



Hệ thống bảo vệ và biện hộ của California

Tờ Thông tin: Phân biệt đối xử Người bị khuyết tật và Phiếu Mục 8 HUD

Tháng 3 năm 2019, Ấn phẩm #7141.05

Tờ thông tin này thảo luận về các quyền của người bị khuyết tật trong Chương trình Phiếu Mục 8. Xin lưu ý rằng các quy tắc khác có thể áp dụng cho Chương trình Mục 8 Trên cơ sở Dự án.

Giới thiệu

Chương trình phiếu Mục 8 (hiện được gọi là Chương trình Phiếu Lựa chọn Gia cư) là một chương trình gia cư liên bang giúp các gia đình có thu nhập thấp và người bị khuyết tật có được gia cư an toàn, đáng hoàng trong thị trường gia cư tư nhân. Chương trình hoạt động bằng cách cung cấp cho các gia đình tham gia một phiếu thanh toán cho một phần tiền thuê nhà hàng tháng của họ. Sau đó thì các gia đình tham gia được tự do sử dụng phiếu này để thuê nhà từ một nhà cung cấp gia cư mà họ lựa chọn, miễn là số tiền thuê nhà nằm trong phạm vi do cơ quan gia cư công cộng (thường gọi là [PHA, public housing authority]) quy định và cơ quan gia cư phê duyệt việc thuê nhà này.

Chương trình Mục 8 được tài trợ thông qua Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị (HUD, U.S. Department of Housing and Urban Development) Hoa Kỳ và được một mạng lưới cơ quan gia cư quản lý tại địa phương. Chương trình này tuân theo các luật khác nhau của tiểu bang và liên bang nhằm bảo vệ người bị khuyết tật không bị chủ cho thuê nhà tư nhân và cơ quan gia cư công cộng phân biệt đối xử. Luật liên bang bao gồm Mục 504 của Đạo luật Phục hồi (29 U.S.C. Mục 794), Đạo luật Sửa đổi Gia cư Công bằng (42 U.S.C. Mục 3601-3631), và Tiêu đề II của Đạo luật Người Mỹ Khuyết tật (42 U.S.C. Mục 12131-12165). Các luật của tiểu bang California bao gồm Đạo luật Việc làm và Gia cư Công bằng (Bộ luật Chính phủ Mục 12955-

12956.2), Đạo luật Dân quyền Unruh (Bộ luật Dân sự Mục 51), Đạo luật Người bị Khuyết tật (Bộ luật Dân sự Mục 54.1 và 54.2), và Bộ luật Chính phủ Mục 11135.

Phân biệt đối xử gia cư dựa trên tình trạng khuyết tật có thể dưới nhiều hình thức. Nó bao gồm đối xử bất bình đẳng, từ chối cho một người thuê nhà vì tình trạng khuyết tật, rào cản tiếp cận vật lý hoặc giao tiếp, quấy rối, trả đũa, và tuyên bố phân biệt đối xử. Nó cũng bao gồm việc không cung cấp điều chỉnh hợp lý và sửa đổi hợp lý.

Điều chỉnh và Sửa đổi Hợp lý

Trong bối cảnh gia cư, điều chỉnh là một ngoại lệ hoặc thay đổi trong quy tắc, chính sách, hoặc thực hành của chủ cho thuê nhà. Sửa đổi là một thay đổi vật lý trong một tòa nhà, đơn vị cho thuê, hoặc khu vực chung.

Theo luật chống phân biệt đối xử người bị khuyết tật, chủ cho thuê nhà phải cung cấp điều chỉnh hợp lý và sửa đổi hợp lý khi cần thiết để giúp cho người bị khuyết tật có cơ hội bình đẳng được sử dụng và tận hưởng gia cư. Điều chỉnh và sửa đổi phải là cần thiết do tình trạng khuyết tật, và phải hợp lý. Điều chỉnh và sửa đổi là hợp lý nếu không làm thay đổi về căn bản tính chất của các dịch vụ được cung cấp và không khiến chủ cho thuê nhà phải chịu gánh nặng quá mức. Trong gia cư tư nhân, chủ cho thuê nhà phải trả chi phí cho bất kỳ điều chỉnh hợp lý nào, trong khi người thuê nhà phải trả chi phí cho bất kỳ sửa đổi hợp lý nào.

Giống như chủ cho thuê nhà, cơ quan gia cư cũng phải cung cấp điều chỉnh hợp lý khi cần thiết để giúp cho người bị khuyết tật có khả năng tiếp cận bình đẳng với Chương trình Mục 8. Ví dụ như:

- **Các Tiêu chuẩn Thanh toán Cao hơn** – Các tiêu chuẩn thanh toán thể hiện mức tối đa trong tiền thuê nhà mà cơ quan gia cư có thể trả để giúp một gia đình. Cơ quan gia cư sẽ thiết lập các tiêu chuẩn thanh toán cho từng kích thước đơn vị, và thường nằm trong khoảng từ 90% đến 110% mức giá thị trường hợp lý (FMR, fair market rate) của khu vực cho từng kích thước đơn vị. Cơ quan gia cư có thể phê duyệt tiêu chuẩn thanh toán cao hơn dưới dạng điều chỉnh hợp lý, nhưng chỉ lên đến 120% FMR. Cơ quan gia cư chỉ có thể thiết lập các tiêu chuẩn thanh toán cao hơn 120% FMR dưới dạng điều chỉnh hợp lý sau khi được HUD phê duyệt.
- **Các Tiêu chuẩn Trợ cấp Cao hơn và Người trợ giúp Sống cùng** – Tiêu chuẩn trợ cấp là tiêu chuẩn được cơ quan gia cư thiết lập để

xác định số phòng ngủ thích hợp cho các gia đình có số người và thành phần khác nhau. Cơ quan gia cư phải phê duyệt tiêu chuẩn trợ cấp cao hơn nếu cần thiết dưới dạng điều chỉnh hợp lý. Điều này có thể là để tạo điều kiện cho người trợ giúp sống cùng, để cung cấp thêm phòng cho trang bị y tế cần thiết, hoặc vì lý do khác nào đó liên quan đến tình trạng khuyết tật.

- **Phụ cấp Tiện ích Cao hơn** – Trong trường hợp người thuê nhà tự thanh toán các dịch vụ tiện ích, cơ quan gia cư có thể cung cấp phụ cấp tiện ích để chia sẻ chi phí cho mức sử dụng dịch vụ tiện ích hợp lý. Cơ quan gia cư phải phê duyệt trợ cấp tiện ích cao hơn nếu cần thiết dưới dạng điều chỉnh hợp lý cho người thuê nhà sử dụng trang bị liên quan đến tình trạng khuyết tật khiến hóa đơn tiện ích cao hơn.
- **Thời gian Tìm kiếm Dài hơn** – Thời hạn ban đầu của Phiếu Mục 8 là ít nhất sáu mươi (60) ngày theo lịch. Điều này có nghĩa là một người thường phải tìm được một đơn vị cho thuê trong vòng 60 ngày kể từ khi nhận phiếu. Cơ quan gia cư phải gia hạn thời hạn của phiếu nếu cần thiết dưới dạng điều chỉnh hợp lý.
- **Khôi phục lại trong Danh sách Chờ** - Cơ quan gia cư có thể xóa tên một người làm đơn xin phiếu khỏi danh sách chờ nếu họ không hồi đáp yêu cầu cung cấp thông tin và cập nhật. Tuy nhiên, nếu người làm đơn không hồi đáp yêu cầu này vì tình trạng khuyết tật thì cơ quan gia cư phải khôi phục lại người làm đơn về vị trí cũ của gia đình trong danh sách chờ.
- **Thuê nhà của Người thân** – Quy định liên bang thường cấm cơ quan gia cư phê duyệt hợp đồng thuê nhà nếu chủ sở hữu đơn vị là người thân của người thuê nhà. Tuy nhiên, cơ quan gia cư có thể phê duyệt chủ sở hữu như vậy nếu cần thiết dưới dạng điều chỉnh hợp lý cho người thuê nhà miễn là chủ sở hữu không sống trong đơn vị đó.
- **Hỗ trợ Tìm Đơn vị Thuận tiện ra vào** - Khi cơ quan gia cư cấp phiếu cho gia đình có người bị khuyết tật, họ phải cung cấp danh sách cập nhật các đơn vị thuận tiện ra vào có sẵn mà cơ quan gia cư biết và nếu cần thiết thì hỗ trợ gia đình đó tìm một đơn vị thuận tiện ra vào.

Xin Điều chỉnh và Sửa đổi Hợp lý

Đây là các bước cần thực hiện để xin điều chỉnh hợp lý hoặc sửa đổi hợp lý từ cơ quan gia cư hoặc nhà cung cấp gia cư:

1. Viết yêu cầu về điều chỉnh / sửa đổi hợp lý. Yêu cầu của quý vị nên giải thích những điều sau:
 - quý vị là người bị khuyết tật (quý vị không cần tiết lộ loại tình trạng khuyết tật của mình);
 - tình trạng khuyết tật của quý vị ảnh hưởng đến khả năng sử dụng và tận hưởng nhà của quý vị / tiếp cận các dịch vụ của cơ quan gia cư như thế nào;
 - điều chỉnh / sửa đổi cụ thể quý vị cần; và
 - ngày quý vị muốn được phản hồi.
2. Trừ khi tình trạng khuyết tật và nhu cầu về điều chỉnh / sửa đổi của quý vị là rõ ràng, hãy xin thư hỗ trợ từ bác sĩ hoặc chuyên gia điều trị khác của quý vị. Thư này phải giải thích lý do quý vị cần điều chỉnh/sửa đổi được yêu cầu vì tình trạng khuyết tật của mình.
3. Gửi văn bản yêu cầu và thư hỗ trợ của quý vị. Xin đừng quên giữ bản sao để lưu hồ sơ.

Cuối tờ thông tin này có một thư mẫu yêu cầu điều chỉnh / sửa đổi hợp lý và một thư hỗ trợ mẫu.

Phiên điều trần Không chính thức

Nếu cơ quan gia cư từ chối yêu cầu của quý vị về điều chỉnh hợp lý, quý vị nên yêu cầu cơ quan gia cư cho một phiên điều trần không chính thức. Mặc dù quy định liên bang không đảm bảo quyền có phiên điều trần không chính thức cho các yêu cầu điều chỉnh hợp lý, trong chương trình hành chính của nhiều cơ quan gia cư có quyền có phiên điều trần không chính thức. Xin lưu ý rằng thủ tục để yêu cầu phiên điều trần không chính thức của mỗi cơ quan gia cư sẽ khác nhau. Tuy nhiên, hầu hết các cơ quan gia cư đều có thời hạn để yêu cầu phiên điều trần không chính thức. Xin đừng quên kiểm tra thư từ chối của quý vị và chương trình hành chính của cơ quan gia cư để đảm bảo quý vị yêu cầu phiên điều trần trước thời hạn.

Khiếu nại Hành chính

Nếu quý vị tin rằng chủ cho thuê nhà hoặc cơ quan gia cư đã từ chối cung cấp cho quý vị điều chỉnh hợp lý hoặc phân biệt đối xử quý vị vì tình trạng khuyết tật của quý vị hoặc tình trạng khuyết tật của một người sống cùng quý vị, quý vị có thể nộp khiếu nại hành chính cho Sở Việc làm và Gia cư Công bằng (DFEH, Department of Fair Employment and Housing) California hoặc cho HUD.

Quý vị có thể nộp khiếu nại hành chính cho DFEH trong vòng một năm kể từ ngày bị phân biệt đối xử gần nhất. Có thể tìm thông tin về cách nộp khiếu nại cho DFEH tại <https://www.dfeh.ca.gov/filing-a-complaint-online/>, hoặc gọi điện theo số (800) 884-1684 (thoại) hoặc (800) 700-2320 (TTY). Quý vị có thể kháng cáo quyết định của DFEH lên Giám đốc DFEH trong vòng 10 ngày kể từ khi có quyết định.

Quý vị cũng có thể nộp khiếu nại hành chính cho HUD. Nếu quý vị sẽ khiếu nại chống lại chủ cho thuê nhà tư nhân thì quý vị phải nộp khiếu nại cho HUD trong vòng một năm. Nếu quý vị sẽ khiếu nại chống lại cơ quan gia cư thì quý vị phải nộp khiếu nại cho HUD trong vòng 180 ngày. Có thể tìm thông tin về cách nộp khiếu nại HUD theo số 1-800-669-9777 hoặc: https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/topics/housing_discrimination.

Tổ tụng Dân sự

Quý vị cũng có thể thực thi các quyền của mình thông qua một vụ kiện dân sự riêng. Xin lưu ý rằng các thời hạn hiệu lực hạn chế khung thời gian nộp đơn kiện và quý vị có khả năng bị thua kiện nếu quý vị không hành động trong khung thời gian đó. Các thời hạn này có thể chỉ là hai năm kể từ ngày bị phân biệt đối xử.

Nếu quý vị có ý định kiện cơ quan gia cư, xin lưu ý Đạo luật Yêu cầu bồi thường do Sai lầm của Chính phủ, trong đó quy định phải nộp yêu cầu bồi thường do sai lầm của chính phủ trong vòng sáu tháng kể từ vụ việc phân biệt đối xử trước khi nộp đơn kiện đòi tiền bồi thường từ một thực thể chính quyền tiểu bang hoặc địa phương. Có thể xem thêm thông tin về yêu cầu bồi thường do sai lầm tại: [Yêu cầu bồi thường do Sai lầm--Nộp Yêu cầu bồi thường Chống lại các Thực thể Công cộng Theo Đạo luật Yêu cầu bồi thường do Sai lầm của California](#). Xin lưu ý rằng trang web này có liên kết đến biểu mẫu để yêu cầu bồi thường chống lại tiểu bang hoặc cơ quan hay nhân viên tiểu bang mà có thể không áp dụng trong trường hợp của quý vị.

Nếu quý vị yêu cầu tiền bồi thường ít hơn \$10.000 thì quý vị có thể nộp đơn kiện phân biệt đối xử tại Tòa Tiểu Tụng. Các thời hạn hiệu lực được thảo luận ở trên sẽ áp dụng. Quý vị không được sử dụng luật sư nếu quý vị nộp đơn kiện lên tòa tiểu tụng. Để biết thêm thông tin, xem Disability Rights California, *Hướng dẫn về Tòa Tiểu Tụng: Cách Khởi kiện nếu một Doanh nghiệp hoặc Chủ nhà Phân biệt đối xử Đối với Quý vị Vì Tình trạng khuyết tật của Quý vị*, và: <https://www.disabilityrightsca.org/publications/a-guide-to-small-claims-court-how-to-sue-if-a-business-or-landlord-discriminates>.

Các Nguồn lực Khác

Để biết thêm thông tin về phân biệt đối xử gia cư dựa trên tình trạng khuyết tật, Chương trình Phiếu Lựa chọn Gia cư, và quyền của quý vị được yêu cầu điều chỉnh và sửa đổi hợp lý, vui lòng xem các ấn phẩm và thư mẫu sau đây:

- Disability Rights California đã xuất bản một loạt tờ thông tin về quyền của người bị khuyết tật về gia cư, quý vị có thể xem ở đây: <https://www.disabilityrightsca.org/publications/housing>
- Technical Assistance Collaborative, *Tóm tắt Mục 8 (Section 8 Made Simple)*, có sẵn tại: <http://www.tacinc.org/knowledge-resources/publications/e-books/section-8-made-simple/>
- Trung tâm Luật Sức khỏe Tâm thần Bazelon, *Ý nghĩa của Gia cư Công bằng với Người bị Khuyết tật (What Fair Housing Means for People with Disabilities)*, có sẵn tại: http://www.bazelon.org/wp-content/uploads/2018/05/Fair-Housing-Guide_2018-Update.pdf
- Tuyên bố chung của Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị và Bộ Tư pháp, *Điều chỉnh Hợp lý Theo Đạo luật Gia cư Công bằng*, có sẵn tại: https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_7771.PDF
- Tuyên bố chung của Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị và Bộ Tư pháp, *Sửa đổi Hợp lý Theo Đạo luật Gia cư Công bằng*, có sẵn tại: https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_7502.PDF
- Tuyên bố chung của Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị và Bộ Tư pháp, *Quy định về Khả năng thuận tiện ra vào (Thiết kế và Xây dựng) cho Nhà ở Đa gia đình được Áp dụng Theo Đạo luật Gia cư Công bằng*, có sẵn tại: https://www.ada.gov/doj_hud_statement.pdf

Thư Mẫu cho Nhà cung cấp Gia cư Yêu cầu Điều chỉnh hoặc Sửa đổi Hợp lý

[Ngày]

Kính gửi [Chủ cho thuê nhà, Cơ quan Gia cư, Hiệp hội Chủ nhà]

Tôi viết thư này để yêu cầu điều chỉnh/sửa đổi hợp lý vì tình trạng khuyết tật của tôi.

Tôi sống tại/hiện đang làm đơn xin thuê bất động sản của quý vị tại [địa chỉ]. Do tình trạng khuyết tật của tôi, tôi cần các điều chỉnh sau đây: [liệt kê các điều chỉnh/sửa đổi].

Bác sĩ/bác sĩ tâm thần/chuyên gia tâm lý/nhà trị liệu/nhân viên xã hội/nhà trị liệu phục hồi của tôi/cá nhân khác [mô tả] cho rằng các điều chỉnh/sửa đổi này là cần thiết trong trường hợp khuyết tật của tôi. Vui lòng xem thư đính kèm từ [tên của bác sĩ hoặc chuyên gia].

Luật tiểu bang và liên bang quy định rằng nhà cung cấp gia cư phải có điều chỉnh hợp lý cho người thuê nhà và người làm đơn xin thuê nhà bị khuyết tật. Vui lòng hồi đáp yêu cầu này muộn nhất vào [ngày]. Xin đừng ngại liên hệ với tôi theo [số điện thoại và/hoặc địa chỉ email của quý vị] nếu quý vị có bất kỳ thắc mắc nào. Xin cảm ơn.

Trân trọng,

[Tên của quý vị]

[Địa chỉ của quý vị]

Mẫu Thư Xác Nhận

[Ngày]

Kính gửi [Chủ cho thuê nhà, Cơ quan Gia cư, và Hiệp hội Chủ nhà]:

Tôi là bác sĩ/bác sĩ tâm thần/chuyên gia tâm lý/nhà trị liệu/nhân viên xã hội/nhà trị liệu phục hồi cho [Tên của quý vị], và am hiểu tình trạng của người này. Người này có tình trạng khuyết tật dẫn đến một số hạn chế nhất định về chức năng. Các hạn chế này bao gồm [liệt kê các hạn chế chức năng cần điều chỉnh được yêu cầu].

[Điều chỉnh được yêu cầu] là cần thiết để [Tên] sống tại cộng đồng và sử dụng và tận hưởng nhà ở bằng cách [mô tả cách điều chỉnh sẽ trợ giúp hoặc hỗ trợ cá nhân đó].

Cảm ơn quý vị đã cung cấp điều chỉnh hợp lý này cho [Tên].

Trân trọng,

[Tên và Chức danh]

Chúng tôi muốn được nghe ý kiến của quý vị! Vui lòng hoàn tất khảo sát dưới đây về các ấn phẩm của chúng tôi và cho chúng tôi biết chất lượng công việc của mình! [\[Làm Khảo sát\]](#)

Để được trợ giúp pháp lý, gọi 800-776-5746 hoặc hoàn tất một [biểu mẫu yêu cầu trợ giúp](#). Với mọi mục đích khác, gọi 916-504-5800 (Bắc CA); 213-213-8000 (Nam CA).

Disability Rights California nhận kinh phí từ nhiều nguồn, để xem danh sách hoàn chỉnh các nhà tài trợ, vào trang <http://www.disabilityrightsca.org/Documents/ListofGrantsAndContracts.html>