

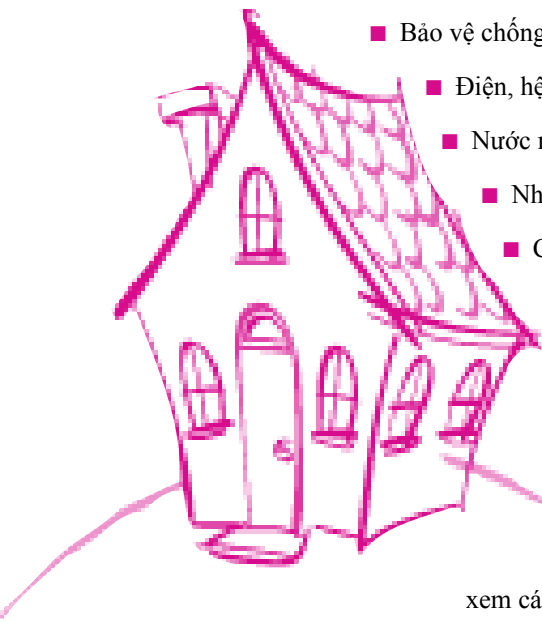


### Quyền Lợi của Người Thuê

#### Quyền Lợi của Người Thuê đối với Nhà An Toàn và Đàng Hoàng

Tất cả những người thuê đều có quyền lợi đối với nhà cửa an toàn và đàng hoàng. Điều này có nghĩa là các chủ nhà có nghĩa vụ pháp lý để cung cấp một đơn vị thuê mướn thích hợp để sinh sống. Luật California quy định những thứ mà chủ nhà cần phải cung cấp như:

- Hệ thống sưởi ấm và thông gió thích hợp
  - Bảo vệ chống ẩm và thời tiết
  - Điện, hệ thống ống nước, và gas
  - Nước nóng và lạnh
  - Nhà ở sạch sẽ và hợp vệ sinh
  - Các thùng đựng rác thích hợp



#### Ai chịu trách nhiệm cho việc sửa chữa?

Chủ nhà luôn luôn có trách nhiệm cho việc sửa chữa, trừ khi hư hỏng do người thuê hay khách gây ra. Đối với các sửa chữa nhỏ, hãy xem các điều khoản của hợp đồng thuê nhà.

#### Tôi có thể sửa chữa và khấu trừ trong tiền thuê không?

Trước tiên, phải luôn luôn thông báo cho chủ nhà, có thể bằng điện thoại. Nhưng đối với các hư hại lớn, điều quan trọng là cũng nên làm một thông báo bằng văn bản trong đó có ghi ngày tháng. Và giữ lại một bản sao để làm bằng cứ.

Nếu chủ nhà không trả lời trong một thời gian hợp lý, quý vị có thể tiến hành sửa chữa. Người thuê có quyền khấu trừ tới một tháng tiền thuê cho chi phí sửa chữa. Quyền “sửa chữa và khấu trừ” này có thể thực hiện chỉ dành cho các hư hao lớn có ảnh hưởng đến sức khỏe và sự an toàn, như không có nước nóng, và chỉ có thể làm hai lần cho mỗi 12 tháng.

#### Tôi có thể thúc ép như thế nào đối với nghĩa vụ của người chủ?

Đối với những thiếu sót của căn nhà tệ hại hơn những gì cho phép trong quy định “sửa chữa và khấu trừ”, như mái nhà bị sụp đổ hoặc hoàn toàn không có hệ thống sưởi, người thuê có thể giữ lại tiền thuê cho đến khi chủ nhà thực hiện các tu sửa cần thiết. Chủ nhà có thể cố gắng trục xuất quý vị vì không trả tiền thuê, vì vậy phải chắc chắn là có bằng chứng của việc hư hao. Số tiền thuê bị giữ lại tùy thuộc vào mức độ nghiêm trọng của sự hư hỏng.

Người thuê cũng có thể gọi cho Ban Thanh Tra Nhà S.F. [S.F. Dept. of Building Inspection (DBI)] tại số (415) 558-6220. Một viên thanh tra sẽ được gửi tới. Nếu có sự vi phạm mã số quy định về xây dựng nhà cửa, chủ nhà sẽ buộc phải sửa chữa hư hao. Nếu quý vị nghĩ rằng đơn vị cho thuê là “bất hợp pháp”, như vậy thì không nên liên lạc với DBI, vì DBI có thể ra lệnh cho chủ nhà phá hủy đơn vị bất hợp pháp đó, điều này có thể khiến quý vị buộc phải dọn ra ngoài.

Người thuê cũng có thể nộp đơn thỉnh nguyện lên Hội Đồng Kiểm Soát Thuê

### Quyền Lợi của Khách Hàng

#### Tránh Ăn Cắp Lý Lịch

##### Ăn Cắp Lý Lịch là gì?

Theo Ủy Ban Mậu Dịch Liên Bang [Federal Trade Commission (FTC)], “Ăn cắp lý lịch xảy ra khi người nào đó sử dụng thông tin lý lịch cá nhân của quý vị, như tên, số An Sinh Xã Hội, hoặc số thẻ tín dụng mà không được quý vị cho phép, là phạm tội lừa đảo hoặc các tội phạm khác.”

Có một số điều đơn giản mà quý vị có thể làm để giảm thiểu tối đa cơ hội trở thành nạn nhân của ăn cắp lý lịch:



##### Bảo Vệ An Toàn Thông Tin Cá Nhân

Rất là chọn lọc khi đưa ra thông tin cá nhân của mình như số An Sinh Xã Hội, ngày và nơi sinh, số pin (lý lịch cá nhân) của thẻ ATM, và số trương mục thẻ tín dụng của quý vị. Cung cấp thông tin cho người khác chỉ khi nào quý vị khởi sự giao dịch và biết về cá nhân hoặc một thực thể mà mình đang giao dịch với họ. Hãy cẩn trọng ngay cả khi chia sẻ thông tin với các người thân, bạn bè, và những người chăm sóc sức khỏe, đặc biệt là nếu họ có một quá trình về hành vi tội phạm, bệnh tâm thần, hoặc hành hạ về thể chất. Hãy xé vụn tất cả những tài liệu tài chính cá nhân, bao gồm các đơn xin cấp thẻ tín dụng, hơn là chỉ đơn giản vất chúng vào thùng rác.

##### Kiểm Tra Tài Chánh Điều Đặn

Xem lại những hóa đơn thẻ tín dụng và các báo cáo ngân hàng của quý vị hàng tháng, ngay khi nhận được. Nếu có một sự giao dịch nào mà quý vị không hiểu, hãy liên lạc ngay với công ty tài chánh đó và yêu cầu được giải thích. Nếu quý vị không hài lòng với lời giải thích này, hãy liên lạc với một luật sư. Duyệt lại báo cáo tín dụng của quý vị ít nhất một năm một lần bằng cách gọi số miễn phí (877) 322-8228 hoặc vào [www.annualcreditreport.com](http://www.annualcreditreport.com) trên Internet.

##### Nếu quý vị là nạn nhân của ăn cắp lý lịch, hãy vào FTC Website

FTC Website là một trang mạng tuyệt hảo được lập ra để giúp quý vị đối phó với việc ăn cắp lý lịch. Quý vị có thể tìm nó bằng cách vào [www.ftc.gov](http://www.ftc.gov) và click vào “Identity Theft” trong phần “Quick Finder”. Thông tin được viết bằng tiếng Anh và Tây Ban Nha. Trang mạng này sẽ giúp hướng dẫn quý vị qua những giai đoạn được liệt kê sau đây:

- Làm bản báo cáo cho cảnh sát: Ngay khi quý vị phát giác ra mình là nạn nhân, hãy liên lạc với cảnh sát và nộp bản báo cáo cho họ. Giữ lại bản sao trong hồ sơ lưu của quý vị. Việc này sẽ dễ dàng cho quý vị khi trình bày với các chủ nợ và cơ quan báo cáo tín dụng.

## Chân Dung Người Cao Niên

### Một Người Già Tìm Sự Giúp Đỡ tại La Raza Clinic

Juanita Dougherty (tên thật của bà được thay đổi để giữ bí mật) là một công dân cao niên chỉ biết nói tiếng Tây Ban Nha duy nhất, sinh sống với một lợi tức cố định. Bà đến La Raza Clinic để yêu cầu được giúp đỡ với hai sự vi phạm, theo đó bà bị San Francisco Municipal Transportation Agency (SFMTA) đưa ra tòa. Trên chuyến xe buýt tại Mission District, một viên cảnh sát đã lên xe buýt và tiến đến bà khi ông ta nhìn thấy bà đang cầm thẻ xe buýt dành cho người già. Viên cảnh sát cho rằng bà không giống như một người già và yêu cầu xuất trình thẻ căn cước California. Bà Dougherty cố gắng giải thích với cảnh sát về tình trạng của bà khi tìm kiếm giấy tờ của Nha Lộ Vận [Department of Motor Vehicles (DMV)]. Việc xảy ra cho ngày hôm đó là bà không mang theo thẻ căn cước California vì để quên đâu đó; tuy nhiên, tạm thời bà có một biên nhận hợp lệ do DMV cấp.

Chúng tôi đã giúp bà Dougherty nộp đơn chống án về hai vi phạm này: né tránh vé xe buýt và lạm dụng vé chuyển tiếp. Chúng tôi đã cung cấp cho bà những tài liệu chính xác và

phân tích thông tin mâu thuẫn giữa DMV và SFMTA về việc đủ điều kiện để được xem là một người cao

niên. Khách hàng chúng tôi không biết là, tại

California, một người được xem

là già ở tuổi 62, nhưng theo SFMTA, người già phải 65 tuổi mới đủ điều kiện để có thẻ người già.

Sau vài lần giải thích

và khiếu kiện lên

viên chức phụ trách, số

tiền phạt tổng cộng \$150 đã được hủy bỏ.

Có điều người ta không biết ở điểm là có phải các cảnh sát bước lên các xe chuyên chở công cộng với ý định yêu cầu bằng chứng đã trả tiền vé hay không, hoặc có phải đây là cái cớ cho bằng chứng về lý lịch và cư trú hợp lệ của các hành khách hay không. Dù sao đi nữa, nếu quý vị ở vào trường hợp tương tự như vậy, chúng tôi khuyến khích quý vị hãy gọi cho một trong những tổ chức ghi trong Bản Tin này.

### Thông báo của Chủ Bút

Thưa quý độc giả, chúng tôi xin chân thành cảm ơn sự ủng hộ của quý vị trong những năm qua. Chúng tôi hy vọng có thể cung cấp đến quý vị những thông tin cần thiết về những quyền lợi của người cao niên trong bản tin mỗi tam ca nguyệt. Nhưng không may, do việc cắt giảm ngân sách, nên bản tin này sẽ là ấn bản cuối cùng của chúng tôi. Nếu quý vị cần sự trợ giúp về luật pháp hoặc muốn bênh vực cho các vấn đề tài chánh trong tương lai, xin đừng ngần ngại liên lạc với bất cứ một trong những tổ chức được liệt kê trong trang này.

Trân trọng,  
Christopher Punongbayan

*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: Chimes Printing

Printed with soy based inks on recycled paper 



San Francisco Senior Rights Bulletin

## Quyền Lợi của Người Thuê đối với Nhà An Toàn và Đàng Hoàng

TIẾP THEO TRANG 1

Mướn S.F (S.F. Rent Board). Những nhà xây dựng trước tháng Sáu, năm 1979 thường nằm trong luật kiểm soát thuê mướn của thành phố. Nếu vậy, Hội Đồng có thẩm quyền giảm tiền thuê nhà của người mướn vì sự xuống cấp những tiện nghi của căn nhà. Sự tiện nghi này bao gồm tất cả những gì cần thiết để ngôi nhà trở thành nơi thích hợp để sinh sống. Toàn bộ tiến trình có thể kéo dài vài tháng.

Sau cùng, người thuê có thể đưa sự việc lên tòa án. Những khiếu kiện dưới \$7,500, người thuê có thể nộp đơn kiện tại tòa khiếu kiện (small claims court), thủ tục thì đơn giản và nhanh hơn. Nếu người thuê thắng kiện, tòa có thể ra án lệnh buộc chủ nhà phải trả tiền bồi thường và thực hiện sửa chữa. Người thuê nên tham khảo với một luật sư nếu quan tâm đến hành động pháp lý.

## Tránh Ăn Cắp Lý Lịch

TIẾP THEO TRANG 1

- Thông báo cho các chủ nợ: Liên lạc với chủ nợ ngay lập tức sau khi quý vị khám phá ra có sự lừa gạt và báo cáo liền. Phải chắc chắn theo dõi bản báo cáo lừa gạt bằng điện thoại kèm theo một tài liệu văn bản (cụ thể gọi là bản khai lừa gạt có tuyên thệ) và giữ một bản sao.
- “Vô hiệu hóa” báo cáo tín dụng của quý vị: Liên lạc với ba công ty báo cáo tín dụng chính và yêu cầu họ “vô hiệu hóa” (“freeze”) báo cáo tín dụng của quý vị, vì vậy kẻ nào đã có được thông tin mật của quý vị sẽ không thể sử dụng để mở các trương mục mới dưới tên của quý vị.

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

ASIAN  
LAW CAUCUS



MEMBER OF  
ASIAN AMERICAN CENTER  
FOR ADVANCING JUSTICE

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

API Legal Outreach

1121 Mission Street  
San Francisco, CA 94103  
(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.