

Cập Nhật Mới Nhất: 30 Tháng Sáu 2021

Tổng Quan Về Người Thuê Nhà

Hỗ Trợ Tiền Thuê Nhà Khẩn Cấp Với Nhà Ở Được Trợ Cấp (SHERA)



Tổng Quan về SHERA

- Chương trình Hỗ Trợ Tiền Thuê Nhà Khẩn Cấp Với Nhà Ở Được Trợ Cấp (SHERA) là một chương trình hỗ trợ khẩn cấp về nhà ở do liên bang tài trợ dành cho những người thuê nhà trong nhà ở được trợ cấp và bị ảnh hưởng bởi COVID-19.
- Nếu đáp ứng yêu cầu, chủ sở hữu nhà ở được trợ cấp có thể nộp đơn đề nghị hỗ trợ thay mặt cho tất cả những cư dân đang thuê nhà của họ, còn nợ tiền thuê nhà và đáp ứng các yêu cầu về thu nhập.
- Kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2021, SHERA có thể hỗ trợ chi trả tiền thuê nhà quá hạn trong giai đoạn từ ngày 1 tháng 4 năm 2020 đến ngày 30 tháng 9 năm 2021. Đây được gọi là khoảng thời gian đủ điều kiện hỗ trợ trong chương trình SHERA.

HƯỚNG DẪN CHÍNH SÁCH CHÍNH

1. ĐỦ ĐIỀU KIỆN

- Hộ gia đình có thu nhập hộ gia đình bằng hoặc thấp hơn 80% [Mức Thu Nhập Trung Bình Khu Vực \(AMI\)](#).
- Hộ gia đình gặp khó khăn về tài chính do COVID-19.
- Chủ nhà cung cấp bằng chứng xác nhận người thuê nhà chưa trả tiền thuê nhà.



2. SỬ DỤNG TIỀN HỖ TRỢ PHÙ HỢP

Sử dụng tiền hỗ trợ phù hợp:

- Hỗ trợ tối đa 18 tháng tiền thuê nhà còn nợ vào hoặc sau ngày 1 tháng 4 năm 2020.
- Không có giới hạn hỗ trợ cho mỗi hộ gia đình.
- Sẽ chỉ hỗ trợ chi trả tiền thuê nhà còn nợ, và không chi trả các chi phí khác theo yêu cầu của chủ nhà, chẳng hạn như phí đậu xe, phí nuôi vật nuôi hoặc chi phí đền bù.
- Không bao gồm các chi phí dịch vụ tiện ích hoặc chi phí vận chuyển.



3. XÁC NHẬN NGƯỜI THUÊ NHÀ

Sau khi được ký tên, Xác Nhận Người Thuê Nhà sẽ xác thực:

- Ảnh hưởng của COVID-19:** Người thuê nhà gặp khó khăn về tài chính do COVID-19.
- Thông Báo Chủ Sở Hữu Các Hỗ Trợ Trùng Lặp** Người thuê nhà sẽ thông báo cho chủ nhà của mình nếu quý vị nhận được hỗ trợ khác để chi trả cùng một khoản tiền thuê nhà mà SHERA đã hỗ trợ thanh toán và cố gắng hoàn trả số tiền hỗ trợ vượt mức.
- Quyền của Người Thuê Nhà:** Cho phép chủ sở hữu nộp đơn đề nghị hỗ trợ thay mặt cho người thuê nhà và chia sẻ các thông tin cần thiết để chủ sở hữu nhà ở có thể thực hiện điều đó.



4. CÁC BƯỚC THỰC HIỆN VỚI NGƯỜI THUÊ NHÀ



- Phối hợp với chủ nhà của quý vị để đảm bảo hộ gia đình quý vị đủ điều kiện tiếp nhận hỗ trợ
- Hoàn thành và ký xác nhận người thuê nhà để:
 - Xác nhận rằng những khó khăn về tài chính của hộ gia đình quý vị do tác động trực tiếp hoặc gián tiếp của COVID-19;
 - Khẳng định rằng quý vị sẽ thông báo cho chủ nhà của mình nếu quý vị nhận được hỗ trợ khác để chi trả cùng một khoản tiền thuê nhà mà SHERA đã hỗ trợ thanh toán và cố gắng hoàn trả số tiền hỗ trợ vượt mức; và
 - Cho phép chủ sở hữu nhà ở thay mặt quý vị nộp đơn đề nghị hỗ trợ tiền thuê nhà

5. THÔNG BÁO CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ



Chủ sở hữu phải cung cấp cho người thuê nhà các thông báo về:

- Các tài liệu cần thiết để nộp đơn đề nghị hỗ trợ (hoặc nộp đơn đề nghị lại)
- Xác nhận đã nộp đơn đề nghị hỗ trợ
- Yêu cầu các tài liệu bổ sung
- Quyết định phê duyệt đơn đề nghị hỗ trợ và thanh toán vào tài khoản người thuê nhà
- Quyết định từ chối đơn đề nghị hỗ trợ từ DHCD

6. ƯU TIÊN



Số tiền hỗ trợ sẽ được ưu tiên cho những người thất nghiệp từ 90 ngày trở lên và những người có mức thu nhập AMI của hộ gia đình từ 50% trở xuống tại thời điểm nộp đơn.

Câu Hỏi Thường Gặp về SHERA

Câu hỏi thường gặp

1. Tại sao tôi nên tham gia SHERA?

Trong chương trình SHERA, chủ nhà của quý vị sẽ hoàn thành nhiều thủ tục giấy tờ cần thiết để được trả tiền thuê nhà quá hạn. Nếu đơn đề nghị hỗ trợ của quý vị được chấp thuận và quý vị tiếp nhận hỗ trợ của SHERA, tiền thuê nhà mà quý vị còn nợ trong khoảng thời gian đủ điều kiện hỗ trợ từ SHERA sẽ được chi trả. Quý vị cũng sẽ được bảo vệ tránh bị trục xuất vì lý do không trả tiền thuê nhà, trong khoảng thời gian 6 tháng kể từ lần gần nhất nhận được tiền hỗ trợ từ SHERA.

2. Tôi nên làm gì nếu tôi đã nộp đơn đến một chương trình hỗ trợ tiền thuê nhà khẩn cấp khác, như RAFT, thông qua Cơ Quan Quản Lý Khu Vực (RAA) địa phương?

Nếu quý vị đã nộp đơn đề nghị hỗ trợ RAFT hoặc chương trình hỗ trợ tiền thuê nhà khẩn cấp khác và đơn đề nghị của quý vị vẫn đang chờ xử lý, quý vị nên tiếp tục với đơn đề nghị hỗ trợ đó và **KHÔNG** nên chuyển sang SHERA. Nếu quý vị đã nộp đơn đề nghị hỗ trợ RAFT hoặc chương trình hỗ trợ tiền thuê nhà khẩn cấp khác và vẫn còn nợ tiền thuê nhà trong khoảng thời gian đủ điều kiện hỗ trợ từ SHERA, quý vị **VẪN ĐỦ ĐIỀU KIỆN** tham gia SHERA.

3. Khi nào tôi nên cân nhắc nộp đơn đến các chương trình hỗ trợ tiền thuê nhà khác thay vì hoặc ngoài chương trình SHERA? Đây là mức giới hạn hỗ trợ áp dụng cho nhiều chương trình hỗ trợ tiền thuê nhà?

Nếu quý vị còn khoản nợ mà SHERA không hỗ trợ chi trả, chẳng hạn như tiền thuê nhà từ trước ngày 1 tháng 4 năm 2020, hoặc chi phí vận chuyển hoặc chi phí dịch vụ tiện ích, quý vị nên cân nhắc nộp đơn đến chương trình hỗ trợ tiền thuê nhà khẩn cấp khác thông qua Cơ Quan Quản Lý Khu Vực (RAA) tại nơi ở của quý vị. Các chương trình hỗ trợ tiền thuê nhà do tiểu bang và liên bang tài trợ không hỗ trợ chi trả các chi phí giống nhau, nhưng có thể hỗ trợ với các khoảng thời gian khác nhau. Truy cập <https://www.mass.gov/applying-for-rental-assistance-in-massachusetts-to-avoid-eviction> để biết thông tin về các chương trình hỗ trợ khác.

Các Câu Hỏi Thường Gặp Về SHERA (Tiếp)

Câu hỏi thường gặp

4. Chủ nhà của tôi có thể thay mặt tôi nộp đơn đề nghị hỗ trợ như thế nào?

Bằng cách ký tên vào xác nhận người thuê nhà, quý vị cho phép chủ nhà của mình nộp đơn đề nghị hỗ trợ tiền thuê nhà khẩn cấp cho SHERA để có thể chi trả tiền thuê nhà mình trong khoảng thời gian đủ điều kiện hỗ trợ trong chương trình SHERA.

5. Tôi được hỗ trợ như thế nào nếu chủ nhà của tôi nộp đơn đề nghị hỗ trợ cho SHERA?

Nếu quý vị tham gia SHERA, quý vị sẽ không cần phải nộp đơn đề nghị hỗ trợ thông qua một cơ quan khác. Chủ nhà của quý vị có thể thực hiện tất cả các thủ tục giấy tờ cho quý vị để có thể chi trả số tiền thuê nhà còn nợ. Ngoài ra, khi tham gia SHERA, chủ nhà của quý vị đã đồng ý phối hợp với quý vị để duy trì nhà ở và không trục xuất cho quý vị vì lý do không trả tiền thuê nhà, trong thời gian ít nhất sáu tháng kể từ lần gần nhất nhận được tiền hỗ trợ từ.

6. Ai có thể hỗ trợ tôi hoàn thành đơn đề nghị hỗ trợ?

Chủ nhà của quý vị hoặc đại lý quản lý nhà ở có thể giúp quý vị hoàn thành các biểu mẫu và xác định phương pháp xác minh thu nhập thuận tiện nhất cho quý vị.

7. Khi nào tôi có thể nhận được thông tin từ chủ nhà của mình về hỗ trợ của SHERA và đơn đề nghị hỗ trợ của tôi?

Quý vị sẽ nhận được thông báo từ chủ nhà của mình khi:

- Chủ nhà của quý vị cần quý vị cung cấp các tài liệu cần thiết để thay mặt quý vị nộp đơn
- Đơn đề nghị hỗ trợ của quý vị đã được gửi thành công
- Cần cung cấp thêm tài liệu bổ sung
- Đơn đề nghị của quý vị đã được chấp thuận/tiền hỗ trợ đã được gửi vào tài khoản của quý vị
- Đơn đề nghị của quý vị đã bị từ chối, kèm (các) lý do từ chối (từ DHCD)

Các Câu Hỏi Thường Gặp Về SHERA (Tiếp)

Câu hỏi thường gặp

8. Tôi cần cung cấp thông tin gì cho chủ nhà của mình?

Quý vị sẽ cần phải cung cấp xác nhận người thuê nhà đã ký tên và các tài liệu chứng minh mức thu nhập để xác minh rằng quý vị đáp ứng các yêu cầu về tính đủ điều kiện thu nhập.

9. Người thuê nhà cần cung cấp giấy tờ gì để chứng minh thu nhập?

Thu nhập hộ gia đình của quý vị có thể được xác nhận bằng một trong những cách sau:

1. Chủ nhà của quý vị có thể sử dụng xác nhận thu nhập gần nhất của quý vị để xác nhận thu nhập hộ gia đình của quý vị bằng hoặc thấp hơn 80% mức thu nhập trung bình của khu vực.
2. Chủ nhà của quý vị cũng có thể chọn một trong các phương pháp sau để xác minh thu nhập:
 - Cung cấp cho chủ nhà của quý vị tờ khai thuế thu nhập liên bang theo Mẫu 1040 năm 2020 cho chủ hộ gia đình và những người trưởng thành khác trên 18 tuổi.
 - Cung cấp các tài liệu xác minh thu nhập mới nhất mà quý vị thường đưa ra khi xác nhận lại theo định kỳ.
 - Cung cấp hai phiếu lương trong vòng hai tháng gần nhất (mỗi phiếu cho mỗi tháng tương ứng với mỗi công việc), thẻ séc trợ cấp thất nghiệp hoặc bằng chứng thu nhập khác tại thời điểm nộp đơn của quý vị. Với các tài liệu này, chủ nhà của quý vị sẽ tính toán thu nhập hàng năm của quý vị trước khi nộp đơn đề nghị hỗ trợ cho SHERA.
 - Cung cấp thư xác nhận hỗ trợ của bên thứ ba vào tháng 1 năm 2020 hoặc sau đó, xác nhận các hỗ trợ dưới đây mà quý vị nhận được: Hỗ trợ DTA, phúc lợi MassHealth, phúc lợi Cựu Chiến Binh theo Chương 115, hoặc trợ cấp chăm sóc trẻ em .
 - Nếu hộ gia đình của quý vị không có thu nhập, quý vị sẽ được yêu cầu xác nhận thu nhập bằng 0.

Các Câu Hỏi Thường Gặp Về SHERA (Tiếp)

Câu hỏi thường gặp

10. Làm cách nào để xác nhận rằng tôi đã gặp khó khăn về tài chính do COVID-19?

Quý vị có thể xác nhận rằng quý vị đã gặp khó khăn tài chính do COVID-19 bằng cách điền thông tin và ký tên vào Xác Nhận Người Thuê Nhà. Chủ nhà của quý vị phải chấp nhận ý kiến tự xác nhận các tác động của COVID. Xác nhận này cũng cho biết:

- Quý vị chưa nộp đơn hoặc đã nhận được hỗ trợ tiền thuê nhà khẩn cấp từ bất kỳ nguồn hỗ trợ công cộng nào khác trong cùng khoảng thời gian đủ điều kiện tham gia SHERA.
- Quý vị sẽ thông báo cho chủ nhà nếu quý vị nhận được hỗ trợ trùng lặp.
- Quý vị cho phép chủ nhà của quý vị thay mặt quý vị nộp đơn đề nghị hỗ trợ cho SHERA và chia sẻ các thông tin cần thiết trong quá trình đó.

11. Tôi có cần số an sinh xã hội để đủ điều kiện nhận hỗ trợ từ SHERA hay không?

Không, chương trình SHERA không có yêu cầu về tình trạng nhập cư; hộ gia đình có thể đủ điều kiện hỗ trợ dù tình trạng nhập cư là gì.

Nếu quý vị đã có số an sinh xã hội, quý vị cần cung cấp bốn chữ số cuối cùng trong số an sinh xã hội của mình. Bốn chữ số cuối của số an sinh xã hội chỉ để kiểm tra xem hỗ trợ của quý vị có được xử lý thông qua các chương trình khác hay không.

12. Tôi có thể nộp đơn đề nghị trợ cấp tiền thuê nhà (tiền thuê nhà trong tương lai), chi phí dịch vụ tiện ích hoặc chi phí vận chuyển hay không?

SHERA không hỗ trợ chi trả các chi phí này.

Quý vị có thể liên hệ với Cơ Quan Quản Lý Khu Vực (RAA) để xác định xem quý vị có đủ điều kiện được hỗ trợ tiền thuê nhà, chi phí dịch vụ tiện ích hoặc chi phí vận chuyển hay không. Nếu tiền thuê nhà của quý vị không thay đổi dựa trên những thay đổi về mức thu nhập của quý vị, các cơ quan này có thể xác định xem quý vị có đủ điều kiện hỗ trợ tiền thuê nhà trong tối đa ba tháng trợ cấp. Nếu tiền thuê nhà của quý vị thay đổi dựa trên thay đổi về thu nhập của quý vị (ví dụ, Mục 8, MRVP), quý vị không đủ điều kiện được hỗ trợ tiền thuê nhà trong tương lai, bao gồm tiền thuê nhà của tháng đầu tiên.

Các Câu Hỏi Thường Gặp Về SHERA (Tiếp)

Câu hỏi thường gặp

13. Điều gì sẽ xảy ra nếu chủ nhà của tôi không thay mặt tôi nộp đơn đăng ký vì chủ nhà của tôi cho rằng tôi không đủ điều kiện?

Nếu chủ nhà của quý vị tin rằng quý vị không đủ điều kiện tham gia SHERA, họ sẽ gửi thư cho quý vị để giải thích lý do tại sao họ cho rằng quý vị không đủ điều kiện, đồng thời cung cấp thông tin về các nguồn lực khác có thể hỗ trợ tiền thuê nhà khẩn cấp. Sau khi nhận được lá thư này, nếu quý vị cho rằng quý vị thực sự đủ điều kiện, quý vị có thể thực hiện như sau:

- Quý vị phải gửi thư yêu cầu xem xét hành chính cho người giám sát nhà trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được lá thư từ chủ nhà của mình. Xem xét hành chính là yêu cầu một người xem xét bối cảnh của quý vị mà người đó không phải là người đã đưa ra quyết định về tính đủ điều kiện của quý vị.
- Khi quý vị đã gửi yêu cầu xem xét hành chính, người phụ trách sẽ xem xét tất cả tài liệu đã gửi để xác định xem quý vị có đủ điều kiện tham gia SHERA hay không và gửi đến quý vị quyết định cuối cùng trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được thư yêu cầu của quý vị.

Nếu kết quả xem xét hành chính của chúng tôi cho thấy, quý vị đủ điều kiện tham gia SHERA, chủ nhà của quý vị sẽ thay mặt quý vị nộp đơn đề nghị hỗ trợ. Chủ nhà của quý vị sẽ thông báo cho quý vị sau khi gửi đơn đề nghị thành công và sẽ thay mặt quý vị tiếp tục quy trình SHERA.

Ngoài ra, nếu quý vị vẫn được xác định là không đủ điều kiện tham gia SHERA, chủ nhà của quý vị sẽ gửi một lá thư cho quý vị, trong đó giải thích lý do tại sao quý vị vẫn không đủ điều kiện, khuyến khích quý vị xác nhận lại nếu bối cảnh của quý vị đã thay đổi và quý vị đủ điều kiện tham gia SHERA trong tương lai, đồng thời cung cấp cho quý vị danh sách các nguồn hỗ trợ tiền thuê nhà khác mà quý vị có thể tiếp cận.

14. Điều gì sẽ xảy ra nếu đơn đề nghị hỗ trợ của tôi được chấp thuận?

Nếu đơn đề nghị hỗ trợ của quý vị được chấp thuận, chủ nhà của quý vị sẽ thông báo cho quý vị về số tiền hỗ trợ và các tháng mà tiền hỗ trợ sẽ được chuyển vào tài khoản của quý vị.

Các Câu Hỏi Thường Gặp Về SHERA (Tiếp)

Câu hỏi thường gặp

15. Điều gì sẽ xảy ra nếu đơn đề nghị hỗ trợ của tôi bị từ chối?

Nếu quý vị bị Dept. of Housing and Community Development (DHCD) xác định quý vị không đủ điều kiện tham gia SHERA, DHCD sẽ gửi cho quý vị và chủ nhà của quý vị một lá thư, trong đó giải thích lý do từ chối đơn đề nghị và quyền khiếu nại quyết định trong vòng 15 ngày làm việc. Quý vị có thể được yêu cầu cung cấp các tài liệu bổ sung để xác minh tính đủ điều kiện. Quý vị cũng sẽ nhận được thông tin về các chương trình hỗ trợ tiền thuê nhà khác.

16. Khi nào số tiền thuê nhà còn nợ của tôi sẽ được hỗ trợ chi trả hết?

Đơn đề nghị hỗ trợ của quý vị được chấp thuận hoặc bị từ chối trong vòng một vài tuần. Nếu đơn đề nghị hỗ trợ được chấp thuận, số tiền hỗ trợ sẽ được chuyển cho chủ nhà của quý vị và họ sẽ sử dụng số tiền này để chi trả số tiền thuê nhà còn nợ của quý vị trong vòng 30 ngày sau khi nhận được số tiền hỗ trợ. Chủ nhà của quý vị phải gửi cho quý vị giấy xác nhận sau khi nhận được tiền hỗ trợ.

17. Tôi có còn phải trả số tiền thuê nhà mà tôi còn nợ từ trước ngày 1 tháng 4 năm 2020 sau khi tôi nhận được hỗ trợ từ SHERA? Tôi có thể bị trục xuất khỏi ở nếu tôi vẫn nợ tiền thuê nhà từ thời điểm đó hay không?

Có, mặc dù quý vị vẫn có một số lựa chọn khác và có thời gian gia hạn trả nợ. Nếu quý vị đã nhận được hỗ trợ từ SHERA, quý vị sẽ được bảo vệ tránh bị trục xuất **vì lỗi không thanh toán tiền thuê nhà**, trong thời gian **6 tháng** kể từ lần gần nhất tiền hỗ trợ từ SHERA được chủ nhà của quý vị chuyển vào tài khoản của quý vị.

Tuy nhiên, quý vị vẫn có nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê mà quý vị còn nợ nhưng không được SHERA hỗ trợ, và quý vị có thể bị trục xuất vì lỗi không trả tiền thuê nhà sau khi hết thời hạn 6 tháng.

Quý vị nên cùng với chủ nhà của mình đánh giá các lựa chọn, ví dụ như lập kế hoạch trả nợ. Quý vị cũng có thể liên hệ [Chương Trình Hòa Giải Về Nhà Ở](#) do tiểu bang tài trợ để yêu cầu các dịch vụ hòa giải miễn phí nhằm giúp quý vị và chủ nhà của quý vị đánh giá các lựa chọn và tìm ra giải pháp linh hoạt phù hợp với tất cả các bên.

Danh Sách Tài Liệu Cần Cung Cấp cho SHERA

Nếu quý vị đồng ý cho phép chủ nhà thay mặt quý vị nộp đơn đề nghị hỗ trợ tiền thuê nhà, chủ nhà của quý vị sẽ cần thu thập các tài liệu cần thiết.

TÀI LIỆU BẮT BUỘC

Tài Liệu Xác Minh Thu Nhập

- Tài liệu đã được cung cấp trong lần gần nhất thu nhập của quý vị được xác nhận lại (có đủ hay không tùy thuộc vào yêu cầu của chương trình)

HOẶC

- Tài liệu về thu nhập hàng năm:

- Tờ khai thuế thu nhập liên bang theo Mẫu 1040 năm 2020**, cho mỗi thành viên trưởng thành trên 18 tuổi trong hộ gia đình, nếu kê khai riêng

HOẶC

- Tài liệu xác minh hỗ trợ:

- Thư xác nhận hỗ trợ** vào tháng 1 năm 2020 hoặc sau đó, xác nhận các hỗ trợ dưới đây mà quý vị nhận được:

- Hỗ trợ của DTA
- Quyền lợi của Cựu chiến binh theo Chương 115
- Phúc lợi MassHealth
- Trợ cấp chăm sóc trẻ em

HOẶC

- Tài liệu về mức thu nhập hàng tháng trong hai tháng gần nhất trước khi nộp đơn

- Hai cuốn phiếu lương
- Thẻ séc trợ cấp thất nghiệp hoặc sao kê ngân hàng
- Bảng chứng thu nhập khác
- Thư xác nhận phúc lợi An Sinh Xã Hội

Giấy Xác Nhận Người Thuê Nhà Đã Ký Tên

Xác nhận từ chủ hộ về tình trạng khó khăn tài chính liên quan đến COVID, trong đó nêu rõ người thuê nhà không nhận hỗ trợ trùng lặp và cho phép người sở hữu nhà ở thay mặt họ nộp đơn tham gia SHERA.

- Bốn chữ số cuối của số an sinh xã hội của chủ hộ, nếu có (người thuê nhà không cần số an sinh xã hội để đủ điều kiện tham gia).

Tài Nguyên Bổ Sung Về Nhà Ở

- **Cơ Quan Quản Lý Khu Vực (RAA)**: Người thuê nhà cần trợ giúp chi trả các dịch vụ tiện ích hoặc vận chuyển nên nộp đơn trực tiếp cho RAA tại nơi ở của họ.
- **Dự Án Trợ Giúp Pháp Lý Tránh Bị Trục Xuất Khỏi Nơi Ở Trong Bối Cảnh COVID (CELHP)**: Giới thiệu nguồn hỗ trợ, cung cấp thông tin pháp lý và trở thành đại diện pháp lý trong các trường hợp trục xuất khỏi nơi ở liên quan đến COVID trên toàn tiểu bang.
- **Hòa Giải Cộng Đồng**: Các tổ chức phi lợi nhuận tại địa phương có thể giúp chủ nhà và người thuê nhà giải quyết tranh chấp.
- **Nhà Ở Công Bằng HUD** - Website của HUD kèm các nguồn thông tin về quyền nhà ở công bằng của liên bang.
- **Luật Nhà Ở Công Bằng Mass** - Website của Tổng Chương Lý tiểu bang giới thiệu tổng quan về các quy định về nhà ở công bằng của tiểu bang.