



Hướng dẫn cho người thuê nhà thực thi quyền của mình theo Sắc lệnh chống quấy rối người thuê nhà (Tenant Anti-Harassment Ordinance - TAHO) của Thành phố Los Angeles



Quấy rối là gì?

Người thuê nhà có quyền hợp pháp để “tận hưởng hòa bình và yên tĩnh” tại nơi họ sống. Điều này có nghĩa là quý vị có quyền không bị chủ nhà làm phiền hoặc quấy rối một cách vô lý. Quấy rối là chủ nhà của quý vị (hoặc người nào đó mà họ kiểm soát) cố ý làm hoặc không làm điều gì đó nhằm phá vỡ sự yên bình và yên tĩnh trong ngôi nhà của quý vị. Quấy rối có thể bao gồm nhiều điều, chẳng hạn như đe dọa, chửi bới, từ chối sửa chữa cần thiết và những điều khác được xác định bởi luật Chống quấy rối người thuê nhà của Los Angeles (mà một số người gọi là TAHO).

Tôi có thể làm gì nếu chủ nhà đang quấy rối tôi?

Sắc lệnh chống quấy rối người thuê nhà (TAHO) của Thành phố Los Angeles cung cấp cho quý vị hai quyền:

Quyền thứ nhất: Kiên chủ nhà.

- A)** Quý vị có quyền kiện chủ nhà và đề nghị tòa án yêu cầu họ ngừng quấy rối quý vị và bồi thường cho quý vị vì những tổn hại mà họ đã gây ra. Quý vị có thể kiện chủ nhà của mình tại toà án đặc biệt xử các vụ kiện nợ nhỏ hoặc quý vị có thể tìm một luật sư để giúp quý vị kiện chủ nhà bên ngoài toà án đặc biệt xử các vụ kiện nợ nhỏ. Ở toà án đặc biệt xử các vụ kiện nợ nhỏ, không ai có quyền sử dụng luật sư và số tiền tối đa mà tòa án có thể cung cấp cho quý vị là \$10.000.
- B)** Nếu quý vị thắng kiện, tòa án có thể cấp cho quý vị:
- 1) Tiền để trả cho những tổn hại mà quý vị phải chịu. Quý vị phải có bằng chứng để cho tòa thấy quý vị bị hại như thế nào và chi phí bao nhiêu. Ví dụ: nếu quý vị đã trả tiền sửa chữa nhà mà chủ nhà từ chối sửa chữa, quý vị cần xuất trình biên lai của số tiền quý vị đã trả cho việc sửa chữa.
 - 2) Giảm số tiền thuê nhà quý vị phải trả cho chủ nhà theo tình trạng giảm sút các dịch vụ nhà ở.
 - 3) Tiền phạt lên đến \$10.000 cho mỗi lần Chủ nhà vi phạm luật chống quấy rối người thuê nhà, tùy thuộc vào mức độ tệ hại của tình hình. Nếu quý vị bị khuyết tật hoặc trên 65 tuổi, quý vị có thể nhận được thêm \$5.000 cho mỗi lần chủ nhà vi phạm luật.
 - 4) Chi phí chuyển nhà nếu quý vị chuyển đi vì bị quấy rối.

5) Án lệnh của tòa án yêu cầu chủ nhà ngừng quấy rối quý vị; và

6) Bất cứ điều gì khác mà tòa án cho là phù hợp trong trường hợp của quý vị.

C) LAFLA có thông tin để giúp người thuê nhà kiện chủ nhà tại tòa án đặc biệt xử các vụ kiện nợ nhỏ. Xin gọi số (800) 399-4529 hoặc truy cập <https://lafla.org/covid-resources/renters-small-claims/> để biết thêm thông tin.

Quyền thứ hai: Quấy rối có thể là yếu tố biện hộ nếu chủ nhà của quý vị kiện để trục xuất quý vị. Quý vị nên nói cho tòa án biết về bất kỳ hành vi quấy rối nào của Chủ nhà để bảo vệ bản thân trong trường hợp trục xuất. Loại biện hộ này được gọi là “biện hộ khẳng định”, và các vụ kiện trục xuất được gọi là vụ kiện “hành vi chiếm hữu bất hợp pháp tài sản”. Quý vị phải đưa ra tất cả các “biện hộ khẳng định” trong lần đầu tiên biện hộ cho vụ kiện trục xuất của mình. Nếu quý vị nhận được giấy tờ khởi kiện trục xuất, quý vị nên trao đổi với luật sư càng sớm càng tốt. Quý vị chỉ có 5 ngày để biện hộ cho vụ kiện sau khi nhận được giấy tờ khởi kiện. Nếu quý vị không biện hộ cho vụ kiện, quý vị có thể tự động thua kiện (đây được gọi là “phán quyết mặc định”).

Luật của Thành phố Los Angeles trừng phạt những chủ nhà vi phạm luật. Nếu quý vị nói với chủ nhà của mình về những hình phạt này, điều đó có thể giúp quý vị ngăn chặn hành vi quấy rối.

- 1) Đầu tiên, Thành phố Los Angeles có thể buộc tội chủ nhà vì tội quấy rối người thuê nhà. Các cáo buộc hình sự có thể dẫn đến tiền phạt lên đến \$1.000 cho mỗi lần buộc tội, lên đến 6 tháng tù giam hoặc cả hai.
- 2) Thứ hai, có “hình phạt điều chỉnh tiền thuê” đối với các nhà ở cho thuê được bảo vệ theo Sắc lệnh ổn định giá thuê của Thành phố (được gọi là “LARSO”). Như vậy có nghĩa là nếu quý vị rời khỏi nhà ở của mình vì hành vi quấy rối của chủ nhà và quý vị khởi kiện thành công vụ kiện chủ nhà quấy rối, thì chủ nhà chỉ có thể cho thuê lại căn hộ với mức giá mà họ đã cho quý vị thuê. Điều này giúp ngăn chặn tình trạng chủ nhà quấy rối người thuê nhà khiến người thuê nhà phải dọn đi để chủ nhà có thể tăng tiền thuê nhà. Chủ nhà sẽ chỉ có thể tính phí người thuê nhà tiếp theo ở mức cùng số tiền thuê mà họ đã tính cho quý vị.

Quấy rối theo luật TAHO của Los Angeles

A) Thành phố Los Angeles đã thông qua luật quy định rằng việc chủ nhà quấy rối người thuê nhà là bất hợp pháp. Mọi hành vi quấy rối nhằm làm tổn thương quý vị mà không có mục đích hợp pháp đều là bất hợp pháp. Luật cũng đưa ra 16 ví dụ về hành vi quấy rối:

- 1) Giảm hoặc loại bỏ dịch vụ nhà ở theo yêu cầu của hợp đồng thuê, hợp đồng của quý vị hoặc yêu cầu của luật pháp. Ví dụ, lấy một chỗ đậu xe có ghi trong hợp đồng thuê của quý vị, tắt máy sưởi của quý vị hoặc loại bỏ các dịch vụ giặt là.
- 2) Không thực hiện các sửa chữa cần thiết mà pháp luật yêu cầu. Ví dụ, không sửa máy nước nóng hoặc đường ống dẫn nước.
 - a) Trước khi khởi kiện về việc sửa chữa, quý vị phải thông báo cho chủ nhà (có nghĩa là quý vị phải thông báo cho họ biết) về việc sửa chữa cần thiết và cho họ một khoảng thời gian hợp lý để sửa chữa. Thông báo phải bằng văn bản, và quý vị nên giữ một bản sao cho mình cùng với bằng chứng rằng quý vị đã đưa thông báo cho chủ nhà. Thời gian "hợp lý" để thực hiện sửa chữa phụ thuộc vào mức độ nghiêm trọng của việc sửa chữa cần thiết. Ví dụ, không có hơi nóng vào mùa đông khẩn cấp hơn không có hơi nóng vào mùa hè. Khoảng thời gian hợp lý để sửa chữa cần thiết thường là hai tuần.
- 3) Chủ nhà vào căn hộ của quý vị hoặc chụp ảnh căn hộ của quý vị theo những cách không hợp lý. Chủ nhà có thể vào căn hộ của quý vị khi đưa ra thông báo "hợp lý" vì một lý do hợp pháp, chẳng hạn như để sửa chữa hoặc không cần thông báo trong trường hợp khẩn cấp. Khoảng thời gian hợp lý để thông báo sẽ đi vào nhà ở của quý vị thường là hai mươi tư (24) giờ. Trao đổi với luật sư về tình huống của quý vị nếu quý vị cho rằng chủ nhà đã vào căn hộ của quý vị theo cách không hợp lý.
- 4) Chủ nhà sử dụng lời nói hoặc ngôn ngữ cơ thể để đe dọa làm tổn thương cơ thể quý vị.
- 5) Chủ nhà tìm cách ép quý vị dọn ra ngoài bằng cách đưa tiền cho quý vị.
 - a) Chủ nhà có thể đề nghị mua lại nhà ở LARSO của quý vị theo Chương trình thông báo mua lại từ người thuê. Chủ nhà sẽ cần thông báo cho quý vị về các quyền của quý vị theo luật. Nếu họ làm như vậy, đề nghị mua lại có thể không bị coi là quấy rối.
- 6) Chủ nhà nói dối quý vị, gây hiểu lầm cho quý vị hoặc giấu thông tin quan trọng với quý vị để khiến quý vị phải dọn đi.
- 7) Chủ nhà đe dọa đuổi quý vị, kể cả bằng cách tổng đạt thông báo trục xuất, dựa trên những sự kiện mà chủ nhà không có lý do gì để cho là đúng.
 - a) Quý vị phải thẳng kiện trục xuất hoặc giải quyết vụ việc trước khi chủ nhà phải chịu trách nhiệm về hành vi quấy rối theo quy định này.
- 8) Chủ nhà đe dọa làm điều gì đó hoặc không làm điều gì đó cản trở sự an bình và yên tĩnh trong nhà của quý vị. Hoặc chủ nhà đe dọa làm điều gì đó hoặc không làm điều gì đó có thể khiến nhà ở cho thuê không thể sống được.

- 9) Chủ nhà từ chối xác nhận hoặc chấp nhận tiền thuê của quý vị khi quý vị trả theo phương thức quy định trong hợp đồng thuê nhà hoặc phương thức quý vị thường trả.
- 10) Chủ nhà hỏi về tình trạng nhập cư của quý vị hoặc tình trạng nhập cư của gia đình hoặc người ở cùng phòng của quý vị. Điều này có thể bao gồm việc chủ nhà bắt quý vị, gia đình quý vị hoặc người ở cùng phòng nói hoặc chứng minh về tình trạng nhập cư.
- a) Nếu quý vị sống trong nhà ở được trợ cấp như Mục 8, Cơ quan Quản lý Nhà ở có thể hỏi quý vị những câu hỏi về tình trạng nhập cư và điều đó không phải là bất hợp pháp.
- 11) Chủ nhà đe dọa cung cấp hoặc đưa ra thông tin về tình trạng nhập cư của hộ gia đình quý vị cho bất kỳ ai.
- 12) Chủ nhà cung cấp thông tin về quý vị hoặc đe dọa cung cấp thông tin về quý vị cho ai đó trong chính phủ để bắt quý vị chuyển đi hoặc vì quý vị đã làm một việc được pháp luật bảo vệ. Ví dụ: nếu chủ nhà của quý vị đe dọa sẽ gọi cho dịch vụ bảo vệ trẻ em nếu quý vị không ngừng phàn nàn về điều kiện tệ hại hoặc nếu quý vị không chuyển ra ngoài.
- 13) Chủ nhà phân biệt đối xử với quý vị dựa trên chủng tộc, giới tính, khuynh hướng tình dục của quý vị hoặc những điều khác được pháp luật bảo vệ.
- a) Quý vị thường phải chứng minh rằng chủ nhà phân biệt đối xử với quý vị **bởi vì** đặc điểm được bảo vệ. Điều này có thể khó trình bày vì khó có thể tìm thấy bằng chứng về lý do tại sao chủ nhà đã làm những gì họ đã làm.
- 14) Chủ nhà trả đũa quý vị vì đã tham gia tổ chức cùng với những người thuê nhà khác hoặc bắt đầu tham gia liên minh những người thuê nhà.
- 15) Chủ nhà xâm phạm quyền riêng tư của quý vị hoặc yêu cầu thông tin vi phạm quyền riêng tư của quý vị. Ví dụ: hỏi về tình trạng cư trú hoặc quốc tịch của quý vị, hoặc về số an sinh xã hội của quý vị chỉ để quấy rối quý vị.
- a) Trong nhà ở được trợ cấp và một số tình huống khác, chủ nhà có thể được phép yêu cầu số an sinh xã hội của quý vị theo luật. Tham khảo ý kiến của luật sư để xác định xem việc chủ nhà yêu cầu số an sinh xã hội của quý vị có hợp pháp hay không.
- 16) Lặp đi lặp lại tình trạng làm hoặc không làm những việc làm mất đi cơ bản quyền được an bình và yên tĩnh trong nhà của quý vị hoặc có thể khiến ai đó phải dọn đi nơi khác.

Danh sách kiểm tra cho những người thuê nhà đang phải chịu hành vi quấy rối

A) Viết ra mọi thứ:

1) Viết ra tất cả những gì quý vị có thể về những gì chủ nhà của quý vị đang làm sai. Bao gồm ngày tháng và tên của bất kỳ ai khác đã nhìn thấy những sự việc đã xảy ra. Ghi chú lại những việc quý vị đã làm, chẳng hạn như gọi điện cho công ty tiện ích về việc không cung cấp dịch vụ hoặc yêu cầu chủ nhà/người quản lý tài sản làm việc gì đó (như sửa chữa) hoặc ngừng làm việc gì đó (như vào nhà mà không báo trước). Liên lạc với chủ nhà bằng văn bản để quý vị có thể lưu hồ sơ về những gì đã xảy ra. Email hoặc tin nhắn văn bản có thể là phương thức phù hợp để gửi những thông tin liên lạc này. Giữ lại những thông tin liên lạc trao đổi với chủ nhà của quý vị ngắn gọn, đầy đủ thông tin và trang trọng.

a) Giữ một bản ghi về những gì đã xảy ra. Ví dụ: "Ngày 15 tháng 7 năm 2022 - mất điện lúc 4 giờ sáng. Đã mất đến 10 giờ tối Chủ nhật. Đã gọi cho DWP và gửi email cho người quản lý tài sản. Vợ và người hàng xóm Marty ở nhà ở số 4C đã chứng kiến".

2) Giữ bản sao của tài liệu và thông tin liên lạc:

a) Quý vị hãy lưu mọi thứ có thể về hành vi quấy rối mà quý vị đang gặp phải. Lưu tin nhắn văn bản/email trao đổi với chủ nhà của quý vị. Nếu quý vị nhận được thông báo từ chủ nhà, hoặc công ty tiện ích, hoặc bất cứ điều gì bằng văn bản về những gì quý vị đang gặp phải, hãy giữ một bản sao của những thông báo đó. Quý vị sẽ cần thông tin này nếu quý vị đệ đơn kiện chủ nhà của mình để chứng minh quý vị đã phải chịu những hành vi quấy rối nào và những tổn hại mà quý vị phải gánh chịu.

B) Gửi một lá thư chính thức yêu cầu chủ nhà của quý vị làm điều gì đó (như sửa chữa cần thiết) hoặc ngừng làm điều gì đó (như quấy rối quý vị).

1) Nếu chủ nhà quấy rối quý vị, hãy gửi thư yêu cầu họ dừng việc đó lại. Gửi thư cho chủ nhà ngay cả khi đó là người quản lý quấy rối quý vị. Nếu quý vị nghĩ rằng việc gửi thư sẽ khiến mọi thứ tồi tệ hơn, hãy trao đổi với luật sư hoặc tổ chức người thuê nhà trước. Tuy nhiên, quý vị sẽ cần phải gửi một lá thư và cho chủ nhà của quý vị có cơ hội dừng lại sau khi gửi lá thư đó trước khi quý vị kiện họ. Nếu chủ nhà dừng hành vi quấy rối trong một thời gian hợp lý sau khi quý vị gửi thư yêu cầu, quý vị có

thể không kiện họ về hành vi quấy rối này. Quý vị nên tham khảo ý kiến của luật sư về tình huống của mình trước khi nộp đơn kiện.

- 2) Nộp đơn khiếu nại đến Sở Gia cư Los Angeles (LAHD). LAHD có thể khiến chủ nhà của quý vị dừng hành vi quấy rối. Ngay cả khi LAHD không thể giúp đỡ, việc nộp đơn khiếu nại sẽ giúp chứng tỏ rằng quý vị đã cố gắng khắc phục sự cố và cũng có thể giúp những người thuê nhà khác. Có thể liên hệ với LAHD qua điện thoại (866) 557- 7368 hoặc trực tuyến tại <https://housing.lacity.org/resident/file-a-rso-complaint>
- 3) Trao đổi với luật sư hoặc suy nghĩ về việc khởi kiện lên tòa án đặc biệt xử các vụ kiện nợ nhỏ. Nếu quý vị đủ điều kiện nhận các dịch vụ pháp lý với LAFLA, LAFLA có thể giúp quý vị kiện chủ nhà hoặc giúp giải quyết các vụ khởi kiện lên tòa án đặc biệt xử các vụ kiện nợ nhỏ của quý vị. Quý vị có thể liên hệ với LAFLA theo số (800) 399-4529 hoặc trực tuyến tại www.lafla.org. Nếu LAFLA không thể trợ giúp, chúng tôi có thể cung cấp cho quý vị danh sách luật sư có thể giúp quý vị.

