



MÙA HẠ 2009

[ Asian Law Caucus | Asian Pacific Islander Legal Outreach | La Raza Centro Legal | Legal Assistance to the Elderly ]

### Quyền Lợi của Khách Hàng

#### Đạo Luật Phục Hồi và Tái Đầu Tư nước Mỹ năm 2009 và Người Già Chúng Ta

Ngày 17 tháng Hai, năm 2009, Đạo Luật Phục Hồi và Tái Đầu Tư nước Mỹ (ARRA) năm 2009 đã được ký bởi Tổng Thống Obama. Trong số những điều khác, đạo luật AARA cung cấp một lần \$250 trong năm 2009 để trả cho những người được hưởng một số phúc lợi qui định bởi Sở An Sinh Xã Hội (Social Security Administration – SSA), Bộ Cựu Chiến Binh (Department of Veterans Affairs – VA), và Hội Đồng Hưu Trí Hỏa Xa (Railroad Retirement Board – RRB). Những người thụ hưởng không phải khai thuế lợi tức khi nhận tiền này.

Theo ước tính thì có khoảng 55 triệu người đã nhận được tiền trả một lần này. Để đủ điều kiện, một cá nhân phải đang nhận được tiền An Sinh Xã Hội (Social Security), Trợ Cấp An Sinh Xã Hội (Supplemental Security Income – SSI), Cựu Chiến Binh hoặc tiền trợ cấp Hưu Trí Hỏa Xa trong bất cứ khoảng thời gian nào từ tháng Mười Một 2008 đến tháng Giêng 2009. Người này phải đang sinh sống tại Hoa Kỳ hoặc các lãnh thổ thuộc Mỹ, phải hiện diện hợp pháp, và không thể là trẻ vị thành niên, tù nhân, kẻ phạm tội trốn tránh, hoặc những người vi phạm đang trong thời gian thử thách/được tha có điều kiện.

Nếu đã lập gia đình và cả hai người phối ngẫu đã nhận tiền hợp lệ, mỗi người họ sẽ nhận được \$250 tiền phục hồi.

Những số tiền này sẽ không bị tính như lợi tức chưa trừ thuế khi khai thuế lợi tức liên bang. Tiền này sẽ không được tính như là một nguồn thu nhập của những người nhận SSI trong 9 tháng sau khi nhận tiền. Vì vậy, nếu người thụ hưởng SSI đã nhận được tiền trong tháng Sáu 2009, người này sẽ có đến tháng Hai 2010 để tiêu xài trước khi tiền được tính như là một nguồn lợi tức có thể ảnh hưởng đến việc đủ điều kiện hợp lệ.

Nhưng nếu người nhận có những món nợ chưa trả, luật đòi hỏi Bộ Ngân Khố phải khấu trừ số tiền trợ cấp nuôi con không được trả đúng hạn và các nghĩa vụ đã nợ của các cơ quan tiểu bang và liên bang từ tiền trả một lần. Tiền này sẽ không được dùng để đòi lại số tiền mà An Sinh Xã Hội và SSI đã trả dư.

Tiền phục hồi đã được gửi đi trong tháng Năm 2009—những người thụ hưởng và người được trả đại diện đã nhận được một chi phiếu riêng hoặc ký thác trực tiếp từ sự chi trả hàng tháng thông thường. Nếu người thụ hưởng/ người được trả đủ điều kiện không nhận được tiền trả trước giữa tháng Sáu 2009, thì người này nên liên lạc với Sở An Sinh Xã Hội (1 (800) 772-1213), Bộ Cựu Chiến Binh (1 (800) 827-1000), hoặc Hội Đồng Hưu Trí Hỏa Xa (1 (877) 772-5772).



### Quyền Lợi của Người Thuê

#### Quyền Lợi của Người Thuê trong Con Khủng Hoảng Tịch Thu Nhà

Cuộc khủng hoảng tịch thu nhà của California đã ảnh hưởng đến những chủ nhà cũng như người thuê. Nếu quý vị là người thuê nhà, quý vị có thể đang sống trong một căn nhà đã bị xiết do người chủ nhà không đủ khả năng chi trả món nợ vay mua nhà. Ngân hàng hoặc công ty cho vay có thể đã lấy nhà thông qua thủ tục tịch thu. Nên nhớ rằng quý vị có các quyền lợi như một người thuê đang ở trong căn nhà bị tịch thu.

Luật kiểm soát thuê mướn nhà bảo vệ người thuê tại San Francisco sinh sống trong căn nhà được xây trước năm 1979. Quý vị có quyền ở lại trong đơn vị của quý vị khi chủ nhà bị tịch thu trên tài sản đó. Chủ nhà có thể không trục xuất quý vị nếu căn nhà được bán, cho đến khi nào mà quý vị vẫn còn trả tiền thuê và tuân theo các điều khoản và điều kiện của hợp đồng. Quý vị nên trả tiền thuê trực tiếp cho ngân hàng hoặc mở một trương mục escrow. Hơn nữa, khi nhà được mở cửa cho những người muốn mua xem, quý vị phải được thông báo bằng văn bản 24 tiếng trước khi cho mọi người vào xem nhà trong giờ hành chính thông thường (Thứ Hai đến Thứ Sáu, từ 9 giờ Sáng tới 5 giờ Chiều).

Đối với những người thuê thuộc chương trình Section 8 còn nằm trong thời hạn đầu tiên của hợp đồng, nhà băng hoặc công ty cho vay tiền không thể chấm dứt hợp đồng của quý vị trừ khi quý vị vi phạm các điều khoản của hợp đồng hoặc không trả tiền thuê. Nếu hợp đồng của quý vị là hợp đồng thuê từng tháng, thì chủ nhà có thể chấm dứt với một lý do kinh doanh hợp lệ.

Nếu quý vị ở trong một căn nhà được xây sau năm 1979, luật kiểm soát thuê mướn không được áp dụng cho quý vị. Khi căn nhà bị tịch thu, hợp đồng của quý vị tự động chấm dứt. Tuy nhiên, ngân hàng hoặc công ty cho vay mua căn nhà đó phải gửi cho quý vị bản thông báo 60 ngày để dọn ra, hoặc 30 ngày nếu quý vị ở đó ít hơn một năm. Thông báo phải được làm bằng văn bản và giao cho quý vị, bằng thư tín, hoặc được dán trước cửa chính. Nó chỉ có thể được đưa ra sau khi ngân hàng hoặc công ty cho vay ghi vào hồ sơ chuyên nhượng người được ủy thác xác nhận rằng tài sản đã được tái chiếm hữu.

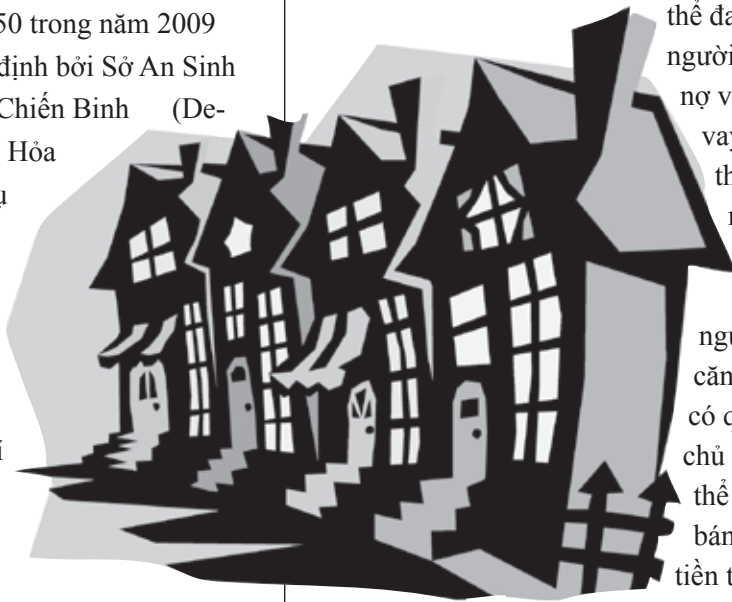
Các tiện ích công cộng (utilities) của quý vị sẽ không bị cắt ngay cả khi chủ nhà ngưng trả các hóa đơn tiện ích. Thành phố San Francisco qui định công bố này có hiệu lực từ ngày 16 tháng Giêng, 2009 đến 31 tháng Mười Hai, 2010. Tuy nhiên, những người thuê được khuyến khích để trở thành khách hàng trả tiền vì họ là người thuê và sẽ không chịu trách nhiệm về tài chánh do việc không trả đúng kỳ hạn của chủ nhà và có thể giữ lại phí tổn của các dịch vụ này cho căn nhà họ thuê.

#### Dịch Vụ Cố Vấn Người Thuê

Để thêm vào bốn cơ quan cung cấp bản tin này, quý vị cũng có thể liên lạc với:

- Housing Rights Committee tại (415) 703-8634
- Tenants Together tại (415) 495-8012

Nếu quý vị nhận được giấy báo cư trú bất hợp pháp (unlawful detainer), hãy ghé đến văn phòng Eviction Defense Collaborative tại số 995 Market Street, # 1200 (và 6th Street), 9:30 tới 11:30 am và 1:00 tới 3:00 pm.



## Quyền Lợi về Tài Sản

### Năm Cách Để Bị Mất Nhà

Những quý vị nào làm chủ căn nhà thì cần phải bảo vệ sự đầu tư của mình. Để tránh không bị mất nhà, đây là năm hành động mà quý vị nên cần thận KHÔNG làm:

#### 1) Không thực hiện việc chuyển nhượng mà không có sự cố vấn pháp lý.

Đừng để người trong gia đình, bạn bè, nhân viên cho vay nợ, hoặc bất cứ ai khác nói với quý vị về việc chuyển nhượng tiền lời trong căn nhà của mình mà không hiểu rõ đầy đủ các hậu quả pháp lý và thuế má trong hành động của quý vị.

#### 2) Không tái tài trợ khi không hiểu các điều khoản của món nợ mới.

Tái tài trợ thì phức tạp hơn nhiều so với khi quý vị mới mua nhà lần đầu. Những ngày của món nợ với lãi suất cố định 30 năm sẽ mất đi, và có nhiều vấn đề phức tạp nảy sinh đến với quý vị. Hãy tìm lời khuyên của một người chuyên nghiệp vô vụ lợi – người nào đó mà không kiếm lời trong món nợ của quý vị. Hiểu những vấn đề căn bản của món nợ của quý vị trước khi đặt bút ký vào hàng chữ lăm chấm.



#### 3) Không được lờ đi những thông báo của ngân hàng cho vay.

Quý vị cần phải duyệt lại và hiểu tất cả mọi thư từ do cơ quan cho vay của quý vị gửi tới hoặc công ty phục vụ món nợ của quý vị. Đây thường là những tài liệu phức tạp, và quý vị có thể cần sự giúp đỡ chuyên môn để hiểu được mọi thông tin. Đừng vất đi các thư từ hoặc để lại mà không mở ra vì quá đau xót khi phải đối đầu với nó. Có những bước mà quý vị có thể dùng để cải thiện cho hoàn cảnh của mình.

#### 4) Không lờ đi các vụ kiện của chủ nợ.

Nếu quý vị không trả lời một vụ kiện tụng bởi người chủ nợ, thì đây là cơ hội tốt để tòa án sẽ thấy được cái lợi thế của chủ nợ và xử vắng mặt chống lại quý vị. Phán quyết này sẽ không những bao gồm cái mà quý vị nợ mà còn bao gồm tiền lãi, lệ phí tòa án, và các chi phí khác. Chủ nợ có thể đặt để một sự thế chấp đối với căn nhà của quý vị. Tốt nhất, là chủ nợ sẽ được trả lại khi tài sản được bán đi hoặc chủ quyền được chuyển đổi. Xấu nhất, là chủ nợ có thể ép buộc bán tài sản của quý vị.

#### 5) Không để bảo hiểm nhà của quý vị mất hiệu lực.

Một khi món nợ của quý vị được trả dứt và mình không còn bị cơ quan cho vay buộc phải có bảo hiểm nhà, đừng có ý định để bảo hiểm bị mất hiệu lực nhằm tiết kiệm tiền bạc. Quý vị không chỉ mất mọi thứ khi xảy ra hỏa hoạn hoặc thiên tai khác, mà còn có thể mất nhà cho người nào đó khi họ bị thương trong nhà. Hãy dò hỏi để có được giải pháp tốt nhất, nhưng chớ giải quyết vấn đề mà không có bảo hiểm.

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

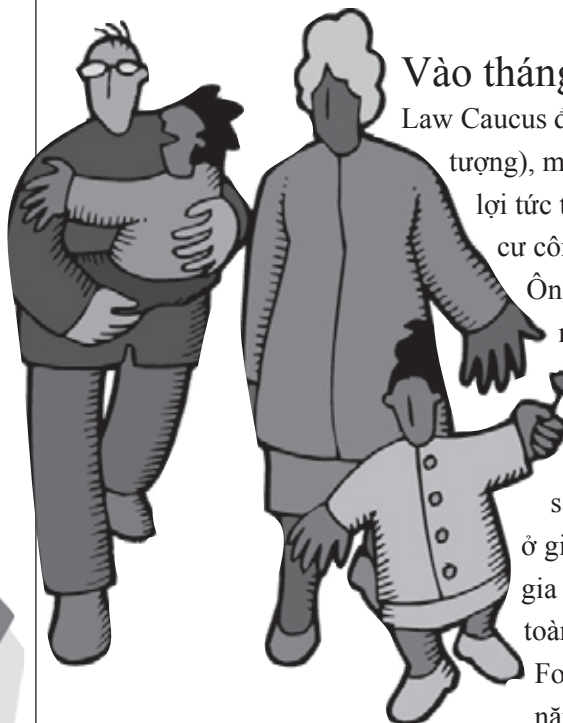
Printer: Dakota Press

Printed with soy based inks on recycled paper 



San Francisco Senior Rights Bulletin

## Chân Dung Người Cao Niên



Vào tháng Hai 2009, cơ quan Asian Law Caucus đã miêu tả gia đình Fong (tên tưởng tượng), một gia đình di dân gồm ba người có lợi tức thấp đã sống trong một khu chung cư công cộng nguy hiểm. Người cha, Ông Fong, là người già và tàn tật có một tiền sử bệnh án ung thư và chẩn đoán mới đây cho biết ông bị bệnh đau gan nặng. Mối lo căng thẳng lớn nhất của gia đình là sự săn sóc sức khỏe cho người cha đang ở giai đoạn cuối, các thành viên trong gia đình lo sợ cho cuộc sống và sự an toàn của họ hàng ngày. Từ khi gia đình Fong dọn vào khu gia cư công cộng năm 2003, họ đã là mục tiêu cho nhiều

sự phá hoại, chửi rủa, kỳ thị chủng tộc, quấy nhiễu và trộm cắp liên tục. Đã nhiều năm, gia đình họ đã báo cáo nhiều lần với cảnh sát. Có tháng, họ đã phải liên lạc với cảnh sát đến hơn năm lần. Bất chấp sợ hãi, gia đình Fong đã đến Asian Law Caucus xin được giúp đỡ để di chuyển sang một khu chung cư khác. Với sự trợ giúp của Supervisor David Chiu, nhân viên của Caucus đã dàn xếp với Sở Gia Cư San Francisco và đã thành công trong việc giúp đỡ gia đình Fong được dời qua một khu gia cư công cộng khác – thực vậy, đó là sự lựa chọn tốt nhất của gia đình. Gia đình Fong mô tả nơi cư trú mới của họ là tuyệt vời và hạnh phúc vô cùng, đồng thời cảm ơn về sự giúp đỡ này.

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 ]