

# Đạo Luật Thông Báo Ổn Định Nhà Ở

## Các Câu Hỏi Thường Gặp dành cho Chủ Nhà

### 1. Đạo Luật Thông Báo Ổn Định Nhà Ở là gì?

Đạo Luật Thông Báo Ổn Định Nhà Ở (HSNA) là một Sắc Lệnh được Thành Phố Boston thông qua vào tháng 10 năm 2020 để yêu cầu bất kỳ chủ nhà nào đang có dự định chấm dứt hợp đồng thuê nhà phải cung cấp cho người thuê nhà **Thông Báo về Quyền và Nguồn Lực của Người Thuê Nhà**.

HSNA yêu cầu chủ nhà cung cấp Thông Báo về Quyền và Nguồn Lực của Người Thuê Nhà này cho người thuê nhà khi chủ nhà bắt đầu quy trình trục xuất hoặc khi chủ nhà quyết định không cho người thuê nhà gia hạn hợp đồng thuê. Thông Báo về Quyền và Nguồn Lực của Người Thuê Nhà phải được gửi cùng lúc với Thông Báo Trục Xuất.

Thông Báo về Quyền và Nguồn Lực của Người Thuê Nhà cũng phải được gửi cho bất kỳ người thuê nhà nào được yêu cầu rời khỏi một bất động sản. Ví dụ: nếu ai đó đang mua bất động sản bị tịch biên, hoặc từ ngân hàng hay người cho vay thế chấp, họ phải gửi Thông Báo này cho chủ sở hữu cũ của bất động sản hoặc bất kỳ người thuê nào sống tại bất động sản đó.

HSNA cũng yêu cầu chủ nhà và chủ sở hữu bất động sản bị tịch biên gửi một bản sao của Thông Báo Trục Xuất hoặc Thông Báo Không Gia Hạn Hợp Đồng Thuê Nhà, cùng với **Giấy Chứng Nhận Tuân Thủ/Dịch Vụ**, tới Văn Phòng Ổn Định Nhà Ở của Thành Phố Boston theo địa chỉ:

City of Boston  
Department of Neighborhood Development  
Landlord Notices, Office of Housing Stability  
43 Hawkins Street  
Boston, MA 02114

### 2. Tại sao Sắc Lệnh mới này được thông qua?

Sắc Lệnh được thông qua nhằm đảm bảo rằng những người thuê nhà và chủ nhà cũ hiểu rõ quyền của họ khi việc thuê nhà hay cư trú của họ bị chấm dứt và để họ biết được các cơ quan có thể hỗ trợ họ.

Trong nhiều trường hợp, các cơ quan có thể hỗ trợ tìm kiếm các nguồn trợ cấp để trả tiền thuê nhà hoặc cung cấp các dịch vụ khác cần thiết để tránh bị trục xuất. Nếu không thể giải quyết các vấn đề về trục xuất trước khi đưa ra Tòa Án, HSNA sẽ cung cấp cho người thuê nhà/chủ cũ một cơ hội tốt hơn để nhận được lời khuyên và/hoặc đại diện.

### 3. Những yêu cầu mới này bắt đầu có hiệu lực vào ngày nào?

HSNA bắt đầu có hiệu lực vào ngày 6 tháng 11 năm 2020.

### 4. Sắc lệnh này yêu cầu tôi phải làm gì?

Khi chủ nhà hoặc chủ nhà bất động sản bị tịch biên cung cấp người thuê nhà hoặc chủ nhà cũ Thông Báo Trục Xuất hoặc thông báo không gia hạn hợp đồng thuê nhà, họ cũng phải đồng thời cung cấp Thông Báo về Quyền và Nguồn Lực của Người Thuê Nhà.

Có thể tải xuống Thông Báo về Quyền và Nguồn Lực của Người Thuê Nhà và Chứng Nhận Tuân Thủ/Dịch Vụ tại [boston.gov/landlord-notification](https://boston.gov/landlord-notification).

# Đạo Luật Thông Báo Ổn Định Nhà Ở

## Các Câu Hỏi Thường Gặp dành cho Chủ Nhà

Thông Báo về Quyền và Nguồn Lực của Người Thuê Nhà có sẵn bằng tiếng Anh, tiếng Tây Ban Nha, tiếng Trung, tiếng Việt, tiếng Creole vùng Haiti, tiếng Creole vùng Cape Verde, tiếng Bồ Đào Nha, tiếng Somali, tiếng Ả Rập, tiếng Pháp và tiếng Nga. Chủ nhà hoặc chủ sở hữu bất động sản bị biên tịch phải cung cấp Thông Báo về Quyền và Nguồn Lực của Người Thuê Nhà bằng ngôn ngữ ưu tiên của Người Thuê Nhà.

Nếu chủ nhà chọn không gia hạn hợp đồng thuê nhà, hoặc để hợp đồng thuê nhà hết hạn, thì phải cung cấp Thông Báo về Quyền và Nguồn Lực của Người Thuê Nhà ít nhất **30 ngày** trước khi nộp bất kỳ khởi kiện trực xuất nào lên tòa án. Thông Báo về Quyền và Nguồn Lực của Người Thuê Nhà phải được trao tận tay hoặc gửi bằng thư bảo đảm.

Bất kỳ Thông Báo Trực Xuất hoặc Thông Báo Không Gia Hạn hoặc Hết Hạn Hợp Đồng Thuê Nhà nào được gửi đến người thuê nhà hoặc chủ nhà cũ đều phải được sao chép và gửi kèm với **Chứng Nhận Tuân Thủ/Dịch Vụ**, đồng thời nộp cho Văn Phòng Ổn Định Nhà Ở của Thành Phố Boston theo địa chỉ:

City of Boston  
Department of Neighborhood Development  
Landlord Notices, Office of Housing Stability  
43 Hawkins Street  
Boston, MA 02114

### 5. Ai phải tuân theo Sắc Lệnh này?

Nếu quý vị là chủ nhà/chủ sở hữu bất động sản bị biên tịch có ý định chấm dứt việc thuê nhà hoặc cư trú sau khi bị tịch thu nhà của một căn hộ, Sắc Lệnh sẽ áp dụng cho quý vị.

Sắc Lệnh áp dụng cho tất cả các chủ nhà hoặc chủ sở hữu các đơn vị nhà ở cho thuê hoặc chỗ ở bị tịch biên trong thành phố Boston, nơi đã cung cấp Thông Báo Trực Xuất hoặc Thông Báo Không Gia Hạn hoặc Hết Hạn Thuê Nhà khác, hoặc lẽ ra đã được cung cấp, đối với người thuê nhà hoặc chủ nhà cũ.

Trong các trường hợp trực xuất mà không có Thông Báo Trực Xuất, thì Thông Báo về Quyền và Nguồn Lực của Người Thuê Nhà vẫn **phải được trình bày** cho người thuê nhà hoặc chủ nhà cũ. Nếu quý vị đang nộp đơn kiện ra Tòa Án, quý vị phải xuất trình Thông Báo về Quyền và Nguồn Lực của Người Thuê Nhà cho người thuê nhà hoặc chủ nhà cũ ít nhất 30 ngày trước khi nộp đơn.

# Đạo Luật Thông Báo Ổn Định Nhà Ở

## Các Câu Hỏi Thường Gặp dành cho Chủ Nhà

### 6. Có ai được miễn những yêu cầu này không?

Có. Các bất động sản được miễn là nơi cư trú:

1. trong bất kỳ bệnh viện, cơ sở điều dưỡng chuyên môn hoặc cơ sở y tế nào; và
2. trong một cơ sở phi lợi nhuận có mục đích chính là cung cấp điều trị ngắn hạn, hỗ trợ hoặc trị liệu lạm dụng rượu, thuốc hoặc các chất gây nghiện khác.

### 7. Yêu cầu này có thể được miễn trừ không?

Không. Các yêu cầu của Sắc Lệnh này không được miễn trừ, và mọi điều khoản nào của bất kỳ hợp đồng thuê nhà, hợp đồng hay thỏa thuận nào khác nhằm từ bỏ hoặc hạn chế các quyền thực chất hoặc thủ tục của người thuê nhà hoặc chủ nhà cũ theo Sắc Lệnh này đều trái với chính sách công, không thể thi hành, và vô hiệu.

### 8. Với tư cách là chủ nhà, tôi có cần cung cấp Thông Báo về Quyền và Nguồn Lực của Người Thuê Nhà không nếu người thuê nhà của tôi là người thuê nhà không hợp đồng bằng văn bản?

Có. Tất cả người thuê nhà và những người cư trú hợp pháp khác, bao gồm cả những chủ nhà cũ sau khi bị tịch biên, **phải** được cung cấp Thông Báo về Quyền và Nguồn Lực của Người Thuê Nhà.

### 9. Với tư cách là chủ nhà, điều gì sẽ xảy ra nếu tôi không tuân thủ?

Mỗi trường hợp không tuân thủ các yêu cầu của Sắc Lệnh này sẽ bị coi là một hành vi phạm tội riêng biệt, dẫn đến cảnh cáo hoặc phạt tiền riêng. Trừ trường hợp có quy định khác, một cá nhân hoặc thực thể vi phạm bất kỳ quy định nào của Sắc Lệnh này sẽ bị phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền theo các quy định của Sắc Lệnh Thành Phố Boston và/hoặc Hiến Chương Thành Phố Boston, được chỉ ra bên dưới.

## Đạo Luật Thông Báo Ổn Định Nhà Ở (Mục 10-11.7)

**Thực Thể Thi Hành:** Sở Dịch Vụ Thanh Tra

**Vi Phạm Lần 1:** Cảnh cáo

**Vi Phạm Lần Thứ 2 và Những Lần Tiếp Theo:** \$300 mỗi ngày