

Hướng Dẫn Dành Cho Chủ Nhà – Theo Yêu Cầu Về Thông Báo Hết Hạn Cho Thuê Và Thủ Tục Đơn Giản

Tiểu bang Massachusetts gần đây đã thông qua luật yêu cầu chủ nhà đưa thông báo không tiếp tục cho thuê vì không trả tiền thuê nhà và cũng phải đưa cho người thuê nhà mẫu đơn chứng thực một số thông tin và lời khai của chủ nhà. Yêu cầu này sẽ được áp dụng từ ngày có hiệu lực là ngày 31 tháng 12 năm 2020 theo Lệnh 6-20 Bổ Sung Lần Đầu của Tòa Án Về Nhà Ở Tại Massachusetts, Lệnh 10-20 Bổ Sung Lần Hai của Tòa Án Khu Vực Tại Massachusetts và Lệnh 11-20 Chính Sửa Lần Hai của Tòa Án Thành Phố Boston cho đến khi kết thúc tình trạng khẩn cấp do COVID-19 của Thống đốc tuyên bố. Luật và mẫu chứng nhận có thể được tìm thấy tại đây: <https://www.mass.gov/noticetoquit>

Lệnh hiện hành của tòa án yêu cầu tất cả hồ sơ vụ kiện đã nộp vào ngày hoặc trước ngày 25 tháng 1 năm 2021 phải kèm theo bản khai có tuyên thệ rằng chủ nhà đã đưa mẫu chứng nhận cho người thuê nhà. Quý vị phải dùng bản khai có tuyên thệ của Tòa Sở Thẩm Tại Massachusetts đã tạo và có thể tìm thấy tại: <https://courtforms.jud.state.ma.us/publicforms/TC0012>

Hướng dẫn sau đây dành cho chủ nhà khi điền và ký tên vào mẫu chứng nhận.

Thông tin sơ bộ:

Quý vị phải cung cấp tên của (các) chủ nhà, tên của (các) người thuê nhà và địa chỉ nơi (các) người thuê nhà cư ngụ.

Tên (các) người thuê: Nếu có hơn một người thuê, quý vị nên liệt kê tất cả những người có tên trong hợp đồng thuê. Nếu không có hợp đồng thuê nhà, quý vị nên liệt kê tất cả những người trên 18 tuổi mà quý vị biết đang cư ngụ tại nhà đó.

Tên (các) chủ nhà: Nếu đơn vị nhà ở được sở hữu chung bởi nhiều cá nhân, quý vị nên liệt kê tất cả các chủ sở hữu là chủ nhà. Nếu chủ nhà là tập đoàn doanh nghiệp, công ty trách nhiệm hữu hạn (limited liability company), công ty liên doanh (partnership), quỹ tín thác (trust) hoặc chủ thể kinh doanh khác, thì khi ký vào mẫu thông báo này, quý vị tuyên bố mình được quyền gửi thông báo không tiếp tục cho thuê thay mặt cho chủ nhà. Nếu có bên thứ ba được ủy quyền thay chủ nhà gửi thông báo không tiếp tục cho thuê, chẳng hạn như một công ty quản lý tài sản nhà ở, thì khi ký vào mẫu thông báo này, quý vị tuyên bố mình được ủy quyền gửi thông báo này thay mặt cho chủ nhà.

Lời khai #1: Tuyên bố của CDC

Quý vị phải nêu rõ liệu người thuê có cung cấp mẫu khai báo theo sắc lệnh của Trung tâm Kiểm soát và Phòng ngừa Dịch bệnh Liên bang (CDC) về “Tạm ngưng trực xuất ở khu nhà ở để ngăn chặn sự lây lan COVID-19”. Mẫu tờ khai này là Đính kèm A cho sắc lệnh của CDC. Quý vị có thể tải về tại <https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/downloads/decosystem-form.pdf>.

Nếu người thuê nhà không cung cấp cho quý vị mẫu khai báo của CDC, nhưng quý vị có lý do để tin rằng người thuê nhà có đủ điều kiện để được bảo vệ theo lệnh của CDC, quý vị nên cung cấp một bản sao của mẫu khai báo của CDC cho người thuê nhà của quý vị.

Lời khai #2: Tuân thủ theo Đạo luật CARES

Quý vị cũng phải cung cấp lời khai về đơn vị nhà ở có “thuộc phạm vi luật định” theo Đạo luật CARES không và thông báo không tiếp tục cho thuê có tuân thủ các yêu cầu của Đạo luật CARES không. Những lời khai này của quý vị phải trung thực, theo sự hiểu biết tốt nhất của quý vị và sau khi xem xét các thông tin sau đây. Thông tin sau đây không phải tư vấn pháp lý: quý vị nên tham khảo ý kiến luật sư nếu quý vị không chắc chắn Đạo luật CARES áp dụng với tài sản nhà ở.

a. Xác định xem nơi ở có “thuộc phạm vi luật định” không

Theo Đạo luật CARES, “đơn vị nhà ở thuộc phạm vi luật định” là những nơi ở do người thuê có hoặc không có hợp đồng thuê trong “tài sản nhà ở thuộc phạm vi luật định”. Các tài sản nhà ở thuộc phạm vi luật định bao gồm:

- Các tài sản nhà ở nhận hỗ trợ tiền thuê của liên bang từ chương trình voucher hoặc tiền trợ cấp
- Các tài sản nhà ở nhận hỗ trợ qua các chương trình nhà ở được liên bang trợ cấp (xem danh sách ở cuối bản Hướng dẫn dành cho Chủ nhà)
- Các tài sản nhà ở có "các khoản vay thế chấp được liên bang đảm bảo." (Xem bên dưới để biết thêm thông tin về định nghĩa “các khoản vay thế chấp được liên bang đảm bảo.”)

Định nghĩa về “khoản vay thế chấp được liên bang đảm bảo” bao gồm nhiều tài sản nhà ở không phải là “nhà ở được trợ cấp”.

- Có bao gồm các khoản vay được FHA đảm bảo cho nhà biệt lập 1 đến 4 căn, chẳng hạn như nhà duplex và triple decker (căn hộ ba tầng).
- Có bao gồm các khoản vay đã được các cơ quan chính phủ như Fannie Mae, Freddie Mac hoặc USDA mua.

Nếu tài sản nhà ở của quý vị được thế chấp, quý vị có thể cần phải thực hiện một số nghiên cứu để tìm hiểu xem đó có phải là khoản vay thế chấp được liên bang đảm bảo hay không. Cục Tài chính Bảo vệ Người tiêu dùng Liên bang đưa ra các gợi ý về cách tìm hiểu xem một tài sản nhà ở có khoản vay thế chấp được liên bang đảm bảo hay không tại <https://www.consumerfinance.gov/coronavirus/mortgage-and-housing-assistance/renter-protections/>.

b. Các yêu cầu về thông báo của Đạo luật CARES

Quý vị được yêu cầu khai rõ liệu thông báo không tiếp tục cho thuê của quý vị có tuân thủ các yêu cầu thông báo trong mục 4024(c) của Đạo luật CARES hay không. Mục đó cấm chủ của một đơn vị nhà ở thuộc phạm vi luật định yêu cầu người thuê phải rời khỏi nơi này trước 30 ngày kể từ khi chủ nhà cung cấp cho người thuê thông báo dọn đi. Do đó, nếu tài sản nhà ở của quý vị thuộc phạm vi luật định, lời khai của quý vị về việc tuân thủ mục 4024(c) của Đạo luật CARES có nghĩa là quý vị đã cung cấp thông báo cho người thuê của mình ít nhất 30 ngày trước khi chấm dứt hợp đồng cho thuê hoặc yêu cầu người thuê rời khỏi nơi đang thuê.

Lời khai #3: Các Thỏa thuận Hiện tại với Người thuê

Quý vị cũng được yêu cầu cung cấp tài liệu về bất kỳ thỏa thuận nào với người thuê liên quan đến việc thanh toán tiền thuê. Nếu có thỏa thuận bằng văn bản, quý vị nên cung cấp các bản sao cho người thuê cùng với thông báo không tiếp tục cho thuê. Nếu quý vị có một thỏa thuận với người thuê chưa được lập thành văn bản, quý vị nên đánh dấu vào ô “có” cho biết rằng có một thỏa thuận và cũng đánh dấu vào ô cho biết rằng thỏa thuận không phải bằng văn bản.

Thông tin Bổ sung Về Lệnh Trì Hoãn Của CDC

Xin lưu ý, mặc dù quý vị không bắt buộc phải tuân thủ các mục khác của Đạo luật CARES, nhưng lệnh trì hoãn trực xuất vẫn được áp dụng đối với một số loại “tài sản nhà ở thuộc phạm vi luật định”.

- Một số cơ quan Liên bang, bao gồm FHA, HUD, VA, USDA, Fannie Mae và Freddie Mac đã gia hạn cho đến ít nhất là ngày 31 tháng 3 năm 2021 lệnh trì hoãn trực xuất đối với các nhà ở mà chủ sở hữu hiện cư ngụ có các khoản vay thế chấp do những cơ quan đó bảo đảm.
- Fannie Mae và Freddie Mac đã gia hạn cho đến ít nhất ngày 28 tháng 2 năm 2021 lệnh cấm trực xuất đối với các tài sản mà họ sở hữu (bất động sản sở hữu hoặc tài sản “REO”).
- Nếu chủ sở hữu của các tài sản nhà ở thuộc phạm vi luật định có từ 5 đơn vị nhà ở trở lên được người cho vay thế chấp của họ cho giãn nợ (thêm thời gian để thanh toán khoản vay thế chấp), chủ sở hữu không thể trực xuất người thuê trong khi chủ sở hữu đang được cho giãn nợ (xem mục 4023(d) của Đạo luật CARES.)

* * * * *

Các Tài Sản Được Hỗ Trợ Thông Qua Các Chương Trình Nhà Ở Được Liên Bang Trợ Cấp

Một đơn vị nhà ở trong một tài sản nhà ở được trợ cấp theo bất kỳ chương trình nhà ở nào sau đây sẽ được coi là “nhà ở thuộc phạm vi luật định”:

Bộ Phát triển Nhà và Đô thị (HUD)

- Nhà ở công cộng (42 U.S.C. § 1437d)
- Mục 8 Chương trình Phiếu Lựa chọn Nhà ở (42 U.S.C. § 1437f)
- Mục 8 nhà ở theo dự án (42 U.S.C. § 1437f)
- Mục 202 nhà ở cho người cao niên (12 U.S.C. § 1701q)
- Mục 811 về nhà ở cho người khuyết tật (42 U.S.C. § 8013)
- Mục 236 nhà cho thuê nhiều hộ gia đình (12 U.S.C. § 1715z-1)
- Mục 221(d)(3) Nhà ở Dưới Lãi suất Thị trường (BMIR) (12 U.S.C § 17151(d))
- NHÀ Ở (42 U.S.C. § 12741 et seq.)
- Cơ hội Nhà ở cho Người bị AIDS (HOPWA) (42 U.S.C. § 12901, et seq.)
- Các chương trình dành cho người vô gia cư theo Đạo luật McKinney-Vento (42 U.S.C. § 11360, et seq.)

Bộ Nông Nghiệp

- Mục 515 Nhà Cho Thuê ở Nông Thôn (42 U.S.C. § 1485)
- Mục 514 và 516 Nhà ở cho Lao Động Nông Trại (42 U.S.C. §§ 1484, 1486)
- Mục 533 Trợ cấp Bảo tồn Nhà ở (42 U.S.C. § 1490m)
- Mục 538 nhà cho thuê nhiều gia đình (42 U.S.C. § 1490p-2)

Bộ Ngân Khố

- Tín dụng Thuế Nhà Ở cho Người Có Thu Nhập Thấp (LIHTC) (26 U.S.C. § 42)