



## Quyền Lợi của Người Thuê

## Dự Luật M Bảo Vệ Người Thuê Nhà



Cử tri tại San Francisco đã bỏ phiếu chấp thuận Dự Luật M trong tháng Mười Một năm ngoái và nó có hiệu lực trong tháng Mười Hai. Dự Luật này sửa đổi những Qui Định về Thuê Mướn Nhà tại San Francisco, đồng thời làm sáng tỏ các hành động nào của chủ nhà bị xem là “quấy nhiễu” (harassment) và hiện có những phương thức giải quyết nào.

Có một danh sách dài bao gồm những hành động bị cấm đoán:

- Làm gián đoạn, chấm dứt, hoặc không cung cấp các dịch vụ cần phải có
- Không sửa chữa và bảo trì
- Không sửa chữa và bảo trì đầy đủ
- Sự lạm dụng quyền lui tới của chủ nhà
- Sử dụng sự gian dối, hăm dọa, hoặc ép buộc với ý định hối thúc người thuê dọn ra
- Cố gắng dùng áp lực buộc người thuê dọn ra bằng cách đề nghị trả tiền kèm theo sự đe dọa
- Tiếp tục đề nghị trả tiền để người thuê dọn ra sau khi có biên nhận thông báo nói rằng người thuê không muốn đề ý đến các đề nghị sau này nữa
- Đe dọa nhằm làm hại thân thể người thuê bằng lời nói hoặc cử chỉ
- Vi phạm bất cứ luật lệ nào cấm sự phân biệt đối xử dựa vào chủng tộc, giống, quan hệ giới tính hiện nay hoặc do nhận thức được, v.v...
- Can thiệp vào quyền “sử dụng sự yên tĩnh và thương thức” của người thuê (được qui định bởi Luật California)
- Từ chối chấp nhận hoặc biên nhận báo đã trả tiền thuê nhà luật định của người thuê
- Từ chối đổi tiền mặt một chi phiếu thuê nhà trong 30 ngày
- Can thiệp vào quyền riêng tư của người thuê
- Đòi hỏi các thông tin làm vi phạm đến quyền riêng tư của người thuê
- Những hành động lặp lại khác hoặc thiếu sót khiến gây ra, có vẻ gây ra, hoặc có ý định gây ra làm người thuê dọn ra hoặc không sử dụng được quyền của họ

Nếu chủ nhà vi phạm các điều khoản của Dự Luật M, thì có sẵn các phương thức để giải quyết khác nhau, gồm có:

- Người thuê có thể làm đơn khiếu nại lên Hội Đồng Thuê Mướn để yêu cầu giảm bớt tiền thuê nhà dựa vào sự giám sát trong các dịch vụ
- Người thuê có thể kiện về dân sự chống lại sự thiệt hại về tiền bạc do chủ nhà gây ra
- Người thuê có thể xin lệnh tòa cấm đoán hành vi cụ thể của người chủ nhà
- Công Tố Viên Quận Hạt có thể truy cứu chủ nhà về một khinh tội, ban hình phạt tiền không quá \$1,000 hoặc một bản án tù không quá sáu tháng

Nên lưu ý rằng luật lệ này còn rất mới và chưa được thử nghiệm tại các tòa án. Một quyết định của tòa án mới đây, có thể hoặc không thể đứng vững, làm cản trở một số điều khoản đã được cử tri chấp thuận. Nếu quý vị nghĩ rằng chủ nhà của quý vị đang có hành vi bị ngăn cấm bởi Dự Luật M, quý vị nên thu thập tài liệu về hành vi này càng đầy đủ càng tốt và tham khảo với Luật Sư thông hiểu luật lệ về người thuê, chủ nhà và các Qui Định về Thuê Mướn tại San Francisco.

## Quyền Lợi của Khách Hàng

## Món Nợ của Khách Hàng và Người Già

Những khách hàng lớn tuổi đã bị ảnh hưởng nặng nề bởi cuộc khủng hoảng kinh tế đang bao trùm cả quốc gia chúng ta. Do cuộc khủng hoảng này, nhiều người đang sống với số lợi tức cố định không theo kịp với đà gia tăng các chi phí về tiền thuê nhà, thực phẩm, và thuốc men -- và những khó khăn này có thể trở nên tệ hại hơn. Một số khách hàng nghĩ rằng một thẻ tín dụng có thể giúp họ đáp ứng được với các phí tổn gia tăng. Với sự hoạch định kỹ càng, điều này có thể đúng, nhưng đôi khi một người già với lợi tức thấp có những vấn đề khó khăn kèm theo với món tiền phải chi trả. Một số công ty thẻ tín dụng tăng lãi suất mà không đưa ra bất cứ lý do gì. Nếu trả tiền trễ hoặc quên không trả, công ty này có thể cộng thêm lệ phí trả trễ, tính lệ phí xài quá định mức, hoặc tính tiền phạt bất thành linh tương tự.

Khách hàng cũng cần lưu ý đến các thời hạn và điều kiện của sự thỏa thuận ghi trong thẻ tín dụng, nhờ đó họ có thể tránh được những phiền toái với lệ phí tính thêm và lãi suất ẩn dấu. Nếu một vài lần trả bị trễ hoặc quên không trả, trương mục thẻ tín dụng có thể bị chuyển qua thủ tục gọi là “collection” (đòi nợ) và công ty đòi nợ sẽ cố gắng thu tiền từ người có tên trên thẻ tín dụng. Nếu điều đó xảy ra, khách hàng nên tìm sự giúp đỡ ngay lập tức.

Điều quan trọng cần biết là có các qui định và luật lệ nhằm hạn chế những gì mà cơ quan đòi nợ có thể làm. Thí dụ, cơ quan này không thể dùng hình thức đe

dọa hoặc ngôn ngữ xúc phạm và luôn luôn không thể gọi điện thoại trước 8 giờ Sáng hoặc sau 9 giờ Tối. Nhưng nếu cơ quan đòi nợ không đòi được tiền cho món nợ, thì họ có quyền kiện ra tòa và xin án lệnh thu tiền từ các nguồn thu nhập khác mà người chủ thẻ tín dụng có được. Đó là lý do tại sao đây là điều quan trọng cần được giúp đỡ càng sớm càng tốt khi vấn đề được khám phá ra. Người có thẻ tín dụng càng chờ đợi lâu thì vấn đề có thể càng trở nên phức tạp hơn.

May mắn thay là tại San Francisco, có những nơi mà người cao niên có thể tìm được sự giúp đỡ khi họ gặp khó khăn về thẻ tín dụng hoặc một món nợ tương tự. Những người này có thể liên lạc với một trung tâm cộng đồng mà họ quen biết và nói chuyện với nhân viên cán sự xã hội. Họ cũng có thể tiếp xúc với bất cứ cơ quan nào được liệt kê trong bản tin này. Những cơ quan đó có thể giúp đỡ những người già bằng ngôn ngữ của họ và giải thích cho họ những ý kiến sẵn có.



## Quyền Lợi của Người Di Dân

### Chương Trình Căn Cước Thành Phố San Francisco



San Francisco mới đây đã thông qua luật lệ cho phép những cư dân San Francisco được có một thẻ căn cước có dán hình bất kể tình trạng di trú của người đó như thế nào. San Francisco là một trong số thành phố đầu tiên trong nước cho phép loại chương trình này. Thẻ căn cước có thể được dùng như là bằng chứng nhận dạng và cư trú khi đi vào lãnh vực ngân hàng, thương mại, và các dịch vụ của thành phố, chẳng hạn như có được chương trình chăm sóc sức khỏe, báo cáo một tội phạm, và hoàn trả sách của thư viện. Thẻ này cũng liệt kê một liên lạc khẩn cấp và cung cấp sự giảm giá cho các cuộc đi chơi tập thể của gia đình, các nhà hàng, viện bảo tàng, và doanh nghiệp tại San Francisco.

Thẻ ID Thành Phố có thể xin ở văn phòng County Clerk tại San Francisco City Hall.

- Gọi số 311 hoặc xin một cuộc hẹn trước 30 ngày tại City Hall, Phòng 168, từ Thứ Hai đến Thứ Sáu, 8 giờ Sáng đến 4 giờ Chiều. Các cuộc hẹn trong cùng một ngày không được chấp nhận.
- Trong ngày hẹn, hãy đến City Hall, Phòng 82 (ở tầng dưới/basement, gần lối vào trên đường McAllister). Hãy điền vào đơn, đưa ra chứng cứ về tình trạng cư trú, trả lệ phí, và chụp hình của quý vị.
- Lệ phí:
  - ▶ Trẻ em (13 tuổi trở xuống): \$5
  - ▶ Người lớn (14 tuổi trở lên): \$15
  - ▶ Người già (62 tuổi trở lên): \$5
  - ▶ Người lớn có lợi tức thấp: \$5 (mang theo bằng chứng về lợi tức, bao gồm ghi danh xin tem phiếu thực phẩm, Medi-Cal, CalWORKS, trợ cấp nhà ở, ăn trưa tại trường miễn phí và giảm giá, chương trình MUNI Lifeline, v.v...)

- Các thí dụ về bằng chứng nhận dạng:
  - ▶ Bằng lái xe của Hoa Kỳ
  - ▶ Căn cước tiểu bang của Hoa Kỳ
  - ▶ Thẻ thường trú nhân Hoa Kỳ (Thẻ xanh)
  - ▶ Bằng lái xe của ngoại quốc
  - ▶ Thẻ căn cước có dán hình cấp bởi nước khác cho các công dân hoặc kiều dân của họ
- Các thí dụ về bằng chứng cư trú:
  - ▶ Hóa đơn tiện ích (điện, nước, ga, điện thoại)
  - ▶ Báo cáo trưng mục ngân hàng
  - ▶ Cùi lãnh lương của việc làm
  - ▶ Văn bản xác nhận cấp bởi nơi cư trú của người vô gia cư
  - ▶ Chứng từ xác nhận do bệnh viện, cơ quan chăm sóc sức khỏe, hoặc cơ quan dịch vụ xã hội cung cấp

*San Francisco Senior Rights Bulletin* is published with the support of the Department of Aging and Adult Services, City and County of San Francisco.

Editor: Christopher Punongbayan

Designer: Elaine Joe

Printer: Dakota Press

Printed with soy based inks on recycled paper 



## Chân Dung Người Cao Niên

### Ligia Sequiera



*“Cám ơn Thượng Đế về sự giúp đỡ mà mọi người đã mang đến cho tôi.”*

Ligia Sequiera là người đàn bà 75 tuổi luôn hăng hái với tất cả mọi thứ trong những lúc khó khăn. Bà và con trai bà thuê một ga ra xe bên dưới căn nhà. Họ sống không có điện, nhà bếp và phải tắm dưới vòi nước trong phòng công cộng.

Vào tháng Chín, họ tới La Raza Centro Legal, Inc. để xin cải thiện về tình trạng nhà cửa tệ hại của họ. La Raza giúp họ ngay lập tức bằng cách liên lạc với các thanh tra Sở Nhà Đất Thành Phố San Francisco và đề nghị họ đến để thẩm định về hoàn cảnh của bà.

Đến tháng Hai 2009, trường hợp của bà Sequiera sẽ được xúc tiến và bà vẫn tiếp tục sống trong cùng căn nhà đó, nhưng hiện nay bà đang nhận được sự trợ giúp của các tổ chức địa phương như St. Peter's Housing Committee, 30th Street Senior Center, và Adult Protective Services. Hội Đồng Thuê Mướn San Francisco đã yêu cầu chủ nhà cung cấp chỗ ở thích hợp, bao gồm buồng tắm và nhà bếp.

Bà Sequiera chân thành cảm ơn về tất cả sự giúp đỡ mà bà được cung cấp và tiếp tục tranh đấu cho một giải pháp chính đáng đối với trường hợp của bà. Hãy liên lạc với La Raza Centro Legal tại số (415) 553-3411 để biết thêm thông tin.

Các dịch vụ được sử dụng bằng tiếng Việt.  
Muốn biết thêm chi tiết, xin liên lạc:

**Asian Law Caucus**

55 Columbus Avenue  
San Francisco, CA 94111  
(415) 896-1701  
www.asianlawcaucus.org

**API Legal Outreach**

1188 Franklin, Suite 202  
San Francisco, CA 94109  
(415) 567-6255  
www.apilegaloutreach.org

Các dịch vụ pháp lý tại mỗi cơ quan trên đây được cung cấp miễn phí cho những cư dân San Francisco từ 60 tuổi trở lên. Xem từng cơ quan để biết thêm chi tiết.

Quý vị muốn có một Bản Tin được gửi đến nhà không?  
Hãy để lại danh tánh và chúng tôi sẽ xếp quý vị trong danh sách thư từ của chúng tôi.



Tên \_\_\_\_\_

Địa chỉ \_\_\_\_\_ Phòng # \_\_\_\_\_

San Francisco, CA Zip Code \_\_\_\_\_

[ Senior Rights Bulletin / 55 Columbus Avenue / San Francisco, CA 94111 ]

**San Francisco Senior Rights Bulletin**

