



# GIA CƯ CÔNG BẰNG

Cơ Hội Bình Đẳng cho  
Mọi Người



**Bộ Phát Triển Gia Cư và Đô Thị Hoa Kỳ**  
Văn Phòng Gia Cư Công Bằng và Cơ Hội Bình Đẳng



Xin viếng thăm mạng lưới của chúng tôi: [www.hud.gov/fairhousing](http://www.hud.gov/fairhousing)  
Vietnamese Version





## GIA CƯ CÔNG BẰNG - CƠ HỘI BÌNH ĐẲNG CHO MỌI NGƯỜI

Trong tất cả phương diện, nước Mỹ đều tạo cơ hội bình đẳng cho mọi người. Thành phần công dân phong phú đa dạng và tinh thần hợp nhất liên kết tất cả chúng ta chính là biểu tượng của nguyên tắc tự do và công lý được dùng làm nền tảng của quốc gia này. Do đó, sẽ vô cùng tệ hại khi người mới nhập cư, dân thiểu số, gia đình có con nhỏ và người tàn tật bị từ chối loại gia cư chọn lọc của họ do kỳ thị phi pháp.

Bộ Phát Triển Gia Cư và Đô Thị (Housing and Urban Development, hay HUD) thực thi Đạo Luật Gia Cư Công Bằng (Fair Housing Act), nghiêm cấm kỳ thị và đe dọa dân chúng tại nhà của họ, trong các tòa nhà có nhiều căn hộ, ở nơi xây cất thêm chung cư - và gần như trong mọi giao dịch về gia cư, kể cả lĩnh vực thuê nhà, mua bán gia cư và cho vay tiền mua nhà.

Nền tảng chánh sách gia cư của liên bang tại quốc gia này là tạo cơ hội bình đẳng về thuê mượn gia cư và quyền sở hữu nhà ở. Chủ nhà nào từ chối cho thuê hoặc bán nhà cho người khác vì lý do sắc tộc, màu da, nguồn gốc quốc gia, tôn giáo, phái tính, tình trạng gia đình hoặc tàn tật đều vi phạm luật liên bang, và sẽ bị HUD trừng trị thẳng tay.

Kỳ thị gia cư không chỉ là phi pháp, mà còn trái ngược về mọi phương diện với nguyên tắc tự do và cơ hội mà tất cả công dân Mỹ đều tôn vinh. HUD cam kết rằng mọi người đều được đối xử bình đẳng khi tìm nơi cư ngụ.

### MỤC LỤC

Đạo Luật Gia Cư Công Bằng .....	1
Gia Cư Nào Được Bảo Vệ? .....	1
Điều Gì Bị Nghiêm Cấm? .....	1
Bảo Vệ Thêm nếu Quý Vị Bị Tàn Tật.....	3
Bảo Vệ Gia Cư cho Gia Đình Có Con Nhỏ .....	4
Nếu Nghi Rằng Quyền Hạn của Mình Bị Vi Phạm.....	6
Khi Quý Vị Đơn Than Phiền thì Điều Gì Xảy Ra? .....	9
Nếu Tôi Sắp Bị Mất Gia Cư vì Bị Đuổi hay Bán thì sao? .....	11
Điều Gì Xảy Ra sau khi Điều Tra về Than Phiền? .....	11
Những Điều Phụ Trội.....	13



**GIA CỬ CÔNG BẰNG** Cơ Hội Bình Đẳng cho Mọi Người

## ĐẠO LUẬT GIA CƯ CÔNG BẰNG

Đạo Luật Gia Cư Công Bằng nghiêm cấm kỳ thị gia cư vì lý do:

- Sắc tộc hay màu da
- Tôn giáo
- Phái tính
- Tàn tật
- Tình trạng gia đình (kể cả trẻ em dưới 18 tuổi sống chung với cha mẹ hoặc người giám hộ hợp pháp; phụ nữ có thai và những người chăm lo cho trẻ em dưới 18 tuổi)
- Nguồn gốc quốc gia

## GIA CƯ NÀO ĐƯỢC BẢO VỆ?

Đạo Luật Gia Cư Công Bằng áp dụng cho đa số gia cư. Trong một số trường hợp, Đạo Luật này miễn áp dụng cho các tòa nhà có chủ nhân cư ngụ và có tối đa bốn đơn vị nhà ở, nhà hộ đơn đã bán hoặc cho thuê mà không thông qua môi giới, gia cư thuộc quyền các tổ chức và câu lạc bộ tư nhân - những nơi này hạn chế cho hội viên cư ngụ.

## ĐIỀU GÌ BỊ NGHIÊM CẤM?

**Khi Mua Bán và Thuê Nhà:** Không một người nào được quyền thực hiện bất cứ hành động nào sau đây dựa trên sắc tộc, màu da, tôn giáo, phái tính, tình trạng tàn tật, tình trạng gia đình, hay nguồn gốc quốc gia:

- Từ chối cho thuê hoặc bán gia cư
- Từ chối thương lượng về gia cư
- Làm cho không thể dùng gia cư
- Từ chối nhà ở theo cách khác
- Quy định những điều khoản, điều kiện hay đặc quyền khác biệt về việc mua bán hoặc thuê nhà ở
- Cung cấp cơ sở trú ngụ hay dịch vụ gia cư khác biệt
- Giả bộ phủ nhận rằng gia cư đang để kiểm tra, mua bán hoặc thuê
- Vì muốn có lợi nên thuyết phục hoặc cố gắng thuyết phục gia chủ bán hay cho thuê nhà ở bằng cách bảo rằng những người thuộc sắc tộc cụ thể nào đó, v.v... đã dọn đi, hoặc sắp sửa dọn đến khu lân cận (khác nhóm), hoặc

- Chối từ không cho người nào sử dụng, làm hội viên hoặc tham gia vào bất cứ tổ chức, cơ sở hay dịch vụ nào (chẳng hạn như dịch vụ quảng cáo mua bán nhà) liên quan đến vấn đề mua bán hoặc thuê nhà ở, hoặc kỳ thị bất cứ người nào về các điều khoản hay điều kiện của quá trình sử dụng, làm hội viên hay tham gia.

**Khi Cho Vay Tiền Mua Nhà:** Không một người nào được quyền thực hiện bất cứ hành động nào sau đây dựa trên sắc tộc, màu da, tôn giáo, phái tính, tình trạng tàn tật, tình trạng gia đình, hay nguồn gốc quốc gia:

- Từ chối cho vay tiền để mua nhà
- Từ chối cung cấp thông tin về tiền vay
- Áp đặt điều khoản hay điều kiện khác biệt lên khoản vay, chẳng hạn như đòi lãi suất, điểm thưởng hoặc lệ phí khác nhau
- Kỳ thị khi định giá bất động sản
- Từ chối chấp nhận món tiền vay, hoặc
- Quy định điều khoản hay điều kiện khác biệt về việc vay tiền.

Ngoài ra, sau đây là những trường hợp vi phạm Đạo Luật Gia Cư Công Bằng:

- De net, cưỡng ép, dọa dẫm hay cản trở không cho bất cứ người nào vận dụng quyền hạn về gia cư công bằng hoặc giúp đỡ người khác vận dụng quyền hạn đó
- Phát biểu, in ra hay công bố bất cứ điều gì liên quan đến vấn đề mua bán hoặc thuê nhà ở, trong đó cho thấy có lựa chọn, hạn chế hoặc kỳ thị dựa trên sắc tộc, màu da, tôn giáo, phái tính, tình trạng tàn tật, tình trạng gia đình, hay nguồn gốc quốc gia. Quy định nghiêm cấm quảng cáo có tánh chất kỳ thị này áp dụng cho những gia cư hộ đơn và nhà có chủ nhân ngụ cư nào đã được miễn tuân theo Đạo Luật Gia Cư Công Bằng.
- Từ chối cung cấp bảo hiểm gia chủ cho nhà ở vì lý do sắc tộc, màu da, tôn giáo, phái tính, tình trạng tàn tật, tình trạng gia đình hay nguồn gốc quốc gia của sở hữu chủ và/hoặc người ngụ cư trong nhà ở
- Kỳ thị trong các điều khoản hay điều kiện bảo hiểm gia chủ vì lý do sắc tộc, màu da, tôn giáo, phái tính, tình trạng tàn tật, tình trạng gia đình hay nguồn gốc quốc gia của sở hữu chủ và/hoặc người ngụ cư trong nhà ở

- Từ chối cung cấp thông tin về toàn bộ các lựa chọn bảo hiểm gia chủ hiện có vì lý do sắc tộc, v.v... của sở hữu chủ và/hoặc người ngụ cư trong nhà ở
- Phát biểu, in ra hay công bố bất cứ điều gì liên quan đến vấn đề cung cấp bảo hiểm gia chủ, trong đó cho thấy có lựa chọn, hạn chế hoặc kỳ thị dựa trên sắc tộc, màu da, tôn giáo, phái tính, tình trạng tàn tật, tình trạng gia đình hay nguồn gốc quốc gia.

## BẢO VỆ THÊM NẾU QUÝ VỊ BỊ TÀN TẬT

Nếu quý vị, hoặc người liên hệ với quý vị:

- Bị chậm phát triển thể chất hay tâm thần (kể cả nghe không rõ, khiếm khuyết vận động và thị giác, ung thư, bệnh tâm thần mãn tính, HIV/AIDS, hoặc chậm phát triển trí tuệ) làm hạn chế đáng kể đến một hay nhiều sinh hoạt chánh hàng ngày
- Có tiểu sử bị chứng tàn tật như vậy, hoặc
- Bị xem là có tình trạng tàn tật như vậy, thì chủ nhà không được quyền:
  - Từ chối không cho quý vị sửa hợp lý nhà ở hoặc tại các khu vực chung, bằng tiền túi của quý vị, nếu đó là điều cần thiết để quý vị dễ dàng sử dụng gia cư. (Trong chừng mực hợp lý, chủ nhà chỉ cho phép sửa đổi nếu quý vị đồng ý phục hồi tình trạng ban đầu cho bất động sản khi quý vị dọn đi).
  - Từ chối thực hiện những điều thích ứng hợp lý trong các quy tắc, chánh sách, phương thức thực hành hay dịch vụ, nếu đó là điều cần thiết để quý vị dễ dàng sử dụng gia cư một cách bình đẳng như người bình thường.

**Thí dụ:** Tòa nhà có chánh sách “không nuôi thú cưng” phải cho phép người ở khiếm thị nuôi chó dẫn đường.

**Thí dụ:** Khu gia cư liên hợp có nhiều chỗ đậu xe rộng rãi, chưa chỉ định tên phải đáp ứng yêu cầu của người ở bị khiếm khuyết vận động là dành riêng một chỗ ở gần căn hộ của người đó, nếu đây là điều cần thiết để giúp người đó dễ dàng ra vào căn hộ của mình. Tuy nhiên, Đạo Luật Gia Cư Công Bằng không bảo vệ người gây ra mối đe dọa trực tiếp đến sức khỏe hay sự an toàn của nhiều người khác, hoặc cho người đang sử dụng ma túy phi pháp.

**Đòi Hỏi về Vấn Đề Ra Vào Tòa Nhà Đa Gia Đình Mới Xây Cát:** Đối với những tòa nhà có ít nhất bốn đơn vị nhà ở, có người trú ngụ lần đầu tiên sau ngày 13 tháng Ba năm 1991, và có thang máy:

- Phải cho người tàn tật có thể dễ dàng ra vào khu vực công cộng và khu vực chung
- Tất cả cửa cái và hành lang phải đủ rộng để xe lăn đi qua
- Mọi đơn vị nhà ở đều phải có:
  - Lối đi vào và đi xuyên qua - tất cả đều dễ sử dụng
  - Công tắc đèn, ổ điện, bộ điều chỉnh nhiệt độ và những thiết bị điều hòa không khí khác đều phải dễ sử dụng
  - Vách tường phòng tắm được gia cố chắc chắn để dễ dàng gắn các thanh vịn, và
  - Nhà bếp và phòng tắm đều dễ dàng sử dụng cho người ngồi xe lăn.

Nếu tòa nhà có ít nhất bốn đơn vị nhà ở, không có thang máy, và có người trú ngụ lần đầu tiên sau ngày 13 tháng Ba năm 1991, thì những tiêu chuẩn này chỉ áp dụng cho các đơn vị nhà ở tại tầng trệt.

Đòi hỏi về vấn đề ra vào đối với các tòa nhà đa gia đình mới xây cất hoàn toàn không thay thế những tiêu chuẩn ra vào nghiêm ngặt hơn theo đòi hỏi của luật lệ địa phương hay tiểu bang.

## BẢO VỆ GIA CƯ CHO GIA ĐÌNH CÓ CON NHỎ

Đạo Luật Gia Cư Công Bằng nêu rõ rằng kỳ thị người có ít nhất một đứa con dưới 18 tuổi (tình trạng gia đình) sống chung trong gia hộ là điều phi pháp. Mục 'tình trạng gia đình' bảo vệ gia hộ nào có ít nhất một đứa trẻ vị thành niên sống chung với:

- Cha hoặc mẹ;
- Người có quyền trông nom hợp pháp (kể cả trách nhiệm giám hộ) (các) trẻ vị thành niên; hoặc
- Người được phụ huynh hay người giám hộ hợp pháp chỉ định và cho phép bằng văn bản. Mức bảo vệ theo 'tình trạng gia đình' cũng mở rộng cho phụ nữ có thai và bất cứ người nào đang trong tiến trình xin trông giữ chăm lo hợp pháp cho trẻ vị thành niên (kể cả cha mẹ nuôi chánh thức hoặc không chánh thức).



**Miễn Trừ theo “Gia Cư cho Người Cao Niên”:** Đạo Luật Gia Cư Công Bằng đặc biệt miễn trừ kỳ thị tình trạng gia đình đối với một số cộng đồng và cơ sở gia cư cho người cao niên. Miễn trừ cơ sở gia cư và cộng đồng cho người cao niên có thể từ chối bán hay cho thuê nhà cho những gia đình có con nhỏ. Muốn hội đủ điều kiện được miễn trừ theo diện “gia cư cho người cao niên”, cơ sở hay cộng đồng phải chứng tỏ là gia cư của họ:

- Được cung cấp theo bất cứ chương trình cấp tiểu bang hay liên bang nào mà HUD cho là đặc biệt thiết trí và áp dụng để trợ giúp người cao niên (như quy định trong chương trình cấp tiểu bang hay liên bang); hoặc
- Dự định dành cho, và hoàn toàn chỉ có những người 62 tuổi trở lên trú ngụ; hoặc
- Dự định dành cho, và thật sự có những người 55 tuổi trở lên trú ngụ.

**Muốn hội đủ điều kiện được miễn trừ theo gia cư cho người “55 tuổi trở lên”,** cơ sở hay cộng đồng phải có đủ mỗi và mọi đòi hỏi sau đây:

- trong ít nhất 80 phần trăm số đơn vị nhà ở phải có ít nhất một người cư ngụ 55 tuổi trở lên; và
- cơ sở hay cộng đồng phải công bố và tuân hành những chánh sách và phương thức nào cho thấy ý định hoạt động như gia cư cho người “55 tuổi trở lên”; và
- Cơ sở hay cộng đồng phải tuân theo các đòi hỏi điều quản của HUD để kiểm chứng tuổi của người cư ngụ.

Miễn trừ theo “gia cư cho người cao niên” không bảo vệ cộng đồng hay cơ sở gia cư cho người cao niên khỏi các tội kỳ thị gia cư dựa trên sắc tộc, màu da, tôn giáo, phái tính, tình trạng tàn tật, hay nguồn gốc quốc gia.

HUD sẵn sàng giúp đỡ quý vị về mọi vấn đề kỳ thị gia cư. Nếu quý vị nghĩ rằng quyền hạn của mình bị vi phạm thì có thể nộp đơn than phiền trực tuyến, gửi thư hoặc gọi điện thoại đến văn phòng HUD gần nhất. Quý vị phải đệ đơn than phiền lên HUD trong vòng một năm sau khi xảy ra hoặc chấm dứt vụ kỳ thị bị tố cáo, nhưng nên nộp đơn càng sớm càng tốt.

## NẾU NGHĨ RẰNG QUYỀN HẠN CỦA MÌNH BỊ VI PHẠM

### Những Điều Nên Báo Cho HUD Biết:

- Họ tên và địa chỉ của quý vị
- Họ tên và địa chỉ của người quý vị muốn than phiền (bị đơn)
- Địa chỉ hay dấu hiệu khác của gia cư liên quan
- Mô tả ngắn gọn về vụ vi phạm muốn tố cáo (sự kiện làm cho quý vị nghĩ rằng quyền hạn của mình bị vi phạm)
- (Các) thời điểm xảy ra vụ vi phạm bị tố cáo.

**Viết Thư hay Gọi cho Ai:** Nên nộp đơn trực tuyến, gửi thư đến văn phòng HUD gần nhất, hoặc nếu muốn thì quý vị có thể gọi thẳng đến văn phòng này. Người bị điếc hay không nghe rõ và có sử dụng máy điện văn có thể gọi cho những văn phòng này qua Dịch Vụ Tiếp Nối Thông Tin Liên Bang miễn phí theo số 1-800-877-8339.

*Tại Connecticut, Maine, Massachusetts, New Hampshire, Rhode Island, và Vermont:*

### **VĂN PHÒNG TOÀN VÙNG TẠI BOSTON**

*(Complaints\_office\_01@hud.gov)*

U.S. Department of Housing and Urban Development

Thomas P. O'Neill Jr. Federal Building

10 Causeway Street, Room 321

Boston, MA 02222-1092

Điện thoại (617) 994-8300 hoặc 1-800-827-5005

Điện sao (617) 565-7313 \* Máy điện văn (617) 565-5453

*Tại New Jersey, New York, Puerto Rico và Quần Đảo Virgin Hoa Kỳ:*

### **VĂN PHÒNG TOÀN VÙNG TẠI NEW YORK**

*(Complaints\_office\_02@hud.gov)*

U.S. Department of Housing and Urban Development

26 Federal Plaza, Room 3532

New York, NY 10278-0068

Điện thoại (212) 542-7519 hoặc 1-800-496-4294

Điện sao (212) 264-9829 \* Máy điện văn (212) 264-0927

*Tại Delaware, Quận Columbia, Maryland, Pennsylvania, Virginia và Tây Virginia:*

**VĂN PHÒNG TOÀN VÙNG TẠI PHILADELPHIA**

*(Complaints\_office\_03@hud.gov)*

U.S. Department of Housing and Urban Development

The Wanamaker Building

100 Penn Square East

Philadelphia, PA 19107-9344

Điện thoại (215) 861-7646 hoặc 1-888-799-2085

Điện sao (215) 656-3449 \* Máy điện văn (215) 656-3450

*Tại Alabama, Florida, Georgia, Kentucky, Mississippi, North Carolina, South Carolina, và Tennessee:*

**VĂN PHÒNG TOÀN VÙNG TẠI ATLANTA**

*(Complaints\_office\_04@hud.gov)*

U.S. Department of Housing and Urban Development

Five Points Plaza

40 Marietta Street, 16th Floor

Atlanta, GA 30303-2808

Điện thoại (404) 331-5140 hoặc 1-800-440-8091 x2493

Điện sao (404) 331-1021 \* Máy điện văn (404) 730-2654

*Tại Illinois, Indiana, Michigan, Minnesota, Ohio và Wisconsin:*

**VĂN PHÒNG TOÀN VÙNG TẠI CHICAGO**

*(Complaints\_office\_05@hud.gov)*

U.S. Department of Housing and Urban Development

Ralph H. Metcalfe Federal Building

77 West Jackson Boulevard, Room 2101

Chicago, IL 60604-3507

Điện thoại 1-800-765-9372

Điện sao (312) 886-2837 \* Máy điện văn (312) 353-7143

*Tại Arkansas, Louisiana, New Mexico, Oklahoma và Texas:*

**VĂN PHÒNG TOÀN VÙNG TẠI FORT WORTH**

*(Complaints\_office\_06@hud.gov)*

U.S. Department of Housing and Urban Development

801 Cherry Street

Suite 2500, Unit #45

Fort Worth, TX 76102-6803

Điện thoại (817) 978-5900 hoặc 1-888-560-8913

Điện sao (817) 978-5876/5851 \* Máy điện văn (817) 978-5595

*Tại Iowa, Kansas, Missouri và Nebraska:*

**VĂN PHÒNG TOÀN VÙNG TẠI KANSAS CITY**

*(Complaints\_office\_07@hud.gov)*

U.S. Department of Housing and Urban Development

Gateway Tower II

400 State Avenue, Room 200, 4th Floor

Kansas City, KS 66101-2406

Điện thoại (913) 551-6958 hoặc 1-800-743-5323

Điện sao (913) 551-6856 \* Máy điện văn (913) 551-6972

*Tại Colorado, Montana, Bắc Dakota, Nam Dakota, Utah và Wyoming:*

**VĂN PHÒNG TOÀN VÙNG TẠI DENVER**

*(Complaints\_office\_08@hud.gov)*

U.S. Department of Housing and Urban Development

1670 Broadway

Denver, CO 80202-4801

Điện thoại (303) 672-5437 hoặc 1-800-877-7353

Điện sao (303) 672-5026 \* Máy điện văn (303) 672-5248

*Tại Arizona, California, Hawaii và Nevada:*

**VĂN PHÒNG TOÀN VÙNG TẠI SAN FRANCISCO**

*(Complaints\_office\_09@hud.gov)*

U.S. Department of Housing and Urban Development

600 Harrison Street, Third Floor

San Francisco, CA 94107-1387

Điện thoại 1-800-347-3739

Điện sao (415) 489-6558 \* Máy điện văn (415) 489-6564

Tại Alaska, Idaho, Oregon và Washington:

**VĂN PHÒNG TOÀN VÙNG TẠI SEATTLE**

(Complaints\_office\_10@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban Development

Seattle Federal Office Building

909 First Avenue, Room 205

Seattle, WA 98104-1000

Điện thoại (206) 220-5170 hoặc 1-800-877-0246

Điện sao (206) 220-5447 \* Máy điện văn (206) 220-5185

Sau khi liên lạc với văn phòng gần nhất tại địa phương, nếu quý vị vẫn còn thắc mắc thì có thể liên lạc tiếp với HUD tại:

U.S. Department of Housing and Urban Development

Office of Fair Housing and Equal Opportunity

451 7th Street, S.W., Room 5204

Washington, DC 20410-2000

Điện thoại 1-800-669-9777

Điện sao (202) 708-1425 \* Máy điện văn 1-800-927-9275

[www.hud.gov/fairhousing](http://www.hud.gov/fairhousing)

**Nếu Quý Vị Bị Tàn Tật:** HUD cũng cung cấp:

- Số điện thoại TTY cho người điếc/lãng tai (xem danh sách bên trên để biết văn phòng HUD gần nhất)
- Thông dịch viên, băng thông ngôn và tài liệu chữ Braille
- Dịch vụ trợ giúp đọc và điền các biểu mẫu

## KHI QUÝ VỊ ĐỆ ĐƠN THAN PHIỀN THÌ ĐIỀU GÌ XẢY RA?

Khi đơn than phiền của quý vị được chấp nhận theo Đạo Luật Gia Cư Công Bằng thì HUD sẽ gửi văn bản báo cho quý vị biết. HUD cũng sẽ:

- Báo cho nơi bị tố cáo vi phạm (“bị đơn”) biết là quý vị đã đệ đơn than phiền, và dành thì giờ cho bị đơn gửi văn bản trả lời đơn than phiền.
- Tiến hành điều tra theo đơn than phiền, và xác định xem có nguyên do hợp lý để tin rằng bị đơn đã vi phạm Đạo Luật Gia Cư Công Bằng hay không.

- Nếu HUD không thể hoàn tất công việc điều tra trong vòng 100 ngày kể từ khi đệ đơn than phiền thì cũng sẽ thông báo cho quý vị và bị đơn biết, và trình bày lý do gây ra chậm trễ.

**Hòa Giải theo Đạo Luật Gia Cư Công Bằng:** Trong quá trình điều tra vụ than phiền, HUD phải cho quý vị và bị đơn có cơ hội giải quyết vấn đề than phiền qua cách Thỏa Thuận Hòa Giải (Conciliation Agreement). Thỏa Thuận Hòa Giải sẽ giải tỏa bức xúc cho quý vị và bảo vệ quyền lợi của công chúng bằng cách không cho bị đơn tiếp tục kỳ thị trong tương lai. Khi quý vị và bị đơn ký kết Thỏa Thuận Hòa Giải, và được HUD phê chuẩn Thỏa Thuận này, thì HUD sẽ ngưng điều tra than phiền của quý vị. Nếu quý vị tin rằng bị đơn đã vi phạm hoặc không thực hiện Thỏa Thuận Hòa Giải thì phải mau chóng thông báo cho Văn Phòng HUD đã điều tra vụ than phiền của quý vị. Nếu HUD thấy là có nguyên do hợp lý để tin rằng bị đơn đã vi phạm Thỏa Thuận, thì sẽ yêu cầu Bộ Tư Pháp Hoa Kỳ (U.S. Department of Justice) truy tố bị đơn trước Tòa Án Địa Phận cấp Liên Bang (Federal District Court) để thực thi các điều khoản của Thỏa Thuận.

**Chuyển Đơn Than Phiền đến Các Cơ Quan Gia Cư Công Cộng Công Bằng cấp Địa Phương hay Tiểu Bang (State or Local Public Fair Housing Agencies):** Nếu HUD nhận thấy cơ quan gia cư công cộng công bằng cấp địa phương hay tiểu bang đang thực thi sắc lệnh hay luật dân quyền, trong đó quy định những quyền hạn, biện pháp giải quyết và bảo vệ ở mức độ “gần như tương đương” với Đạo Luật Gia Cư Công Bằng, thì HUD phải gấp rút chuyển đơn than phiền của quý vị đến cơ quan đó để điều tra, và phải mau chóng thông báo cho quý vị biết về vấn đề chuyển đơn này. Cơ quan cấp địa phương hay tiểu bang sẽ điều tra đơn than phiền của quý vị theo sắc lệnh hay luật dân quyền cấp địa phương hay tiểu bang “gần như tương đương” đó. Cơ quan gia cư công cộng công bằng cấp địa phương hay tiểu bang phải khởi sự điều tra đơn than phiền của quý vị trong vòng 30 ngày kể từ lúc HUD chuyển đến, nếu không thì HUD sẽ thu hồi (“truy dùn”) đơn than phiền để điều tra theo Đạo Luật Gia Cư Công Bằng.

## NẾU TÔI SẮP MẤT GIA CƯ VÌ BỊ ĐUỔI HAY BÁN THÌ SAO?

Nếu quý vị cần được lập tức giúp đỡ ngăn chặn hay phòng ngừa vấn đề nghiêm trọng do vi phạm Đạo Luật Gia Cư Công Bằng, thì HUD có thể hỗ trợ ngay sau khi quý vị đệ đơn than phiền. HUD có thể ủy quyền cho Bộ Tư Pháp Hoa Kỳ nộp Bản Kiến Nghị lên Tòa Án Địa Phận cấp Liên Bang để xin Lệnh Ngăn Cấm Tạm Thời (Temporary Restraining Order, hay TRO) đối với bị đơn, tiếp theo là Án Lệnh Sơ Bộ (Preliminary Injunction) để chờ đợi kết quả cuộc điều tra của HUD. Thẩm Phán Liên Bang (Federal Judge) có thể ban bố TRO hay Án Lệnh Sơ Bộ cho bị đơn trong những trường hợp:

- Chắc hẳn sẽ xảy ra thương tổn hay nguy hại không thể sửa chữa (không thể đảo ngược) đối với quyền hạn về gia cư nếu HUD không can thiệp, và
- Có chứng cứ đáng kể cho thấy bị đơn đã vi phạm Đạo Luật Gia Cư Công Bằng.

**Thí dụ:** Sở hữu chủ đồng ý bán căn nhà, nhưng sau khi phát hiện ra người mua là dân da đen thì họ rút ngôi nhà đó ra khỏi thị trường mua bán rồi sau đó lại mau chóng để bán trở lại. Người mua đệ đơn than phiền bị kỳ thị lên HUD. Có thể là HUD sẽ ủy quyền cho Bộ Tư Pháp Hoa Kỳ lấy án lệnh tại Tòa Án Địa Phận cấp Liên Bang để ngăn ngừa trường hợp sở hữu chủ bán căn nhà đó cho bất cứ người nào khác và đợi đến khi HUD điều tra xong vụ than phiền.

## ĐIỀU GÌ XẢY RA SAU KHI ĐIỀU TRA VỀ THAN PHIỀN?

**Tuyên Bố Có Nguyên Do Hợp Lý, Buộc Tội Kỳ Thị, và Lựa Chọn:** Khi quá trình điều tra đơn than phiền hoàn tất, HUD sẽ soạn thảo bản Báo Cáo Điều Tra Chung Cuộc (Final Investigative Report) để tóm lược những chứng cứ thu được trong lúc điều tra. Nếu HUD thấy là có nguyên do hợp lý để tin rằng (các) bị đơn đã kỳ thị quý vị, thì sẽ ban hành Tuyên Bố Có Nguyên Do Hợp Lý và Buộc Tội Kỳ Thị bị đơn. Sau khi nhận được thông báo Buộc Tội, quý vị và (các) bị đơn có hai mươi (20) ngày để quyết định có nên trình bày trường hợp này trước Thẩm Phán Luật Hành Chánh (Administrative Law Judge, hay ALJ)

của HUD hay nên xin tổ chức phiên xử dân sự tại Tòa Án Địa Phận cấp Liên Bang.

**Điều Trần trước ALJ của HUD:** Nếu cả quý vị lẫn bị đơn đều không muốn theo giải pháp phiên xử dân sự cấp liên bang trước khi Thời Kỳ 20 Ngày Lựa Chọn kết thúc thì HUD sẽ mau chóng chọn lịch biểu Điều Trần trường hợp này trước ALJ của HUD. Buổi Điều Trần trước ALJ được thực hiện tại địa phương đã xảy ra vụ kỳ thị bị tố cáo. Trong lần Điều Trần trước ALJ, quý vị và (các) bị đơn có quyền tự mình đến, nhờ luật sư đại diện, trình chứng cứ, chất vấn nhân chứng, và xin trật đòi để lấy thêm bằng chứng. Luật sư của HUD sẽ đại diện miễn phí cho quý vị trong lần Điều Trần trước ALJ; tuy nhiên, quý vị cũng có thể tham gia vào vụ này và dùng luật sư của riêng mình. Vào lúc kết thúc buổi Điều Trần, ALJ của HUD sẽ công bố Quyết Định dựa vào những sự kiện đã trình bày và kết luận trên phương diện pháp luật. Nếu ALJ của HUD kết luận là (các) bị đơn vi phạm Đạo Luật Gia Cư Công Bằng, thì sẽ ra lệnh cho bị đơn:

- Bồi thường thiệt hại thực sự cho quý vị, bao gồm chi phí xuất túi và tổn thương về cảm xúc
- Thực hiện hành động sửa đổi thường trực theo án lệnh.
- Cống hiến giải pháp hợp tình hợp lý (thí dụ như dành sẵn gia cư cho quý vị).
- Trả tiền công hợp lý cho luật sư của quý vị.
- Trả tiền phạt dân sự cho HUD để giải tỏa lợi ích công cộng. Số tiền phạt dân sự tối đa là: \$16,000.00 cho lần đầu tiên vi phạm Đạo Luật; \$37,500.00 nếu lần vi phạm tương tự đã xảy ra trong vòng 5 năm trước đó; và \$65,000.00 nếu dạng vi phạm tương tự đã từng xảy ra ít nhất hai lần trong vòng bảy năm trước đó.

**Phiên Xử Dân Sự tại Tòa Án Địa Phận cấp Liên Bang:** Nếu quý vị hay bị đơn chọn phiên xử dân sự cấp liên bang để giải quyết than phiền thì HUD phải chuyển trường hợp này đến Bộ Tư Pháp Hoa Kỳ để thực thi. Bộ Tư Pháp Hoa Kỳ sẽ nhân danh quý vị để khởi tố vụ kiện dân sự trước Tòa Án Địa Phận Hoa Kỳ, ngay tại địa phận đã xảy ra vụ kỳ thị bị tố cáo. Quý vị cũng có thể tham gia vào vụ này và dùng luật sư của riêng mình. Quý vị hay bị đơn cũng có thể yêu cầu xét xử trước bồi thẩm đoàn, và mỗi bên đều có quyền: tự mình đến, nhờ luật sư đại diện, trình chứng cứ, chất vấn nhân chứng, và xin trật đòi để lấy thêm bằng



chứng. Nếu Tòa Án Liên Bang xử quý vị thắng kiện thì thẩm phán hay bồi thẩm đoàn sẽ ra lệnh cho (các) bị đơn:

- Bồi thường thiệt hại thực sự cho quý vị, bao gồm chi phí xuất tui và tổn thương về cảm xúc
- Thực hiện hành động sửa đổi thường trực theo án lệnh.
- Cống hiến giải pháp hợp tình hợp lý (thí dụ như dành sẵn gia cư cho quý vị).
- Trả tiền công hợp lý cho luật sư của quý vị.
- Chi trả thiệt hại (tiền phạt) cho quý vị.

**Tuyên Bố Không Có Nguyên Do Hợp Lý và Bác Bỏ:** Nếu HUD thấy là không có nguyên do hợp lý để tin rằng (các) bị đơn đã vi phạm Đạo Luật thì sẽ bác bỏ đơn than phiền của quý vị bằng Tuyên Bố Không Có Nguyên Do Hợp Lý. HUD sẽ thông báo cho quý vị và (các) bị đơn biết phán quyết bác bỏ qua thư tín, và quý vị có thể xin bản sao của Báo Cáo Điều Tra Chung Cuộc.

**Xét Lại Tuyên Bố Không Có Nguyên Do Hợp Lý:** Đạo Luật Gia Cư Công Bằng không quy định tiến trình khiếu nại chánh thức cho những than phiền bị HUD bác bỏ. Tuy nhiên, nếu than phiền của quý vị bị bác bỏ bằng Tuyên Bố Không Có Nguyên Do Hợp Lý thì quý vị có thể nộp đơn yêu cầu cứu xét lại theo địa chỉ: Giám Đốc, Văn Phòng Thực Thi FHEO, Bộ Phát Triển Gia Cư và Đô Thị Hoa Kỳ (U.S. Department of Housing and Urban Development), 451 7th Street, SW, Room 5206, Washington, DC 20410-2000.

## NHỮNG ĐIỀU PHỤ TRỢI

**Có Thể Nộp Đơn Khởi Tố Vụ Kiện Riêng:** Quý vị có thể nộp đơn khởi tố vụ kiện dân sự riêng mà không cần phải đệ đơn than phiền lên HUD trước. Quý vị phải nộp đơn kiện trong vòng hai (2) năm tính từ ngày bị kỳ thị gần nhất.

Nếu quý vị đệ đơn than phiền lên HUD và ngay cả khi HUD bác bỏ than phiền của quý vị thì Đạo Luật Gia Cư Công Bằng vẫn trao quyền đệ đơn khởi tố vụ kiện dân sự riêng chống lại (các) bị đơn tại Tòa Án Địa Phận cấp Liên Bang. Thời gian mà HUD lo liệu giải quyết than phiền của quý vị không được tính vào thời hạn 2 năm này. Quý vị phải

nộp đơn kiện bằng tiền túi của mình; tuy nhiên, nếu quý vị không có đủ tiền thuê luật sư thì Tòa Án sẽ chỉ định dùm.

Ngay cả khi HUD vẫn đang giải quyết đơn than phiền của quý vị thì quý vị vẫn có thể nộp đơn khởi tố vụ kiện dân sự riêng chống lại bị đơn, trừ khi (1) quý vị đã ký tên vào Thỏa Thuận Hòa Giải để giải quyết đơn than phiền HUD; hoặc (2) Thẩm Phán Luật Hành Chánh của HUD đã bắt đầu Điều Trần Hành Chánh cho đơn than phiền của quý vị.

### **Những Biện Pháp Khác để Chống Lại Kỳ Thị Gia Cư:**

- Nếu xảy ra tình trạng không tuân hành án lệnh của ALJ, HUD có thể xin giải pháp tạm thời, lệnh thi hành hoặc lệnh cưỡng chế tại Tòa Chống Án (United States Court of Appeals).
- Tổng Chương Lý có thể khởi tố vụ kiện tại Tòa Án Địa Phân cấp Liên Bang nếu có nguyên do hợp lý để tin rằng vẫn tiếp tục xảy ra những hình thức kỳ thị gia cư.



# Ghi Chú

GIA CỬ CÔNG BẰNG Cơ Hội Bình Đẳng cho Mọi Người



# Ghi Chú

GIA CƯ CÔNG BẰNG Cơ Hội Bình Đẳng cho Mọi Người



# Ghi Chú

GIA CỬ CÔNG BẰNG Cơ Hội Bình Đẳng cho Mọi Người



# Ghi Chú

GIA CƯ CÔNG BẰNG Cơ Hội Bình Đẳng cho Mọi Người



## Thông Tin Thêm

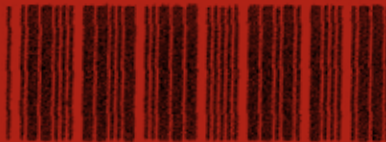
Mục đích của tài liệu này là tóm lược quyền hạn của quý vị về gia cư công bằng. Đạo Luật Gia Cư Công Bằng và các quy định của HUD sẽ nói rõ hơn và có nhiều thông tin chuyên môn hơn. Nếu quý vị muốn lấy bản sao các luật lệ hay quy định thì nên liên lạc với Văn Phòng HUD về Gia Cư Công Bằng gần nhất. Xem danh sách Văn Phòng HUD về Gia Cư Công Bằng tại trang 6-9.



## KẾT NỐI VỚI HUD



Department of Housing and Urban Development  
Room 5204  
Washington, DC 20410-2000



02305

