

# Phụ Lục Về Việc Thuê Nhà

## Chương Trình Phiếu Trả Tiền Thuê Nhà

### Lựa Chọn Căn Cứ Vào Người Thuê Theo Mục 8

#### (Để đính kèm với Hợp Đồng Thuê Nhà của Người Thuê)

#### 1. Chương Trình Phiếu Trả Tiền Theo Mục 8

- Chủ nhà cho người thuê đơn vị gia cư theo hợp đồng này để gia đình người thuê cư ngụ với sự trợ cấp trong thời hạn thuê mướn theo chương trình phiếu trả tiền thuê nhà lựa chọn theo Mục 8 (gọi tắt chương trình phiếu trả tiền) của Bộ Gia Cư và Phát Triển Đô Thị (gọi tắt HUD).
- Chủ nhà đã lập một Hợp Đồng Trả Tiền Trợ Cấp Gia Cư (gọi tắt hợp đồng HAP) với Cơ Quan Gia Cư Công Cộng (gọi tắt PHA) theo chương trình phiếu trả tiền. Theo hợp đồng HAP, PHA sẽ trả tiền thuê nhà cho chủ nhà để giúp người thuê trong việc thuê đơn vị gia cư của chủ nhà.

#### 2. Hợp Đồng Cho Thuê

- Chủ nhà đã cung cấp cho PHA một bản sao của hợp đồng cho thuê nhà, bao gồm bất cứ sửa đổi nào đã được chủ nhà và người thuê đồng ý. Chủ nhà chứng thực rằng các điều kiện trong hợp đồng cho thuê này phù hợp với mọi điều khoản của hợp đồng HAP, và rằng hợp đồng cho thuê bao gồm bản phụ lục về việc thuê nhà.
- Người thuê có quyền thực thi bản phụ lục về việc thuê nhà đối với chủ nhà. Nếu có bất cứ mâu thuẫn nào giữa bản phụ lục về việc thuê nhà và bất cứ điều khoản nào khác trong hợp đồng cho thuê nhà, lời lẽ của bản phụ lục về việc thuê nhà sẽ có quyền quyết định.

#### 3. Sử Dụng Đơn Vị Gia Cư Thuê Theo Hợp Đồng

- Trong thời hạn của hợp đồng cho thuê, gia đình người thuê sẽ cư ngụ trong đơn vị được ký hợp đồng với sự giúp đỡ của chương trình phiếu trả tiền.
- Thành phần cấu tạo của hộ gia đình phải được PHA chấp thuận. Gia đình thuê nhà phải thông báo ngay cho PHA biết về việc sinh con, nuôi con nuôi, hay được tòa án giao quyền nuôi một đứa bé. Không được thêm những người khác vào hộ gia đình nếu không được chủ nhà và PHA chấp thuận trước bằng văn bản.
- Đơn vị gia cư được thuê theo hợp đồng chỉ có thể được dùng để làm chỗ ở cho những người trong hộ gia đình được PHA chấp thuận. Đơn vị này phải là chỗ ở duy nhất của gia đình thuê nhà. Những người trong gia đình được tiến hành những hoạt động sinh lợi hợp pháp liên quan đến việc sử dụng chủ yếu đơn vị gia cư để làm chỗ ở cho những người trong gia đình.
- Người thuê không được cho thuê lại đơn vị gia cư này.
- Người thuê không được chuyển nhượng hợp đồng hay chuyển nhượng đơn vị gia cư mình thuê cho người khác.

#### 4. Trả Tiền Thuê Cho Chủ Nhà

- Tiền thuê nhà sơ khởi trả cho chủ nhà không được cao hơn số tiền được PHA chấp thuận theo quy định của HUD.
- Những thay đổi trong số tiền thuê trả cho chủ nhà sẽ được xác định bởi các điều khoản trong hợp đồng cho thuê. Tuy nhiên, chủ nhà không được phép tăng tiền nhà trong thời hạn cho thuê sơ khởi của hợp đồng cho thuê.
- Trong thời hạn của hợp đồng cho thuê (kể cả thời hạn của hợp đồng cho thuê sơ khởi và bất cứ thời gian gia hạn nào khác), không lúc nào tiền thuê trả cho chủ nhà được phép cao hơn:

Tiền thuê hợp lý cho đơn vị liên hệ được xác định hay xác định lại gần đây nhất bởi PHA theo các quy định của HUD, hoặc

(2) Tiền thuê do chủ nhà tính cho các đơn vị tương tự không được trợ cấp trong khu nhà.

#### 5. Tiền Gia Đình Trả Cho Chủ Nhà

- Gia đình thuê nhà có trách nhiệm trả cho chủ nhà bất cứ phần tiền thuê nào không được trợ cấp của PHA đài thọ.
- Mỗi tháng, PHA sẽ trả tiền trợ cấp thuê nhà cho chủ nhà để giúp gia đình thuê nhà theo hợp đồng HAP. Số tiền trợ cấp thuê nhà được trả hằng tháng này sẽ được xác định bởi PHA theo các quy định của HUD cho việc thuê nhà trong chương trình phiếu trả tiền theo Mục 8.
- Tiền trợ cấp thuê nhà hằng tháng sẽ được tính vào số tiền phải trả cho chủ nhà mỗi tháng để thuê đơn vị gia cư được ký hợp đồng.
- Người thuê không có trách nhiệm phải trả cho chủ nhà phần tiền thuê được tiền trợ cấp thuê nhà do PHA đài thọ theo hợp đồng HAP giữa chủ nhà và PHA. Việc PHA không trả phần tiền trợ cấp thuê nhà cho chủ nhà không phải là một sự vi phạm hợp đồng cho thuê nhà. Chủ nhà không được phép chấm dứt việc cho thuê nhà vì lý do PHA không trả tiền trợ cấp thuê nhà.
- Chủ nhà không được phép tính tiền hay nhận một món tiền nào của gia đình thuê nhà hay của bất cứ nguồn nào khác để trả tiền thuê cho đơn vị gia cư liên hệ ngoài số tiền thuê phải trả cho chủ nhà. Tiền thuê trả cho chủ nhà bao gồm tất cả các chi phí về dịch vụ gia cư, bảo trì, điện nước và máy móc gia dụng mà chủ nhà phải cung cấp và đài thọ theo hợp đồng cho thuê.
- Chủ nhà phải lập tức trả lại cho người thuê bất cứ số tiền thuê nào trả thừa.

#### 6. Lệ Phí và Các Khoản Tiền Khác

- Tiền thuê phải trả cho chủ nhà không bao gồm phí tổn của bất cứ bữa ăn, dịch vụ hỗ trợ, hay món đồ gỗ nào có thể được chủ nhà cung cấp.
- Chủ nhà không được đòi người thuê hay các người trong gia đình người thuê phải trả tiền cho bất cứ bữa ăn, dịch vụ hỗ trợ, hay món đồ gỗ nào có thể được chủ nhà cung cấp. Việc không trả bất cứ khoản tiền nào như thế không phải là lý do để chấm dứt việc thuê nhà.
- Chủ nhà không được phép đòi người thuê phải trả thêm tiền cho những món mà theo thông lệ tại địa phương đã được bao gồm trong tiền thuê nhà phải trả cho chủ nhà, hay được cung cấp mà không tính thêm tiền với những người thuê không được trợ cấp trong khu nhà liên hệ.

#### 7. Bảo Trì, Điện Nước, và Các Dịch Vụ Khác

- Bảo trì**
  - Chủ nhà phải bảo trì đơn vị gia cư và khu nhà theo các tiêu chuẩn HQS.
  - Việc bảo trì và thay thế (kể cả việc trang trí lại) phải theo đúng tập quán tiêu chuẩn do chủ nhà xác lập đối với toà nhà liên hệ.
- Điện nước và máy móc gia dụng**
  - Chủ nhà phải cung cấp mọi khoản điện nước cần thiết theo đúng các tiêu chuẩn HQS.
  - Chủ nhà không có trách nhiệm đối với một vụ vi phạm các tiêu chuẩn HQS gây ra bởi việc người thuê:
    - Không trả tiền điện nước mà người thuê phải trả.

(b) Không cung cấp và bảo trì bất cứ máy móc gia dụng nào mà người thuê phải cung cấp.

c. **Hư hỏng do gia đình thuê nhà gây ra.** Chủ nhà không có trách nhiệm đối với một vụ vi phạm các tiêu chuẩn HQS vì những hư hỏng vượt quá sự hao mòn thông thường gây ra bởi bất cứ người nào trong gia đình thuê nhà hay bởi một người khách của họ.

d. **Các dịch vụ gia cư.** Chủ nhà phải cung cấp mọi dịch vụ gia cư như đã được thoả thuận trong hợp đồng cho thuê.

## 8. Chủ Nhà Chấm Dứt Việc Cho Thuê Nhà

a. **Các quy định.** Chủ nhà chỉ được phép chấm dứt việc cho thuê theo đúng các quy định của hợp đồng và của HUD.

b. **Các lý do.** Trong thời hạn của hợp đồng cho thuê (thời hạn sơ khởi của hợp đồng hay bất cứ khoản thời gian được gia hạn nào), chủ nhà chỉ được phép chấm dứt việc cho thuê vì:

- (1) Hợp đồng cho thuê bị vi phạm nghiêm trọng hay nhiều lần;
- (2) Có vi phạm các luật lệ của Liên bang, Tiểu bang, hay địa phương quy định các nghĩa vụ của người thuê liên quan đến việc cư ngụ hay sử dụng đơn vị gia cư hay khu nhà liên hệ;
- (3) Có các hoạt động tội phạm hay say rượu (như được ghi trong đoạn c); hoặc
- (4) Các lý do chính đáng khác (như ghi trong đoạn d).

c. **Các hoạt động tội phạm hay say rượu.**

- (1) Chủ nhà được phép chấm dứt việc cho thuê trong thời hạn của hợp đồng cho thuê nếu bất cứ người nào trong gia đình thuê nhà, một người khách của họ, hay một một người khác dưới quyền kiểm soát của một người cư ngụ có bất cứ hoạt động tội phạm nào thuộc các loại sau đây:
  - (a) Bất cứ hoạt động tội phạm nào đe dọa đến sức khỏe, sự an toàn, hay quyền của những người cư ngụ khác (kể cả các nhân viên quản lý gia cư ở trong khu nhà) được sống yên ổn trong khu đó;
  - (b) Bất cứ hoạt động tội phạm nào đe dọa đến sức khỏe, sự an toàn, hay quyền của những người cư ngụ cạnh khu nhà liên hệ được sống yên ổn trong nhà của họ;
  - (c) Bất cứ hoạt động tội phạm có tính cách bạo động nào tại hay gần khu nhà; hoặc
  - (d) Bất cứ hoạt động tội phạm nào có liên quan đến ma túy tại hay gần khu nhà.
- (2) Chủ nhà được phép chấm dứt việc cho thuê trong thời hạn của hợp đồng cho thuê nếu bất cứ người nào trong hộ gia đình thuê nhà là người:
  - (a) Đang trốn tránh bị truy tố, bị câu lưu, hay bị giam giữ sau khi bị kết án vì phạm tội, hay vì mưu toan phạm tội bị xem là một trọng tội theo các luật lệ tại nơi mà cá nhân này bỏ trốn, hay, trong trường hợp của Tiểu bang New Jersey, bị xem là một khinh tội ở mức cao; hoặc:
  - (b) Đang vi phạm một điều kiện tạm tha hay quản chế theo luật của Liên bang hay Tiểu bang.
- (3) Theo quy định của mục này, chủ nhà được phép chấm dứt việc cho thuê vì các hoạt động tội phạm của một người trong hộ gia đình thuê nhà, nếu chủ nhà xác định rằng thành viên đó đã có hành động phạm tội, bất kể là đương sự có bị bắt hoặc bị kết án vì hoạt động đó hay không.
- (4) Chủ nhà được phép chấm dứt việc cho thuê trong thời hạn của hợp đồng cho thuê, nếu bất cứ người nào trong hộ gia đình thuê nhà đã có hành động lạm dụng rượu có tính cách đe dọa đến sức khỏe, sự an toàn, hay quyền của những người cư ngụ khác trong khu nhà được sống yên ổn.

## d. Các lý do chính đáng khác để chấm dứt việc cho thuê

- (1) Trong thời hạn cho thuê sơ khởi, các lý do chính đáng khác để chấm dứt việc cho thuê phải là một điều gì mà gia đình thuê nhà đã làm hay đã không chịu làm.
- (2) Trong thời hạn cho thuê sơ khởi hoặc trong bất cứ khoản thời gian được gia hạn nào, các lý do chính đáng khác bao gồm:
  - (a) Làm phiền hàng xóm,
  - (b) Phá huỷ tài sản, hoặc
  - (c) Thói quen ăn ở hay chăm sóc nhà cửa gây hư hại cho đơn vị gia cư hay khu nhà.
- (3) Sau thời hạn cho thuê sơ khởi, các lý do chính đáng như thế bao gồm:
  - (a) Việc người thuê không chấp nhận đề nghị của chủ nhà về việc ký kết một hợp đồng cho thuê mới hay sửa đổi hợp đồng cho thuê cũ;
  - (b) Chủ muốn dành đơn vị gia cư cho mình hay gia đình mình sử dụng, hoặc để dùng cho một mục đích khác hơn là cho thuê làm nhà ở; hoặc
  - (c) Một lý do về kinh doanh hay kinh tế để chấm dứt việc cho thuê nhà (như việc bán ngôi nhà, tân trang đơn vị gia cư, chủ nhà muốn cho thuê đơn vị gia cư này với giá cao hơn).

e. **Đuổi nhà theo lệnh toà án.** Chủ nhà chỉ được phép đuổi người thuê ra khỏi nhà theo lệnh của toà án.

f. **Chủ nhà thông báo các lý do**

- (1) Khi thực hiện hay trước khi thực hiện một lệnh của toà án để đuổi người thuê ra khỏi nhà, chủ nhà phải đưa cho người thuê một thông báo nói rõ lý do để chấm dứt việc cho thuê nhà. Thông báo này có thể được bao gồm trong hay kết hợp với bất cứ thông báo nào của chủ nhà về việc đuổi nhà.
- (2) Chủ nhà phải cung cấp cho PHA một bản sao của bất cứ thông báo đuổi nhà nào của chủ nhà cùng lúc khi chủ nhà thông báo cho người thuê về việc đuổi nhà.
- (3) Thông báo đuổi nhà có nghĩa là một thông báo cho người thuê phải dọn ra khỏi nhà, một khiếu nại hay một yêu cầu sơ khởi khác được dùng để bắt đầu đuổi nhà theo quy định của Tiểu bang hay địa phương.

## 9. Hợp Đồng Cho Thuê: Quan Hệ Với Hợp Đồng HAP

Nếu hợp đồng HAP bị chấm dứt vì bất cứ lý do gì thì hợp đồng cho thuê cũng tự động chấm dứt.

## 10. Chấm Dứt Trợ Cấp Của PHA

PHA có thể chấm dứt chương trình trợ cấp cho gia đình thuê nhà vì bất cứ lý do nào được phép viện dẫn theo các quy định của HUD. Nếu PHA chấm dứt trợ cấp theo chương trình liên hệ cho gia đình thuê nhà, thì hợp đồng cho thuê nhà cũng tự động chấm dứt.

## 11. Gia Đình Dọn Đi Nơi Khác

Người thuê phải thông báo cho PHA và chủ nhà biết trước khi dọn ra khỏi đơn vị gia cư đang thuê.

## 12. Tiền Đặt Cọc An Ninh

- a. Chủ nhà được phép thu một khoản tiền đặt cọc an ninh của người thuê. (Tuy nhiên, PHA có thể cấm chủ nhà thu tiền đặt cọc an ninh nhiều hơn thông lệ trên thị trường tư nhân, hay nhiều hơn số tiền mà chủ nhà thu của những người thuê không được trợ cấp. Bất cứ một sự hạn chế nào như thế do PHA quy định đều phải được ghi rõ trong hợp đồng HAP.)
- b. Khi gia đình thuê nhà dọn ra khỏi đơn vị gia cư thuê theo hợp đồng, thì theo luật lệ của Tiểu bang và của địa phương,

chủ nhà được phép dùng số tiền đặt cọc đó, kể cả bất cứ số tiền lời nào do số tiền cọc này sinh ra, để bồi hoàn cho bất cứ số tiền thuê nhà nào còn thiếu mà người thuê phải trả, cho bất cứ sự hư hại nào gây ra cho đơn vị gia cư, hay cho bất cứ khoản tiền nào khác mà người thuê còn thiếu theo hợp đồng cho thuê nhà.

- c. Chủ nhà phải cung cấp cho người thuê một danh sách tất cả các món được khấu trừ vào tiền đặt cọc an ninh, và số tiền tính cho từng món. Sau khi khấu trừ số tiền được dùng để bồi hoàn cho chủ nhà, nếu có, chủ nhà phải trả lại ngay cho người thuê tất cả số tiền không sử dụng.
- d. Nếu số tiền đặt cọc an ninh không đủ để thanh toán số tiền người thuê còn thiếu theo hợp đồng cho thuê nhà, chủ nhà được phép thu thêm số tiền còn thiếu đó từ người thuê.

### 13. Cẩm Kỳ Thị

Theo đúng các luật lệ về cơ hội bình đẳng, các Lệnh Hành pháp, và các quy định có thể được áp dụng, chủ nhà không được kỳ thị đối với bất cứ người nào vì lý do chủng tộc, màu da, tôn giáo, giới tính, nguồn gốc dân tộc, tuổi tác, tình trạng gia đình, hay khuyết tật liên quan đến hợp đồng cho thuê nhà.

### 14. Mâu Thuẫn Với Các Điều Khoản Khác Trong Hợp Đồng Cho Thuê

- a. Các điều kiện trong bản phụ lục về việc thuê nhà được HUD ấn định theo đúng các luật lệ và quy định của Liên bang, như một điều kiện để người thuê nhà và gia đình được hưởng trợ cấp của Liên Bang trong chương trình phiếu trả tiền theo Mục 8.
- b. Trong trường hợp có bất cứ mâu thuẫn nào giữa các điều khoản của bản phụ lục về việc thuê nhà theo quy định của HUD, và bất cứ điều khoản nào của hợp đồng cho thuê hoặc bất cứ thoả thuận nào khác giữa chủ nhà và người thuê, những quy định của bản phụ lục về việc thuê nhà do HUD ấn định sẽ có quyền quyết định.

### 15. Thay Đổi Trong Hợp Đồng Cho Thuê Hay Tiền Thuê

- a. Người thuê và chủ nhà không được thay đổi bất cứ điều gì trong trong bản phụ lục về việc thuê nhà. Tuy nhiên, nếu người thuê và chủ nhà đồng ý thay đổi bất cứ điều gì khác trong hợp đồng cho thuê, những thay đổi đó phải được viết thành văn bản, và chủ nhà phải cung cấp ngay cho PHA một bản sao của văn bản về những thay đổi này. Hợp đồng cho thuê, bao gồm bất cứ thay đổi nào, phải phù hợp với các quy định của bản phụ lục về việc thuê nhà.
- b. Trong các trường hợp sau đây, sự giúp đỡ căn cứ vào người thuê sẽ không được tiếp tục trừ phi PHA đã chấp thuận cho thuê thêm một thời hạn nữa theo đúng các quy định của chương trình và đã lập một hợp đồng HAP mới với chủ nhà:
  - (1) Nếu có bất cứ thay đổi nào trong hợp đồng cho thuê về các quy định ấn định trách nhiệm của người thuê hay chủ nhà về điện nước hay máy móc gia dụng;
  - (2) Nếu có bất cứ thay đổi nào trong hợp đồng cho thuê về các điều khoản quy định thời hạn của hợp đồng này;
  - (3) Nếu gia đình thuê nhà dọn đến một đơn vị gia cư mới, ngay cả khi đơn vị này nằm trong cùng toà nhà hay khu nhà với đơn vị cũ.
- c. Những thay đổi được người thuê và chủ nhà đồng ý, ngoài những điều đã được nói rõ ở đoạn b, không cần phải được PHA cho phép thuê và lập một hợp đồng HAP mới.
- d. Chủ nhà phải thông báo cho PHA biết bất cứ thay đổi nào

trong số tiền thuê trả cho chủ nhà ít nhất là 60 ngày trước khi bất cứ một thay đổi nào như thế bắt đầu có hiệu lực, và số tiền thuê trả cho chủ nhà sau khi có bất cứ thay đổi nào đã được hai bên đồng ý như thế không được cao hơn tiền thuê hợp lý cho đơn vị gia cư đó như đã được xác định hay tái xác định gần đây nhất bởi PHA theo các quy định của HUD.

### 16. Thông Báo

Bất cứ thông báo nào liên quan đến hợp đồng cho thuê do người thuê gửi cho chủ nhà hay do chủ nhà gửi cho người thuê phải được thực hiện bằng văn bản.

### 17. Định Nghĩa

**Đơn vị gia cư thuê theo hợp đồng.** Đơn vị gia cư được người thuê thuê với sự giúp đỡ của chương trình phiếu trả tiền thuê nhà.

**Gia đình.** Những người được phép ở trong đơn vị gia cư được thuê với sự giúp đỡ của chương trình phiếu trả tiền thuê nhà.

**Hợp đồng HAP.** Hợp đồng giúp trả tiền thuê nhà giữa PHA và chủ nhà. PHA trả tiền trợ cấp thuê nhà cho chủ nhà theo hợp đồng HAP.

**Hộ.** Những người được phép cư ngụ trong đơn vị gia cư thuê theo hợp đồng. Hộ gia đình gồm có gia đình và bất cứ người giúp đỡ nào được PHA cho phép ở chung. (Một người giúp đỡ ở chung là một người ở trong đơn vị gia cư để cung cấp những dịch vụ giúp đỡ cần thiết cho một người có khuyết tật trong gia đình.)

**Các tiêu chuẩn về chất lượng nhà ở** (gọi tắt là HQS). Các tiêu chuẩn chất lượng tối thiểu của HUD về nhà cửa được trợ cấp tiền thuê trong các chương trình trợ cấp căn cứ vào người thuê theo Mục 8.

**HUD.** Bộ Gia Cư và Phát Triển Đô Thị

**Các quy định của HUD.** Các quy định của HUD về chương trình theo Mục 8. Các quy định của HUD được trợ cấp chính của HUD ban hành như những quy định, thông báo của Công Báo Liên Bang, hay các chỉ thị khác có tính cách bắt buộc phải thi hành của chương trình.

**Hợp đồng cho thuê.** Thoả thuận bằng văn bản giữa chủ nhà và người thuê để người này thuê đơn vị gia cư theo hợp đồng. Hợp đồng cho thuê này bao gồm bản phụ lục về việc thuê nhà do HUD quy định.

**PHA.** Cơ Quan Gia Cư Công Cộng.

**Khu nhà.** Toà nhà hay khu nhà trong đó có đơn vị gia cư được thuê theo hợp đồng, kể cả các khu vực và sân chung.

**Chương trình.** Chương trình phiếu trả tiền thuê nhà lựa chọn theo Mục 8.

**Tiền thuê trả cho chủ nhà.** Tổng số tiền thuê hàng tháng trả cho chủ nhà để thuê đơn vị gia cư thuê theo hợp đồng. Tiền thuê trả cho chủ nhà là phần tiền người thuê phải trả cho chủ nhà cộng với số tiền trợ cấp thuê nhà do PHA trả cho chủ nhà..

**Mục 8.** Mục 8 của Luật Gia Cư Hoa Kỳ Năm 1937 (Đạo Luật Hoa Kỳ, Đề Mục 42, Đoạn 1437f).

**Người thuê.** Người (hay những người) trong gia đình đứng ra thuê đơn vị gia cư của chủ nhà.

**Chương trình phiếu trả tiền.** Chương trình phiếu trả tiền thuê nhà lựa chọn theo Mục 8. Theo chương trình này, HUD cung cấp ngân quỹ cho một PHA để trợ cấp tiền thuê nhà cho các gia đình hội đủ điều kiện. Việc thuê nhà theo hợp đồng cho thuê sẽ được giúp đỡ bằng tiền trợ cấp thuê nhà theo chương trình phiếu trả tiền thuê nhà.

**Tại liệu này là bản dòch của một văn bản pháp lý do Bộ Gia Cư và Phát Triển Đô Thị (HUD) ban hành. HUD cung cấp bản dòch này cho quý và chæ vôi muic ních giúp quý và hieau rõ nhõng quyen vaø nghóa vui của quý và. Bản tiếng Anh của tại liệu này là bản chính thõuc, hõip pháp vaø cõu tính caùch quyết ñõnh. Bản dòch này không phải là một tại liệu chính thõuc.**