Cuối cùng, ngày 16 tháng Hai, 2021, được tu chỉnh ngày 23 tháng Sáu, 2021, 4 tháng Tám, 2021, 11 tháng Năm, 2022, và 08 tháng Chín, 2022

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 St. 2020, c. 257,được tu chỉnh bởi St. 2021, c. 20 và St. 2022, c. 42 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.Các luật và mẫu chứng nhận có thể được tìm thấy tại đây: https://www.mass.gov/noticetoquit

Tất cả hồ sơ vụ kiện đã nộp phải kèm theo bản khai có tuyên thệ rằng chủ nhà đã đưa mẫu chứng nhận cho người thuê nhà, theo Lệnh 6-20 Bổ Sung Lần Thứ Ba của Tòa Án Sơ Thẩm Về Nhà Ở Tại Massachusetts, Lệnh 10-20 Bổ Sung Lần Thứ Ba của Tòa Án Khu Vực Tại Massachusetts, và Lệnh 11-20 Tu Chính Lần Thứ Ba của Tòa Án Thành Phố Boston. Quý vị phải dùng bản khai có tuyên thệ của Tòa Sở Thẩm Tại Massachusetts đã tạo và có thể tìm thấy tại: Court-Required Affidavit re Attestation Form.

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: 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 #2: 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.

* * * * * * *

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)