

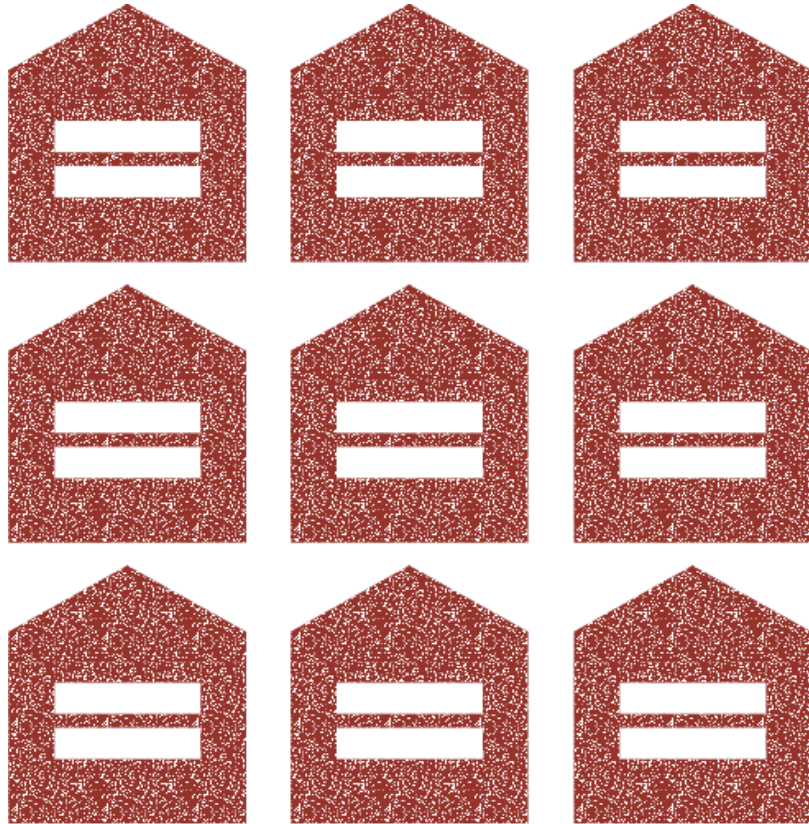
HUD (Bộ Phát Triển Gia Cư và Đô Thị Hoa Kỳ)  
Văn Phòng về Gia Cư Công Bằng và Cơ Hội Bình Đẳng



# Gia Cư Công Bằng

Cơ Hội Bình Đẳng cho Mọi Người

---



Nên đến mạng lưới của chúng tôi: [www.hud.gov/fairhousing](http://www.hud.gov/fairhousing)

---

## **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 có tệ hại trầm trọng khi xảy ra trường hợp kỳ thị phi pháp người mới nhập cư, dân thiểu số, gia đình có con nhỏ và người tàn tật, từ chối loại gia cư chọn lọc của họ.

Bộ Phát Triển Gia Cư và Đô Thị (HUD) thực thi Đạo Luật Gia Cư Công Bằng (Fair Housing Act) và nhiều luật liên bang khác các luật lệ này 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 HUD sẽ 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. Bộ Phát Triển Gia Cư và Đô Thị quyết tâm cho mọi người đều được đối xử bình đẳng khi họ muốn tìm nơi gọi là 'tổ ấm' cho họ.

---

<b>Mục Lục</b>	Đạo Luật Gia Cư Công Bằng .....	1
	Gia Cư Nào Được Nhắc Đến? .....	1
	Điều Gì Bị Nghiêm Cấm? .....	1
	Bảo Vệ Thêm Nếu Quý Vị Bị Tàn Tật .....	3
	Cơ Hội Tìm Nhà Ở cho Gia Đình Có Con Nhỏ .....	5
	Nếu Quý Vị Nghĩ Rằng Quyền Hạn Của Mình Bị Vi Phạm .	6
	Khi Quý Vị Đỡ Đơn Than Phiền Thì Điều Gì Xảy Ra? .....	10
	Bộ Tư Pháp Hoa Kỳ Có Vai Trò Gì Không? .....	11
	Điều Gì Xảy Ra Sau Khi Điều Tra về Than Phiền? .....	12
	Những Điều Phụ Trợ .....	14

Bộ Phát Triển Gia Cư và Đô Thị Hoa Kỳ (HUD)  
451 7th Street, S.W.  
Washington, D.C. 20410 2000

## 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
- Nguồn gốc quốc gia
- Tôn giáo
- Phái tính
- 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 đang xin chăm lo cho trẻ em dưới 18 tuổi)
- Tàn tật

## 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 không 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 chỗ ở
- 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 mặc dù vẫn có sẵn gia cư 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 (bị bợm), hoặc
- Chối từ không cho người nào đó 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 đi
- 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:



Đe nạt, 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 rõ 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 bảo hiểm gia chủ hoặc áp đặt các điều khoản hay điều kiện bảo hiểm khó khăn hơn vì lý do chánh là sắc tộc, màu da, tôn giáo, phái tính, tình trạng tàn tật, tình trạng gia đình hay nguồn gốc quốc gia của những người thường trú tại khu dân cư mà nhà ở tọa lạc ("đánh dấu đỏ")
  - 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 rõ 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 có mối liên hệ với quý vị:

Bị tàn tật về thể chất hay tinh thần (kể cả khiếm khuyết thính giác, thị giác và vận động, ung thư, bệnh tâm thần mãn tính, AIDS, bệnh liên quan đến AIDS, hoặc chậm phát triển trí tuệ) gây ảnh hưởng 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 thực hiện những sửa đổi hợp lý bằng tiền túi của quý vị trong nhà ở hoặc tại các khu vực chung, nếu đó là điều cần thiết để người tàn tật có thể 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 người tàn tật có thể dễ dàng sử dụng gia cư một cách bình đẳng như người bình thường.

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

**Thí dụ:** Khu gia cư liên hợp có nhiều chỗ đậu xe chưa chỉ định tên phải đáp ứng yêu cầu của người thuê 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 họ.

Tuy nhiên, không được giao gia cư cho 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 làm sao cho người tàn tật có thể dễ dàng ra vào khu vực công cộng và khu vực chung
- 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 tất cả đều 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 có thể thích ứng với 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.

## Cơ Hội Tìm Nhà Ở cho Gia Đình Có Con Nhỏ

Đối với Đạo Luật Gia Cư Công Bằng, kỳ thị người có ít nhất một đứa con dưới 18 tuổi sống chung trong gia hộ (kỳ thị “ *tình trạng gia đình*”) 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 đến 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 chính thức hoặc không chính thức).

### Mức bảo vệ phụ trội theo ‘*tình trạng gia đình*’:

Có thể quý vị cũng được bảo vệ theo các điều khoản về tình trạng gia đình của Đạo Luật Gia Cư Công Bằng nếu quý vị bị trả đũa hoặc bị mất mát tài chính (việc làm, gia cư, hay huê hồng môi giới bất động sản) vì:

- Quý vị đã bán hay cho thuê, hoặc đã chào bán hay mời thuê nhà ở và thực hiện giao dịch này với gia đình có trẻ vị thành niên; hoặc
- Quý vị đã thương lượng, hoặc muốn thương lượng việc mua bán hoặc thuê nhà ở và thực hiện giao dịch này với gia đình có trẻ vị thành niên.

### 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. Các cộng đồng hay cơ sở gia cư ‘cho người cao niên’ nào được miễn trừ đều có thể hợp pháp từ chối bán hoặc cho thuê nhà ở đối với các gia đình có trẻ vị thành niên, hoặc có thể áp đặt những điều khoản và điều kiện thường trú khác biệt. Muốn hội đủ điều kiện được miễn trừ theo “*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 đã đặc biệt thiết trí và áp dụng để trợ giúp *người cao niên* (theo định nghĩa 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 thỏa mãn mỗi và mọi đòi hỏi sau đây:

- trong ít nhất 80 phần trăm số đơn vị nhà ở, có người thường trú phải có ít nhất một người ngụ cư 55 tuổi trở lên; và
- cơ sở hay cộng đồng phải công bố và tuân hành những chánh sách và phương thức nào thể hiện ý định hoạt động như gia cư cho người “55 tuổi trở lên”; và
- cơ sở hay cộng đồng phải tuân hành các quy định của HUD về việc xác nhận độ tuổi cư dân thông qua những khảo sát và chứng thư khả tín.

Miễn trừ theo “gia cư cho người cao niên” không bảo vệ cộng đồng hay cơ sở gia cư 'cho người cao niên' tránh 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. Ngoài ra, cộng đồng hay cơ sở gia cư nào cho người “55 tuổi trở lên” cho phép gia đình có trẻ vị thành niên thường trú đều không được phân chia một cách hợp pháp các gia đình đó tại khu vực riêng biệt, trong tòa nhà hoặc một phần tòa nhà.

## **Nếu Nghi Rằng Quyền Hạn Của Mình Bị Vi Phạm**

HUD sẵn sàng giúp đỡ quý vị về mọi vấn đề kỳ thị gia cư. Nếu quý vị nghi rằng quyền hạn của mình bị vi phạm thì có thể viết 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.

### **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 bị tố cáo (sự kiện làm cho quý vị tin 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 gửi thư đến văn phòng HUD gần nhất, hoặc nếu muốn thì quý vị có thể gọi thẳng đến văn phòng này. Số TTY của những văn phòng đó đều có tính tiền, nhưng quý vị có thể gọi đường dây TTY thường trực miễn phí toàn quốc theo số 1 800 927 9275.

*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 308

Boston, MA 02222 1092

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

Điện sao (617) 565 7313 \* TTY (617) 565 5453

*Tại New Jersey và New York:*

**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 \* TTY (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) 656 0663 hoặc 1 888 799 2085

Điện sao (215) 656 3449 \* TTY (215) 656 3450

*Tại Alabama, Florida, Georgia, Kentucky, Mississippi, Bắc Carolina, Puerto Rico, Nam Carolina, Tennessee và Quần Đảo Virgin:*

**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  
Điện sao (404) 331 1021 \* TTY (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 (312) 353 7796 hoặc 1 800 765 9372  
Điện sao (312) 886 2837 \* TTY (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 North Cherry, 27th Floor  
Fort Worth, TX 76102 6803  
Điện thoại (817) 978 5900 hoặc 1 888 560 8913  
Điện sao (817) 978 5876/5851 \* TTY (817) 978 5595  
Địa chỉ thư tín:  
U.S. Department of Housing and Urban Development  
Post Office Box 2905  
Fort Worth, TX 76113 2905

*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 \* TTY (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 \* TTY (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 (415) 489 6548 hoặc 1 800 347 3739  
Điện sao (415) 489 6558 \* TTY (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 \* TTY (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  
Năm thoại 1 800 669 9777  
Năm sao (202) 708 1425 \* TTY 1 800 927 9275

**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
- Bảng tử và tài liệu chữ braille
- Dịch vụ trợ giúp đọc và điền đầy đủ vào 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 tạo cơ hội cho quý vị và bị đơn thiện nguyện giải quyết vấn đề than phiền bằng Thỏa Thuận Hòa Giải (Conciliation Agreement) theo HUD. Thỏa Thuận Hòa Giải theo HUD 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 theo HUD, và HUD phê chuẩn Thỏa Thuận này, thì sẽ ngưng điều tra than phiền của quý vị. Nếu quý vị tin rằng bị đơn đã vi phạm (“sai phạm”) Thỏa Thuận Hòa Giải thì phải mau chóng thông báo cho Văn Phòng HUD từng điều tra vụ than phiền. 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) tiến hành 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 lùng”) đơn than phiền để điều tra theo Đạo Luật Gia Cư Công Bằng.

### **Bộ Tư Pháp Hoa Kỳ Có Vai Trò Gì Không?**



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 TRO (Temporary Restraining Order, hay Lệnh Ngăn Cấm Tạm Thời) đối với bị đơn trong 10 ngày, 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 thời hạn Hai Mươi (20) ngày để quyết định (“chọn”) nên trình bày trường hợp này trước ALJ (Administrative Law Judge, hay Thẩm Phán Luật Hành Chánh) 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 lựa chọn 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 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:

- Đền bù những thiệt hại thực tế cho quý vị.
- Thực hiện hành động sửa đổi thường trực theo án lệnh.
- Công 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 để HUD tiếp tục bảo vệ quyền lợi của công chúng bằng cách răn đe những thực hành có tánh chất kỳ thị gia cư trong tương lai. 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:

- Đền bù những thiệt hại thực tế cho quý vị.
- 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.
- Trả khoản phạt dân sự cho Bộ Ngân Khố Hoa Kỳ (U.S. Treasury) để bảo vệ quyền lợi của công chúng với số tiền không vượt quá **\$55,000.00** cho lần đầu tiên vi phạm Đạo Luật, và với số tiền không vượt quá **\$110,000.00** cho bất cứ lần vi phạm kế tiếp nào.



**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 chính 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 xét lại theo địa chỉ: Director, FHEO Office of Enforcement, U.S. Department of Housing and Urban Development, 451 7th Street, SW, Room 5206, Washington, DC 20410 2000.

## Những Điều Phụ Trợ

**Có Thể Nộp Đơn Khởi Tố Vụ Kiện Riêng:** Ngay cả khi HUD đã bác bỏ than phiền của quý vị, 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. Quý vị phải nộp đơn kiện trong vòng hai (2) năm tính từ ngày gần nhất bị kỳ thị và muốn tố cáo. Thời gian mà HUD lo liệu giải quyết than phiền của quý vị không được gộp 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 trong lúc HUD đang lo liệu giải quyết đơn than phiền, quý vị vẫn có thể khởi tố vụ kiện dân sự riêng chống lại bị đơn, trừ khi: (1) quý vị đã ký kết Thỏa Thuận Hòa Giải của HUD để giải quyết than phiền trước HUD; hoặc (2) ALJ của HUD đã khởi sự lo liệu Điều Trần Hành Chánh đối với than phiền.

### 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 án hoặc lệnh cưỡng chế tại Tòa Xử Các Vụ Chống Án (United States Court of Appeals).
- Tổng Chương Lý có thể khởi tố vụ kiện tại Tòa Án Địa Phận cấp Liên Bang nếu có nguyên do hợp lý để tin rằng vẫn tiếp tục xảy ra những hình thức kỳ thị gia cư.

### Muốn Biết Thêm Thông Tin?

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 7 9.



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

HUD 1686 1 FHEO Vietnamese  
January 2006

