# Quyền của Người thuê nhà trong các tình huống Bạo lực gia đình

Trung tâm Uptown People’s Law Center Cập nhật tháng 3/2020

**Luật tiểu bang:** Đạo luật Ngôi nhà An toàn Illinois quy định các quyền đặc biệt cho người thuê nhà phải chịu tình huống bạo lực gia đình. Đạo luật này áp dụng cho nhà tư nhân cho thuê và nhà ở trợ cấp (ví dụ: Phần 8), nhưng không áp dụng cho nhà ở công cộng.

**Thoát khỏi mối đe dọa**: Người thuê nhà (hoặc người ở cùng) phải chịu tình huống “mối đe dọa đáng tin sắp xảy ra” liên quan đến ***bạo lực gia đình hoặc bạo lực tình dục***  trong tòa nhà (hoặc ở sân, bãi đỗ xe, v.v. có thể chuyển đi và chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

* **Người thuê nhà không phải trả tiền thuê nhà** cho khoảng thời gian sau khi chuyển đi. Nếu chủ nhà khởi kiện, người thuê nhà được bảo vệ (với điều kiện người thuê nhà có bằng chứng).
* **Người thuê nhà chỉ cần gửi thư cho chủ nhà** trước hoặc trong vòng 3 ngày sau khi chuyển đi, nêu rõ là người thuê nhà chấm dứt hợp đồng thuê vì mối đe dọa đáng tin sắp xảy ra.
* **Chủ nhà không được thông báo** cho chủ nhà trong tương lai của người thuê nhà rằng người thuê nhà đã sử dụng quy tắc này.
* **Định nghĩa**: **Bạo lực gia đình** nghĩa là hành vi lạm dụng do thành viên gia đình hoặc thành viên trong hộ gia đình gây ra;

**Bạo lực tình dục** bao gồm tấn công tình dục, lạm dụng tình dục và theo dõi.

**Chuyển đi sau khi bị tấn công bạo lực tình dục**: Quy tắc trên cũng được áp dụng nếu một thành viên trong hộ gia đình gặp phải ***tình huống bạo lực tình dục*** trong tòa nhà (hoặc ở sân, bãi đỗ xe, v.v.), ***ngoại trừ việc người thuê nhà không cần cung cấp bằng chứng về mối đe dọa trong tương lai.***

* **Thời gian xảy ra hành vi bạo lực không được quá 60 ngày trước khi thông báo cho chủ nhà,** trừ khi người thuê nhà có lý do hợp lý, chẳng hạn như nằm viện hoặc tìm nơi trú ẩn.
* **Người thuê nhà cần thông báo cho chủ nhà** ngày xảy ra sự việc và bằng chứng xảy ra sự việc (hồ sơ y tế hoặc tờ khai với cảnh sát, xác nhận của trung tâm dịch vụ nạn nhân, v.v.).

**Thay khóa cửa**: Người thuê nhà tin rằng có mối đe dọa đáng tin sắp xảy ra với họ trong tòa nhà có thể gửi thư cho chủ nhà, yêu cầu thay khóa cửa.

* **Trong vòng 48 giờ kể từ khi nhận được yêu cầu bằng văn bản**, chủ nhà phải thay khóa hoặc cho phép người thuê nhà thay khóa. Nếu không, người thuê nhà có thể tự thay khóa không cần xin phép (không được dùng khóa chất lượng thấp) hoặc họ có thể kiện chủ nhà ra tòa án.
* **Để thay khóa cửa cho ai đó KHÔNG có tên trên hợp đồng thuê nhà**, yêu cầu thuê phải được lập thành văn bản. Mọi người trong hợp đồng thuê nhà cần cùng đưa ra yêu cầu bằng văn bản và phải kèm theo bằng chứng (hồ sơ y tế hoặc tờ khai với cảnh sát, xác nhận của trung tâm dịch vụ nạn nhân, v.v.).
* **Để thay khóa cửa cho ai đó CÓ tên trên hợp đồng thuê nhà**, yêu cầu thuê có thể lập bằng văn bản hoặc bằng lời. Tất cả mọi người ở bên cạnh kẻ lạm dụng cần cùng đưa ra yêu cầu bằng văn bản và phải kèm theo Lệnh bảo vệ toàn thể hoặc Lệnh cấm tiếp xúc dân sự.
* **Chủ nhà có thể thu mức giá hợp lý** cho việc thay khóa (giá thông thường).
* **Nếu chủ nhà chủ động tìm cách ngăn cản việc thay khóa** và người thuê nhà đã thực hiện mọi hành động đúng đắn, người thuê nhà có thể kiện ra tòa án để được can thiệp.
  + Ví dụ. lệnh cấm tạm thời, lệnh sơ bộ hoặc vĩnh viễn.
  + Nếu người thuê nhà thắng kiện, người thuê nhà có thể yêu cầu chủ nhà trả phí luật sư và các chi phí khác.
* **Bất kỳ bên nào thay khóa cửa đều cần cung cấp chìa khóa mới** trong vòng 48 giờ. Nếu chủ nhà hoặc người thuê nhà không “nỗ lực một cách thiện chí” để bàn giao chìa khóa thì bên đó phải chịu trách nhiệm với bên kia về bất kỳ thiệt hại nào (bao gồm tổn hại do không ra vào nhà được).

\*\*\*

**Luật liên bang:** Đạo luật Bạo lực đối với Phụ nữ (VAWA) bảo vệ nạn nhân của ***bạo lực gia đình, bạo lực hẹn hò, tấn công tình dục và theo dõi*** (và gia đình trực hệ/người cùng nhà).

**Phạm vi**: Áp dụng cho đa số các loại nhà ở có sự hỗ trợ của liên bang, đa số nhà ở xã hội và nhà ở thuộc Phần 8 (chương trình phiếu lựa chọn và dựa trên dự án). Không áp dụng cho nhà ở tư nhân không có hỗ trợ thuê nhà của liên bang.

**Bảo vệ tránh bị trục xuất**: Chủ nhà không thể yêu cầu người thuê nhà rời khỏi nhà vì một mối đe dọa hoặc hành động thực tế liên quan đến các hành vi lạm dụng trong phạm vi áp dụng của VAWA đối với người thuê nhà (và gia đình trực hệ/người cùng nhà).

* Tuy nhiên, chủ nhà có thể trục xuất người thuê nhà nếu việc không trục xuất có thể dẫn tới mối đe dọa thực tế và ngay lập tức đối với sự an toàn của những người thuê nhà khác.

**Bảo vệ tránh phân biệt đối xử**: Chủ nhà không được từ chối cho thuê nhà hoặc hỗ trợ thuê nhà của liên bang dựa trên lịch sử của người đăng ký thuê nhà là nạn nhân bạo lực trong phạm vi áp dụng của VAWA.

**Bảo vệ tránh lạm dụng**: Chủ nhà được phép trục xuất một người thuê nhà khỏi hộ gia đình nếu đã có hành vi lạm dụng trong phạm vi áp dụng VAWA, mà không vi phạm hợp đồng thuê với những người còn lại trong hộ.

* Nếu phần hỗ trợ thuê nhà liên bang được cấp theo tên của kẻ lạm dụng, những người thuê nhà còn lại có thể đăng ký chuyển sang tên họ.

**Quyền thoát hiểm**: Người sống sót trong các vụ lạm dụng thuộc phạm vi áp dụng VAWA có phiếu lựa chọn theo Phần 8 có thể dùng phiếu lựa chọn để chuyển khẩn cấp đến chương trình nhà ở khác nếu có yêu cầu rõ ràng và:

* ***MỘT LÀ*** họ gặp tình huống \*tấn công tình dục\* trong tòa nhà (hoặc ở sân, bãi đỗ xe, v.v.) trong 90 ngày vừa qua, ***HOẶC HAI LÀ*** họ có lý do hợp lý để tin rằng có mối đe dọa về sự tổn hại sắp xảy ra do nhiều hành động bạo lực hơn nếu họ không chuyển đi.
  + Niềm tin này có thể dựa trên hành động lạm dụng trong phạm vi áp dụng VAWA đối với người cùng nhà.
* ***Đồng thời***, họ phải đáp ứng yêu cầu tham gia chương trình nhà ở khác.

**Chứng minh điều kiện áp dụng VAWA**: Người thuê nhà có thể điền vào mẫu tự chứng nhận, cung cấp xác nhận của bác sĩ/nhà cung cấp dịch vụ nạn nhân/luật sư/v.v., hoặc báo cáo của cảnh sát/hồ sơ tòa án/v.v.