



# BỘ GIA CƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOA KỲ

## TỜ THÔNG TIN:

### Không có Lý do nào là Chính đáng để Phân biệt Đối xử: các Ví dụ về Đuổi khỏi nhà Một cách Sai trái

Chủ nhà thường có thể quyết định khi nào họ có thể đuổi ai đó một cách hợp pháp. Tuy nhiên, có một số tình huống trong đó chủ nhà không có lý do hợp pháp để đuổi người nào đó ra khỏi nhà. Tài liệu này sẽ dẫn giải một số trường hợp như thế.

#### Chủ nhà KHÔNG được đuổi nhà hoặc đe dọa đuổi. . .

<p><b>Vì:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ <b>Chủng tộc,</b></li><li>➤ <b>Màu da,</b></li><li>➤ <b>Tôn giáo,</b></li><li>➤ <b>Giới tính</b> (bao gồm xu hướng tính dục hoặc bản dạng giới),</li><li>➤ <b>Nguồn gốc quốc gia,</b></li><li>➤ <b>Tình trạng khuyết tật,</b> hoặc</li><li>➤ <b>Tình trạng hôn nhân.</b><sup>1</sup></li></ul> <p>của người thuê nhà</p>	<p>Việc chủ nhà có thể có quyền đuổi người thuê nhà vì những lý do khác không còn quan trọng ở đây nữa nếu quyết định đuổi đó một phần dựa trên một trong những lý do này thì chủ nhà đã vi phạm Đạo luật Nhà ở Công bằng.<sup>2</sup></p> <p><b>Ví dụ:</b> chủ nhà vi phạm luật nếu họ đuổi khỏi nhà một người thuê nhà Da đen vì chưa trả tiền thuê nhà, nhưng không làm tương tự với một người thuê nhà Da trắng có hoàn cảnh tương tự cũng chưa trả tiền thuê nhà. Ngay cả khi ai đó chậm trả tiền thuê nhà và bị đuổi, chủ nhà cũng không được chọn người thuê nhà nào để đuổi khỏi nhà dựa trên bất kỳ đặc điểm được bảo vệ nào.<sup>3</sup></p> <p>Điều này đúng ngay cả khi hợp đồng thuê đặc biệt trao cho chủ nhà nhiều thẩm quyền, quyền lực hoặc quyền quyết định đuổi khỏi nhà.</p>
--	--



## BỘ GIA CƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOA KỲ

**Ví dụ:** nếu chủ nhà từ chối thêm bạn đời sống chung của người thuê nhà vào hợp đồng thuê vì đối tác đó là người gốc Tây Ban Nha, việc từ chối này và bất kỳ mối đe dọa đuổi khỏi nhà có liên quan nào đều là bất hợp pháp. Cho dù:

- hợp đồng thuê nhà cho chủ nhà quyền quyết định ai có mặt trong hộ gia đình;
- hợp đồng cho thuê trao cho chủ nhà quyền đuổi những người cư trú trái phép;<sup>4</sup> hoặc
- có một số lý do khác dẫn đến việc từ chối thêm đối tác được cho phép trong hợp đồng thuê - nếu chủ nhà hành động vì lý do phân biệt đối xử thì không được phép.<sup>5</sup>

Có thể là chủ nhà đưa ra hành động không quá rõ ràng là vì các đặc điểm được bảo vệ của một người. Nhưng chỉ cần có manh mối nhất định là đã đủ rồi.

**Ví dụ:**

- đe dọa đuổi người thuê nhà vì không nói tiếng Anh hoặc vì có giọng nói, thường là hành vi phân biệt đối xử về nguồn gốc quốc gia<sup>6</sup>
- đuổi khỏi nhà vì người quản lý tòa nhà tin rằng người thuê nhà là LGBTQI+ là sự phân biệt đối xử vì giới tính<sup>7</sup>
- đuổi khỏi nhà người thuê nhà vì những người thuê nhà khác hoặc thành viên cộng đồng có những ưu tiên phân biệt đối xử hoặc đã đưa ra những tuyên bố mang tính phân biệt đối xử là hành vi phân biệt đối xử bất hợp pháp.<sup>8</sup>



## BỘ GIA CƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOA KỲ

Hoặc vì người thuê nhà **đang mang thai hoặc có con hoặc có con ở một độ tuổi nhất định nào đó.**

Đạo luật Nhà ở Công bằng cấm chủ nhà phân biệt đối xử với những người thuê nhà có con nhỏ, đang mang thai hoặc đang muốn nhận con nuôi hoặc nuôi dưỡng con không phải là con đẻ.<sup>9</sup> Điều này có nghĩa là chủ nhà không được đuổi một gia đình ra khỏi nhà vì một đứa trẻ gia nhập gia đình thông qua việc sinh ra, nhận con nuôi hoặc thay đổi quyền giám hộ hoặc vì người thuê nhà đang mang thai hoặc có kế hoạch thêm một đứa trẻ vào hộ gia đình của họ.<sup>10</sup>

Và chủ nhà không được áp đặt các quy tắc hạn chế quá mức về những gì trẻ vị thành niên có thể hoặc không được làm trong nhà của họ và sau đó cố gắng đuổi gia đình đó vì vi phạm các quy tắc đó:

**Ví dụ:**

- cấm trẻ em chơi hoặc có mặt ở các khu vực chung hoặc ngoài trời mà không có người lớn đi cùng<sup>11</sup> hoặc
- yêu cầu tất cả trẻ vị thành niên phải có người lớn đi cùng để sử dụng các tiện ích cộng đồng<sup>12</sup>
  - đều là những ví dụ về sự phân biệt đối xử bất hợp pháp dựa trên tình trạng gia đình.

Vì người thuê nhà **đã từ chối lời tán tỉnh tình dục.**

Chủ nhà vi phạm Đạo luật Nhà ở Công bằng nếu họ trả thù người thuê nhà vì đã từ chối lời tán tỉnh tình dục của chủ nhà hoặc nếu họ dùng việc đuổi khỏi nhà như một lời đe dọa để nhận được ân huệ tình dục hoặc tình cảm từ người thuê nhà.<sup>13</sup> Điều này có thể bao gồm việc yêu cầu người thuê nhà quan hệ tình dục hoặc chụp ảnh khiêu dâm.<sup>14</sup>



## BỘ GIA CƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOA KỲ

	<p>Việc người thuê nhà tuân thủ hay từ chối những khoản tạm ứng này không quan trọng miễn là khoản tạm ứng đó không được hoan nghênh.<sup>15</sup></p> <p>Những hành động này có thể khiến chủ nhà phải chịu các hình phạt dân sự cũng như tội hình sự.<sup>16</sup></p>
<p><b>Vì người thuê nhà đã báo cáo một tội ác hoặc một trường hợp khẩn cấp.</b></p>	<p>Theo Đạo luật Bạo lực đối với Phụ nữ (VAWA), chủ nhà không được đuổi ra khỏi nhà hoặc trừng phạt bất kỳ người thuê nhà nào vì họ tìm kiếm cơ quan thực thi pháp luật hoặc hỗ trợ khẩn cấp thay mặt họ hoặc thay mặt cho người khác đang cần hỗ trợ.<sup>17</sup> Những lời kêu gọi giúp đỡ này có thể được thực hiện cho bất kỳ trường hợp khẩn cấp nào, chẳng hạn như cần hỗ trợ y tế và không liên quan đến bạo lực gia đình hoặc vụ tấn công tình dục.</p> <p><b>Ví dụ:</b> chủ nhà không được đe dọa đuổi người thuê nhà vì người thuê nhà đã gọi cảnh sát hoặc xe cứu thương.</p> <p>Điều này là bất hợp pháp ngay cả khi có sự “phiên toái” hoặc luật “nhà ở không có tội phạm” ở địa phương.<sup>18</sup></p>
<p><b>Để trả thù việc người thuê nhà thực hiện các quyền theo Đạo luật Nhà ở Công bằng.</b></p>	<p>Việc trục xuất hoặc đe dọa trục xuất bất kỳ ai thực hiện các quyền của họ theo Đạo luật Nhà ở Công bằng là bất hợp pháp.<sup>19</sup></p> <p><b>Ví dụ:</b> chủ nhà không thể đuổi nhà hoặc đe dọa đuổi người nào đó vì:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• báo cáo sự phân biệt đối xử;<sup>20</sup></li><li>• giúp đỡ người khác thực hiện quyền không bị phân biệt đối xử;<sup>21</sup></li></ul>



## BỘ GIA CƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOA KỲ

	<ul style="list-style-type: none"><li>• tham gia cuộc điều tra của HUD về phân biệt đối xử;<sup>22</sup> hoặc</li><li>• yêu cầu các điều chỉnh hợp do tình trạng khuyết tật.<sup>23</sup></li></ul>
<p>Khi <b>thay vào đó chủ nhà có thể đã có những sự điều chỉnh hợp lý khác.</b></p>	<p>Chủ nhà không được bỏ qua yêu cầu chỗ ở hợp lý liên quan đến tình trạng khuyết tật của người thuê nhà để ngăn chặn việc đuổi khỏi nhà, ngay cả khi có cơ sở hợp pháp để đuổi khỏi nhà theo hợp đồng thuê hoặc trường hợp đuổi khỏi nhà đã bắt đầu.</p> <p>Các biện pháp điều chỉnh hợp lý có thể bao gồm việc giữ nguyên thông báo đuổi nhà hoặc tiến hành thủ tục đuổi khỏi nhà,<sup>24</sup> rút lại lệnh đuổi khỏi nhà<sup>25</sup>, hoặc nói cách khác là “không thực hiện các bước đuổi khỏi nhà tiếp theo”.<sup>26</sup></p> <p>Người thuê nhà có thể đưa ra yêu cầu chỗ ở hợp lý để chủ nhà dừng việc đuổi khỏi nhà vì vi phạm cơ bản về hợp đồng thuê nhà có liên quan đến tình trạng khuyết tật.<sup>27</sup></p> <p><b>Ví dụ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• người thuê nhà có thể trả tiền thuê nhà muộn vì sự trợ giúp của chính phủ liên quan đến tình trạng khuyết tật của họ đến sau ngày đến hạn thuê nhà. Người thuê nhà có thể yêu cầu điều chỉnh hợp lý để thực hiện các khoản thanh toán ngoài ngày đến hạn thanh toán bắt buộc (để có thời gian gửi séc khuyết tật)<sup>28</sup> hoặc</li><li>• người thuê nhà có thể có một căn hộ không hợp vệ sinh vì bệnh trầm cảm nặng không được điều trị</li></ul>

LƯU Ý: Không có nội dung nào trong tài liệu này sửa hoặc thay đổi bất kỳ quy chế hoặc quy định chương trình nào của HUD.



## BỘ GIA CƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOA KỲ

	<p>rối loạn. Anh ta có thể yêu cầu hoãn lại vụ đuổi khỏi nhà liên quan để anh ta có thời gian điều trị chứng trầm cảm hoặc tiếp cận các dịch vụ xã hội để giúp giải quyết tình hình.<sup>29</sup></p> <p>Những yêu cầu này vốn không phải là vô lý.<sup>30</sup></p> <p>Chủ nhà không thể tránh việc chấp nhận điều chỉnh theo yêu cầu bằng cách nói rằng người đó là mối đe dọa trực tiếp - trừ khi chủ nhà đưa ra quyết định cá nhân rằng một cá nhân gây ra mối đe dọa đó dựa trên bằng chứng khách quan đáng tin cậy.<sup>31</sup> Bên cạnh những vấn đề khác, chủ nhà phải xem xét liệu có biện pháp điều chỉnh hợp lý nào có thể loại bỏ hoặc giảm thiểu đáng kể mối đe dọa trực tiếp hay không.<sup>32</sup> Ví dụ: nhà cung cấp nhà ở có thể cho phép người thuê nhà có thời gian điều trị hoặc một người trợ giúp trực tiếp theo dõi việc sử dụng thuốc.</p>
<p>Chỉ vì sự <b>hiện diện của động vật hỗ trợ trong một tòa nhà “không thú cưng”</b>.</p>	<p>Chỗ ở hợp lý cũng có thể bao gồm việc tiếp cận động vật hỗ trợ đã đăng ký.<sup>33</sup> Việc đuổi khỏi nhà người thuê nhà bị khuyết tật là bất hợp pháp vì người thuê nhà sống cùng với động vật hỗ trợ để giúp kiểm soát tình trạng khuyết tật của họ.<sup>34</sup></p> <p>Động vật hỗ trợ không phải là thú cưng. Đó là động vật làm việc, cung cấp hỗ trợ hoặc thực hiện các nhiệm vụ vì lợi ích của người khuyết tật hoặc cung cấp hỗ trợ về mặt tinh thần nhằm làm giảm bớt một hoặc nhiều tác động đã được xác định của tình trạng khuyết tật của một người.<sup>35</sup></p>



## BỘ GIA CƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOA KỲ

	<p>Đuổi người nào đó vì không trả phí nuôi thú cưng cho động vật hỗ trợ của họ cũng không phải là lý do chính đáng<sup>36</sup> để đuổi khỏi nhà.</p>
<p><b>Nếu nó có tác động phân biệt đối xử đối với một tầng lớp được bảo vệ và không cần thiết.</b></p>	<p>Ngay cả khi chủ nhà không có ý định phân biệt đối xử, việc đuổi khỏi nhà vẫn có thể là bất hợp pháp theo Đạo luật Nhà ở Công bằng nếu 1) chúng sẽ gây tổn hại cho một nhóm người có đặc điểm được bảo vệ cụ thể nhiều hơn là gây tổn hại cho những người khác không thuộc cùng nhóm đó và 2) nếu việc đuổi khỏi nhà là không cần thiết để đạt được lợi ích hợp pháp đáng kể hoặc nếu lợi ích của chủ nhà có thể đạt được bằng một giải pháp thay thế ít phân biệt đối xử hơn cho việc đuổi khỏi nhà.<sup>37</sup></p> <p><b>Ví dụ,</b> chủ nhà tiếp quản một tòa nhà và quyết định đuổi khỏi nhà tất cả các hộ gia đình có thành viên từng có tiền án trọng tội có thể không phải là lý do chính đáng để đuổi khỏi nhà.<sup>38</sup></p> <p>Chủ nhà ở đây không xem xét liệu các hộ gia đình mà ông ta sắp đuổi khỏi nhà có gây rắc rối gì trong thời gian thuê nhà hay không, hồ sơ của họ cũ bao nhiêu, hoặc hồ sơ đó có liên quan như thế nào đến sự an toàn của những người khác trong tòa nhà. Chủ nhà tin rằng việc đuổi bất kỳ ai phạm trọng tội sẽ giải quyết được vấn đề tội phạm tại tòa nhà.</p> <p>Nhưng chính sách đuổi khỏi nhà quá rộng rãi như vậy là không cần thiết và nó sẽ có tác động khác nhau có thể dự đoán được đối với người da màu và người khuyết tật.<sup>39</sup></p>



# BỘ GIA CƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOA KỲ

Có những cách ít phân biệt đối xử hơn và hiệu quả hơn để giải quyết vấn đề tội phạm, chẳng hạn như tập trung vào những người thuê nhà hiện đang gây ra vấn đề cho hàng xóm của họ và đảm bảo camera an ninh, hệ thống chiếu sáng và ổ khóa hoạt động bình thường và được đặt ở vị trí thích hợp.<sup>40</sup>

**Những Loại Nhà Ở Nào Được Bao gồm?** Quyền báo cáo việc cung cấp nhà ở của VAWA bao gồm tất cả nhà ở<sup>41</sup> và Đạo luật Nhà ở Công bằng bao gồm hầu hết các nhà ở.<sup>42</sup> Nhà ở không cần nhận hỗ trợ của liên bang để được VAWA hoặc Đạo luật Nhà ở Công bằng chi trả, nhưng có thể áp dụng các biện pháp bảo vệ bổ sung nếu có hỗ trợ của liên bang.<sup>43</sup>

**Để báo cáo sự phân biệt đối xử về nhà ở, vui lòng gọi cho HUD theo số 1-800-669-9777 hoặc Ghé [hud.gov/fairhousing/fileacomplaint](https://www.hud.gov/fairhousing/fileacomplaint) để nộp đơn khiếu nại trực tuyến.**

<sup>1</sup> 42 U.S.C. §§ 3604.

<sup>2</sup> Xem Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ, Văn phòng Nhà ở Công bằng và Cơ hội Bình đẳng, *Biết về Quyền Nhà ở Công bằng của Quý vị Khi Đối mặt với việc Bị Đuổi khỏi nhà, quý vị có thể xem tại*

[www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/Know\\_Your\\_Fair\\_Housing\\_Rights](https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/Know_Your_Fair_Housing_Rights) (“Chủ nhà không thể đưa ra quyết định đuổi khỏi nhà bạn dựa toàn bộ hoặc một phần vào một trong những đặc điểm [được bảo vệ] này. Việc chủ nhà có thể có quyền đuổi bạn vì những lý do khác không thành vấn đề. Nếu quyết định đuổi khỏi nhà một phần dựa trên một trong những lý do này thì chủ nhà đã vi phạm Đạo luật Nhà ở Công bằng”). Các tòa án có khác nhau về cách phân tích các trường hợp một người bị thúc đẩy bởi cả lý do phân biệt đối xử và lý do không phân biệt đối xử. Xem *án lệ Moore v. Townsend*, 525 F.2d 482, 485 (Tòa án số 7 năm 1975) (chủng tộc là “yếu tố không được phép” và nó chỉ cần “đóng một vai trò nào đó trong việc từ chối thỏa thuận”); *Pac. Shores Props., LLC v. Thành phố Newport Beach*, 730 F.3d 1142, 1158 (Tòa án số 9 năm 2013) (Một nguyên nhân khởi kiện theo Đạo luật Nhà ở Công bằng được xác lập khi có “bất kỳ dấu hiệu nào về động cơ phân biệt





# BỘ GIA CƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOA KỲ

đối xử” và “hành động của bị đơn đã ảnh hưởng bất lợi đến nguyên đơn theo một cách nào đó”); *Vanderburgh House, LLC v. Thành phố Worcester*, 530 F. Supp. 3d 145, 154-55 (D. Mass. 2021) (để thắng kiện theo yêu cầu đối xử khác biệt theo Đạo luật Nhà ở Công bằng, nguyên đơn chỉ cần chứng minh “rằng đặc điểm được bảo vệ đóng một vai trò trong quyết định của bị đơn đối xử khác biệt với cô ấy”); *so với án lệ Many Mgmt., Inc. v. Quận Nassau*, 819 F.3d 581, 616 (Tòa án số 2 năm 2016) (“khi nguyên đơn chứng minh được hành động bất lợi ‘được thúc đẩy, ít nhất một phần, bởi một lý do không thể chấp nhận được,... bị đơn có thể thắng kiện nếu họ chịu trách nhiệm chứng minh lời bào chữa khẳng định của mình rằng lẽ ra họ sẽ thực hiện hành động bất lợi đối với chỉ dựa trên lý do được phép”); *Hoa Kỳ v. Big D. Enters*, 184 F.3d 924, 931 (Tòa án số 8 năm 1999) (“Khi có bằng chứng về động cơ được phép và không được phép, bị đơn sẽ phải chịu trách nhiệm pháp lý trừ khi có thể chứng minh rằng họ sẽ thực hiện hành động tương tự đối với nguyên đơn bất kể động cơ không đúng đắn”).

<sup>3</sup>Phòng theo Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ, Văn phòng Nhà ở Công bằng và Cơ hội Bình đẳng, Biết các Quyền về Nhà ở Công bằng của Bạn khi Bạn Đối mặt với việc Bị Đuổi khỏi nhà, *quý vị có thể xem tại*

[https://www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/Know\\_Your\\_Fair\\_Housing\\_Rights](https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/Know_Your_Fair_Housing_Rights).

<sup>4</sup>Xem, *id.*; *Hoa Kỳ v. Wallschlaeger*, Vụ việc Dân sự Số 3:14-cv-00129-SMY-SCW (S.D. Ill. Ngày 4 tháng Giêng, 2014) (Khiếu nại của Bộ Tư pháp (Department of Justice, DOJ) cáo buộc rằng việc chủ nhà từ chối cho phép thêm một cá nhân vào hợp đồng thuê nhà và đe dọa đuổi gia đình vì sự có mặt của một cá nhân trái phép, là bất hợp pháp theo Đạo luật Nhà ở Công bằng) *quý vị có thể xem tại* [www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2014/02/07/wallschlaegercomp.pdf](http://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2014/02/07/wallschlaegercomp.pdf) (bắt nguồn từ việc HUD cáo buộc phân biệt đối xử với chủ nhà); *United States v. Wallschlaeger*, Vụ việc Dân sự Số 3:14-cv-00129-SMY-SCW (S.D. Ill. Ngày 15 tháng Bảy, 2015) (đồng ý phán quyết đối với chủ nhà để giải quyết các cáo buộc nêu trên với số tiền 217.500 Mỹ kim, cộng thêm 34.000 Mỹ kim tiền phạt dân sự đối với Hoa Kỳ) *quý vị có thể xem tại*

[www.justice.gov/opa/pr/justice-department-obtains-251500-settlement-housing-discrimination-lawsuit-against-effingham](http://www.justice.gov/opa/pr/justice-department-obtains-251500-settlement-housing-discrimination-lawsuit-against-effingham).

Chủ nhà cho thuê được HUD hỗ trợ cũng phải tuân theo quy tắc chung rằng khi chủ nhà được toàn quyền quyết định thì quyền quyết định đó vẫn phải được thực hiện theo cách không phân biệt đối xử.

Xem, ví dụ *Altman v. Eco Vill., Ltd.*, No. C 79-202, 1984 WL 957880, tại \*11 (N.D. Ohio Ngày 21 tháng Sáu, 1984) (cho rằng việc đuổi khỏi nhà người thuê nhà ở được HUD hỗ trợ đã vi phạm Đạo luật Nhà ở Công bằng, mặc dù thực tế là quy chế lập trình có liên quan đã trao cho chủ sở hữu quyền toàn quyền đuổi người thuê nhà); *Comer v. Cisneros*, 37 F.3d 775, 795 (Tòa án số 2 năm 1994) (Đạo luật Nhà ở Hoa Kỳ phải tuân theo nhiều hạn chế khác nhau, bao gồm cả việc quản lý nó phải phù hợp với Hiến pháp và luật dân quyền)

<sup>5</sup>Xem lưu ý 2 ở trên; *Vanderburgh House, LLC v. Thành phố Worcester*, 530 F. Supp. 3d 145, 154-55 (D. Mass. 2021)

(để thắng kiện theo yêu cầu đối xử khác biệt theo Đạo luật Nhà ở Công bằng, nguyên đơn chỉ cần chứng minh “rằng đặc điểm được bảo vệ đóng một vai trò trong quyết định của bị đơn đối xử khác biệt với cô ấy.”).

<sup>6</sup>Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ, Off. of Gen. Couns., Hướng dẫn về Bảo vệ Đạo luật Nhà ở Công bằng cho Người có Trình độ Tiếng Anh Hạn chế (2016), *quý vị có thể xem tại* <http://www.hud.gov/sites/documents/LEPMEMO091516.PDF>

<sup>7</sup>Xem Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị, Văn phòng Nhà ở Công bằng và Cơ hội Bình đẳng, Bản ghi nhớ, Phân biệt đối xử về Nhà ở và Những người được xác định là Đồng tính nữ, Đồng tính nam, Song tính, Chuyển giới và/hoặc Đặt câu hỏi về Người đồng tính (LGBTQ) (ngày 1 tháng Hai, 2022) *quý vị có thể xem tại*

[www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/housing\\_discrimination\\_and\\_persons\\_identifying\\_lgbtq](http://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/housing_discrimination_and_persons_identifying_lgbtq); Bộ Phát triển Nhà ở và Đô thị Hoa Kỳ, Văn phòng Nhà ở Công bằng, và Cơ hội Bình đẳng, Bản ghi nhớ, Thực hiện Sắc lệnh 13988 về Thực thi Đạo luật Nhà ở Công bằng (ngày 11 tháng Hai, 2021), *quý vị có thể xem tại* [www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUD\\_Memo\\_EO13988.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUD_Memo_EO13988.pdf).

LƯU Ý: Không có nội dung nào trong tài liệu này sửa hoặc thay đổi bất kỳ quy chế hoặc quy định chương trình nào của HUD.



## BỘ GIA CƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOA KỲ

<sup>8</sup> Xem, ví dụ: *The Sec'y, v Carlson*, HUD ALJ Số 08-91-0077-1, 1995 WL 365009, at \*9 (12/ tháng Sáu, 1995) (“Án lệ ủng hộ quan điểm rằng người khiếu nại có thể chứng minh sự phân biệt đối xử bằng cách chứng minh rằng người bị kiện đã hành động đáp lại mong muốn phân biệt đối xử của bên thứ ba”) (trích dẫn *Cato v. Jilek*, 779 F. Supp. 937 (N. D. Ill. 1991)(tuyên bố của chủ nhà rằng anh ta không cho một cặp vợ chồng chủng tộc thuê vì người thuê nhà hiện tại đã đưa ra nhận xét rằng có thể có rắc rối có động cơ chủng tộc tại khu nhà của anh ta nếu cặp vợ chồng sống ở đó có bằng chứng về ý định phân biệt đối xử); *Làng Bellwood v. Dwivedi*, 895 F.2d 1521, 1531 (Tòa án số 7 năm 1990) (“Giả sử một thương gia từ chối thuê công nhân da đen không phải vì anh ta phân biệt chủng tộc mà vì anh ta tin rằng khách hàng của mình không thích người da đen và sẽ đưa công việc kinh doanh của họ đi nơi khác nếu anh ta thuê bất kỳ ai. Tuy nhiên, việc từ chối là sự phân biệt đối xử, bởi vì nó đối xử với mọi người một cách khác biệt.” về chủng tộc của họ”); và *Peoples Helpers, Inc. v. Thành phố Richmond*, 789 F. Supp. 725, 732 (E.D. Va. 1992)( nhận thấy rằng khi một thành phố nhận được khiếu nại của người dân mà thành phố tin rằng một phần có động cơ phân biệt đối xử và khi thành phố hành động dựa trên những khiếu nại đó thì điều này “đủ” để thể hiện ý định phân biệt đối xử). Các từ mã mang tính chất chủng tộc cũng có thể là manh mối. Xem, ví dụ: *Mhany Mgmt., Inc. v. Quận Nassau*, 819 F.3d 581, 608 (Tòa án số 2 năm 2016) (nhận thấy rằng các từ mã mang tính phân biệt chủng tộc, bao gồm mối lo ngại về “đặc điểm” và “hương vị” của một ngôi làng cũng như lo lắng về nhà ở giá rẻ cho các gia đình (có thể là nhà ở chủ yếu dành cho người thiểu số) có thể cung cấp bằng chứng về ý định phân biệt đối xử)

<sup>9</sup> 42 U.S.C. § 3602(k) (định nghĩa tình trạng gia đình là “một hoặc nhiều cá nhân (chưa đủ 18 tuổi) cư trú với (1) cha/mẹ hoặc người khác có quyền giám hộ hợp pháp đối với cá nhân hoặc cá nhân đó; hoặc (2) người được chỉ định của cha/mẹ đó hoặc người khác có quyền giám hộ, với sự cho phép bằng văn bản của phụ huynh hoặc người khác.”; 24 C.F.R. § 100.20 (tương tự). Xem thêm *Ortega v. Cơ quan Nhà ở Thành phố Brownsville*, 572 F. Supp. 2d 829, 840 (S.D. Tex. 2008) (giải thích rằng cha mẹ nuôi thuộc nhóm thứ hai trong định nghĩa về tình trạng gia đình theo định nghĩa luật định); *Gorski v. Troy*, 929 F.2d 1183, 1187 (Tòa án số 7 năm 1991) (công nhận rằng các gia đình nhận nuôi được hưởng quy chế gia đình được bảo vệ theo Đạo luật Nhà ở Công bằng của liên bang); *Andujar v. Hewitt*, Số 02, Civ. 2223, 2002 U.S. Dist. LEXIS 14294, \*22-26 (S.D.N.Y. Ngày 2 tháng Tám, 2002) (tương tự). Theo Đạo luật Nhà ở Công bằng, việc đuổi ông bà vì vi phạm chính sách hạn chế quá mức về khách đến thăm trẻ em cũng có thể là hành vi phân biệt đối xử bất hợp pháp về tình trạng gia đình. Xem Văn phòng về Nhà ở Công bằng và Cơ hội Bình đẳng của HUD, Các nhà cung cấp Nhà ở Alabama Bị cáo buộc Phân biệt đối xử về Tuổi tác, Khuyết tật và Tình trạng Gia đình Đồng ý Trả 20.000 Mỹ kim để Giải quyết Khiếu nại của HUD (mô tả việc tự nguyện giải quyết các cáo buộc rằng chủ nhà đã nói với ông bà rằng bà không thể cung cấp dịch vụ chăm sóc trẻ em cho bà nữa cháu ở nhà bà vì chính sách cấm du khách dưới 12 tuổi, trong đó có cáo buộc phân biệt đối xử về tình trạng gia đình theo Đạo luật Nhà ở Công bằng.). Việc cấm phân biệt đối xử dựa trên tình trạng gia đình cũng có nghĩa là chủ nhà không được áp đặt các quy định vô lý về số lượng người sống trong nhà ở. Mặc dù luật pháp cho phép chủ nhà tuân theo các tiêu chuẩn thuê nhà hợp lý, nhưng việc đuổi khỏi nhà hoặc từ chối cơ hội có nhà ở vì quy mô gia đình thường vẫn là bất hợp pháp. Xem, ví dụ HUD, Bản ghi nhớ của Frank G. Keating về Tiêu chuẩn chiếm dụng hợp lý và Thực thi công bằng nhà ở 63 70984-70985 *quý vị có thể xem tại* [https://www.hud.gov/sites/documents/DOC\\_7780.PDF](https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_7780.PDF) (giải thích rằng mặc dù chính sách hai người mỗi phòng ngủ nói chung là một quy tắc hợp lý, nhưng có những trường hợp có thể khiến quy tắc đó trở nên vô lý và vi phạm các biện pháp bảo vệ tình trạng gia đình, chẳng hạn như nếu phòng ngủ và không gian sống rộng). Xem thêm HUD v. Khan, FHEO Số 06-18-2511-8 (Ngày 1 tháng Tư, 2021) (HUD cáo buộc phân biệt đối xử đối với chủ nhà cho rằng 10 đứa trẻ là quá nhiều cho một ngôi nhà sáu phòng ngủ), *quý vị có thể xem tại* [www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/21Charge%20Final\\_Redacted.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/21Charge%20Final_Redacted.pdf); HUD

LƯU Ý: Không có nội dung nào trong tài liệu này sửa hoặc thay đổi bất kỳ quy chế hoặc quy định chương trình nào của HUD.



# BỘ GIA CƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOA KỲ

*ex rel. Paul v. Sams*, 1993 WL 599076 (HUD ALJ 1993), *aff'd*, 76 F.3d 375 (Tòa án số 4 năm 1996) (nhận thấy rằng việc từ chối cho người thuê nhà tiềm năng thuê vì họ có hai con là hành vi phân biệt đối xử bất hợp pháp theo Đạo luật Nhà ở Công bằng); *Kelly v. HUD*, 3 F.3d 951 (Tòa án số 6 năm 1993) (kháng định quyết định của ALJ rằng chủ nhà đã phân biệt đối xử bất hợp pháp dựa trên tình trạng gia đình khi chủ nhà từ chối cho người thuê nhà thuê vì họ có nhiều hơn hai con); *HUD ex rel. Kelsay v. Wagner*, 1992 WL 406532 (HUD ALJ 1992) (nhận thấy rằng việc từ chối cho một người lớn có hai con thuê căn hộ hai phòng ngủ là hành vi phân biệt đối xử bất hợp pháp dựa trên tình trạng gia đình); *HUD v. Katherine Grosso, Công ty Đầu tư Bất động sản Grosso*, HUDOHA Số. 13-AF-0194-FH-028, 2014 WL 1499289 (H.U.D.O.H.A.) (Ngày 18 tháng Ba, 2014) (lệnh đồng ý do khoản phí của HUD dựa trên việc chủ nhà liên tục từ chối cho thuê hoặc thậm chí cung cấp các căn hộ bốn phòng ngủ có sẵn cho một gia đình có một phụ huynh và bảy trẻ vị thành niên vì chủ nhà cho biết gia đình đó "có quá nhiều người" và rằng "Tôi không muốn có một gia đình lớn như vậy trong căn nhà của mình – kích thước căn hộ không quan trọng" và bởi vì chủ nhà cho biết cô ấy có chính sách từ chối cho phép cha mẹ và con cái ở chung phòng, bất kể độ tuổi của trẻ – mặc dù người mà lẽ ra cha mẹ sẽ ở chung phòng là đứa con 19 tháng tuổi của cô ấy), *quý vị có thể xem tại* <http://www.hud.gov/sites/dfiles/HA/documents/13-AF-0194-FH-028-Consent-Order.pdf>.

<sup>10</sup> Xem *Hoa Kỳ v. Rupp*, Vụ việc Số 4:19-CV-02644-SEP, 2021 WL 2187912 (E.D. Mo. 2021) (phán quyết của bồi thẩm đoàn theo Đạo luật Nhà ở Công bằng đối với chủ nhà dựa trên việc chủ nhà chấm dứt hợp đồng thuê nhà của gia đình do sinh đứa con thứ hai của gia đình) (đơn khiếu nại được nộp dựa trên cáo buộc của HUD), *quý vị có thể xem tại* [www.justice.gov/crt/case/united-states-v-louis-rupp-ii-and-pauline-rupp-ed-mo](http://www.justice.gov/crt/case/united-states-v-louis-rupp-ii-and-pauline-rupp-ed-mo); *Hoa Kỳ v. Bacchus*, Vụ việc Số 2:21-cv-368-AB1 (E.D. Pa. Ngày 1 tháng Hai, 2022) (lệnh đồng ý bồi thường thiệt hại dựa trên cáo buộc rằng chủ nhà đe dọa đuổi người thuê nhà nếu bạn đời đang mang thai và con gái của người thuê nhà chuyển vào căn hộ) (đơn khiếu nại được nộp dựa trên cáo buộc của HUD) *quý vị có thể xem tại* <https://www.justice.gov/crt/case/united-states-v-mohamed-bacchus-and-alan-zander-e-d-pa>. Xem thêm *HUD ex rel. REDACTED v. Teruel*, FHEO No. 09-21-5035-8 (30 tháng Ba, 2023) (HUD cáo buộc phân biệt đối xử dựa trên hành vi quấy rối của chủ nhà đối với kế hoạch sinh thêm con của người thuê nhà) *quý vị có thể xem tại* [www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/09-21-5035-8%20Charge%20of%20Discrimination%20\(Signed\).pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/09-21-5035-8%20Charge%20of%20Discrimination%20(Signed).pdf).

<sup>11</sup> Xem, ví dụ *Pack v. Fort Washington II*, 689 F. Supp. 2d 1237, 1243-44 (E.D. Cal. 2009) (cấp phán quyết tóm tắt cho các nguyên đơn của người thuê nhà đã nộp đơn khiếu nại sau khi chủ nhà của họ gửi cho họ thông báo sáu mươi ngày về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Tòa án nhận thấy các quy định về hợp đồng thuê nhà của chủ nhà yêu cầu tất cả trẻ em từ mười tuổi trở xuống phải được giám sát khi ở bên ngoài và việc không tuân theo là có căn cứ vì việc đuổi khỏi nhà đã quá hạn chế và vi phạm điều § 3604(b) người đủ trưởng thành bị bắt ở bên ngoài là "một lời cáo buộc quá rộng và hạn chế quá mức". Theo quy định, một đứa trẻ 10 tuổi không được đọc sách cách cửa trước của mình vài bước chân.); *Hoa Kỳ v. Plaza Mobile Ests.*, 273 F. Supp. 2d 1084, 1092 (C.D. Cal. 2003) ("Chắc chắn, việc cấm tất cả trẻ em đi dạo quanh công viên mà không có sự giám sát của người lớn là quá rộng bất chấp mọi lo ngại. Cũng như những lệnh cấm tuyệt đối, những yêu cầu giám sát của người lớn này cũng không phải là phương tiện ít hạn chế nhất để đạt được bất kỳ mục tiêu sức khỏe và an toàn nào."); *Công ty Trung tâm Nhà ở Công bằng của khu vực Greater Palm Beaches v. Công ty Hiệp hội Chủ nhà Cộng đồng Vịnh Sonoma*, 136 F. Supp. 3d 1364, 1372-74 (S.D. Fla. 2015) (hiệp hội nhà chung cư đã không thể biện minh thỏa đáng cho các quy tắc giới nghiêm và lãng vãng mang tính phân biệt đối xử bên ngoài của mình vì hiệp hội không thể chứng minh rằng các quy tắc này là "phương tiện ít hạn chế nhất" nhằm đạt được mục đích không phân biệt đối xử và chính đáng); *Bischoff v. Brittain*, 183 F. Supp. 3d 1080, 1089-92 (E.D. Cal. 2016) (Tuân theo chính sách trái pháp luật của người quản lý chung cư là yêu cầu trẻ nhỏ luôn phải có người lớn giám sát); *Llanos v. Estate of Coehlo*, 24 F. Supp. 2d 1052, 1059-61 (E.D. Cal. 1998) (khu chung cư không đưa ra được lý do biện minh thỏa đáng cho các quy định hạn chế trẻ em tiếp cận bể bơi và cấm chúng vui chơi trong và xung quanh khu vực tòa nhà) so với

LƯU Ý: Không có nội dung nào trong tài liệu này sửa hoặc thay đổi bất kỳ quy chế hoặc quy định chương trình nào của HUD.



## BỘ GIA CƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOA KỲ

*HUD v. Guglielmi*, 1990 WL 456958, Nhà ở Công bằng—Báo cáo Cho vay Công bằng. ¶ 25,004, ở trang. 25,076 (HUD ALJ 1990) (quy định không cho trẻ em vào phòng tiện ích trừ khi có người lớn đi cùng không phải là bất hợp pháp vì làm như vậy là “có căn cứ trong cách sống của chúng ta.”). *Xem thêm* Thông cáo báo chí của HUD, “Các đối tác nhà ở công bằng của HUD đạt được thỏa thuận trị giá 3 triệu Mỹ kim với các nhà cung cấp nhà ở ở California giải quyết các cáo buộc phân biệt đối xử về nhà ở đối với các gia đình có trẻ em” *quý vị có thể xem tại*

[www.hud.gov/press/press\\_releases\\_media\\_advisories/hud\\_no\\_23\\_073](http://www.hud.gov/press/press_releases_media_advisories/hud_no_23_073) (mô tả khoản giải quyết trị giá 3.000.000 Mỹ kim cho các cáo buộc rằng chủ nhà “phân biệt đối xử với các gia đình có trẻ em... bằng cách cấm mọi hoạt động vui chơi ngoài trời và yêu cầu cha mẹ giám sát trẻ em dưới 14 tuổi ở tất cả các khu vực chung”).

<sup>12</sup> *Xem Hoa Kỳ v. Orchard Village, LLC*, Vụ việc Số 4:21-cv-00620 (E.D. Mo. Ngày 28 tháng Năm, 2021) (Bộ Tư pháp khiếu nại chủ nhà vi phạm Đạo luật Nhà ở Công bằng bằng cách đuổi gia đình vì con gái 16 tuổi vi phạm quy định cấm trẻ em vào phòng máy tính, rạp chiếu phim trong khuôn viên, trung tâm thể dục hoặc hồ bơi mà không có người lớn đi kèm) (dựa trên cáo buộc phân biệt đối xử của HUD) *quý vị có thể xem tại* [Pack v. Fort Washington II, 689 F. Supp. 2d 1237, 1246 \(E.D.Cal.2009\) \(“trong khi Tòa án thừa nhận những mối nguy hiểm cố hữu của việc bơi lội không có người giám sát, yêu cầu \[người lớn giám sát phải là\] cha mẹ hoặc người giám hộ hợp pháp... biến quy tắc này từ một quy tắc có thể được hiểu hợp lý như một biện pháp phòng ngừa an toàn thành một quy tắc chỉ đơn giản là hạn chế trẻ em và gia đình họ.”\); \*HUD v. Paradise Gardens\*, 1992 WL 406531, Nhà ở Công bằng—Báo cáo Cho vay Công bằng ¶ 25,037, ở trang 25,388– 91 \(HUD ALJ 1992\) \(các quy định hạn chế trẻ em sử dụng hồ bơi không được chứng minh dựa trên những lo ngại về an toàn vì những quy định này thường được để lại cho người dân và quy tắc được phát hiện là không giải quyết được các mối lo ngại về sức khỏe bị cáo buộc\); \*so với HUD v. Murphy\*, 1990 WL 456962, Nhà ở Công bằng—Báo cáo Cho vay Công bằng. ¶ 25,002, ở trang 25,053 \(HUD ALJ 1990\) \(quy định hạn chế trẻ em ở một số độ tuổi nhất định sử dụng hồ bơi và các phương tiện giải trí khác mà không có người lớn đi cùng phục vụ mục đích bảo trì và an toàn hợp pháp\).](http://www.justice.gov/media/1146016/dl?inline; Iniestra v. Cliff Warren Inv., Inc., 886 F. Supp. 2d 1161, 1167-68 (C.D. Cal. 2012) (“Tòa án nhận thấy rằng ngay cả khi những lo ngại cơ bản về an toàn và tiếng ồn là bắt buộc đối với nhu cầu kinh doanh, thì bốn chính sách đang được đề cập không phải là biện pháp hạn chế ít nhất để đạt được các mục tiêu đã nêu của Bị cáo. Quy tắc sử dụng bể bơi—quy định thống nhất ngăn cản trẻ em dưới 18 tuổi vào hồ bơi không có người lớn—không phải là một phương pháp hiệu quả để đảm bảo an toàn cho hồ bơi. Quả thực, hoàn toàn có khả năng trẻ nhỏ có thể bơi giỏi hơn các bạn lớn hơn. . . Vì những lý do này, Tòa án tại Quốc hội Nhà ở Công bằng đã bác bỏ một quy định về bể bơi dựa trên độ tuổi tương tự như quy định ở đây, nhận thấy rằng '[a] việc cấm bơi lội không có người giám sát sẽ ngăn cản ngay cả nhân viên cứu hộ được chứng nhận 17 tuổi bơi mà không có người đi cùng là quá hạn chế.')

<sup>13</sup> *Xem, ví dụ: Hoa Kỳ v. Juan Goitia và các đồng nghiệp*, 3:20-cv-000056 (S.D. Iowa Ngày 6 tháng Mười Một, 2020) (DOJ khiếu nại cáo buộc, trong số những điều khác, rằng chủ nhà đã vi phạm Đạo luật Nhà ở Công bằng khi đưa ra thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà để trả thù việc người thuê nhà từ chối quan hệ tình dục của anh ta) *quý vị có thể xem tại* [www.justice.gov/crt/case/united-states-v-goitia-sd-iowa](http://www.justice.gov/crt/case/united-states-v-goitia-sd-iowa); *Hoa Kỳ v. Juan Goitia và các đồng nghiệp*, 3:20- cv-000056 (S.D. Iowa 16 tháng Năm, 2022) (thỏa thuận giải quyết vấn đề trên) *quý vị có thể xem tại* [www.justice.gov/opa/pr/justice-department-secures-settlement-sexual-harassment-lawsuit-against-iowa-landlord-0](http://www.justice.gov/opa/pr/justice-department-secures-settlement-sexual-harassment-lawsuit-against-iowa-landlord-0); *Hoa Kỳ v. Hurt*, 676 F.3d 649 (Tòa án số 8 năm 2012) (“Quấy rối tình dục có thể bị xử lý theo FHA khi nó tạo ra 'môi trường nhà ở thù địch' hoặc cấu thành hành vi quấy rối





# BỘ GIA CƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOA KỲ

tình dục 'có qua có lại.')."; *West v. Công ty Thế chấp DJ*, 271 F. Supp. 3d 1336, 1359 (N.D. Ga. 2017) (cho rằng việc chủ nhà từ chối thực hiện sửa chữa bảo trì do người thuê nhà từ chối các hành vi tán tỉnh tình dục của anh ta là vi phạm Đạo luật Nhà ở Công bằng là "quấy rối tình dục có qua có lại"). Xem thêm *HUD ex rel. REDACTED v.*

*Morgan*, FHEO No. 08-21-2376-8 (Ngày 7 tháng Mười Hai, 2022) (buộc tội phân biệt đối xử vì liên tục quấy rối tình dục người thuê nhà vi phạm Đạo luật Nhà ở Công bằng), quý vị có thể xem tại [www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/Morgan%20Charge%20Final%20%2812.7.22%29.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/Morgan%20Charge%20Final%20%2812.7.22%29.pdf).

<sup>14</sup> Xem, ví dụ *Hoa Kỳ v. Ables*, Vụ án số: 1:18-cv-01249-JDB-jay (W.D. Tenn. 2019) (Quyết định của bồi thẩm đoàn có lợi cho nguyên đơn và bồi thường thiệt hại và trừng phạt sau khi chủ sở hữu tài sản yêu cầu người thuê quan hệ tình dục và chụp ảnh khiêu dâm và trả thù khi người thuê nhà từ chối, trong số những điều khác, theo đuổi việc đuổi khỏi nhà người thuê nhà) quý vị có thể xem tại [www.justice.gov/crt/case/united-states-v-chad-david-ables-dba-pops-cove-wd-tenn](http://www.justice.gov/crt/case/united-states-v-chad-david-ables-dba-pops-cove-wd-tenn) (Khiếu nại DOJ được nộp dựa trên cáo buộc phân biệt đối xử của HUD)

<sup>15</sup> Đăng ký Liên bang số 81 63054, 63061 (14 tháng Chín, 2016); 24 C.F.R. §100.600(a)(1) ("Một yêu cầu hoặc yêu cầu không mong muốn có thể cấu thành hành vi quấy rối có qua có lại ngay cả khi một người chấp nhận yêu cầu hoặc yêu cầu không mong muốn đó.").

<sup>16</sup> Xem, ví dụ [www.justice.gov/opa/pr/justice-department-obtains-45-million-settlement-new-jersey-landlord-resolve-claims-sexual](http://www.justice.gov/opa/pr/justice-department-obtains-45-million-settlement-new-jersey-landlord-resolve-claims-sexual) (mô tả *Hoa Kỳ v. Centanni*, Civil Action No. 2:20-cv-10053-HXN-AME (D.N.J. Ngày 16 tháng Mười Hai, 2021) trong đó Bộ Tư pháp bị cáo buộc có hành vi quấy rối tình dục và trả thù người thuê nhà và người nộp đơn, đã được lệnh phải trả 4.300.000 Mỹ kim tiền bồi thường thiệt hại, một khoản phạt dân sự 107.050 Mỹ kim cho Hoa Kỳ, bác bỏ các lệnh đuổi khỏi nhà trả thù đang chờ xử lý và thực hiện các bước để sửa chữa tín dụng cho những người đã bị đuổi khỏi nhà để trả đũa và mô tả các cáo buộc hình sự đang chờ xử lý đối với chủ nhà).

<sup>17</sup> 34 U.S.C. § 12495; Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ, Văn phòng Nhà ở Công bằng và Cơ hội Bình đẳng, Quyền của Bạn theo Đạo luật Bạo lực đối với Phụ nữ, [www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/VAWA](http://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/VAWA) (Điểm 8) ("Chủ nhà, chủ sở hữu nhà, người thuê nhà, cư dân, người cư trú, khách hoặc người nộp đơn đăng ký vào bất kỳ nhà ở nào đều có quyền nhận được sự hỗ trợ khẩn cấp hoặc thực thi pháp luật của Xemk thay mặt họ hoặc thay mặt cho người khác đang cần hỗ trợ. Họ có thể không bị phạt dựa trên yêu cầu hỗ trợ của họ, dựa trên hoạt động tội phạm mà họ là nạn nhân hoặc dựa trên hoạt động mà họ không có lỗi theo luật, pháp lệnh, quy định hoặc chính sách được thông qua hoặc thi hành bởi một cơ quan chính phủ nhận được nguồn tài trợ nhất định của HUD.")

<sup>18</sup> Id; Xem thêm Văn phòng Tổng cố vấn Hướng dẫn áp dụng các tiêu chuẩn nhà ở công bằng để thực thi các sắc lệnh về nhà ở không gây phiền toái và tội phạm ở địa phương đối với nạn nhân của bạo lực gia đình, nạn nhân của tội phạm khác và những người khác cần cảnh sát hoặc Dịch vụ Khẩn cấp, Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ (Ngày 13 tháng Chín, 2016), quý vị có thể xem tại [www.federalregister.gov/d/2022-28073/p-67](http://www.federalregister.gov/d/2022-28073/p-67); [www.hud.gov/sites/documents/FINALNUISANCEORDGDNCE.PDF](http://www.hud.gov/sites/documents/FINALNUISANCEORDGDNCE.PDF)

<sup>19</sup> 42 U.S.C. § 3617 ("Sẽ là vi phạm pháp luật nếu ép buộc, đe dọa, đe dọa hoặc can thiệp vào bất kỳ người nào trong việc thực hiện hoặc hưởng thụ hoặc vì lý do người đó đã thực hiện hoặc yêu thích hoặc vì việc người đó đã hỗ trợ hoặc khuyến khích bất kỳ người nào khác trong việc thực hiện hoặc được hưởng bất kỳ quyền nào được cấp hoặc bảo vệ theo mục 803, 805 hoặc 806 của chuẩn luật này."); *Bloch v. Frischholz*, 587 F.3d 771, 782 (Tòa án số 7 năm 2009) (en banc) (cho rằng chủ nhà đe dọa đuổi một người đàn ông da trắng sau khi phát hiện ra anh ta kết hôn với một phụ nữ da đen đã vi



# BỘ GIA CƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOA KỲ

phạm rõ ràng § 3617, bất kể anh ta có thực sự đuổi người thuê nhà hay không). Đáng chú ý, VAWA tương tự cấm các cơ quan nhà ở công cộng, chủ sở hữu và người quản lý nhà ở được hỗ trợ theo “chương trình nhà ở được bảo hiểm” trả thù người thuê nhà vì đã thực hiện các quyền của họ theo VAWA. Xem 34 Bộ luật Hoa Kỳ § 12494.

<sup>20</sup> 24 C.F.R. § 100.400(c)(6) (cấm “[r]làm tổn hại đến bất kỳ người nào vì người đó đã báo cáo hành vi phân biệt đối xử về nhà ở với nhà cung cấp nhà ở hoặc cơ quan có thẩm quyền khác.”). Xem thêm *HUD v. Dana Christian và Yellowstone Apartments, LLC*, FHEO No. 08-21-2505-8 (Ngày 4 tháng Giêng, 2024) (HUD tìm ra lý do buộc tội chủ nhà phải trả thù theo Đạo luật Nhà ở Công bằng, trong đó chủ nhà bắt đầu thủ tục đuổi khỏi nhà và thực hiện các hành động bất lợi khác đối với người thuê nhà sau khi cô phàn nàn rằng chủ nhà đã tiến hành các khoản ứng trước không mong muốn và không phù hợp về phía con gái, cảnh báo rằng nếu anh ta không ngừng nói chuyện với cô theo cách đó, cô sẽ Xem tư vấn pháp luật), *quý vị có thể xem tại [www.hud.gov/press/press\\_releases\\_media\\_advisories/HUD\\_No\\_24\\_013](http://www.hud.gov/press/press_releases_media_advisories/HUD_No_24_013); Hoa Kỳ v. Prashad*, Số: 4:19-cv-40114-TSH (D. Mass. 2021) (Lệnh đồng ý bồi thường thiệt hại và yêu cầu bị cáo hủy bỏ phán quyết chống lại người thuê nhà tại tòa án đuổi khỏi nhà sau khi người thuê nhà báo cáo hành vi quấy rối tình dục của người quản lý tài sản với chủ sở hữu tài sản và chủ sở hữu tài sản trả thù bằng cách nộp đơn kiện người thuê nhà), *quý vị có thể xem tại [www.justice.gov/media/1178856/dl?inline=](http://www.justice.gov/media/1178856/dl?inline=;); Hoa Kỳ v. Prashad*, 437 F. Supp. 3d 105, 107 (D. Mass. 2020) (bác bỏ yêu cầu bác bỏ yêu cầu bác bỏ của Bị đơn trong cùng một vấn đề); Hồ sơ vụ việc của HUD số 06-17-8923-6. *Thư phát hiện hành vi không tuân thủ Tiêu đề VI. Bộ Ngoại giao Hoa Kỳ của Nhà phát triển Nhà ở và Đô thị. (26 tháng Mười, 2022).*

<sup>21</sup> 24 C.F.R. § 100.400(c)(4) (cấm “[i]đe dọa hoặc đe dọa bất kỳ người nào vì người đó đang tham gia vào các hoạt động được thiết kế để làm cho người khác biết hoặc khuyến khích những người khác thực hiện các quyền được cấp hoặc bảo vệ bởi phần này.”)

<sup>22</sup> 24 C.F.R. § 100.400(c)(5) (cấm “[r]trả thù bất kỳ người nào vì người đó đã khiếu nại, làm chứng, hỗ trợ hoặc tham gia dưới bất kỳ hình thức nào trong một vụ kiện theo Đạo luật Nhà ở Công bằng.”)

<sup>23</sup> Xem, ví dụ *HUD v. Riverboy Corp.*, 2012 WL 1655364 \*20-21 (HUD ALJ 2012), đánh giá vì lý do khác bị từ chối, 2012 WL 2069654 (HUD Secretary 2012); *Chavez v. Aber*, 122 F. Supp. 3d 581, 600 (W.D. Tex. 2015).

<sup>24</sup> Xem, ví dụ *Anast v. Commonwealth Apartments*, 956 F. Supp. 792, 802 (N.D. Ill. 1997) (nhận thấy rằng nguyên đơn đã cam kết đầy đủ rằng việc hoãn lại phiên điều trần đuổi khỏi nhà sẽ tạo thành một sự điều chỉnh hợp lý); *Cobble Hill Apartments Co. v. McLaughlin*, 1999 Mass. App. Div. 166, tại \*4 (1999) (công nhận rằng thủ tục đuổi khỏi nhà ở lại là một biện pháp điều chỉnh hợp lý mà chủ nhà phải xem xét, đặc biệt trong trường hợp người thuê nhà bị khuyết tật tâm thần, ngay cả khi người thuê nhà không yêu cầu cụ thể); *Douglas v. Kriegsfeld Corp.*, 884 A.2d 1109, 1127 (D.C. 2005) (yêu cầu tạm dừng thủ tục đuổi khỏi nhà trong thời gian ngắn là một biện pháp điều chỉnh hợp lý vì nó không gây ra “sự thay đổi cơ bản” đối với hoạt động của chủ nhà cũng như “gánh nặng tài chính hoặc hành chính quá mức.”)

<sup>25</sup> Tập đoàn Quản lý *Essex v. McAlister*, Số CIV245572, 2007 WL 811093 (Cal. Super. Ngày 15 tháng Hai, 2007) (từ chối rút lại hành động đuổi khỏi nhà như một biện pháp điều chỉnh hợp lý là hành vi phân biệt đối xử bất hợp pháp theo Đạo luật Nhà ở Công bằng), *được khẳng định là đã được kiện tụng đầy đủ và công bằng bởi McAlister v. Essex Prop. Tr.*, 504 F. Supp. 2d 903, 910-11 (C.D. Cal. 2007).

<sup>26</sup> *City Wide Assoc. v. Penfield*, 564 N.E.2d 1003, 1005 (Mass. 1991) (Từ chối “không thực hiện các bước đuổi khỏi nhà tiếp theo” trong khi người khuyết tật theo đuổi chương trình tiếp cận và tư vấn như một phương tiện trợ giúp hợp lý là hành vi phân biệt đối xử bất hợp pháp theo Đạo luật Nhà ở Công bằng.)

<sup>27</sup> *Id.*; *Douglas*, 884 A.2d at 1121, 1128 (D.C. 2005); Tập đoàn Quản lý *Essex*, 2007 Cal. Super. LEXIS 11818, tại \*14-15; Tuyên bố chung của Bộ Nhà ở và Phát triển Đô thị và Bộ Tư pháp, *Chỗ ở Hợp lý Theo Đạo luật Nhà ở Công bằng (17 tháng Năm, 2004)* tại 4-6; *quý vị có thể xem tại [http://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint\\_statement\\_ra.pdf](http://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf); Sinisgallo v. Town of Islip Hous. Auth.*, 865 F. Supp. 2d 307, 341-42 (E.D.N.Y. 2012) (cho rằng thời gian thử việc để điều chỉnh thuốc

LƯU Ý: Không có nội dung nào trong tài liệu này sửa hoặc thay đổi bất kỳ quy chế hoặc quy định chương trình nào của HUD.



## BỘ GIA CƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOA KỲ

men và điều trị y tế cho người thuê nhà là một biện pháp điều chỉnh hợp lý); Cơ quan Nhà ở *Boston v. Bridgewater*, 898 N.E.2d 848, 849-50 (Mass. 2009) (cơ quan quản lý nhà ở công cộng phải coi việc phục hồi hợp đồng thuê nhà là biện pháp điều chỉnh hợp lý sau khi người thuê nhà mắc bệnh tâm thần có hành vi bạo lực đối với người thuê nhà khác khi người thuê nhà không dùng thuốc thích hợp); *Super v. D'Amelia & Assocs., LLC*, 2010 WL 3926887, at \*6 (D. Conn. Ngày 30 tháng 9 năm 2010) (“Tòa án đã chấp nhận cơ hội thứ hai—nghĩa là, cơ hội của người thuê nhà được ở lại nơi ở của mình bất chấp lý do đuổi khỏi nhà trung lập với tình trạng khuyết tật của chủ nhà—như một phương tiện điều chỉnh, miễn là nó đi đôi với sự hỗ trợ Xemking của người thuê nhà vì khuyết tật của cô ấy.”)

<sup>28</sup> Xem Nhà ở Công bằng cho Người có Sức khỏe Tâm thần, Khuyết tật về Trí tuệ hoặc Phát triển: Hướng dẫn dành cho Nhà cung cấp Nhà ở (“Điều chỉnh và sửa đổi hợp lý là gì?...Yêu cầu thay đổi ngày đến hạn trả tiền thuê nhà cho đến sau khi nhận được giấy xác nhận khuyết tật an sinh xã hội hoặc một khoản tiền ngăn hạn.” - hoặc thanh toán tàn tật dài hạn...”), quý vị có thể xem tại [www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/images/MD%20Fact%20Sheet%20-%20HP.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/images/MD%20Fact%20Sheet%20-%20HP.pdf). Xem thêm Quyết định ban đầu và Lệnh đồng ý, *HUD v. Park Regency LLC và các đồng nghiệp* (ngày 29 tháng Mười, 2020), quý vị có thể xem tại [www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/images/20HUDOHA\\_InitDecisionConsent.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/images/20HUDOHA_InitDecisionConsent.pdf) (cung cấp điều kiện hợp lý trong thời gian gia hạn thanh toán tiền thuê nhà miễn phí cho đến ngày 6 hàng tháng và trả 27.000 Mỹ kim cho người khiếu nại); Cáo buộc phân biệt đối xử, *HUD v. Morbach và các đồng nghiệp* (20 tháng 3 năm 2006), quý vị có thể xem tại [https://www.hud.gov/sites/documents/DOC\\_14412.PDF](https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_14412.PDF); *Fair Hous. Rts. Ctr. in Se. Pennsylvania v. Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Morgan*, 2017 WL 1326240, tại \*9 (E.D. Pa. ngày 11 tháng Tư, 2017) (Nhận thấy rằng nguyên đơn đã cam kết thỏa đáng rằng hợp đồng thuê nhà chung của bị đơn sẽ đến hạn vào ngày đầu tiên của tháng “có lý do chính đáng để từ chối cơ hội bình đẳng để có được nhà ở cho người khuyết tật” và có thể cần phải đáp ứng yêu cầu thanh toán của nguyên đơn sau khi họ nhận được SSDI); *Hoa Kỳ v. MA Partners 2*, Hành động Tư pháp Số 3:23-CV-00407-K (N.D. Tex. Ngày 27 tháng Sáu, 2023) (đồng thuận phán quyết sau khiếu nại của Bộ Tư pháp rằng các bị cáo đã vi phạm Đạo luật Nhà ở Công bằng bằng cách phân biệt đối xử dựa trên “cơ sở khuyết tật vi phạm Đạo luật bằng cách từ chối cho phép những người khiếu nại nhận được khoản thanh toán SSI và SSDI của họ vào khoảng ngày thứ ba hàng tháng, để trả tiền thuê nhà trước ngày thứ năm của tháng.”) (dựa trên cáo buộc phân biệt đối xử của HUD) quý vị có thể xem tại [www.justice.gov/crt/case/united-states-v-ma-partners-2-et-al](http://www.justice.gov/crt/case/united-states-v-ma-partners-2-et-al); [www.justice.gov/d9/case-documents/attachments/2023/02/22/complaint\\_ma\\_partners\\_2\\_brockbk\\_jvfinal.pdf](http://www.justice.gov/d9/case-documents/attachments/2023/02/22/complaint_ma_partners_2_brockbk_jvfinal.pdf).

<sup>29</sup> Xem, ví dụ *Douglas*, 884 A.2d at 1127 (trì hoãn việc đuổi khỏi nhà và tạo cơ hội cho người thuê nhà tránh bị đuổi khỏi nhà không áp đặt “sự thay đổi cơ bản” về bản chất hoạt động của chủ nhà hoặc “gánh nặng tài chính hoặc hành chính quá mức” khi người thuê nhà yêu cầu tạm dừng việc đuổi khỏi nhà để cho phép điều trị chứng rối loạn tâm trạng để dọn dẹp căn hộ không hợp vệ sinh).

<sup>30</sup> Xem, ví dụ trường hợp ví dụ được trích dẫn ở trên trong phần ghi chú 23-29. Xem thêm *Hunt v. Aimco Props., L.P.*, 814 F.3d 1213, 1226 (Tòa án số 11 năm 2016) (phát hiện ra rằng người thuê nhà đã đưa ra yêu cầu bồi thường thỏa đáng về việc không đáp ứng hợp lý theo Đạo luật Nhà ở Công bằng, trong đó chủ nhà chấm dứt hợp đồng thuê nhà của người thuê dựa trên việc con trai của người thuê nhà đe dọa “hy sinh [nhân viên của chủ nhà] sau đó nhốt tất cả cư dân trong căn hộ của họ và đặt tài sản bị cháy” nhưng chủ nhà từ chối coi đứa con trai không phải là mối đe dọa trực tiếp và từ chối xem xét sửa đổi chính sách của mình để phù hợp với tình trạng khuyết tật của con trai người thuê nhà); *Roe v. Sugar River Mills Associates*, 820 F. Supp. 636 (D.N.H 1993) (phát hiện rằng chủ nhà sẽ vi phạm Đạo luật bằng cách đuổi người thuê



# BỘ GIA CƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOA KỲ

nhà bị kết án về hành vi gây mất trật tự vì đe dọa người hàng xóm lớn tuổi mà không chứng minh trước rằng không có chỗ ở hợp lý nào sẽ loại bỏ hoặc giảm thiểu ở mức chấp nhận được rủi ro mà anh ta gây ra cho những cư dân khác tại khu phức hợp); *Roe v. Cơ quan Nhà ở Thành phố Boulder*, 909 F. Supp. 814 (D. Colo. 1995) (phát hiện chủ nhà đã vi phạm Đạo luật Nhà ở Công bằng bằng cách cố gắng đuổi người thuê mà không cân nhắc việc hỗ trợ tình trạng khuyết tật của người thuê khi người thuê đã đánh và làm bị thương một người thuê khác, đe dọa người quản lý căn hộ và gây ồn ào).

<sup>31</sup> Tuyên bố chung của Bộ Nhà ở và Phát triển Đô thị và Bộ Tư pháp, Chỗ ở Hợp lý Theo Đạo luật Nhà ở Công bằng (17 tháng Năm, 2004) tại 4-6, *quý vị có thể xem tại*

[http://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint\\_statement\\_ra.pdf](http://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf) *Sinisgallo*, 865 F. Supp. 2d tại 336 (“Khi xác định liệu một cá nhân có gây ra mối đe dọa trực tiếp đến sức khỏe hoặc sự an toàn của người khác hay không, cơ quan phải thực hiện đánh giá cá nhân, dựa trên phán đoán hợp lý dựa trên kiến thức y tế hiện tại hoặc dựa trên bằng chứng khách quan tốt nhất hiện có để xác định: tính chất, thời gian và mức độ nghiêm trọng của rủi ro; khả năng thương tích tiềm ẩn sẽ thực sự xảy ra; và liệu những sửa đổi hợp lý về chính sách, thực tiễn hoặc thủ tục có giảm thiểu rủi ro hay không”) (trích dẫn Tuyên bố chung và các quy định hiện hành của HUD).

<sup>32</sup> *Id.*; Xem thêm *Boston Hous. Auth.*, 898 N.E.2d tại 859 (nhận thấy rằng cơ quan quản lý nhà ở công cộng phải xem xét việc phục hồi hợp đồng thuê nhà khi người thuê nhà mắc bệnh tâm thần có hành vi bạo lực đối với người thuê nhà khác khi họ không dùng thuốc thích hợp); *Super*, 2010 WL 3926887, tại \*6 (“Tòa án đã chấp nhận cơ hội thứ hai—nghĩa là cơ hội của người thuê nhà được ở lại nơi ở của mình bất chấp lý do đuổi khỏi nhà trung lập về tình trạng khuyết tật của chủ nhà—như một sự điều chỉnh, với điều kiện là nó đi đôi với việc xemking hỗ trợ người thuê nhà cho tình trạng khuyết tật của cô ấy”).

<sup>33</sup> Xem Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ, Văn phòng Nhà ở Công bằng và Cơ hội Bình đẳng, FHEO-2020-01, Đánh giá yêu cầu của một người về việc có một con vật làm nơi ở hợp lý theo Đạo luật Nhà ở Công bằng (ngày 28 tháng 1 năm 2020), tại [www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUDAsstAnimalNC1-28-2020.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUDAsstAnimalNC1-28-2020.pdf); *Douglas v. Kriegsfeld Corp.*, 884 A.2d 1128 (D.C. 2005) (công nhận rằng động vật hỗ trợ có thể là phương tiện trợ giúp hợp lý ngay cả khi trái với chính sách tiêu chuẩn của chủ nhà đối với vật nuôi); *Bronk v. Ineichen*, 54 F.3d 425, 428 (Tòa án số 7 năm 1995) (“Cân bằng với những lo ngại về kinh tế hoặc thẩm mỹ của chủ nhà như được thể hiện trong chính sách cấm nuôi thú cưng, nhu cầu của một người khiếm thính về chỗ ở do chó trợ thính cung cấp, chúng tôi cho rằng bản thân nó là hợp lý theo nghĩa của [Đạo luật Nhà ở Công bằng]”); *Crossroads Apts. Assocs. v. Le Boo*, 578 N.Y.S.2d 1004, (N.Y. 1991) (cho rằng người thuê nhà mắc bệnh tâm thần có thể giữ lại con mèo của mình trái với chính sách “không nuôi thú cưng” của chủ nhà vì người thuê nhà cần thú cưng để giải quyết bệnh tâm thần của mình).

<sup>34</sup> Tuyên bố chung của Bộ Nhà ở và Phát triển Đô thị và Bộ Tư pháp, Chỗ ở Hợp lý Theo Đạo luật Nhà ở Công bằng (14 tháng Năm, 2004) lúc 6-7 (Nhà cung cấp nhà ở phải đáp ứng yêu cầu của người thuê về một con vật hỗ trợ ngay cả khi họ có chính sách “không nuôi thú cưng”); *quý vị có thể xem tại*

[http://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint\\_statement\\_ra.pdf](http://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf); *Hoa Kỳ v. Rutherford Tenants Corp.*, (S.D.N.Y. 2021) (đơn khiếu nại bầu cử do Bộ Tư pháp đệ trình sau cáo buộc của HUD về phân biệt đối xử, cáo buộc vi phạm Đạo luật Nhà ở Công bằng sau khi các bị cáo cố gắng đuổi một người thuê nhà khuyết tật vì cô ấy sử dụng động vật hỗ trợ tinh thần); *Hoa Kỳ v. Ruredy808, LLC*, Hành động Dân sự Số: 3:21- CV-192-MPM-JMV (N.D. Miss. Ngày 10 tháng Bảy, 2023) (lệnh đồng ý) (biện pháp khẩn cấp được





# BỘ GIA CƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOA KỲ

cấp cho người thuê nhà bị khuyết tật sau khi chủ sở hữu vi phạm Đạo luật Nhà ở Công bằng bằng cách từ chối cho phép người thuê nhà ở lại căn hộ của mình cùng với con chó dịch vụ của mình).

<sup>35</sup> Bộ Phát triển Nhà ở và Đô thị Hoa Kỳ, Văn phòng Nhà ở Công bằng và Cơ hội Bình đẳng, FHEO-2020-01, Đánh giá yêu cầu của một người về việc nuôi động vật làm nơi ở hợp lý theo Đạo luật Nhà ở Công bằng (ngày 28 tháng Giêng, 2020), (“Động vật hỗ trợ không phải là thú cưng. Chúng là động vật làm việc, thực hiện nhiệm vụ, hỗ trợ và/hoặc cung cấp hỗ trợ trị liệu về mặt tinh thần cho người khuyết tật.”) *quý vị có thể xem tại*

[www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUDAsstAnimalNC1-28-2020.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUDAsstAnimalNC1-28-2020.pdf); *Frechtman v. Olive Exec. Hiệp hội Chủ nhà Nhà phố*, 2007 U.S. Dist. LEXIS 81125 (C.D. Cal. Ngày 24 tháng Chín, 2007) (cho rằng việc cho phép nguyên đơn nuôi động vật hỗ trợ tinh thần là một sự điều chỉnh hợp lý).

<sup>36</sup> Tuyên bố chung của Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị và Bộ Tư pháp, Chỗ ở Hợp lý Theo Đạo luật Nhà ở Công bằng (14 tháng 5 năm 2004) (“Người cung cấp nhà ở không được yêu cầu người nộp đơn phải trả một khoản phí hoặc tiền đặt cọc như một điều kiện cho phép người nộp đơn giữ lại động vật hỗ trợ.”); *quý vị có thể xem tại*

[http://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint\\_statement\\_ra.pdf](http://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf); *Nhà ở Công bằng của Công ty Dakotas v. Công ty Quản lý Bất động sản Goldmark*, 778 F. Supp. 2d 1028, 1040 (D.N.D. 2011) (“nhà cung cấp nhà ở không thể áp đặt các khoản phí bổ sung như một điều kiện để cung cấp chỗ ở, bao gồm cả chỗ ở cho động vật hỗ trợ”).

<sup>37</sup> 24 C.F.R. § 100.500 (2023) (“(a) *Hiệu ứng phân biệt đối xử*. Một hành vi có tác động phân biệt đối xử khi nó thực sự hoặc có thể dự đoán trước sẽ gây ra tác động khác biệt lên một nhóm người hoặc tạo ra, tăng cường, củng cố hoặc duy trì các mô hình nhà ở tách biệt vì chủng tộc, màu da, tôn giáo, giới tính, khuyết tật, tình trạng gia đình hoặc quốc gia. nguồn gốc. (b) *Căn cứ đầy đủ về mặt pháp lý*. (1) Có lý do biện minh đầy đủ về mặt pháp lý khi hành vi bị khiếu nại: (i) Cần thiết để đạt được một hoặc nhiều lợi ích đáng kể, hợp pháp, không phân biệt đối xử của bị đơn đối với các khiếu nại được đưa ra theo 42 U.S.C. 3612, hoặc bị đơn, đối với các khiếu nại được đưa ra theo 42 U.S.C. 3613 hoặc 3614; và (ii) Những lợi ích đó không thể được đáp ứng bằng một hoạt động khác có ít tác động phân biệt đối xử hơn”); *Sở Nhà ở và Truyền thông Texas v. Dự án Truyền thông Toàn diện*, 135 S. Ct. 2507 (2015).

<sup>38</sup> HUD *ex rel. Loveless v. Wesley Apartment Homes, LLC*, FHEO No. 04-13-0855-8 (Ngày 18 tháng Giêng, 2017) (HUD buộc tội chủ nhà phân biệt đối xử sau khi họ tiếp quản một tòa nhà, tiến hành kiểm tra lý lịch hình sự đối với tất cả những người thuê nhà hiện tại và tiến hành đuổi khỏi nhà hoặc ép buộc bắt kỳ người thuê nhà nào có bất kỳ tiền án trọng tội nào vào bất kỳ lúc nào. HUD đã xác định như vậy một chính sách có tác động khác nhau đối với người thuê nhà Da đen và không cần thiết để đạt được lợi ích đáng kể, hợp pháp, không phân biệt đối xử), *quý vị có thể xem tại*

[www.hud.gov/sites/documents/17LOVELESSVWESLEY.PDF](http://www.hud.gov/sites/documents/17LOVELESSVWESLEY.PDF). *Xem thêm* Bộ Phát triển Nhà ở và Đô thị Hoa Kỳ, Thực hiện Hướng dẫn của Văn phòng Tổng Cố vấn về Áp dụng các Tiêu chuẩn của Đạo luật Nhà ở Công bằng đối với việc sử dụng Hồ sơ Hình sự của Nhà cung cấp Nhà ở và các Giao dịch Liên quan đến Bất động sản (4 tháng Tư, 2016), *quý vị có thể xem tại*

[www.hud.gov/sites/documents/HUD\\_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF](http://www.hud.gov/sites/documents/HUD_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF); Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ, Thực hiện Hướng dẫn của Văn phòng Tổng Cố vấn về Áp dụng các Tiêu chuẩn của Đạo luật Nhà ở Công bằng đối với việc sử dụng Hồ sơ Hình sự của Nhà cung cấp Nhà ở và các Giao dịch Liên quan đến Bất động sản (10 tháng Sáu, 2022), *quý vị có thể xem tại* [www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/Implementation%20of%20OGC%20Guidance%20on%20Application%20of%20FHA%20Standards%20to%20the%20Use%20of%20Criminal%20Records%20-%20June%2010%202022.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/Implementation%20of%20OGC%20Guidance%20on%20Application%20of%20FHA%20Standards%20to%20the%20Use%20of%20Criminal%20Records%20-%20June%2010%202022.pdf).

<sup>39</sup> *Xem Id.*



# BỘ GIA CƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOA KỲ

<sup>40</sup> 24 C.F.R. § 100.500(b) (Có lý do chính đáng về mặt pháp lý khi hành vi bị phản đối là cần thiết để đạt được một hoặc nhiều lợi ích đáng kể, hợp pháp, không phân biệt đối xử và khi “những lợi ích đó không thể được đáp ứng bởi một hành vi khác có ít tác động phân biệt đối xử hơn”); Xem Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ, Văn phòng Tổng Cố vấn, Hướng dẫn Áp dụng các Tiêu chuẩn của Đạo luật Nhà ở Công bằng đối với việc Sử dụng Hồ sơ Hình sự của Nhà cung cấp Nhà ở và các Giao dịch Liên quan đến Bất động sản (ngày 4 tháng Tư, 2016), *quý vị có thể xem tại [www.hud.gov/sites/documents/HUD\\_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF](http://www.hud.gov/sites/documents/HUD_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF)*; Xem thêm *Kline v.*

*1500 Massachusetts Ave. Apartment Corp.*, 439 F.2d 477, 480 (Tòa án D.C năm 1970) (công nhận rằng chủ nhà có các lựa chọn để bảo vệ người thuê nhà thông qua việc sử dụng camera an ninh, hệ thống chiếu sáng và ổ khóa).

<sup>41</sup> Xem 34 U.S.C. § 12495 (quyền báo cáo tội phạm và trường hợp khẩn cấp tại nhà).

<sup>42</sup> Trong một số trường hợp rất hạn chế, Đạo luật Nhà ở Công bằng miễn trừ các tòa nhà do chủ sở hữu sử dụng không quá bốn căn, nhà dành cho một hộ gia đình được chủ sở hữu bán hoặc cho thuê mà không thông qua đại lý và nhà ở do các tổ chức tôn giáo và câu lạc bộ tư nhân điều hành hạn chế số người ở. tới các thành viên. Bộ Phát triển Nhà ở và Đô thị Hoa Kỳ, Văn phòng Nhà ở Công bằng và Cơ hội Bình đẳng, Biết các Quyền về Nhà ở Công bằng của Bạn khi Bạn Đối mặt với việc Bị Đuổi khỏi nhà, *quý vị có thể xem tại*

*[www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/fair\\_housing\\_act\\_overview](http://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/fair_housing_act_overview)*. Xem thêm 42 USC §§ 3603(b); 3607(a) và (b).

<sup>43</sup> Xem, ví dụ Danh sách các Chương trình của HUD tuân theo Tiêu đề VI của Đạo luật Dân quyền năm 1964 và Mục 504 của Đạo luật Phục hồi năm 1973, *quý vị có thể xem tại <http://www.federalregister.gov/d/06-6516>*; Hướng dẫn của HUD về các yêu cầu không phân biệt đối xử và cơ hội bình đẳng đối với PHA (cơ quan nhà ở công cộng), *quý vị có thể xem tại [www.hud.gov/sites/documents/PIH2011-31.PDF](http://www.hud.gov/sites/documents/PIH2011-31.PDF)*.