



U.S. DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT  
WASHINGTON, DC 20410-2000

OFFICE OF FAIR HOUSING  
AND EQUAL OPPORTUNITY

Ngày 9 tháng Hai, 2011

THÔNG TƯ CHO: Các Giám Đốc Văn Phòng FHEO  
Các Giám Đốc Khu Vực FHEO

NƠI GỬI: Sara K. Pratt, Phó Phụ Tá Bộ Trưởng Thực Thi và Chương Trình

VỀ VIỆC: Cứu Xét Các Khiếu Nại Bị Kỳ Thị Thuê Nhà với Nạn Nhân Bạo  
Hành Gia Đình theo Đạo Luật Mua Nhà Công Bằng (FHAct) và  
Đạo Luật Chống Bạo Lực với Phụ Nữ (VAWA)

## I. Mục Đích

Thông tư này chỉ đạo cho các trụ sở Mua Nhà Công Bằng và Cơ Hội Bình Đẳng (Fair Housing and Equal Opportunity, hay FHEO) và ban nhân viên địa phương về cứu xét khiếu nại bị kỳ thị thuê nhà của nạn nhân bạo hành gia đình theo Đạo Luật Mua Nhà Công Bằng (Fair Housing Act, hay FHAct). Khiếu nại này thường dựa trên phái tính, nhưng cũng có thể liên quan đến các tầng lớp xã hội được bảo vệ khác, cụ thể là chủng tộc hoặc nguồn gốc quốc gia. Thông tư này bàn luận các vấn đề pháp lý hậu thuẫn cho khiếu nại như vậy và nêu thí dụ về các vụ khiếu nại gần đây cáo buộc nạn kỳ thị thuê nhà với nạn nhân bạo hành gia đình. Thông tư này cũng giải thích Đạo Luật Chống Bạo Lực với Phụ Nữ (Violence Against Women Act, hay VAWA)<sup>1</sup> bảo vệ như thế nào cho một số nạn nhân bạo hành gia đình tránh bị đuổi, từ chối cho thuê nhà, hoặc chấm dứt trợ giúp dựa trên nạn bạo hành từ kẻ ngược đãi họ.

## II. Hậu Cảnh

Người sống sót trong vụ bạo hành gia đình thường bị kỳ thị thuê nhà do tiền sử của họ hoặc hành vi của kẻ ngược đãi họ. Quốc Hội thừa nhận rằng “nhiều phụ nữ và gia đình trên toàn quốc đang bị kỳ thị, từ chối cho thuê, và ngay cả đuổi ra khỏi gia cư công cộng và có trợ cấp do họ là nạn nhân bạo hành gia đình”.<sup>2</sup> Các cơ quan gia cư và gia chủ đuổi nạn nhân ra khỏi nhà theo các chính sách không dung tha tội phạm, viện dẫn nạn bạo hành của người trong gia hộ, vị

<sup>1</sup> Chỉ đạo này chiếu theo Đạo Luật Chống Bạo Lực với Phụ Nữ và Tái Ủy Quyền Bộ Tư Pháp năm 2005 (VAWA 2005), bao gồm các điều khoản trong Tựa Đề VI (Title VI) (“Cơ Hội Thuê Nhà và Giữ An Toàn cho Phụ Nữ và Trẻ Em Bị Hành Hạ”) (Housing Opportunities and Safety for Battered Women and Children) đang áp dụng cho các chương trình của HUD. Ấn bản ban đầu của VAWA, được ban hành năm 1994, không áp dụng cho các chương trình của HUD. Cũng lưu ý rằng HUD vừa mới ban hành Điều Lệ Sau Cùng về VAWA. Xem HUD Programs (Các Chương Trình của HUD): Tu Chính Tuân Theo Đạo Luật Chống Bạo Lực với Phụ Nữ (Violence Against Women Act Conforming Amendments); Điều Lệ Sau Cùng (Final Rule), 75 Fed. Reg. 66246 (27 tháng Mười, 2010).

<sup>2</sup> 42 U.S.C. § 14043e(3) (các quyết định được ban hành trong Đạo Luật Chống Bạo Lực với Phụ Nữ). Lưu ý rằng VAWA cũng bảo vệ đàn ông bị bạo hành gia đình. Xem HUD Programs: Tu Chính Tuân Theo Đạo Luật Chống Bạo Lực với Phụ Nữ; Điều Lệ Sau Cùng, 75 Fed. Reg. 66246, 66251 (“VAWA 2005 không bảo vệ đàn ông. Mặc dù tên của đạo luật chỉ ám chỉ phụ nữ, nhưng bản chất của đạo luật thể hiện rõ ràng các điều khoản của nó không áp dụng riêng cho phụ nữ”).

khách, hoặc người nào khác thuộc “quyền kiểm soát” của nạn nhân.<sup>3</sup> Nạn nhân thường bị đuổi sau khi có nhiều cú gọi lặp đi lặp lại cho cảnh sát để cáo buộc vụ bạo hành gia đình làm phiền người thuê khác. Nạn nhân cũng bị đuổi ra khỏi nhà do kẻ ngược đãi họ làm hư hỏng bất động sản. Trong nhiều trường hợp như vậy, hành động tiêu cực về cho thuê nhà lại là trừng phạt nạn nhân gánh chịu nạn bạo hành. “Bị làm nạn nhân hai lần” như vậy<sup>4</sup> không công bằng và, theo giải thích trong chỉ đạo này, có thể trái phép.

Thống kê cho thấy phụ nữ chiếm tỷ lệ rất lớn trong số nạn nhân bạo hành gia đình.<sup>5</sup> Ước tính có 1.3 triệu phụ nữ là nạn nhân bị bạo hành ngược đãi mỗi năm, và cứ trong 4 phụ nữ thì có khoảng 1 người sẽ bị bạo hành hành hung trong suốt cuộc đời họ.<sup>6</sup> Phòng Thống Kê Tư Pháp Hoa Kỳ (U.S. Bureau of Justice Statistics) thấy rằng có 85% nạn nhân bạo hành gia đình là phụ nữ.<sup>7</sup> Trong năm 2009, phụ nữ có nguy cơ bị bạo hành gia đình hơn khoảng bốn lần so với đàn ông.<sup>8</sup> Những thống kê này cũng cho thấy nạn nhân thành kiến với nạn nhân bạo hành gia đình hầu như lúc nào cũng là kỳ thị phụ nữ. Vì vậy, người sống sót nào trong vụ bạo hành gia đình bị từ chối cho thuê nhà, đuổi ra khỏi nhà, hoặc chấm dứt trợ giúp dựa trên nạn bạo hành trong nhà của họ, có thể khởi kiện bị kỳ thị phái tính theo Đạo Luật Mua Nhà Công Bằng.<sup>9</sup>

Hơn nữa, một số tầng lớp được bảo vệ khác cũng chiếm tỷ lệ cao không cân xứng của nạn bạo hành gia đình. Thí dụ, tỷ lệ phụ nữ Mỹ gốc Phi Châu và Mỹ Bản Xứ bị bạo hành gia đình cao hơn so với phụ nữ da trắng. Tỷ lệ phụ nữ da đen bị bạo hành hành hung cao hơn 35% so với phụ nữ da trắng, và khoảng 2.5 lần so với phụ nữ thuộc các chủng tộc khác.<sup>10</sup> Tỷ lệ phụ nữ Mỹ Bản Xứ là nạn nhân của tội bạo hành, kể cả hãm hiếp và cưỡng hiếp tình dục, hơn gấp đôi so với các nhóm chủng tộc khác.<sup>11</sup> Phụ nữ thuộc vài nguồn gốc quốc gia và phụ nữ nhập cư cũng bị bạo hành gia đình với tỷ lệ không cân xứng.<sup>12</sup> Điều này có nghĩa là nạn nhân bạo hành gia đình cũng có thể khởi kiện bị kỳ thị chủng tộc hoặc nguồn gốc quốc gia theo Đạo Luật Mua Nhà Công Bằng.

---

<sup>3</sup> Xem 24 CFR § 5.100.

<sup>4</sup> Xem Lenora M. Lapidus, *Doubly Victimized: Housing Discrimination Against Victims of Domestic Violence*, 11 J. GENDER, SOC. POL'Y & L. 377 (2003).

<sup>5</sup> Chúng ta thừa nhận rằng đàn ông cũng bị bạo hành gia đình. Tuy nhiên, vì có sự chênh lệch lớn về tỷ lệ bị làm nạn nhân, và do nhiều khiếu nại theo FHAct sẽ dựa trên mức ảnh hưởng khác hẳn nhau đối với phụ nữ bị bạo hành gia đình, nên chúng tôi dùng các đại từ thiên về phụ nữ trong khắp chỉ đạo này.

<sup>6</sup> Trung Tâm Kiểm Ngừa Bệnh (Centers for Disease Control and Prevention), Trung Tâm Quốc Gia về Kiểm Ngừa Thương Tật (National Center for Injury Prevention and Control), *Costs of Intimate Partner Violence Against Women in the United States* (2003).

<sup>7</sup> Bộ Tư Pháp Hoa Kỳ (Department of Justice), Văn Phòng Các Chương Trình Tư Pháp (Office of Justice Programs), Phòng Thống Kê Nhanh Dữ Liệu Tội Phạm Tư Pháp (Bureau of Justice Statistics Crime Data Brief), *Intimate Partner Violence, 1993-2001* (2003).

<sup>8</sup> Jennifer R. Truman & Michael R. Rand, Bộ Tư Pháp Hoa Kỳ, *Criminal Victimization, 2009* (2010).

<sup>9</sup> Bạo hành gia đình do bạo hành cùng phái tính gây ra được phân tích theo cùng một cách cũng như sẽ dựa trên phái tính và mọi tầng lớp được bảo vệ hiện dụng khác.

<sup>10</sup> Id., (Lặp lại nguồn tham khảo bên trên)

<sup>11</sup> Steven W. Perry, U.S. Dep't of Justice, NCJ 203097, A Bureau of Justice Statistics Statistical Profile, 1992-2002: American Indians and Crime (2004).

<sup>12</sup> Muốn biết số liệu thống kê về các nhóm cụ thể, xem Ủy Ban về Bạo Hành Gia Đình thuộc Hiệp Hội Luật Sư Mỹ (American Bar Association Commission on Domestic Violence), Điều Tra Số Liệu Thống Kê Gần Đây (Survey of Recent Statistics), <http://new.abanet.org/domesticviolence/Pages/Statistics.aspx>.

### III. Điều Lệ “Một Lần Phạm Pháp” của HUD và Đạo Luật Chống Bao Lực với Phụ Nữ (VAWA)

Năm 2001, Bộ Phát Triển Gia Cư và Đô Thị (HUD) ban hành điều lệ cho phép các cơ quan gia cư và gia chủ đuổi người thuê ra khỏi nhà dựa trên hoạt động phạm tội của bất cứ người nào trong gia hộ hoặc vị khách, thường được gọi là điều lệ “một lần phạm pháp” (one strike).<sup>13</sup> Điều lệ này cũng cho phép chủ gia cư công cộng và được trợ cấp theo Đoạn 8 (Section 8) chấm dứt hợp đồng thuê mướn của người thuê dựa trên hoạt động phạm tội của “người thuê, bất cứ người nào trong gia hộ của người thuê, vị khách hoặc người nào khác thuộc quyền kiểm soát của người thuê”<sup>14</sup> khi hành vi đó “đe dọa đến sức khỏe, an toàn, hay quyền vui hưởng yên tĩnh trong ngôi nhà của cư dân khác (kể cả ban quản lý bất động sản cư ngụ trong ngôi nhà); hoặc... đe dọa đến sức khỏe, an toàn, hay quyền vui hưởng yên tĩnh trong tư gia của người cư trú ở sát bên cạnh ngôi nhà”.<sup>15</sup> Chánh sách này dường như cho phép đuổi phụ nữ ra khỏi nhà dựa trên hành vi bạo lực của hôn phối, bạn tình sống chung như vợ chồng, hoặc khách thăm viếng của họ. Tuy nhiên, Đạo Luật Chống Bao Lực với Phụ Nữ và Tái Ủy Quyền Bộ Tư Pháp năm 2005 (Violence Against Women and Department of Justice Reauthorization Act of 2005, hay VAWA 2005)<sup>16</sup> cấm đuổi ra khỏi nhà như vậy trong gia cư công cộng, trợ cấp tiền thuê nhà, và các chương trình theo dự án Đoạn 8. VAWA bảo vệ nạn nhân bạo hành gia đình, bạo hành trong cuộc hẹn hò, cưỡng hiếp tình dục, và rình rập.<sup>17</sup>

VAWA quy định rằng việc từ chối trợ giúp hoặc cho vào ở trong gia cư được trợ giúp công cộng hay trợ cấp theo người thuê và theo dự án Đoạn 8 không được dựa trên lý do là nạn nhân bạo hành gia đình, bạo hành trong cuộc hẹn hò, cưỡng hiếp tình dục, và rình rập. Ngoài ra, nội vụ hoặc đe dọa ngược đãi cũng sẽ không được coi là vi phạm nghiêm trọng hay tái diễn hợp đồng thuê nhà hoặc là “lý do chánh đáng” khác để chấm dứt trợ giúp, thuê mướn nhà, hoặc quyền thuê nhà của nạn nhân bị ngược đãi. Hơn nữa, VAWA cấm chấm dứt trợ giúp, thuê mướn nhà, hoặc quyền thuê nhà dựa trên hoạt động phạm tội liên quan trực tiếp đến bạo hành gia đình, bạo hành trong cuộc hẹn hò, hoặc rình rập, có sự tham gia của người trong gia đình người thuê hoặc bất cứ vị khách hay người nào khác thuộc quyền kiểm soát của người thuê nếu người thuê hoặc thân nhân trong gia đình người thuê cũng là nạn nhân của vụ bạo hành gia đình, bạo hành trong cuộc hẹn hò, hoặc rình rập đó.<sup>18</sup>

<sup>13</sup> Screening and Eviction for Drug Abuse and Other Criminal Activity (Kiểm Tra và Đuổi Ra Khỏi Nhà do Nghiện Ma Túy và Hoạt Động Phạm Tội Khác), 66 Fed. Reg. 28776 (24 tháng Năm, 2001) (tu chính 24 CFR các phần 5, 200, 247, 880, 884, 891, 960, 966, và 982) (thường được gọi là điều lệ “một lần phạm pháp”).

<sup>14</sup> Xem 24 CFR § 5.100.

<sup>15</sup> 24 CFR § 5.859.

<sup>16</sup> Pub. L. 109-162, 119 Stat. 2960 (2006). Muốn biết điều lệ sau cùng về VAWA của Bộ, xem Các Chương Trình HUD: Tu Chính Tuân Theo Đạo Luật Chống Bao Lực với Phụ Nữ; Điều Lệ Sau Cùng, 75 Fed. Reg. 66246, 27 (27 tháng Mười, 2010) (tu chính 24 CFR các phần 5, 91, 880, 882, 883, 884, 886, 891, 903, 960, 966, 982, và 983).

<sup>17</sup> Mỗi thuật ngữ này được định nghĩa trong VAWA và các quy định tương ứng của HUD. Xem Các Chương Trình HUD: Tu Chính Tuân Theo Đạo Luật Chống Bao Lực với Phụ Nữ; Điều Lệ Sau Cùng, 75 Fed. Reg. 66246, 66258.

<sup>18</sup> Lưu ý có điều ngoại lệ đối với các điều khoản này tại 24 C.F.R. § 5.2005(d)(2), trong đó quy định rằng VAWA không giới hạn quyền của cơ quan gia cư công cộng (public housing agency, hay PHA), gia chủ, hay nhân viên quản lý đuổi ra khỏi nhà hoặc chấm dứt hợp đồng thuê nhà của người thuê nếu cho thấy họ là mối đe dọa thực hay sắp xảy ra với người thuê khác hoặc người được thuê làm việc hay cung cấp dịch vụ tại bất động sản nếu người thuê đó không bị chấm dứt. Tuy nhiên, điều ngoại lệ này bị giới hạn tại §5.2005(d)(3), trong đó quy định rằng PHA, gia chủ, hay nhân viên quản lý chỉ có thể chấm dứt trợ giúp khi không còn biện pháp nào khác để giảm thiểu hoặc loại bỏ mối đe dọa đó. Các biện pháp khác bao gồm chuyển nạn nhân đến đơn vị khác, cấm thủ phạm đi vào bất động sản, liên lạc với nhân viên công lực để tăng cường cảnh sát tuần tra hay hoạch định các chương trình giữ an toàn cho bất động sản, hoặc tìm biện pháp hợp pháp để ngăn chặn thủ phạm thực hiện hành động đe dọa.

VAWA cũng cho phép gia chủ và nhân viên quản lý đòi hỏi người thuê phải chứng thực họ là nạn nhân của vụ bạo hành gia đình, bạo hành trong cuộc hẹn hò, hay rình rập và (các) vụ đe dọa hay ngược đãi thực đó là thật sự để xem có được áp dụng các điều khoản bảo vệ theo VAWA hay không.<sup>19</sup> Bộ này đã ban hành các mẫu để cơ quan gia cư và gia chủ dùng cho đòi hỏi chứng thực như vậy,<sup>20</sup> nhưng người thuê cũng có thể trình tài liệu dẫn chứng bị ngược đãi của đệ tam nhân, bao gồm hồ sơ tòa án, biên bản của cảnh sát, hoặc tài liệu bằng chứng có chữ ký của nhân viên, đại diện, hay thiện nguyện viên của nhà cung cấp dịch vụ cho nạn nhân, luật sư, hoặc chuyên viên y tế mà nạn nhân nhờ giúp giải quyết nạn ngược đãi hay hậu quả của ngược đãi.<sup>21</sup> Cuối cùng, VAWA cho phép cơ quan gia cư và gia chủ chia đôi hợp đồng thuê nhà trong trường hợp xảy ra bạo hành gia đình để đuổi kẻ ngược đãi ra khỏi nhà và cho phép nạn nhân giữ lại gia cư của mình.<sup>22</sup>

Mặc dù VAWA quy định nhiều cung cách bảo vệ quan trọng cho nạn nhân bạo hành gia đình, nhưng đạo luật này có phạm vi giới hạn. Thí dụ, đạo luật này không quy định mức bồi thường thiệt hại.<sup>23</sup> Ngoài ra, VAWA cũng không định rõ một lý do riêng, hiển nhiên để phụ nữ nào bị đuổi trái phép đi kiện. Hơn nữa, VAWA chỉ bảo vệ phụ nữ trong gia cư công cộng, trợ cấp tiền thuê nhà, và các chương trình theo dự án Đoạn 8, vì vậy nạn nhân bạo hành gia đình tại nhà riêng không được cung cách bảo vệ tương tự tránh các hành động chống lại họ dựa trên vụ bạo hành đó. VAWA cũng không thể bảo vệ phụ nữ nào không đệ trình tài liệu dẫn chứng bị bạo hành theo yêu cầu,<sup>24</sup> mặc dù khiếu nại bị kỳ thị theo Đạo Luật Mua Nhà Công Bằng không phụ thuộc vào việc tuân theo yêu cầu của VAWA. Tóm lại, khi một phụ nữ bị từ chối cho thuê nhà, đuổi ra khỏi nhà, hay chấm dứt trợ giúp vì họ là nạn nhân bạo hành gia đình, thì FHAct có thể được thực thi và chúng tôi cần điều tra xem việc từ chối đó có dựa trên, thí dụ, chủng tộc hoặc phái tính hay không.

<sup>19</sup> 42 U.S.C. §1437d(u)(1)(A) (chương trình gia cư công cộng), 42 U.S.C. §1437f(ee)(1) (chương trình trợ cấp tiền thuê nhà).

<sup>20</sup> HUD Housing Notice 09-15 chuyển thành mẫu HUD-91066, Certification of Domestic Violence, Dating Violence or Stalking (Chứng Thực Bị Bạo Hành Gia Đình, Bạo Hành Trong Cuộc Hẹn Hò hoặc Rình Rập) để gia chủ và nhân viên quản lý điều quản một trong các chương trình Đoạn 8 theo dự án của Nhà Đa Hộ (Multifamily Housing) sử dụng và mẫu HUD-91067, là Phụ Lục Hợp Đồng Thuê Nhà được HUD chấp thuận, để dùng với hợp đồng thuê nhà mẫu mực hiện dụng của HUD cho chương trình Đoạn 8 theo dự án được bao che. HUD Public and Indian Housing Notice 2006-42 (Thông Báo về Gia Cư Công Cộng và Cho Người Da Đỏ 2006-42 của HUD) chuyển thành mẫu Form HUD-50066, Certification of Domestic Violence, Dating Violence or Stalking (Chứng Thực Bị Bạo Hành Gia Đình, Bạo Hành Trong Cuộc Hẹn Hò hoặc Rình Rập), để dùng trong Chương Trình Gia Cư Công Cộng (Public Housing Program), Chương Trình Trợ Cấp Lựa Chọn Thuê Nhà (Housing Choice Voucher Program) (kể cả trợ cấp thuê nhà theo dự án), Chương Trình Chứng Thực Theo Dự Án Đoạn 8 (Section 8 Project-Based Certification Program), và Chương Trình Phục Hồi Giá Phải Chăng theo Đoạn 8) (Section 8 Moderate Rehabilitation Program). Cũng xem PIH Notice 2006-23, Implementation of the Violence Against Women and Justice Department Reauthorization Act of 2005 (Thi Hành Đạo Luật Chống Bạo Lực với Phụ Nữ và Tái Ủy Quyền Bộ Tư Pháp năm 2005).

<sup>21</sup> 42 U.S.C. §1437d(u)(1)(C); 42 U.S.C. § 1437f(ee)(1)(c).

<sup>22</sup> 42 U.S.C. §1437d(l)(6)(B); 42 U.S.C. § 1437f(c)(9)(C) .

<sup>23</sup> Các biện pháp giải quyết có sẵn theo VAWA bao gồm, thí dụ, thủ tục khiếu nại PIH truyền thống. Xem Các Chương Trình HUD: Tu Chính Tuân Theo Đạo Luật Chống Bạo Lực với Phụ Nữ; Điều Lệ Sau Cùng, 75 Fed. Reg. 66246, 66255.

<sup>24</sup> Mặc dù VAWA 2005 cho phép gia chủ và PHA đòi hỏi nạn nhân phải chứng thực bị bạo hành gia đình, nhưng luật pháp cũng quy định rằng gia chủ và PHA "tùy theo ý riêng của họ... có thể cung cấp quyền lợi cho một người chỉ dựa trên xác nhận của người đó hoặc bằng chứng khác để làm chứng". 42 U.S.C.A. § 1437d(u)(1)(D); 42 U.S.C.A. § 1437f(ee)(1)(D).

#### IV. Các Vấn Đề Pháp Lý theo Đạo Luật Mua Nhà Công Bằng: Bằng Chứng Trực Tiếp, Đối Xử Không Công Bằng, và Mức Ảnh Hưởng Khác Hẳn Nhau

*Bằng chứng trực tiếp.* Trong một số trường hợp, gia chủ thực thi các chính sách kỳ thị rõ ràng. Các chính sách này đối xử với phụ nữ khác với đàn ông một cách rõ rệt. Các chính sách như vậy thường dựa trên thành kiến phái tính về phụ nữ bị ngược đãi. Thí dụ, nếu gia chủ nói với nạn nhân phụ nữ bị bạo hành gia đình là họ không nhận phụ nữ có tiền sử bị bạo hành gia đình làm người thuê nhà vì người đó luôn luôn quay trở lại với người đàn ông ngược đãi mình, thì lời phát biểu của họ là bằng chứng trực tiếp bị kỳ thị dựa trên phái tính. Cuộc điều tra trong trường hợp có bằng chứng trực tiếp sẽ tập trung vào tìm chứng cứ xem có lời phát biểu kỳ thị hay không, lời phát biểu đó có áp dụng với người khác không để tìm ra các nạn nhân tiềm tàng khác, và đó có là chính sách hay quy ước của gia chủ hay không. Cũng áp dụng các câu hỏi thông thường để định rõ quyền xét xử.

*Đối xử không công bằng.* Trong một vài trường hợp, gia chủ dính líu tới việc đối xử không công bằng với nạn nhân bạo hành gia đình khi so sánh với nạn nhân của các tội phạm khác. Hoặc chính sách có vẻ dung hòa phái tính của gia chủ có thể được áp dụng không bình đẳng, dẫn đến sự đối xử khác nhau dựa trên phái tính. Thí dụ, chính sách đuổi gia hộ ra khỏi nhà do hoạt động phạm tội có thể chỉ áp dụng với phụ nữ bị bạo hành ngược đãi và không áp dụng với thủ phạm đàn ông bạo hành gia đình. Nếu có bằng chứng cho thấy phụ nữ đang bị đối xử khác nhau do họ là nạn nhân bạo hành gia đình, thì áp dụng vấn đề đối xử không cân bằng. Nếu điều tra viên tìm bằng chứng đối xử không công bằng, thì cuộc điều tra chuyển sang dò tìm những mâu thuẫn trong các lý do của bị đơn và nghiên cứu từng lý do để xem bằng chứng ủng hộ hay bác bỏ từng lý do. Nếu (các) lý do không kỳ thị là hợp lý, thì cuộc điều tra lại chuyển sang nghiên cứu bằng chứng để xem bằng chứng có ủng hộ (các) lý do đưa ra hay không, hay chỉ là cớ để kỳ thị.<sup>25</sup>

*Mức ảnh hưởng khác hẳn nhau.* Trong một số trường hợp, dù không có bằng chứng trực tiếp hay đối xử không công bằng, nhưng chính sách, thể thức, hay quy ước cho thuê nhà dung hòa rõ ràng lại ảnh hưởng không cân xứng đối với nạn nhân bạo hành gia đình. Trong các trường hợp này, việc phân tích mức ảnh hưởng khác hẳn nhau là điều thích hợp. Trường hợp mức ảnh hưởng khác hẳn nhau thường xảy ra trong bối cảnh thực thi các chính sách “không dung tha”, khi đó, toàn bộ gia hộ bị đuổi do hoạt động phạm tội của một người trong gia hộ. Vấn đề này là, ngay cả khi được áp dụng nhất quán, thì phụ nữ vẫn có thể bị ảnh hưởng không cân xứng khi thực thi các chính sách này, vì đại đa số nạn nhân bạo hành gia đình - là phụ nữ, thường bị đuổi do nạn bạo hành từ kẻ ngược đãi họ.

Có bốn bước để phân tích mức ảnh hưởng khác hẳn nhau. Bước thứ nhất là điều tra viên phải nhận rõ chính sách, thể thức, hay quy ước cụ thể nào của gia chủ bị cáo buộc kỳ thị. Thủ tục này có nghĩa là vừa nhận rõ chính sách, thể thức, hay quy ước vừa xét xem loại tội phạm nào

<sup>25</sup> Xem *McDonnell Douglas Corp. v. Green*, 411 U.S. 792 (1973) để biết phần giải thích cách thức xoay xử trong hoàn cảnh khó khăn.

dẫn đến việc áp dụng chánh sách. Bước thứ hai là điều tra viên phải xét xem chánh sách, thể thức, hoặc quy ước đó có được áp dụng nhất quán hay không. Đây là bước quan trọng vì nó sẽ cho biết khuôn khổ đúng đắn của cuộc điều tra. Nếu chánh sách được áp dụng không bình đẳng, thì phân tích đúng cách là vấn đề đối xử không công bằng, chứ không là mức ảnh hưởng khác hẳn nhau. Tuy nhiên, nếu chánh sách được áp dụng nhất quán cho tất cả người thuê, thì áp dụng việc phân tích mức ảnh hưởng khác hẳn nhau, và cuộc điều tra chuyển sang bước kế tiếp.

Bước thứ ba là điều tra viên phải xét xem chánh sách, thể thức, hoặc quy ước cụ thể đó có ảnh hưởng tiêu cực đáng kể đến nạn nhân bạo hành gia đình hay không, và nếu có thì có bao nhiêu nạn nhân trong số đó là phụ nữ (hoặc người thuộc một số chủng tộc hay nguồn gốc quốc gia). Chứng cứ bằng thống kê thường được dùng để nhận rõ mức ảnh hưởng đến nhóm được bảo vệ chống kỳ thị. Các thống kê này cần phải càng cụ thể càng tốt; chúng có thể cho thấy mức ảnh hưởng của chánh sách đó đối với người xin thuê tòa nhà hay bất động sản cụ thể, hoặc mức ảnh hưởng đến người xin thuê hay cư dân trong mọi hoạt động của gia chủ. Thí dụ, trong trường hợp kỳ thị do phái tính, điều tra viên có thể dò tìm bằng chứng là phụ nữ trong một chung cư thường bị đuổi hơn so với đàn ông theo chánh sách không dung tha tội phạm. Điều này bất kể gia chủ không có chủ ý kỳ thị phụ nữ, hoặc chánh sách đó được áp dụng nhất quán. Bằng chứng khiếu nại mức ảnh hưởng khác hẳn nhau không là môn khoa học chính xác. Nhiều tòa án không chấp nhận bất cứ tỷ lệ phần trăm hay tỷ số chính xác nào chắc chắn tạo thành một vụ kiện có đầy đủ chứng cứ để xét xử. Đúng hơn là thế nào là mức ảnh hưởng khác hẳn nhau xác đáng sẽ tùy thuộc vào sự thật và hoàn cảnh cụ thể của từng trường hợp.

Nếu điều tra viên thấy có mức ảnh hưởng khác hẳn nhau dựa trên phái tính, chủng tộc, hoặc nguồn gốc dân tộc, thì cuộc điều tra sẽ xem xét các lý do của bị đơn khi thực thi chánh sách đó. Điều quan trọng là phải điều tra kỹ lưỡng các lý do này. Tại sao chánh sách đó được ban hành? Có ý định đạt được hoặc ngăn ngừa kết quả cụ thể nào? Có gây ra bất cứ vấn đề nào không? Có xem xét bất cứ giải pháp thay thế nào không, và nếu có, tại sao chúng bị loại bỏ? Có bất cứ bằng chứng nào cho thấy chánh sách đó hữu hiệu không? Thế nào là lý lẽ biện hộ thỏa đáng sẽ thay đổi theo hoàn cảnh. Nói chung, cuộc điều tra sẽ xét xem lý lẽ biện hộ có thật lòng và dựa vào lý do doanh thương xác đáng không. Cho mục đích của thông tư này, điều quan trọng là phải hiểu rằng cuộc điều tra phải nhận rõ và xem xét bằng chứng ủng hộ và bác bỏ lý lẽ biện hộ.

Ngay cả khi có lý lẽ biện hộ thỏa đáng, thì vẫn có thể có giải pháp ít kỳ thị hơn cho bị đơn. Cuộc điều tra về mức ảnh hưởng khác hẳn nhau phải xem xét các chánh sách thay thế khả hữu và phân tích xem từng chánh sách có đạt được cùng một mục tiêu và ít kỳ thị hơn không. Thí dụ, trong trường hợp đuổi ra khỏi nhà do kỳ thị theo chánh sách không dung tha, thì gia chủ có thể thực thi chánh sách chỉ đuổi kẻ phạm pháp chứ không đuổi nạn nhân vô tội. Chánh sách này sẽ bảo vệ người thuê mà không trừng phạt không công bằng nạn nhân bị bạo hành.

Tóm lại, cuộc điều tra vấn đề mức ảnh hưởng khác hẳn nhau phải tìm kiếm bằng chứng cho thấy chính sách cụ thể của gia chủ đã gây ra ảnh hưởng tiêu cực, không cân xứng, đáng kể với tầng lớp người được bảo vệ. Việc chứng minh cho khiếu nại bị mức ảnh hưởng khác hẳn nhau thường tùy thuộc vào dữ liệu thống kê cho thấy sự khác biệt và mối quan hệ nhân quả giữa chính sách và sự khác biệt đó; chứ không liên quan đến ý muốn kỳ thị.

#### V. Các Trường Hợp Liên Quan Đến Nạn Bao Hành Gia Đình theo Mua Nhà Công Bằng

*Trường hợp bị đuổi ra khỏi nhà.* Nạn nhân thường nhận được thông báo đuổi ra khỏi nhà sau khi xảy ra vụ bạo hành gia đình. Gia chủ viện dẫn mối nguy hiểm từ kẻ ngược đãi với người thuê khác, hư hỏng bất động sản do kẻ đó gây ra, hoặc các lý do khác để đuổi ra khỏi nhà. Một số trường hợp đã khiếu nại các vụ đuổi này vì vi phạm VAWA hoặc Đạo Luật Mua Nhà Công Bằng.

*Alvera v. CBM Group, Case No. 01-857 (D. Or. 2001).*<sup>26</sup> Nạn nhân này bị chồng của cô hành hung trong căn hộ của họ. Cô xin lệnh cấm chồng của cô đến gần, và rồi hẳn bị bắt giam do hành hung. Cô nộp bản sao của lệnh cấm đến gần cho quản lý bất động sản. Rồi sau đó quản lý bất động sản gửi cho cô bản thông báo đuổi ra khỏi nhà trong vòng 24 giờ dựa trên vụ bạo hành gia đình đó. Bản thông báo ghi rõ: “Quý vị, người thuê quyền kiểm soát của quý vị, hay thú cưng của quý vị, là mối đe dọa nghiêm trọng trực tiếp gây ra thương tích cá nhân, hoặc đã gây ra thương tích cá nhân với gia chủ hay người thuê khác”. Sau đó, nạn nhân nộp đơn xin thuê căn hộ một phòng ngủ cũng trong tòa nhà đó. Ban quản lý từ chối đơn và không nhận tiền thuê nhà của cô. Sau khi đệ đơn lần thứ hai, rốt cuộc ban quản lý chấp thuận cho cô thuê căn hộ một phòng ngủ, nhưng cảnh cáo với cô rằng “mọi hình thức tái diễn” bạo hành gia đình sẽ dẫn đến cô bị đuổi.

Nạn nhân đệ đơn khiếu nại lên HUD, yêu cầu điều tra nội vụ của cô và buộc tội kỳ thị đối với ban quản lý chung cư. Cô quyết định đeo đuổi vụ kiện tại tòa án liên bang. Sau đó các bên đồng ý dàn xếp vụ kiện. Văn bản thỏa thuận - được tòa án khu vực Oregon chấp thuận năm 2001, đòi hỏi ban quản lý phải đồng ý không “đuổi ra khỏi nhà, hay có hình thức kỳ thị khác với người thuê vì họ là nạn nhân bị bạo hành, kể cả bạo hành gia đình” và thay đổi các chính sách của Ban sao cho phù hợp. Nhân viên trong ban quản lý phải đi học luật chống kỳ thị và mua nhà công bằng. Ban quản lý cũng đồng ý trả tiền bồi thường tổn thất cho nạn nhân.

*Warren v. Ypsilanti Housing Authority, Case No. 4:02-cv-40034 (E.D. Mich. 2003).* Bạn trai cũ của nạn nhân đột nhập vào nhà của cô và đánh đập cô. Cô gọi cho cảnh sát để trình báo vụ hành hung này. Khi Cơ Quan Gia Cư Ypsilanti (Ypsilanti Housing Authority, hay YHA) biết được vụ hành hung, họ muốn đuổi nạn nhân và con trai của cô ra khỏi nhà theo chính sách không dung tha tội phạm của họ. Liên Minh Dân Quyền Mỹ (ACLU) kiện YHA kỳ thị, họ tranh luận rằng do nạn nhân bạo hành gia đình hầu như lúc nào cũng là phụ nữ, cho nên chính sách đuổi nạn nhân

<sup>26</sup> Có đính kèm một bản của phán quyết với bản ghi nhớ này.

bạo hành gia đình ra khỏi nhà dựa trên hành vi bạo lực chống lại họ có mức ảnh hưởng khác biệt hẳn dựa trên phái tính, là vi phạm Luật Liên Bang Mua Nhà Công Bằng và luật tiểu bang. Các bên đạt được một dàn xếp, trong đó YHA đồng ý không đuổi nạn nhân bạo hành gia đình ra khỏi nhà theo chính sách “một lần phạm pháp” của họ và trả tiền bồi thường cho nạn nhân.

*Bouley v. Young-Sabourin* 394 F. Supp. 2d 675 (D. Vt. 2005). Nạn nhân gọi cho cảnh sát sau khi chồng của cô hành hung cô tại nhà của họ. Cô xin lệnh cấm chồng của cô đến gần và báo cho gia chủ biết. Gia chủ nói chuyện với nạn nhân về vụ hành hung, khuyên cô giải quyết mối bất hòa và đi cầu nguyện. Nạn nhân nói với gia chủ là cô sẽ không cho chồng của cô quay trở lại căn hộ và không thích đi cầu nguyện. Sau đó gia chủ gửi cho cô bản thông báo đuổi ra khỏi nhà, nêu rõ rằng “rõ ràng là nạn bạo hành sẽ tiếp tục xảy ra”. Theo quyết định về các ý kiến trái ngược của các bên trong buổi xét xử sơ bộ, tòa án phán quyết rằng nạn nhân đã đệ trình vụ kiện có đầy đủ chứng cứ để xét xử bị kỳ thị do phái tính theo Đạo Luật Mua Nhà Công Bằng. Sau đó nội vụ được dàn xếp.

*T.J. v. St. Louis Housing Authority* (2005). Nạn nhân chịu đựng lời đe dọa và sự sách nhiễu liên tục sau khi chấm dứt mối quan hệ với bạn trai hung bạo của cô. Kẻ đó lại đập bể cửa sổ căn hộ của cô khi cô không cho hắn vào. Cô xin lệnh cấm đến gần và báo cho gia chủ biết, thì họ gửi cho cô bản thông báo vi phạm hợp đồng thuê nhà do bạn trai cũ của cô làm hư hỏng bất động sản và đòi cô trả tiền bồi thường, và nói rằng cô phải chịu trách nhiệm về hoàn cảnh gia đình cô. Cuối cùng, bạn trai của cô đột nhập vào căn hộ của cô và, sau khi cô trốn thoát, anh phá hoại căn hộ. Cơ quan gia cư muốn đuổi cô ra khỏi nhà dựa trên vụ này. Nạn nhân đệ đơn khiếu nại lên HUD, yêu cầu hòa giải nội vụ. Thỏa thuận hòa giải đòi hỏi cơ quan gia cư phải chuyển chỗ cho cô đến căn hộ khác, hoàn trả khoản tiền cô đã trả cho các cửa sổ bị bể, cấm bạn trai cũ của cô đến bất động sản nơi cô cư trú, và gửi nhân viên của họ đi huấn luyện nâng cao nhận thức về bạo hành gia đình.

*Lewis v. North End Village*, Case No. 2:07-cv-10757 (E.D.Mich. 2007). Nạn nhân xin lệnh bảo vệ cá nhân chống lại bạn trai cũ hung bạo của cô. Nhiều tháng sau, bạn trai cũ đó cố gắng đột nhập vào căn hộ, rồi đập bể các cửa sổ và cửa trước. Hãng quản lý - là chủ sở hữu căn hộ của cô, đuổi nạn nhân và các con của cô dựa trên lý do bạn trai cũ làm hư hỏng bất động sản. Nhờ sự giúp đỡ của ACLU tại Michigan, cô nộp đơn khiếu nại hãng quản lý tại tòa án liên bang, cáo buộc bị kỳ thị do phái tính theo FHAct. Cuối cùng thì nội vụ được dàn xếp, và hãng quản lý đồng ý với các chính sách mới, không kỳ thị bạo hành gia đình và trả tiền bồi thường cho nạn nhân.

*Brooklyn Landlord v. R.F.* (Civil Court of Kings County 2007). Bạn trai cũ của nạn nhân liên tục sách nhiễu, rình rập, và đe dọa cô sau khi cô chấm dứt mối quan hệ của họ. Vào cuối tháng Tư, 2006, hắn đi đến căn hộ của cô vào lúc nửa đêm, đập cửa và la hét. Nhân viên bảo vệ tòa nhà - do nạn nhân gọi điện thoại báo tin - không thể tranh luận với kẻ ngược đãi cô, và hắn bỏ đi trước khi cảnh sát đến. Một tuần sau, kẻ ngược đãi đó quay trở lại tòa nhà, đến gặp nhân viên bảo vệ lúc trước, và bắt nhân viên này. Nạn nhân nhận được bản thông báo đuổi ra khỏi nhà từ



gia chủ theo Đoạn 8 của cô, dựa trên vụ này. Nạn nhân đệ trình một đề nghị trong buổi xét xử sơ bộ, trong đó quả quyết rằng các lời biện hộ cho việc đuổi ra khỏi nhà theo VAWA và tranh cãi rằng việc đuổi đó là kỳ thị do phái tính, bị cấm theo FHAct. Các bên đạt được một sự dàn xếp, trong đó gia chủ đồng ý có biện pháp ngăn chặn bạn trai cũ đó đi vào bất động sản.

*Jones v. Housing Authority of Salt Lake County* (D. Utah, nộp năm 2007). Nạn nhân nộp đơn xin và được phiếu trả tiền thuê nhà theo Đoạn 8 vào năm 2006. Cô và các con dọn vào một ngôi nhà ở Kearns, Utah sau năm đó. Cô cho chồng cũ của cô, là người đã ngược đãi cô trước đây, dọn vào ngôi nhà đó. Ngay sau khi anh ta dọn vào, thì nạn nhân phát hiện rằng anh ta lại bắt đầu say xỉn bê tha. Sau khi anh ta đâm lủng một lỗ trên tường, nạn nhân yêu cầu anh ta dọn đi. Khi anh ta không chịu dọn đi, thì cô báo cho Cơ Quan Gia Cư biết rằng cô dự định rời khỏi ngôi nhà cùng với các con để trốn tránh kẻ ngược đãi đó. Cơ Quan Gia Cư đòi hỏi cô phải ký tên vào bản thông báo chấm dứt trợ giúp thuê nhà của cô. Nạn nhân thỉnh cầu buổi điều trần để phản đối việc chấm dứt, còn Cơ Quan Gia Cư thì nhất quyết rằng việc chấm dứt trợ giúp của cô là điều thích hợp, và lưu ý rằng cô chưa bao giờ gọi cho cảnh sát để trình báo hành vi bạo lực của chồng cô. Nhờ sự giúp đỡ của Dịch Vụ Pháp Lý Utah (Utah Legal Services), cô nộp đơn khiếu nại tại tòa án liên bang chống lại Cơ Quan Gia Cư, cáo buộc việc chấm dứt quyền lợi của cô là vi phạm VAWA và FHAct.

*Cleaves-Milan v. AIMCO Elm Creek LP*, 1:09-cv-06143 (N.D. Ill., nộp vào ngày 1 tháng Mười, 2009). Vào năm 2007, nạn nhân dọn vào một khu gia cư liên hợp ở Elmhurst, Illinois cùng với vị hôn phu và con gái của cô. Hôn phu của cô sớm lộ rõ bản tánh ngược đãi, và cô chấm dứt mối quan hệ. Anh ta tức giận, rút ra một khẩu súng, và hăm dọa sẽ bắn chết cô và anh ta. Cô gọi cho cảnh sát đến bắt anh ta đi, xin lệnh bảo vệ, và loại bỏ anh ta ra khỏi hợp đồng thuê nhà với sự đồng ý của ban quản lý tòa nhà. Tuy nhiên, khi cô lo xoay sở để trả tiền thuê nhà, thì ban quản lý tòa nhà báo cho cô biết là cô bị đuổi ra khỏi nhà vì “bất cứ lúc nào có tội phạm trong căn hộ thì gia hộ phải bị đuổi”. Nhờ sự giúp đỡ của Trung Tâm Quốc Gia về Luật Nghèo Khó Sargent Shriver (Sargent Shriver National Center on Poverty Law), cô đệ đơn khiếu nại hăng quản lý vì kỳ thị do phái tính theo Luật Mua Nhà Công Bằng.

*Trường hợp chuyển chỗ*. Thỉnh thoảng nạn nhân cũng thỉnh cầu chuyển chỗ trong phạm vi cơ quan gia cư để trốn tránh kẻ ngược đãi. Hai trường hợp gần đây khiếu nại việc từ chối các trường hợp chuyển chỗ này vì kỳ thị do phái tính theo Luật Mua Nhà Công Bằng, có kết quả thuận lợi lẫn thất bại.

*Blackwell v. H.A. Housing LP*, Civil Action No. 05-cv-01225-LTB-CBS (D. Colo. 2005). Bạn trai cũ của nạn nhân đột nhập vào căn hộ của cô, rồi hăm hiếp, đánh đập, và đâm cô trong nhiều giờ liền. Cô thỉnh cầu chuyển sang chung cư khác. Ban quản lý tòa nhà không chấp thuận cho cô chuyển chỗ, điều này buộc cô và các con phải trốn tránh trong lúc cảnh sát truy bắt bạn trai cũ của cô. Nhờ sự giúp đỡ của Dịch Vụ Pháp Lý Colorado, nạn nhân nộp đơn khiếu nại tại tòa án liên bang, cáo buộc việc không chấp thuận thỉnh cầu chuyển chỗ của cô là kỳ thị trái phép trên

căn bản phái tính, dựa trên vấn đề mức ảnh hưởng khác hẳn nhau. Cuối cùng là nội vụ được dàn xếp. Gia chủ đồng ý hoạch định chính sách mới đối với nạn bạo hành gia đình - cấm kỳ thị nạn nhân bạo hành gia đình và cho phép nạn nhân nào sắp có nguy hiểm thân thể thỉnh cầu chuyển chỗ khẩn cấp sang bất động sản theo Đoạn 8 khác.

*Robinson v. Cincinnati Metropolitan Housing Authority*, Case No. 1:08-CV-238 (S.D. Ohio 2008). Nạn nhân dọn vào một đơn vị gia cư công cộng ở Cincinnati cùng với các con của cô vào năm 2006. Cô bắt đầu hẹn hò với một người hàng xóm, người này đánh đập cô nhiều lần. Khi cô cố gắng chấm dứt mối quan hệ, thì hắn đánh đập cô dã man và hăm dọa sẽ giết cô vào bất cứ lúc nào cô quay trở lại căn hộ. Cô xin lệnh bảo vệ và nộp đơn cho Cơ Quan Gia Cư Nội Đô Cincinnati (Cincinnati Metropolitan Housing Authority, hay CMHA) xin chuyển chỗ khẩn cấp, nhưng bị từ chối. Nạn nhân trả tiền thuê căn hộ nhưng lại sống chung với bạn bè và gia đình vì lý do an toàn. Nhờ sự giúp đỡ của Hội Trợ Giúp Pháp Lý Tây Nam Ohio (Legal Aid Society of Southwest Ohio), nạn nhân nộp đơn khiếu nại CMHA tại tòa án liên bang, cáo buộc rằng khi từ chối cho cô quyền thuê nhà đã chấp thuận cho người thuê khác dựa trên hành vi của kẻ ngược đãi cô, CMHA cố ý kỳ thị cô dựa trên phái tính. Tòa từ chối đề nghị xin lệnh tạm cấm đến gần và án lệnh sơ bộ của cô, khi xét thấy rằng chính sách của CMHA chỉ cho phép chuyển chỗ khẩn cấp đối với nạn nhân của tội phạm liên bang về kỳ thị, chứ không cho phép đối với nạn nhân bạo hành gia đình. Tòa cũng chỉ ra sự khác biệt giữa các trường hợp bị đuổi dựa theo nạn bạo hành gia đình và trường hợp của nạn nhân,<sup>27</sup> và phán rằng CMHA không vi phạm quyền hạn của cô theo FHAct khi từ chối cho cô chuyển chỗ.

## VI. Những Xem Xét Thiết Thực Khi Muốn Giúp Nạn Nhân Bạo Hành Gia Đình

Khi muốn giúp nạn nhân bạo hành gia đình, điều tra viên phải cảm thông và tế nhị với hoàn cảnh riêng biệt của nạn nhân. Bà không chỉ là nạn nhân tiềm tàng của nạn kỳ thị thuê nhà, mà còn là nạn nhân bị ngược đãi. Nạn nhân nào đang bị đuổi ra khỏi nhà hay hành động tiêu cực khác dựa trên bạo lực trong gia đình thì cũng thường gặp phải mối quan tâm an toàn gấp rút. Bà có thể lo sợ rằng kẻ ngược đãi đó sẽ quay trở lại để hại họ hay các con của họ. Điều tra viên cần phải biết các tài nguyên có sẵn cho nạn nhân bạo hành gia đình và có thể giới thiệu nạn nhân đến một tổ chức biện hộ hoặc cảnh sát.<sup>28</sup> Điều tra viên cũng nên hiểu là nạn nhân có thể ngần ngại khi bàn thảo về tiền sử của họ. Nạn nhân thường hoài nghi “lề lối làm việc” sau những kinh nghiệm tiêu cực với cơ quan gia cư, cảnh sát, hay tòa án. Để thực hiện một cuộc điều tra hữu hiệu, điều tra viên cần phải kiên nhẫn, hiểu rõ nạn nhân và cố gắng không tỏ ra có ý phán xét hoặc bao che.<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> Trong án lệnh của tòa từ chối thỉnh cầu lệnh tạm cấm đến gần và án lệnh sơ bộ của Robinson, tòa viện dẫn *Bouley, Lewis, Warren*, và *Alvera* là các trường hợp “công nhận rằng việc đuổi phụ nữ ra khỏi nhà trong các hoàn cảnh như vậy khiến cho họ bị làm nạn nhân hai lần: ban đầu, họ là nạn nhân bị ngược đãi và tiếp theo là bị đuổi ra khỏi nhà”. Án lệnh, trang 6.

<sup>28</sup> Tài nguyên trên toàn quốc bao gồm Đường Dây Thương Trục Quốc Gia Chống Bạo Hành Gia Đình (National Domestic Violence Hotline), theo số 1-800-799-SAFE (7233) hoặc [www.thehotline.org](http://www.thehotline.org), và [www.womenslaw.org](http://www.womenslaw.org). Cả hai tài nguyên đều có thể giới thiệu nạn nhân đến các tổ chức biện hộ địa phương và nơi ẩn náu, và tư vấn về cách hoạch định an toàn.

<sup>29</sup> Muốn biết thêm lời khuyên về cách giải quyết công việc với người sống sót trong vụ bạo hành gia đình, xem Loretta M. Frederick, *Effective Advocacy on Behalf of Battered Women*, The Battered Women's Justice Project, có đăng tại [http://www.bwjp.org/files/bwjp/articles/Effective\\_Advocacy\\_Battered\\_Women.pdf](http://www.bwjp.org/files/bwjp/articles/Effective_Advocacy_Battered_Women.pdf).

## VII. Lời Kết

Đạo Luật Chống Bạo Lực với Phụ Nữ quy định cung cách bảo vệ một số nạn nhân bạo hành gia đình bị kỳ thị thuê nhà nhưng lại không bảo vệ họ tránh bị kỳ thị dựa trên phái tính hoặc tầng lớp được bảo vệ khác. Do vậy, khi nạn nhân phụ nữ bị từ chối cho thuê nhà, đuổi ra khỏi nhà, hoặc chấm dứt trợ giúp vì họ bị bạo hành gia đình, thì chúng ta nên điều tra xem việc từ chối đó hay hành động nào khác có vi phạm Đạo Luật Mua Nhà Công Bằng hay không. Nạn nhân có thể cáo buộc bị kỳ thị do phái tính, nhưng cũng có thể cáo buộc bị kỳ thị dựa trên các tầng lớp được bảo vệ khác, chẳng hạn như chủng tộc hoặc nguồn gốc quốc gia.

Các thắc mắc về thông tư này cần phải được chuyển đến Allison Beach, Văn Phòng Phó Phụ Tá Bộ Trưởng phụ trách Thực Thi và Chương Trình (Office of the Deputy Assistant Secretary for Enforcement and Programs), theo số (202) 619-8046, số chuyển tiếp 5830.

## XÁC ĐỊNH LÝ DO CHÁNH ĐÁNG

TÊN HỒ SƠ: Alvera v Creekside Village Apartments

SỐ HỒ SƠ: 10-99-0538-8

### I. XÉT XỬ

Một đơn khiếu nại được đệ trình lên Bộ này vào ngày 22 tháng Mười, 1999, cáo buộc rằng cô Tiffani Ann Alvera - là đương đơn, bị thương tích do hành động kỳ thị của các bị đơn, là chung cư Creekside Village Apartments, California Limited Partnership; General Partners Edward and Dorian Mackay; CBM Group, Inc.; và các nhân viên CBM Group - Karen Mock, là Quản Lý Cư Dân (Resident Manager) của Creekside Village Apartments, và Inez Corenevsky, Quản Lý Giám Sát Bất Động Sản (Supervising Property Manager). Đơn này cáo buộc rằng các bị đơn phải chịu trách nhiệm về việc từ chối cho thuê nhà cũng như các điều khoản, điều kiện, đặc quyền, hoặc dịch vụ và cơ sở có tính chất kỳ thị, vi phạm các Đoạn 804 (a) và (b) của Đạo Luật Mua Nhà Công Bằng. Hành động kỳ thị gần đây nhất bị cáo buộc đã xảy ra vào ngày 7 tháng Chín, 1999. Bất động sản là chung cư Creekside Village Apartments, 1953 Spruce Drive, Seaside, Oregon. Bất động sản đó không được miễn trừ theo Đạo Luật này.

Các bị đơn được trợ giúp tài chính liên bang từ Bộ Nông Nghiệp, Phát Triển Nông Thôn Hoa Kỳ (United States Department of Agriculture, Rural Development).

### II. CÁO BUỘC CỦA ĐƯƠNG ĐƠN

Cô Alvera tường trình rằng vào ngày 2 tháng Tám, 1999, chồng của cô đánh đập cô trong ngôi nhà của họ, là căn hộ 21 tại chung cư Creekside Village Apartments. Chồng của cô bị bắt giam và cô Alvera xin lệnh cấm hấn đến gần. Vào ngày 4 tháng Tám, 1999, cô Alvera tường trình, cô nhận được bản thông báo dọn ra khỏi nhà trong vòng 24 giờ từ ban quản lý nêu rõ rằng, chiếu theo luật pháp Oregon: “Quý vị, người thuộc quyền kiểm soát của quý vị, hay thú cưng của quý vị, là mối đe dọa nghiêm trọng trực tiếp gây ra thương tích cá nhân, hoặc đã gây ra thương tích cá nhân với gia chủ hay người thuê khác”. Bản thông báo ghi rõ rằng vụ việc là cô Alvera bị chồng của cô hành hung. Cô Alvera tường trình thêm là sau khi gửi bản thông báo, ban quản lý từ chối nhận tiền thuê nhà tháng Chín của cô. Ban quản lý cũng từ chối cho cô dọn đến căn hộ một phòng ngủ; vì chồng của cô không còn sống chung với cô nữa, nên cô nghĩ rằng cô không còn đủ tiêu chuẩn được căn hộ hai phòng ngủ tại chung cư được USDA trợ cấp này nữa. Cô Alvera cáo buộc rằng ban quản lý kỳ thị cô do phái tính của cô vì cung cách họ diễn giải và thực thi luật pháp tiểu bang Oregon đối với nạn nhân bạo hành gia đình có ảnh hưởng tiêu cực lớn hơn đối với phụ nữ. Cô cũng cáo buộc rằng ban quản lý không đối xử với đàn ông theo cung cách giống như đối với cô.

### III. LỜI BIỆN HỘ CỦA BỊ ĐƠN

Các bị đơn biện hộ rằng họ gọi cho cô Alvera bản thông báo dọn ra khỏi nhà trong vòng 24 giờ vì đó là chính sách của họ - đuổi người thuê nào là mối đe dọa đến an toàn và sức khỏe của người thuê khác trong chung cư. Khi một người trong gia hộ là mối đe dọa, thì toàn bộ gia hộ bị đuổi.

### IV. CÁC PHÁT HIỆN VÀ LỜI KẾT

Cuộc điều tra cho thấy rằng bất động sản đó gồm có bốn mươi đơn vị và được tài trợ từ chương trình Phát Triển Nông Thôn của USDA. Bất động sản đó được dùng để phục vụ cư dân có lợi tức thấp hơn.

Cuộc điều tra thấy rằng cô Alvera và chồng cũ của cô, là ông Humberto Mota, đã ký hợp đồng thuê nhà và dọn vào đơn vị hai phòng ngủ tại chung cư vào tháng Mười Một, 1998. Cho đến khi xảy ra vụ việc như tường trình trong đơn khiếu nại này, thì cô Alvera chưa nhận được lời cảnh cáo hay nhắc nhở nào về việc thuê nhà của cô từ các bị đơn. Trong thời gian này, ông Mota hành hung cô Alvera, và cô gọi cho cảnh sát. Tuy nhiên, hình như các bị đơn không biết vụ việc này và không có hành động nào đối với việc thuê nhà của họ. Vào tháng Ba, 1999, bị đơn Karen Mock đảm nhiệm quản lý của chung cư Creekside Village Apartments.

Bằng chứng cho thấy rằng vào ngày 2 tháng Tám, 1999, vào khoảng 5:30 sáng, ông Mota đánh đập cô Alvera, khiến cô Alvera phải đi bệnh viện. Vào khoảng 6:00 sáng, mẹ của cô - là Tamie Alvera trú ngụ ở đơn vị 30 tại chung cư, đi đến chỗ cô Mock để lấy chìa khóa căn hộ của con gái mình để xem ông Mota có vẫn còn ở trong căn hộ hay không. Khi đó, Tamie Alvera nói cho cô Mock biết rằng cô Alvera bị ông Mota đánh đập. Cô Mock viết báo cáo vụ việc và gọi cho bị đơn Corenevsky. Cuộc điều tra cho thấy rằng ngay sau khi xuất viện, cô Alvera xin lệnh cấm chồng của cô đến gần, và trình cho cô Mock. Lệnh cấm đến gần nêu rõ rằng ông Mota không được tiếp xúc với cô Alvera tại tư gia, nơi làm việc của cô, hoặc đến gần cô trong vòng 100 bộ và không được liên lạc với cô qua điện thoại hoặc thư tín. Lệnh này cũng cho biết rằng ông Mota sẽ dọn ra khỏi và không được quay trở lại tư gia của họ. Cô Alvera bàn thảo với cô Mock để loại bỏ ông Mota ra khỏi hợp đồng thuê nhà.

Cuộc điều tra cũng phát hiện thêm rằng cô Corenevsky chỉ thị cho cô Mock chấm dứt việc thuê nhà của cô Alvera và gửi bản thông báo đuổi ra khỏi nhà trong vòng 24 giờ có lý do. Ngày 4 tháng Tám, 1999, CBM Group gửi bản thông báo dọn ra khỏi nhà trong vòng 24 giờ cho cô Alvera và ông Mota. Bản thông báo nêu rõ: “Quý vị, người thuộc quyền kiểm soát của quý vị, hay thú cưng của quý vị, là mối đe dọa nghiêm trọng trực tiếp gây ra thương tích cá nhân, hoặc đã gây ra thương tích cá nhân với gia chủ hay người thuê khác”. Bản thông báo ghi rõ: “Vào khoảng 6:00 sáng ngày 2 tháng Tám, 1999, có tin là Humberto Mota đánh đập Tiffani tại căn hộ của họ. Rồi sau đó, cảnh sát được gọi đến”.

Cuộc điều tra kiểm chứng rằng vào ngày 4 tháng Tám, 1999, cô Alvera có làm đơn xin căn hộ một phòng ngủ tại chung cư vì lúc đó chỉ còn một người trong gia hộ. Có bằng chứng cho thấy

đơn này bị các bị đơn từ chối vì vụ bạo hành gia đình khiến cô Alvera nhận được bản thông báo dọn ra khỏi nhà trong vòng 24 giờ. Cũng có bằng chứng cho thấy rằng đơn vị 18, là căn hộ một phòng ngủ mà rốt cuộc thì cô Alvera dọn vào, vẫn còn trống kể từ ngày 4 tháng Tám, 1999. Vào ngày 8 tháng Mười, 1999, cô Alvera nộp đơn lần thứ hai xin căn hộ một phòng đơn. Vào ngày 2 tháng Mười Một, cô Alvera ký hợp đồng thuê căn hộ một phòng ngủ, là nơi cô trú ngụ cho đến khi bị đuổi sau đó vì lý do không liên quan trực tiếp đến các cáo buộc của đơn khiếu nại này.

Có bằng chứng cho thấy thêm rằng vào ngày 6 tháng Tám, 1999, cô Mock từ chối nhận tiền thuê nhà tháng Tám của cô Alvera. Các bị đơn liên lạc với cô Alvera trong suốt đầu tháng Chín, 1999, cho biết họ có ý định áp dụng hành động FED chống lại cô. Vào ngày 26 tháng Mười, 1999, luật sư đại diện các bị đơn viết thư cho cô Alvera “liên quan đến Thỏa Thuận Thuê [căn hộ 21] của quý vị”. Thư này nêu rõ:

“Cũng như quý vị đã biết, có vụ bạo hành gần đây giữa quý vị và người khác trong gia hộ của quý vị. Chúng tôi hiểu rằng quý vị đã có biện pháp để bảo đảm vụ việc như vậy sẽ không xảy ra nữa.

Thư này là để báo cho biết rằng Creekside rất lo lắng về ảnh hưởng của hành vi như vậy đến những người thuê khác trong ngôi nhà. Hành vi của quý vị và hành vi của người thuê kia chắc hẳn là lý do để chấm dứt việc thuê nhà của quý vị. Dĩ nhiên là Creekside không mong muốn thực hiện hành động này.

Thư này cũng báo cho biết rằng nếu quý vị để tái diễn vụ việc vừa qua dưới mọi hình thức, thì Creekside sẽ không có giải pháp thay thế nào khác là đành phải đuổi quý vị ra khỏi nhà. Chúng tôi rất mong sự hợp tác của quý vị để tiếp tục duy trì lệnh cấm đến gần hoặc quý vị thực hiện mọi biện pháp cần thiết để chắc chắn rằng điều lệ thuê nhà của quý vị luôn được tuân theo”.

Không có gì bàn cãi rằng cách xử trí của các bị đơn đối với vụ bạo hành gia đình này là lý do duy nhất của bản thông báo dọn ra khỏi nhà trong vòng 24 giờ. Có bằng chứng cho thấy rằng không có ai trong số những người thuê khác, than phiền với các bị đơn là việc thuê nhà của họ bị xáo trộn hoặc họ bị thương tích hay sợ bị thương tích do vụ việc đó. Cô Mock cho biết rằng sau khi cô Alvera dọn ra khỏi căn hộ thì phát hiện có một lỗ ở trên tường - có thể là do vụ hành hung của ông Mota gây ra, nhưng cô biết được hư hỏng này rất lâu sau khi gửi bản thông báo dọn ra khỏi nhà trong vòng 24 giờ và cô không báo cáo về lỗ này với giám thị của cô.

Cuộc điều tra không kiểm chứng được rằng cô Alvera bị đối xử khác với những người thuê nhà đàn ông có hoàn cảnh tương tự. Không có người thuê nhà đàn ông có hoàn cảnh tương tự. Bằng chứng cũng cho thấy rằng có ít nhất ba vụ bạo hành gia đình tại chung cư Creekside Village Apartments, tất cả đều liên quan đến nạn nhân phụ nữ, nhưng các bị đơn chỉ biết về vụ liên quan đến cô Alvera vào tháng Tám, 1999. Có bằng chứng cho thấy rằng các bị đơn đã gửi ba bản thông báo dọn ra khỏi nhà trong vòng 24 giờ khác. Một bản thông báo là cho hoạt động phạm tội,

bản nữa là vì Sở Di Trú và Nhập Tịch (INS) đưa toàn bộ gia đình đi, và bản kia là vì một người thuê dùng cây đánh dã cầu đe dọa người thuê khác. Bằng chứng cũng cho thấy rằng viên quản lý cư dân đã nộp sáu báo cáo vụ việc cho ban quản lý cấp trên trong thời gian từ ngày 1 tháng Sáu, 1999 đến 31 tháng Giêng, 2000. Báo cáo vụ việc duy nhất liên quan đến nạn bạo lực - gia đình hay dạng khác, là liên quan đến cô Alvera.

Chánh sách của các bị đơn - theo lời trình bày của bị đơn Corenevsky, là khi căn hộ nào có mối đe dọa hoặc hành vi bạo lực của người thuê hay vị khách của họ dưới mọi hình thức thì gia hộ đó bị đuổi ra. Cô cho biết rằng bất động sản đó có chánh sách “không dung tha” nạn bạo lực hay mối đe dọa bạo lực, và chánh sách này được Phối Trí Viên ADA/504 của CBM Group xác nhận. Cô Corenevsky trình bày: “Khi lâm vào hoàn cảnh bị bạo hành gia đình thì nạn nhân thường không có biện pháp để ngăn chặn việc tái diễn hành vi bạo lực, khiến người thuê khác phải chứng kiến cảnh tượng đó diễn ra không biết bao nhiêu lần. Lý do khiến chúng tôi có thái độ cứng rắn như vậy đối với vấn đề bạo lực là để giữ môi trường sống yên tĩnh cho tất cả người thuê”.

Trên toàn quốc, mỗi năm từ năm 1992 đến năm 1996 cứ 1,000 phụ nữ thì có khoảng 8 người và 1,000 đàn ông thì có 1 người bị làm nạn nhân của bạo lực do—hôn phối, bạn gái hoặc bạn trai hiện tại hay cũ, gây ra. Thống kê quốc gia cũng cho thấy rằng, mặc dù bị phạm tội bạo lực nói chung ít hơn đàn ông, nhưng phụ nữ bị làm nạn nhân của người bạn tình nhiều hơn từ 5 đến 8 lần so với đàn ông. Các cuộc nghiên cứu toàn quốc khác thấy rằng phụ nữ là nạn nhân của người bạn tình nhiều hơn mười lần so với đàn ông.

Thống kê quốc gia cho thấy có 90% đến 95% nạn nhân bạo hành gia đình là phụ nữ. Theo ước tính thì mỗi năm có ít nhất một triệu phụ nữ là nạn nhân bạo hành gia đình trên toàn quốc. Đánh Giá Nhu Cầu Chống Bạo Lực Gia Đình Oregon năm 1998 (1998 Oregon Domestic Violence Needs Assessment) cho biết có hơn một phần tám (13.3 %) phụ nữ trong tiểu bang là nạn nhân bị người bạn tình đánh đập trong năm ngoái. Bằng chứng thập được trong cuộc điều tra cho thấy rằng có 93% nạn nhân bạo hành gia đình trình báo với Quận Clatsop (Clatsop County) trong năm 1999 là phụ nữ. Đánh Giá Nhu Cầu Chống Bạo Lực Gia Đình Oregon năm 1998 so sánh thống kê Oregon với thống kê quốc gia về vấn nạn bạo hành gia đình và thấy tương đương nhau. Theo báo cáo của các cuộc nghiên cứu toàn quốc dùng phương thức tương tự, cứ mỗi 9 đến 12 phụ nữ thì có 1 người là nạn nhân bị bạn tình đánh đập trong năm ngoái. Kết quả này tương đương với phát hiện trong cuộc nghiên cứu của Oregon là cứ mỗi 10 phụ nữ Oregon thì có 1 người là nạn nhân bị đánh đập.

Những thống kê này cho thấy rằng chánh sách của các bị đơn là đuổi tất cả những người trong gia hộ do vụ bạo hành gia đình, bất kể người trong gia hộ là nạn nhân hay thủ phạm bạo hành gia đình, có ảnh hưởng tiêu cực dựa trên phái tính, bởi vì số nạn nhân phụ nữ bị bạo hành gia đình không cân xứng.

Các bị đơn trình bày một số lý do cho chánh sách của họ. Theo trình bày của các bị đơn, có một lý do căn bản là cần phải bảo vệ những người thuê khác vừa tránh mối đe dọa bạo lực hoặc hành vi bạo lực vừa tránh bị xáo trộn trong việc thuê nhà của họ. Tuy nhiên, bằng chứng lại không thuận lợi cho lý do này. Trong trường hợp của cô Alvera, không có người thuê nào khác than phiền về vụ việc đang được bàn đến và bằng chứng cho thấy rằng người thuê duy nhất biết được vụ việc là mẹ của cô Alvera. Không có hồ sơ nào khác về than phiền của người thuê hay báo cáo vụ việc liên quan đến bạo hành gia đình, dù bằng chứng cho thấy rằng vụ bạo hành gia đình xảy ra tại chung cư. Hơn nữa, cũng không có bằng chứng nào trong cuộc điều tra ủng hộ giả thuyết rằng có nhiều khả năng là những người sống ở sát bên cạnh gia hộ xảy ra vụ bạo hành gia đình sẽ tự trở thành nạn nhân của vụ bạo hành đó.

Những bị đơn cũng tranh luận rằng chánh sách của họ phù hợp và tuân theo điều lệ của cơ quan Phát Triển Nông Thôn liên quan đến các bất động sản được cơ quan đó tài trợ. Cơ quan Phát Triển Nông Thôn thực thi các quy định và thủ tục định rõ rằng: “Hành động hay cách hành xử của người thuê hoặc người liên quan làm xáo trộn cuộc sống trong khu cư ngụ do họ là mối đe dọa trực tiếp đến sức khỏe hay an toàn của bất cứ ai, hoặc quyền vui hưởng yên tĩnh trong ngôi nhà của bất cứ người thuê nào hay người liên quan...” là lý do để chấm dứt việc thuê nhà. Tuy nhiên, các điều lệ và chánh sách của cơ quan Phát Triển Nông Thôn cũng quy định: “Không chú ý áp dụng điều khoản vi phạm hợp đồng thuê nhà này với những người vô tội nào trong gia hộ của người thuê, không tham gia vào hoạt động phạm pháp, hoặc không có trách nhiệm kiểm soát người khác trong gia hộ hay vị khách”. Đại diện cơ quan Phát Triển Nông Thôn phụ trách giám sát chung cư Creekside Village Apartments cho biết rằng điều lệ này bảo vệ các bên vô tội.

Bị đơn Corenevsky cũng trình bày rằng lý do để các bị đơn đuổi toàn bộ gia hộ là do lệnh tạm cấm đến gần (TRO) không ngăn chặn được bạo lực, và nhiều đàn ông không sợ lệnh TRO. Kết quả của các cuộc nghiên cứu toàn quốc về mức hữu hiệu của lệnh cấm đến gần trong việc ngăn ngừa các vụ bạo hành gia đình sau đó, là không hay mà cũng không dở. Một nghiên cứu cho thấy rằng trong sáu tháng sau khi được cấp lệnh cấm đến gần, có 65% phụ nữ xin lệnh này báo cáo không gặp phải vấn đề bạo hành gia đình nào nữa. Nghiên cứu khác cho thấy các vụ bạo hành sau đó đã xảy ra ngay sau khi xin lệnh cấm đến gần. Tuy nhiên, lý do căn bản của các bị đơn dựa trên những điều tổng quát quá rộng rãi mà không xét đến hoàn cảnh riêng của người thuê là nạn nhân phụ nữ hoặc tất cả hành động cô có thể thực hiện để ngăn ngừa việc tái diễn tình trạng bạo hành. Thí dụ, trong trường hợp của cô Alvera, là ông Mota bị bắt giam, rồi sau đó hình như rời khỏi xứ sở, và không được liên lạc với cô Alvera nữa.

Khi gửi bản thông báo dọn ra khỏi nhà trong vòng 24 giờ, hình như các bị đơn cũng đang dựa vào một điều luật của Tiểu bang Oregon, là ORS 90.400(3), cho phép gia chủ gửi cho người thuê bản thông báo dọn ra khỏi bất động sản trong vòng 24 giờ nếu gia chủ hay người thuê khác bị thương tích cá nhân đáng kể. Tuy nhiên, điều luật đó, và quá trình lập pháp ủng hộ nó, không chú ý áp dụng với nạn nhân vô tội bị bạo hành. Trong quá trình lập pháp, các nhân chứng đã làm chứng rằng: “Có mối quan tâm đặc biệt về những phụ nữ bị hành hạ, họ có thể bị đuổi ra theo điều khoản này dựa trên hành vi bạo lực của bạn trai hung bạo; họ sẽ bị làm nạn nhân hai lần - bị bạn trai đánh đập, rồi sau đó bị đuổi ra do hành vi ngược đãi của bạn trai”.

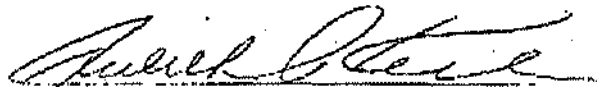


Bằng chứng dẫn đến toàn bộ kiểm chứng rằng chính sách đuổi nạn nhân vô tội bị bạo hành gia đình dựa trên vụ bạo hành đó, có ảnh hưởng tiêu cực không cân xứng với phụ nữ và không được ủng hộ khi dựa trên lý do doanh thương hoặc sức khỏe hay an toàn hợp lý của các bị đơn.

#### IV. LỜI KẾT

Đối với các lý do nêu trên, Bộ xét thấy có lý chính đáng để tin rằng nguyên đơn đã bị kỳ thị do phái tính của cô, vi phạm Đạo Luật Mua Nhà Công Bằng. Quý vị sẽ nhận được bản sao của Báo Cáo Điều Tra Chung Cuộc (Final Investigative Report) bằng cách gửi đơn xin Báo Cáo đến địa chỉ: Fair Housing Hub, Northwest/Alaska Area, U.S. Department of Housing and Urban Development, 909 First Avenue, Suite 205, Seattle, Washington 98104.

4/13/01  
Ngày



Judith A. Keeler

Giám Đốc, Đầu Mối Liên Lạc Mua Nhà Công Bằng  
tại Seattle (Seattle Fair Housing Hub)