo nhà ở cũng có thể vi phạm pháp luật. Ví dụ như nhà cung cấp nhà ở không được sử dụng các công cụ tiếp thị trực tuyến để chỉ nhắm mục tiêu quảng cáo của mình đến các nhóm có đặc điểm cụ thể, trong khi loại trừ những người có các đặc điểm khác mà được pháp luật bảo vệ. Ngoài ra, nhà cung cấp nhà ở không được đăng quảng cáo nhà ở mà nêu rằng người có phiếu trợ cấp hoặc nhận trợ cấp tiền thuê nhà công cộng không được xin thuê nhà hoặc không khuyến khích họ xin thuê nhà.

### ***Nhà cung cấp nhà ở có thể yêu cầu người có phiếu trợ cấp chứng minh thu nhập từ việc làm trong quá trình xin thuê nhà không?***

Không. Nhà cung cấp nhà ở không được phép yêu cầu người xin thuê nhà phải có một loại thu nhập cụ thể, chẳng hạn như thu nhập từ việc làm. Lý do là bởi vì một số người nhận trợ cấp công, chẳng hạn như người hưởng trợ cấp Thu nhập Khuyết tật An sinh Xã hội (SSDI), có thể không có việc làm, nhưng vẫn có thể đủ điều kiện để thuê nhà.

Ngoài ra, nhà cung cấp nhà ở không được áp đặt các yêu cầu về thu nhập tối thiểu hoặc tỷ lệ tiền thuê nhà so với thu nhập mà nhằm mục đích hoặc tác động để loại bỏ hoặc gây bất lợi không công bằng cho người nhận trợ cấp nhà ở hoặc trợ cấp công. Nhà cung cấp nhà ở mà chọn áp dụng các yêu cầu về thu nhập tối thiểu phải tính các khoản thanh toán trợ cấp dưới dạng thu nhập. Tương tự như vậy, nhà cung cấp nhà ở mà chọn áp dụng các yêu cầu về tỷ lệ tiền thuê nhà so với thu nhập không được yêu cầu người nhận trợ cấp xin thuê nhà chứng minh khả năng trả nhiều hơn phần tiền thuê nhà của họ; số tiền của bất kỳ khoản thanh toán trợ cấp nào phải được trừ vào tổng tiền thuê nhà trước khi tính tỷ lệ tiền thuê nhà so với thu nhập của người xin thuê nhà.

Hơn nữa, nhà cung cấp nhà ở không được đưa ra yêu cầu về thu nhập ở mức cụ thể để loại bỏ người nhận trợ cấp nhà ở hoặc trợ cấp công. Hầu hết các chương trình trợ cấp nhà ở và trợ cấp công đều có yêu cầu đối với điều kiện mức thu nhập tối đa. Nhà cung cấp nhà ở có thể vi phạm pháp luật thông qua việc, ví dụ như áp dụng yêu cầu về thu nhập tối thiểu vượt quá giới hạn thu nhập của chương trình trợ cấp nhằm tránh không cho người nhận trợ cấp thuê nhà.

### ***Có những giới hạn nào đối với các loại phí mà nhà cung cấp nhà ở có thể thu từ người nhận trợ cấp nhà ở?***

Nhà cung cấp nhà ở không bao giờ được tính phí đăng ký hoặc yêu cầu đặt cọc để giữ, đặt chỗ hoặc để đưa căn hộ ra khỏi danh sách trên thị trường. Nhà cung cấp nhà ở có thể yêu cầu người thuê nhà chỉ trả các chi phí sau để chuyển vào căn hộ: tiền thuê tháng đầu tiên và tháng cuối cùng, tiền đặt cọc và chi phí chính xác để thay ổ khóa và chìa khóa của nhà thuê (nếu có). Các yêu cầu này áp dụng cho tất cả người xin thuê nhà và người thuê nhà.



Nhà cung cấp nhà ở cần biết rằng có những hạn chế pháp lý bổ sung về các khoản phí mà họ có thể thu từ người nhận trợ cấp nhà ở. Ví dụ như nhà cung cấp nhà ở không được thu "tiền đặt cọc thuê nhà" từ người nhận trợ cấp mà vượt quá phần tiền thuê nhà của người thuê (tức là tổng tiền thuê nhà hàng tháng trừ đi số tiền thanh toán trợ cấp). Ví dụ như nếu tiền thuê một căn hộ là 2.500\$ một tháng, nhưng người có phiếu trợ cấp theo Mục 8 chỉ chịu trách nhiệm thanh toán 250\$ trong số tiền này, thì tiền đặt cọc thuê nhà được tính cho người có phiếu trợ cấp này không được vượt quá 250\$. Vì lý do này mà nhà cung cấp nhà ở thường không được thu tiền đặt cọc thuê nhà từ người nhận trợ cấp nhà ở cho đến khi bên cung cấp trợ cấp xác định phần tiền thuê nhà của người thuê nhà trong quá trình phê duyệt hợp đồng thuê nhà. Điều quan trọng là vì số tiền trợ cấp mà một người nhận được có thể thay đổi theo thời gian, do đó nhà cung cấp nhà ở không được thu tiền đặt cọc "ước tính" từ người có phiếu trợ cấp dựa trên phần tiền thuê nhà của người thuê nhà cho căn hộ trước đó.



## NGUỒN LỰC HỖ TRỢ PHÁP LÝ

Dịch vụ Pháp lý Greater Boston  
(Greater Boston Legal Services)  
<https://www.gbls.org/>  
617-371-1234

Dịch vụ Pháp lý MetroWest  
(MetroWest Legal Services)  
<https://mwlegal.org/>  
508-620-1830

Hỗ trợ Pháp lý Cộng đồng  
(Community Legal Aid)  
<https://communitylegal.org/>

Hỗ trợ Pháp lý Northeast  
(Northeast Legal Aid)  
<https://www.northeastlegalaid.org/>

Trung tâm Công lý và Hồi phục De Novo  
(De Novo Center for Justice and Healing)  
<https://www.denovo.org/>  
617-661-1010

Dịch vụ Pháp lý các Quận bờ biển phía nam  
(South Coastal Counties Legal Services)  
<https://sccls.org/>  
800-244-9023

## CÁC NGUỒN LỰC KHÁC

**Ủy ban Chống phân biệt đối xử của Massachusetts (MCAD) (Massachusetts Commission Against Discrimination (MCAD))**  
Tổng quan về Phân biệt đối xử về nhà ở tại Massachusetts:  
<https://www.mass.gov/info-details/overview-of-housing-discrimination>

Gửi khiếu nại trực tuyến:  
<https://www.mass.gov/how-to/how-to-file-a-complaint-of-discrimination>

**Bộ Phát triển Nhà ở & Đô thị Hoa Kỳ (HUD) (U.S. Department of Housing & Urban Development (HUD))**  
Quyền của người thuê nhà, các điều luật và bảo vệ người thuê nhà: Massachusetts:  
<https://www.hud.gov/states/massachusetts/renting/tenantrights>

Gửi khiếu nại trực tuyến: [https://www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/online-complaint](https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint)

**Ủy ban về Nhà ở Công bằng của Boston (Boston Fair Housing Commission)**

Các quy định về nhà ở công bằng của Boston:

<https://www.boston.gov/departments/fair-housing-and-equity/boston-fair-housing-regulations>

Gửi khiếu nại trực tuyến:  
<https://www.boston.gov/departments/fair-housing-and-equity/how-file-housing-discrimination-complaint>

**Ủy ban về Nhân Quyền Cambridge (Cambridge Human Rights Commission)**  
Thông tin chung về Phân biệt đối xử trong lĩnh vực nhà ở:  
<https://www.cambridgema.gov/Departments/HumanRightsCommission>

Gửi khiếu nại trực tuyến:  
<https://www.cambridgema.gov/Services/fileadiscriminationcomplaint>

**Trung tâm Nhà ở Công bằng của Greater Boston (Fair Housing Center of Greater Boston):**  
<https://www.bostonfairhousing.org/>

**Đơn vị nhà ở thuộc Dịch vụ Pháp lý Greater Boston (Greater Boston Legal Services Housing Unit):**  
<https://www.gbls.org/our-work/housing>

**Trung tâm Nhà ở Công bằng Massachusetts (Massachusetts Fair Housing Center):**  
[https://www.massfairhousing.org/housing\\_discrimination/section-8-and-public-assistance](https://www.massfairhousing.org/housing_discrimination/section-8-and-public-assistance)

**Chương trình Đánh giá phân biệt đối xử về nhà ở, Trường Luật thuộc Đại học Suffolk:**  
(Suffolk University Law School, Housing Discrimination Testing Program)  
<https://www.suffolk.edu/law/academics-clinics/clinics-experiential-opportunities/housing-discrimination-testing-program>

**Nhà ở Công bằng SouthCoast (SouthCoast Fair Housing):** <https://southcoastfairhousing.org/>

