

Tuân Thủ Các Yêu Cầu Của Thông Báo Kết Thúc Thời Hạn Cho Thuê

Hướng Dẫn Dành Cho Chủ Nhà & Biểu Mẫu Bắt Buộc về Thông Báo Kết Thúc Thời Hạn Cho Thuê (NTQ) Nơi Cư Trú (NTQ)

Luật Massachusetts (mục 31, chương 186 của Luật Chung) yêu cầu chủ nhà đưa ra thông báo kết thúc thời hạn cho thuê đối với việc người thuê nhà không thanh toán tiền thuê nhà, đồng thời cung cấp cho người thuê nhà biểu mẫu có thông tin nhất định. Có thể tìm thấy biểu mẫu bắt buộc tại đây: <https://www.mass.gov/info-details/notice-to-quit-accompanying-form>.

Luật này quy định rằng “Không tòa án nào có thẩm quyền đối với vụ kiện theo quy trình tóm tắt như chương 239, kể cả tòa án thành phố Boston, trong vụ việc trục xuất do không thanh toán tiền thuê nhà ở, chấp nhận việc nộp đơn đề nghị, trật đòi hầu tòa hoặc khiếu nại mà không có bằng chứng về việc gửi biểu mẫu bắt buộc trong phần này.”

Các hướng dẫn sau đây nhằm cung cấp hướng dẫn cho chủ nhà khi hoàn thành biểu mẫu được yêu cầu đính kèm thông báo kết thúc thời hạn cho thuê.

Thông Tin Sơ Bộ:

Cung cấp tên của (những) chủ nhà, tên của (những) người thuê nhà và địa chỉ nơi (những) người thuê nhà sinh sống.

Tên của (những) người thuê nhà: Nếu có nhiều hơn một người thuê nhà, quý vị cần liệt kê tất cả những người được nêu trong hợp đồng thuê. Nếu không có hợp đồng thuê, quý vị cần liệt kê tất cả những người trên 18 tuổi mà quý vị biết, đang cư trú tại cơ sở.

Tên của (những) chủ nhà: Nếu căn hộ thuộc sở hữu chung bởi nhiều hơn một cá nhân, quý vị cần liệt kê tất cả các chủ sở hữu là chủ nhà.

Thỏa Thuận Hiện Tại với Người Thuê Nhà

Cung cấp tài liệu về bất kỳ thỏa thuận nào với người thuê nhà liên quan đến việc thanh toán tiền thuê nhà. Nếu có các thỏa thuận bằng văn bản, quý vị cần cung cấp các bản sao cho người thuê nhà cùng với thông báo kết thúc thời hạn cho thuê và biểu mẫu. Nếu có thỏa thuận với người thuê nhà chưa được lập thành văn bản, quý vị cần đánh dấu vào ô “có” để thể hiện có thỏa thuận và đánh dấu vào ô cho biết rằng thỏa thuận đó không được lập thành văn bản.

Các Hạn Chế Của Liên Bang và Yêu Cầu Thông Báo

Nếu tài sản của quý vị là “nhà ở có bảo hiểm” theo mục 4024(a)(1) của Đạo Luật Hỗ Trợ, Cứu Trợ và An Ninh Kinh Tế Trong Bối Cảnh Đại Dịch Vi-rút Corona của liên bang, PL 116-136 (“Đạo Luật CARES”), quý vị có thể phải gửi thông báo bằng văn bản cho người thuê nhà ít nhất 30 ngày trước khi nộp đơn yêu cầu trục xuất. Quý vị cần nỗ lực hết sức để xác định xem căn hộ của mình có phải là “nhà ở có bảo hiểm” theo Đạo Luật CARES hay không và liệu thông báo kết thúc thời hạn cho thuê có tuân thủ các yêu cầu về thông báo của Đạo Luật CARES hay không.

Theo Đạo Luật CARES, “nhà ở có bảo hiểm” là các căn hộ do người thuê nhà có hoặc không có hợp đồng thuê tại “tài sản có bảo hiểm”. Tài sản có bảo hiểm bao gồm:

- Tài sản có hỗ trợ tiền thuê nhà của liên bang từ chương trình phiếu ưu đãi hoặc trợ cấp
- Tài sản được hỗ trợ thông qua các chương trình nhà ở được liên bang trợ cấp (xem danh sách ở cuối hướng dẫn này)
- Tài sản với “các khoản vay thế chấp được liên bang hỗ trợ.”

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

- Bao gồm các khoản vay được FHA bảo hiểm đối với các tài sản dành cho gia đình từ 1 đến 4 người, chẳng hạn như nhà thông tầng và nhà ba tầng.
- Ngoài ra cũng bao gồm các khoản vay đã được mua bởi các cơ quan chính phủ như Fannie Mae, Freddie Mac hoặc USDA.

Nếu tài sản của quý vị được thế chấp, quý vị có thể cần tìm hiểu xem đó có phải là khoản thế chấp được liên bang hỗ trợ hay không. Cục Bảo Vệ Tài Chính Người Sử Dụng Nhà Ở Liên Bang đưa ra các đề xuất về cách tìm hiểu xem tài sản có thể chấp được liên bang hỗ trợ hay không tại <https://www.consumerfinance.gov/coronavirus/mortgage-and-housing-assistance/help-for-homeowners/find-your-servicer/>

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

Căn hộ trong tài sản được trợ cấp theo bất kỳ chương trình nhà ở nào sau đây sẽ được coi là “nhà ở có bảo hiểm”:

Sở Nhà Ở và Phát Triển Cộng Đồng (HUD)

- Nhà ở công cộng (42 U.S.C. § 1437d)
- Chương Trình Phiếu Ưu Đãi Lựa Chọn Nhà Ở theo Mục 8 (42 U.S.C. § 1437f)
- Nhà ở dựa trên dự án theo Mục 8 (42 U.S.C. § 1437f)
- Nhà ở cho người lớn tuổi theo Mục 202 (12 U.S.C. § 1701q)
- Nhà ở cho người khuyết tật theo Mục 811 (42 U.S.C. § 8013)
- Nhà ở cho thuê nhiều hộ gia đình theo Mục 236 (12 U.S.C. § 1715z-1)
- Nhà ở Lãi Suất Thấp Hơn Lãi Suất Thị Trường (BMIR) theo Mục 221(d)(3) (12 U.S.C. § 17151(d))
- NHÀ Ở (42 U.S.C. § 12741 et seq.)
- Cơ Hội Nhà Ở Cho Người mắc 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.)

- Nhà Ở Cho Thuê Tại Nông Thôn theo Mục 515 (42 USC § 1485)
- Nhà Ở Dành Cho Lao Động Trang Trại theo Mục 514 và 516 (42 U.S.C. §§ 1484, 1486)
- Trợ Cấp Bảo Vệ Nhà Ở theo Mục 533 (42 U.S.C. § 1490m)
- Nhà ở cho thuê nhiều hộ gia đình theo Mục 538 (42 U.S.C. § 1490p-2)

Bộ Ngân Khố

- Tín Dụng Thuế Nhà Ở Thu Nhập Thấp (LIHTC) (26 U.S.C. § 42)