

Bộ Phát Triển Gia Cư và Đô Thị Hoa Kỳ (HUD)

**Tập Tài Liệu
Thỏa Thuận của Người Đệ Đơn/Người Thuê
cho
Tiết Lộ Thông Tin**

Tập Tài Liệu này có những văn kiện sau đây:

- 1. Tờ Sự Kiện HUD-9887/A, trong đó trình bày những kiểm chứng cần thiết
- 2. Mẫu HUD-9887 (Người Đệ Đơn hoặc Người Thuê phải ký tên vào)
- 3. Mẫu HUD-9887-A (Người Đệ Đơn hoặc Người Thuê và Chủ Gia Cư phải ký tên vào)
- 4. Những Giấy Kiểm Chứng Liên Quan (Người Đệ Đơn hoặc Người Thuê phải ký tên vào)

“Tài liệu này là bản dịch của văn kiện pháp lý do HUD ban hành. HUD cung cấp bản dịch này với mục đích duy nhất là giúp quý vị dễ dàng hiểu rõ quyền hạn và nghĩa vụ của mình. Bản tiếng Anh của tài liệu này là văn kiện chính thức, hợp pháp và để đối chiếu. Bản dịch không phải là tài liệu chính thức.”

Tờ Sự Kiện HUD-9887/A

Kiểm Chứng Thông Tin Cung Cấp từ Người Đệ Đơn và Người Thuê tại Gia Cư Được Trợ Cấp

Những Điều Liên Quan đến Kiểm Chứng

Muốn được nhận tiền hỗ trợ gia cư, người đệ đơn và người thuê nào ở độ tuổi ít nhất là 18 - và mỗi người chủ gia đình, người phối ngẫu hoặc đồng chủ hộ, bất kể tuổi tác - đều phải cung cấp cho O/A (owner or management agent, nghĩa là 'sở hữu chủ hay người quản lý') hoặc PHA (Public Housing Agency, hay Cơ Quan Gia Cư Công Cộng) một số thông tin do HUD (U.S. Department of Housing and Urban Development, hay Bộ Phát Triển Gia Cư và Đô Thị Hoa Kỳ) quy định.

Để chắc chắn là số tiền hỗ trợ được sử dụng thích hợp, Luật Liên Bang đòi hỏi phải kiểm chứng thông tin do quý vị cung cấp. Thông tin ngày được kiểm chứng theo hai cách:

1. HUD, O/A và PHA có thể kiểm chứng thông tin do quý vị cung cấp bằng cách đối chiếu với hồ sơ do một số cơ quan công cộng lưu giữ (thí dụ như SSA (Social Security Administration, hay Sở An Sinh Xã Hội), cơ quan cấp Tiểu Bang có nhiệm vụ cất giữ thông tin về lương bổng và yêu cầu đền bù thất nghiệp, và cơ sở dữ kiện từ NDNH (National Directory of New Hires, hay Danh Sách Những Người Mới Được Tuyển Dụng Trên Toàn Quốc) của HHS (Department of Health and Human Services, hay Bộ Dịch Vụ Sức Khỏe và Nhân Sự), trong đó lưu trữ thông tin về tiền lương, những người mới được thuê mướn, và đền bù thất nghiệp). HUD (là nơi duy nhất) có thể kiểm chứng thông tin nhắc đến trong tờ khai thuế của quý vị từ IRS (U.S. Internal Revenue Service, hay Sở Thuế Vụ Hoa Kỳ). Quý vị đồng ý cho tiết lộ thông tin này khi ký tên vào mẫu HUD-9887. Chỉ HUD, O/A và PHA được quyền nhận thông tin đã cho phép tiết lộ theo mẫu này.
2. O/A phải kiểm chứng thông tin được dùng để xem quý vị có hội đủ điều kiện hay không, và số tiền thuê quý vị phải trả. Quý vị đồng ý cho tiết lộ thông tin này khi ký tên vào mẫu HUD-9887, mẫu HUD-9887-A, những mẫu kiểm chứng và thỏa thuận khác áp dụng riêng cho quý vị. Luật Liên Bang hạn chế dạng thông tin O/A được phép thu nhận về quý vị. Số tiền lợi tức của quý vị là căn bản xác định món tiền thuê phải trả. O/A sẽ kiểm chứng mọi nguồn lợi tức mà quý vị trình báo. Có một vài phụ khoản làm giảm bớt số lợi tức dùng để xác định phần tiền trả của người thuê.
Thí dụ: Bà Anderson đã 62 tuổi. Ở độ tuổi này, bà đủ điều kiện được phụ khoản y tế. Do có phụ khoản này nên lợi tức hàng năm của bà sẽ được điều chỉnh. Vì phí tổn y tế giúp xác định số tiền thuê mà Bà Anderson sẽ trả nên O/A phải kiểm chứng bất cứ phí tổn y tế nào được bà khai báo.
Thí dụ: Harris không đủ điều kiện được phụ khoản y tế vì tuổi của ông chưa đến 62, và ông không phải là người tật nguyên hay tàn tật. Và vì ông không hội đủ điều kiện nhận phụ khoản y tế nên những phí tổn y tế của ông không làm thay đổi số tiền thuê phải trả. Do đó, O/A không được quyền hỏi Harris bất cứ điều gì về phí tổn y tế của ông, và cũng không được dò hỏi đệ tam nhân về bất cứ phí tổn y tế nào như vậy.

Bảo Vệ Khách Hàng

Thông tin do HUD thu nhận được bảo vệ theo Đạo Luật Liên Bang về Quyền Riêng Tư (Federal Privacy Act). Thông tin do O/A hay PHA thu nhận phải tuân theo Luật Tiểu Bang về quyền riêng tư. Nhân viên của HUD, O/A và PHA sẽ bị trừng phạt khi sử dụng sai trái những mẫu thỏa thuận này. Quý vị không bị bắt buộc phải ký tên vào mẫu HUD-9887, mẫu HUD-9887-A - hoặc những mẫu thỏa thuận kiểm chứng riêng biệt - khi được giao các mẫu này trong lần phỏng vấn chứng nhận hay tái chứng nhận. Quý vị có thể mang về nhà để đọc kỹ hoặc bàn thảo với đệ tam nhân theo ý mình chọn. O/A sẽ cho biết một ngày khác để quý vị quay trở lại và ký tên vào.

Nếu quý vị không thể đọc và/hoặc ký tên vào mẫu thỏa thuận vì bị tàn tật thì O/A sẽ vận dụng cách thích nghi hợp lý theo Đoạn 504 của Đạo Luật Phục Hồi (Rehabilitation Act) năm 1973. Những điều thích nghi như vậy có thể là: đến tận nhà khi tình trạng tàn tật làm cho người đệ đơn hay người thuê không thể đến văn phòng để điền vào các biểu mẫu; người đệ đơn hoặc người thuê ủy quyền cho người khác ký tên trên danh nghĩa của mình; và đối với người khiếm thị thì cách thích nghi có thể là dùng các biểu mẫu có khổ chữ lớn hay chữ braille, hoặc cung cấp phương tiện đọc chữ.

Nếu người lớn trong gia hộ không thể kịp thời ký tên vào mẫu HUD-9887 hoặc các mẫu kiểm chứng riêng biệt vì hoàn cảnh chánh đáng, thì O/A sẽ ghi rõ - trong hồ sơ - lý do chậm trễ và kế hoạch cụ thể để lấy chữ ký thích hợp càng sớm càng tốt.

O/A phải báo cho quý vị - hoặc đệ tam nhân do quý vị chọn - về kết quả quyết định sau khi O/A kiểm chứng theo thỏa thuận cho phép của quý vị. O/A phải tạo cơ hội cho quý vị tranh luận kết quả quyết định đó theo Cẩm Nang HUD 4350.3, bản duyệt 1. Tuy nhiên, đối với thông tin nhận được theo mẫu HUD-9887 hay mẫu HUD-9887-A, HUD, O/A hoặc PHA sẽ báo cho quý vị biết kết quả quyết định.

O/A phải cất giữ hồ sơ về người thuê tại nơi nào có đủ mức kín đáo. Bất cứ nhân viên O/A nào không giữ kín thông tin về người thuê đều phải chịu trách nhiệm theo các điều khoản trừng phạt của Đạo Luật Tiểu Bang về Quyền Riêng Tư, và tuân theo những hành động trừng phạt của HUD. Và bất cứ người đệ đơn hay người thuê nào bị ảnh hưởng vì lý do sơ suất làm lộ hoặc sử dụng sai trái thông tin đều có thể đệ đơn kiện dân sự đòi bồi thường thiệt hại, và tìm giải pháp khác - nếu thích hợp - đối với nhân viên đó.

HUD-9887/A đòi hỏi O/A phải giao một bản Tờ Sự Kiện, mẫu HUD-9887, HUD-9887-A cho mỗi gia hộ, cùng với những mẫu thỏa thuận riêng biệt thích hợp. Tập tài liệu quý vị nhận được, bao gồm những văn kiện sau đây:

1. Tờ Sự Kiện HUD-9887/A: Trình bày yêu cầu kiểm chứng thông tin cung cấp từ những người nộp đơn xin tiền hỗ trợ gia cư. Tờ sự kiện này cũng trình bày vấn đề bảo vệ khách hàng trong tiến trình kiểm chứng.
2. Mẫu HUD-9887: Cho phép tiết lộ thông tin giữa các cơ quan chánh phủ.
3. Mẫu HUD-9887-A: Trình bày yêu cầu kiểm chứng thông qua đệ tam nhân, cùng với vấn đề bảo vệ khách hàng.
4. Thỏa thuận kiểm chứng riêng: Dùng để kiểm chứng thông tin liên quan do người đệ đơn/người thuê cung cấp, từ đó xác định xem họ có hội đủ điều kiện hay không, và mức quyền lợi.

Hậu Quả khi Không Ký Tên vào Mẫu Thỏa Thuận

Nếu quý vị không ký tên vào mẫu HUD-9887, mẫu HUD-9887-A, hoặc các mẫu kiểm chứng riêng biệt, thì sẽ bị từ chối trợ cấp (đối với người đệ đơn) hoặc bị cúp trợ cấp (đối với người thuê). Xem phần giải thích rõ hơn trên mẫu HUD-9887 và 9887-A.

Nếu quý vị là người đệ đơn và bị từ chối trợ cấp vì lý do này, thì O/A phải thông báo lý do bị bác đơn và tạo cơ hội cho quý vị khiếu nại quyết định đó.

Nếu quý vị là người thuê và bị cúp trợ cấp vì lý do này, thì O/A phải tuân theo thể thức đã định trong Hợp Đồng Thuê Mướn, trong đó gồm cả cơ hội cho quý vị gặp mặt O/A.

Các Chương Trình Được Nhắc Đến trong Tờ Sự Kiện này

- RAP (Rental Assistance Program, hay Chương Trình Trợ Cấp Tiền Thuê)
- Phụ Cấp Tiền Thuê
- Đoạn 8 - Chương Trình Chi Trả Tiền Hỗ Trợ Gia Cư (Housing Assistance Payments Program) (do Văn Phòng Gia Cư (Office of Housing) điều hành)
- Đoạn 202
- Đoạn 202 và 811 PRAC
- Đoạn 202/162 PAC
- Đoạn 221(d)(3) - Thấp Hơn Lãi Suất Thị Trường (Below Market Interest Rate)
- Đoạn 236
- HOPE 2 - Quyền Làm Chủ Gia Cư của Các Đơn Vị Nhà Ở Đa Gia Đình (Home Ownership of Multifamily Units)

“Tài liệu này là bản dịch của văn kiện pháp lý do HUD ban hành. HUD cung cấp bản dịch này với mục đích duy nhất là giúp quý vị dễ dàng hiểu rõ quyền hạn và nghĩa vụ của mình. Bản tiếng Anh của tài liệu này là văn kiện chính thức, hợp pháp và để đối chiếu. Bản dịch không phải là tài liệu chính thức.”

Thông Báo và Thỏa Thuận về việc Tiết Lộ Thông Tin

cho HUD (Bộ Phát Triển Gia Cư và Đô Thị Hoa Kỳ), cho O/A (Sở Hữu Chủ và Người Quản Lý), và cho PHA (Cơ Quan Gia Cư Công Cộng)

Bộ Phát Triển Gia Cư và Đô Thị Hoa Kỳ (HUD)
Văn Phòng Gia Cư
Ủy Viên Gia Cư Liên Bang

Văn Phòng HUD yêu cầu tiết lộ thông tin (Sở Hữu Chủ phải cho biết toàn bộ địa chỉ của Văn Phòng HUD Địa Phương, Ghi chú: Giám Đốc, Đơn Vị Nhà Ở Đa Gia Đình.):	O/A yêu cầu tiết lộ thông tin (Sở Hữu Chủ phải cho biết họ tên và địa chỉ của mình):	PHA yêu cầu tiết lộ thông tin (Sở Hữu Chủ phải cho biết họ tên và địa chỉ của PHA, và chức vụ của giám đốc hoặc người điều hành. Nếu không có Sở Hữu Chủ PHA hay người điều hành hợp đồng PHA cho dự án này thì đánh dấu X vào toàn bộ ô này):
--	--	--

Thông Báo cho Người Thuê: Đừng ký tên vào mẫu này khi chỗ trống bên trên - dành cho các tổ chức yêu cầu tiết lộ thông tin - vẫn để trống. Quý vị không nhất thiết phải ký tên vào mẫu này khi được giao. Quý vị có thể mang mẫu này về nhà để đọc kỹ hoặc bàn thảo với đệ tam nhân theo ý mình chọn và quay trở lại để ký bản thỏa thuận vào ngày mình đã hoạch định với người quản lý/chủ gia cư.

Thừa Lệnh: Đoạn 217 của Đạo Luật Phân Bỏ Ngân Sách Thống Nhất (Consolidated Appropriations Act) năm 2004 (P.L. 108-199). Luật này được ghi tại 42 U.S.C. 653(J). Luật này cho phép HHS tiết lộ cho HUD (Bộ Phát Triển Gia Cư và Đô Thị) biết thông tin trong phần NDNH của “Hệ Thống Thâu Thập và Địa Điểm Đặt Hồ Sơ” (Location and Collection System of Records) để kiểm chứng việc làm và lợi tức của những người tham gia vào các chương trình đã định, và sau khi loại bỏ dấu hiệu nhận biết cá nhân thì cho phép phân tích thông tin khai báo việc làm và lợi tức của những người đó. Trong quá trình điều quản tiền trợ cấp thuê gia cư, Bộ Trưởng HUD có thể tiết lộ thông tin cho sở hữu chủ, người quản lý, và người điều hành hợp đồng.

Đoạn 904 của Đạo Luật Stewart B. McKinney năm 1988 Tu Chính Vấn Đề Hỗ Trợ Người Vô Gia Cư (Homeless Assistance Amendments Act) được tu chính theo Đoạn 903 của Đạo Luật Phát Triển Gia Cư và Cộng Đồng (Housing and Community Development Act) năm 1992 và Đoạn 3003 của Đạo Luật Điều Chỉnh Ngân Sách Đa Tập (Omnibus Budget Reconciliation Act) năm 1993. Luật này được ghi tại 42 U.S.C. 3544. Luật này đòi hỏi quý vị phải ký tên vào mẫu thỏa thuận cho phép: (1) HUD và PHA lấy thông tin về lương bổng và yêu cầu đền bù thất nghiệp từ cơ quan cấp tiểu bang có trách nhiệm lưu giữ thông tin này; và (2) HUD, O/A và PHA - có trách nhiệm cứu xét điều kiện - kiểm chứng thông tin về lương bổng và tiền công liên quan đến tình trạng hội đủ điều kiện hoặc mức quyền lợi của người đệ đơn hay người tham gia; (3) HUD lấy một số thông tin khai thuế từ SSA (Cơ Quan An Sinh Xã Hội Hoa Kỳ) và IRS (Sở Thuế Vụ Hoa Kỳ).

Mục Đích: Khi ký tên vào mẫu thỏa thuận này, quý vị cho phép HUD, O/A nêu tên bên trên và PHA xin thông tin lợi tức từ các cơ quan chính quyền liệt kê trên mẫu. HUD, O/A và PHA cần có thông tin này để kiểm chứng lợi tức gia hộ của quý vị, để chắc chắn quý vị hội đủ điều kiện nhận trợ cấp gia cư, và quyền lợi này đã được quy định đúng mức. Có thể là HUD, O/A và PHA sẽ đưa nguồn thông tin này vào các chương trình đối chiếu điện toán để xác nhận tiêu chuẩn của quý vị và mức trợ cấp được hưởng. Mẫu này cũng cho phép HUD, O/A và PHA lấy thông tin về lương bổng, người mới được thuê mượn (W-4) và yêu cầu đền bù thất nghiệp từ các hãng sở hiện tại hoặc trước kia để kiểm chứng thông tin có được khi đối chiếu điện toán.

Vấn Đề Sử Dụng Thông Tin Muốn Lấy: HUD cần phải bảo vệ thông tin lợi tức thâu thập được theo Đạo Luật về Quyền Riêng Tư năm 1974, 5 U.S.C. 552a. O/A và PHA cũng phải bảo vệ thông tin lợi tức đã thâu thập theo mọi luật Tiểu Bang hiện dụng về quyền riêng tư.

Thỏa Thuận: Tôi đồng ý cho HUD, O/A hay PHA xin và lấy thông tin lợi tức từ các cơ quan liên bang và tiểu bang liệt kê ở mặt sau của mẫu này để xét tiêu chuẩn của tôi, cùng với mức trợ cấp theo chương trình hỗ trợ gia cư của HUD.

“Chỉ ký tên vào bản tiếng Anh của hợp đồng thuê mượn.”

Sau khi nhận thông tin nhắc đến trong thông báo thỏa thuận này, điều duy nhất HUD, O/A và PHA có thể sẽ cho biết là: tiêu chuẩn hoặc mức trợ cấp cho quý vị vẫn chưa rõ ràng, và cần phải kiểm chứng thêm.

Nếu nhân viên của HUD, O/A và PHA tiết lộ trái phép hoặc sử dụng sai trái những thông tin lợi tức biết được từ mẫu thỏa thuận thì sẽ bị phạt vạ.

Người Nào Phải Ký Tên Vào Mẫu Thỏa Thuận? Mỗi người trong gia hộ đã được ít nhất 18 tuổi - và mỗi người chủ gia đình, người phối ngẫu hay đồng chủ hộ, bất kể tuổi tác - đều phải ký tên vào mẫu thỏa thuận vào lúc chứng nhận ban đầu và trong mỗi lần tái chứng nhận. Nếu có thêm người lớn mới đến cư ngụ tại gia hộ - hoặc khi người trong gia hộ đã đến tuổi 18 - thì phải lấy thêm chữ ký.

Người nào đệ đơn xin hoặc được lãnh trợ cấp theo những chương trình sau đây đều phải ký tên vào mẫu thỏa thuận này:

RAP (Chương Trình Trợ Cấp Tiền Thuê)

Phụ Cấp Tiền Thuê

Đoạn 8 - Chương Trình Chi Trả Tiền Hỗ Trợ Gia Cư (do Văn Phòng Gia Cư điều hành)

Đoạn 202; Đoạn 202 và 811 PRAC; Đoạn 202/162 PAC, Đoạn 221(d)(3) - Thấp Hơn Lãi Suất Thị Trường

Đoạn 236

HOPE 2 - Quyền Làm Chủ Gia Cư của Các Đơn Vị Nhà Ở Đa Gia Đình

Không Ký Tên vào Mẫu Thỏa Thuận: Nếu quý vị không ký tên vào mẫu thỏa thuận thì sẽ bị từ chối không cho nhận hoặc chấm dứt trợ cấp gia cư. Nếu người đệ đơn bị từ chối trợ cấp vì lý do này thì sở hữu chủ phải tuân theo thể thức thông báo trong Cẩm Nang 4350.3, bản duyệt 1. Nếu người thuê bị từ chối trợ cấp vì lý do này thì sở hữu chủ hay người điều quản phải tuân theo thể thức đã định trong hợp đồng thuê mượn.

“Tài liệu này là bản dịch của văn kiện pháp lý do HUD ban hành. HUD cung cấp bản dịch này với mục đích duy nhất là giúp quý vị dễ dàng hiểu rõ quyền hạn và nghĩa vụ của mình. Bản tiếng Anh của tài liệu này là văn kiện chính thức, hợp pháp và để đối chiếu. Bản dịch không phải là tài liệu chính thức.”

Các Cơ Quan Cung Cấp Thông Tin

Các Cơ Quan Thâu Thập Thông Tin Tiền Lương của Tiểu Bang (HUD và PHA). Thỏa thuận này hạn chế ở phần lương bổng và đền bù thất nghiệp mà quý vị đã nhận suốt (nhiều) thời kỳ trong vòng 5 năm gần đây, khi quý vị được lãnh trợ cấp gia cư.

Cơ Quan An Sinh Xã Hội Hoa Kỳ (chỉ dành cho HUD). Thỏa thuận này hạn chế ở thông tin về lương bổng và tư doanh từ mẫu W-2 hiện tại của quý vị.

Danh Sách Những Người Mới Được Tuyển Dụng Trên Toàn Quốc thuộc hệ thống hồ sơ của Bộ Dịch Vụ Sức Khỏe và Nhân Sự. Thỏa thuận này hạn chế ở phần lương bổng và đền bù thất nghiệp mà quý vị đã nhận suốt (nhiều) thời kỳ trong vòng 5 năm gần đây, khi quý vị được lãnh trợ cấp gia cư.

Sở Thuế Vụ Hoa Kỳ (chỉ dành cho HUD). Thỏa thuận này hạn chế ở thông tin nhắc đến trong tờ khai thuế hiện tại của quý vị.

Thỏa thuận này hạn chế ở thông tin sau đây (có thể có thông tin này trên tờ khai thuế hiện tại của quý vị):

1099-S Khai Trình đối với Người Nhận Món Tiền Thu Được từ Giao Dịch Địa Ốc

1099-B Khai Trình đối với Người Nhận Món Tiền Thu Được từ Người Môi Giới Địa Ốc và Giao Dịch Trao Đổi Hai Chiều

1099-A Khai Báo Thông Tin về việc Thâu Mua hay Bỏ Hoang Bất Động Sản Đã Bảo Chứng

1099-G Khai Trình đối với Người Nhận Một Vài Món Tiền từ Chánh Phủ

1099-DIV Khai Trình đối với Người Nhận Cổ Tức và Tiền Phân Chia

1099 INT Khai Trình đối với Người Nhận Lợi Tức từ Tiền Lãi

1099-MISC Khai Trình đối với Người Nhận Những Lợi Tức Khác

1099-OID Khai Trình đối với Người Được Giảm Giá Số Tiền Gốc

1099-PATR Khai Trình đối với Người Nhận Tiền Phân Chia Chịu Thuế từ Hội Hợp Tác

1099-R Khai Trình đối với Người Theo Chương Trình Hồi Hưu W2-G

Khai Trình Tiền Thắng Cược

1065-K1 Phần Lợi Tức, Tín Dụng, Khấu Trừ, v.v... Chia Cho Các Bên Hùn Vốn

1041-K1 Phần Lợi Tức, Tín Dụng, Khấu Trừ, v.v... Chia Cho Người Thụ Hưởng

1120S-K1 Phần Lợi Tức, Tín Dụng, Khấu Trừ, v.v... - Chưa Phân Chia và Chịu Thuế - được phát cho Cổ Đông

Tôi hiểu rằng thông tin lợi tức lấy từ những nguồn đó đều được dùng kiểm chứng thông tin mà tôi cung cấp để xem có hội đủ điều kiện khởi đầu hoặc tiếp tục theo chương trình trợ cấp gia cư hay không, và mức quyền lợi được hưởng.

Dựa trên thông tin biết được về quý vị theo thỏa thuận này, chúng tôi không thực hiện bất cứ hành động nào để chấm dứt, từ chối, đình chỉ hoặc giảm bớt số tiền hỗ trợ cho gia hộ của quý vị, mà chờ đến khi Văn Phòng HUD, OIG (Office of Inspector General, hay Văn Phòng Tổng Thanh Tra) hoặc PHA (tùy theo nơi nào thích hợp) và O/A đã độc lập kiểm chứng: 1) số tiền lợi tức, lương bổng hay đền bù thất nghiệp liên quan, 2) quý vị (đã) có thật sự nhận được lợi tức, lương bổng hay quyền lợi như vậy để sử dụng hay không, và 3) (những) thời kỳ trực tiếp hoặc gián tiếp mà quý vị thật sự nhận được lợi tức, lương bổng hay quyền lợi đó. Có thể sử dụng bản sao của thỏa thuận đã ký kết để yêu cầu đệ tam nhân kiểm chứng bất cứ thông tin nào nhận được theo thỏa thuận này (thí dụ như hàng sổ).

HUD, O/A hoặc PHA phải báo cho quý vị - hoặc đệ tam nhân được quý vị chỉ định - biết về kết quả quyết định dựa trên thông tin đã kiểm chứng theo thỏa thuận này, và phải cho quý vị có cơ hội tranh luận kết quả của quyết định đó theo Cẩm Nang 4350.3, bản duyệt 1.

Nếu trong gia hộ có người cần phải ký tên vào mẫu thỏa thuận lại không thể kịp thời ký tên vào mẫu này vì hoàn cảnh chánh đáng, thì O/A sẽ ghi rõ - trong hồ sơ - lý do chậm trễ và kế hoạch cụ thể để lấy chữ ký thích hợp càng sớm càng tốt.

Mẫu thỏa thuận này hết hạn vào thời điểm 15 tháng sau khi ký tên.

Tuyên Văn của Đạo Luật về Quyền Riêng Tư. HUD (Bộ Phát Triển Gia Cư và Đô Thị) được phép thâu thập thông tin này theo: Đạo Luật Gia Cư Hoa Kỳ (U.S. Housing Act) năm 1937 đã tu chính (42 U.S.C. 1437 và tiếp theo); Đạo Luật Phục Hồi Gia Cư và Đô Thị-Nông Thôn (Housing and Urban-Rural Recovery Act) năm 1983 (P.L. 98-181); Các Tu Chính Kỹ Thuật cho Đạo Luật Phát Triển Gia Cư và Cộng Đồng (Housing and Community Development Technical Amendments) năm 1984 (P.L. 98-479); và Đạo Luật Phát Triển Gia Cư và Cộng Đồng năm 1987 (42 U.S.C. 3543). HUD thâu thập thông tin để cứu xét xem người đệ đơn có hội đủ điều kiện hay không, để xác định cỡ đơn vị nhà ở cần dùng, và số tiền người thuê phải trả theo tiền thuê và tiện ích. HUD sử dụng thông tin này để hỗ trợ điều quản một số bất động sản của mình, để bảo vệ quyền lợi tài chánh của Chánh Phủ, và để kiểm chứng xem thông tin đã cung cấp có chính xác hay không. Có thể là HUD, O/A (sở hữu chủ hay người quản lý) hoặc PHA (cơ quan gia cư công cộng) sẽ thực hiện công việc đối chiếu điện toán để kiểm chứng thông tin mà quý vị cho biết. Có thể sẽ phải tiết lộ thông tin này cho cơ quan thích hợp của liên bang, tiểu bang và địa phương - nếu có liên quan - và cho các công tố viên và điều tra viên dân sự, hình sự hoặc điều luật. Tuy nhiên, vẫn không được tiết lộ hoặc trao thông tin ra bên ngoài HUD, ngoại trừ trường hợp luật pháp cho phép hay đòi hỏi. Quý vị phải cung cấp mọi thông tin cần thiết. Nếu quý vị không cung cấp bất cứ thông tin nào thì quá trình duyệt xét điều kiện sẽ bị giải quyết chậm trễ hoặc bác bỏ hẳn.

Hình Phạt khi Sử Dụng Sai Trái Thỏa Thuận này:

HUD, O/A và bất kỳ PHA nào (hoặc bất cứ nhân viên nào của HUD, O/A hay PHA) sẽ bị phạt vì tiết lộ trái phép hoặc sử dụng sai trái những thông tin biết được từ mẫu thỏa thuận.

Thông tin thâu thập được từ mẫu HUD 9887 chỉ được sử dụng vào mục đích đã nêu trong mẫu HUD 9887. Bất cứ người nào cố ý hay chủ tâm hỏi xin, lấy dùng hoặc tiết lộ bất kỳ thông tin nào về người đệ đơn hay người thuê với lý do ngụy tạo thì đều phạm khinh tội và bị phạt không quá \$5,000.

Bất cứ người đệ đơn hay người thuê nào bị ảnh hưởng vì lý do sơ suất làm lộ thông tin đều có thể đệ đơn kiện dân sự đòi bồi thường thiệt hại, và tìm giải pháp khác, nếu thích hợp, đối với viên chức hay nhân viên nào - của HUD, Sở Hữu Chủ hoặc PHA - chịu trách nhiệm về tình trạng tiết lộ trái phép hay sử dụng sai trái.

Thỏa Thuận của Người Đệ Đơn/Người Thuê cho Tiết Lộ Thông Tin Được Sở Hữu Chủ của Thông Tin Kiểm Chứng Do Người Nộp Đơn Xin Tiền Hỗ Trợ Gia Cư cung cấp

Bộ Phát Triển Gia Cư và Đô Thị Hoa Kỳ (HUD)
Văn Phòng Gia Cư
Ủy Viên Gia Cư Liên Bang

Hướng Dẫn cho Sở Hữu Chủ

- Giao những văn kiện liệt kê bên dưới cho người đệ đơn/người thuê ký tên vào. Ghim hoặc kẹp chúng lại với nhau thành một loạt tài liệu theo thứ tự liệt kê sau đây.
 - Tờ Sự Kiện HUD-9887/A.
 - Mẫu HUD-9887.
 - Mẫu HUD-9887-A.
 - Những kiểm chứng liên quan (Cẩm Nang HUD 4350.3, bản duyệt 1).
- Thông báo - bằng lời nói - cho người đệ đơn và người thuê biết rằng
 - Họ có thể mang các mẫu này về nhà để đọc kỹ hoặc bàn thảo với đệ tam nhân theo ý mình chọn và quay trở lại để ký kết vào ngày đã hoạch định với quý vị, và
 - Nếu tình trạng tàn tật làm cho họ không thể đọc và/hoặc ký kết bất cứ thỏa thuận nào, thì quý vị - là Sở Hữu Chủ - phải lo liệu cách thích nghi hợp lý.
- Sở Hữu Chủ phải giao cho mỗi gia hộ một bản của Tờ Sự Kiện HUD 9887/A, mẫu HUD-9887, và mẫu HUD-9887-A sau khi đã có (những) chữ ký cần thiết của người đệ đơn/người thuê. Và sở hữu chủ cũng phải giao cho người đệ đơn/người thuê một bản của các mẫu kiểm chứng riêng biệt đã ký kết - nếu họ yêu cầu.

Hướng Dẫn cho Người Đệ Đơn và Người Thuê

Mẫu HUD-9887-A có ghi thông tin về khách hàng và những biện pháp bảo vệ - liên quan đến quá trình kiểm chứng theo đòi hỏi của HUD - mà Sở Hữu Chủ phải thực hiện.

- Nên đọc kỹ tài liệu này - trong đó trình bày:

☐ Những đòi hỏi của HUD về vấn đề tiết lộ thông tin, và

☐ Những biện pháp khác để bảo vệ khách hàng.
- Hãy ký tên vào trang cuối cùng để xác nhận:

☐ quý vị đã đọc hết mẫu này, hoặc

☐ Sở Hữu Chủ hay đệ tam nhân do quý vị chọn đã giảng giải cho quý vị hiểu về mẫu này, và

☐ quý vị đồng ý cho tiết lộ thông tin theo mục đích và cách sử dụng đã trình bày.

Thẩm Quyền Đòi Hỏi Người Đệ Đơn/Người Thuê Đồng Ý cho Tiết Lộ Thông Tin

Đoạn 904 của Đạo Luật Stewart B. McKinney năm 1988 Tu Chính Vấn Đề Hỗ Trợ Người Vô Gia Cư được tu chính theo Đoạn 903 của Đạo Luật Phát Triển Gia Cư và Cộng Đồng năm 1992. Luật này được ghi tại 42 U.S.C. 3544.

Luật lệ này đòi hỏi quý vị phải ký mẫu thỏa thuận cho phép Sở Hữu Chủ liên lạc với các hãng sở hiện tại hoặc trước kia để kiểm chứng thông tin về lương bổng và tiền công liên quan đến tình trạng hội đủ điều kiện hoặc mức quyền lợi của quý vị. Ngoài ra, quy định của HUD (24 CFR 5.659, Thông Tin về Gia Đình và Kiểm chứng) đòi hỏi là: nếu muốn nhận tiền hỗ trợ gia cư thì quý vị phải ký tên vào bản thỏa thuận và tiết lộ - đã được HUD phê chuẩn - cho phép mọi nguồn lợi tức tư nhân hay ký thác cung cấp thông tin đó, nếu cần để xác định xem quý vị có hội đủ điều kiện hay không, và mức quyền lợi. Trong đó gồm cả thông tin do quý vị cung cấp, vì điều này ảnh hưởng đến số tiền thuê quý vị phải trả. Thông tin này bao gồm lợi tức và tài sản, chẳng hạn như lương bổng,

phúc lợi, và tiền lời có được từ tương mục tiết kiệm. Trong đó cũng bao gồm một số điều chỉnh về lợi tức, chẳng hạn như phụ khoản cho người thuộc quyền và cho gia cư nào có chủ hộ hay người phối ngẫu là người cao niên tật nguyên, hoặc tàn tật; và phụ khoản giúp lo liệu chi phí giữ trẻ, phí tổn y tế, và chi phí trợ giúp người tàn tật.

Mục Đích Đòi Hỏi Bản Thỏa Thuận cho Tiết Lộ Thông Tin

Khi ký tên vào mẫu thỏa thuận này, quý vị cho phép Sở Hữu Chủ của dự án gia cư - tại nơi quý vị nộp đơn xin trợ cấp - hỏi xin thông tin về quý vị từ đệ tam nhân. HUD đòi hỏi chủ gia cư phải kiểm chứng mọi thông tin do quý vị cung cấp - nếu thông tin này ảnh hưởng đến tiêu chuẩn và mức quyền lợi - để đoan chắc là quý vị hội đủ điều kiện nhận tiền hỗ trợ gia cư, và quyền lợi đó ở mức hợp lý. Khi Văn Phòng HUD hay PHA (trên tư cách Người Điều Hành Hợp Đồng (Contract Administrator)) yêu cầu, chủ gia cư sẽ báo cho HUD hoặc PHA biết thông tin mà quý vị đã cung cấp, và thông tin mà người đó nhận được theo thỏa thuận này.

Vấn Đề Sử Dụng Thông Tin Muốn Lấy

Dựa theo những hạn định trong mẫu kiểm chứng, người được ghi trên mẫu này có thể yêu cầu cho biết và nhận thông tin cần thiết để kiểm chứng. HUD cần phải bảo vệ thông tin lợi tức thân thập được theo Đạo Luật về Quyền Riêng Tư năm 1974, 5 U.S.C. 552a. Sở Hữu Chủ và PHA cũng phải bảo vệ thông tin lợi tức mà họ thu thập được theo mọi luật lệ hiện dụng của tiểu bang về quyền riêng tư. Nếu thông tin nhận được từ đệ tam nhân không nhất quán với thông tin do quý vị cung cấp, thì Sở Hữu Chủ phải thông báo cho quý vị biết bằng văn bản, trong đó chỉ rõ thông tin bị xem là chưa chính xác. Và nếu điều này xảy ra thì quý vị sẽ có cơ hội gặp mặt Sở Hữu Chủ để bàn thảo về mọi vấn đề còn sai lệch.

Người Nào Phải Ký Tên Vào Mẫu Thỏa Thuận?

Mỗi người trong gia hộ đã được ít nhất 18 tuổi - và mỗi người chủ gia đình, người phối ngẫu hay đồng chủ hộ, bất kể tuổi tác - đều phải ký tên vào các mẫu thỏa thuận liên quan vào lúc chứng nhận ban đầu, trong mỗi lần tái chứng nhận, và vào mỗi lần chứng nhận tạm thời, nếu áp dụng. Ngoài ra, khi có thêm người lớn mới đến cư ngụ tại gia hộ và khi người trong gia hộ đã được 18 tuổi thì họ cũng phải ký tên vào những mẫu thỏa thuận liên quan.

Người nào nộp đơn xin hoặc được nhận trợ cấp theo những chương trình sau đây đều phải ký tên vào các mẫu thỏa thuận liên quan:

RAP (Chương Trình Trợ Cấp Tiền Thuê)

Phụ Cấp Tiền Thuê

Đoạn 8 - Chương Trình Chi Trả Tiền Hỗ Trợ Gia Cư (do Văn Phòng Gia Cư điều hành)

Đoạn 202

Đoạn 202 và 811 PRAC

Đoạn 202/162 PAC

Đoạn 221(d)(3) - Thấp Hơn Lãi Suất Thị Trường

Đoạn 236

HOPE 2 - Quyền Làm Chủ Gia Cư của Các Đơn Vị Nhà Ở Đa Gia Đình

Không Ký Tên vào Mẫu Thỏa Thuận

Nếu quý vị không ký tên vào bất cứ mẫu thỏa thuận cần thiết nào thì sẽ bị từ chối không cho nhận hoặc chấm dứt trợ cấp gia cư. Nếu người đệ đơn bị từ chối trợ cấp vì lý do này thì O/A phải tuân theo thể thức thông báo trong Cẩm Nang 4350.3, bản duyệt 1. Nếu người thuê bị từ chối trợ cấp vì lý do này thì O/A phải tuân theo thể thức đã định trong hợp đồng thuê mướn.

Điều Kiện

Dựa trên thông tin biết được về quý vị theo thỏa thuận này, chúng tôi không thực hiện bất cứ hành động nào để chấm dứt, từ chối, đình chỉ hoặc giảm bớt số tiền hỗ trợ cho gia hộ của quý vị, mà chờ đến khi O/A đã đọc lập 1) kiểm chứng thông tin do quý vị cung cấp - thông tin này liên quan đến tiêu chuẩn và mức quyền lợi của quý vị, và 2) đối với vấn đề lợi tức (kể cả lợi tức do làm việc mà có và không do đi làm), O/A kiểm chứng xem quý vị (đã) có thật sự nhận được lợi tức như vậy để sử dụng hay không, và (những) thời kỳ trực tiếp hoặc gián tiếp mà quý vị thật sự nhận được lợi tức, lương bổng hay quyền lợi đó.

Có thể sử dụng bản sao của thỏa thuận đã ký kết để xin thông tin đã được chữ ký của quý vị trên các mẫu thỏa thuận riêng biệt cho phép tiết lộ. Điều này có thể xảy ra nếu O/A không có thỏa thuận kiểm chứng riêng nào khác có chữ ký gốc nhưng lại phải gọi thêm một yêu cầu kiểm chứng nữa (thí dụ như khi đệ tam nhân không hồi đáp). Và nếu điều này thật sự xảy ra thì O/A sẽ đính kèm bản sao của thỏa thuận này với bản sao của mẫu kiểm chứng riêng đã có chữ ký của quý vị. Để tránh trường hợp phải dùng bản sao, O/A và quý vị nên đồng ý ký nhiều bản thỏa thuận cho mỗi dạng kiểm chứng cần thiết. O/A phải báo cho quý vị - hoặc đệ tam nhân được quý vị chỉ định - biết về kết quả quyết định dựa trên thông tin đã kiểm chứng theo thỏa thuận này, và phải tạo cơ hội cho quý vị tranh luận về kết quả quyết định đó theo Cẩm Nang 4350.3, bản duyệt 1.

O/A phải cung cấp cho quý vị những thông tin đã thu thập trong thỏa thuận này theo Luật Tiểu Bang về quyền riêng tư.

Nếu trong gia hộ có người cần phải ký tên vào mẫu thỏa thuận lại không thể kịp thời ký tên vào mẫu này vì hoàn cảnh chánh đáng, thì O/A sẽ ghi rõ - trong hồ sơ - lý do chậm trễ và kế hoạch cụ thể để lấy chữ ký thích hợp càng sớm càng tốt.

Hình Phạt khi Sử Dụng Sai Trái Thỏa Thuận này:

HUD, O/A và bất kỳ PHA nào (hoặc bất cứ nhân viên nào của HUD, O/A hay PHA) sẽ bị phạt vì tiết lộ trái phép hoặc sử dụng sai trái những thông tin biết được từ mẫu thỏa thuận.

Thông tin thu thập được từ mẫu HUD 9887-A chỉ được sử dụng vào mục đích đã nêu trong mẫu HUD 9887-A. Bất cứ người nào cố ý hay chủ tâm hỏi xin, lấy dùng hoặc tiết lộ bất cứ thông tin nào về người đệ đơn hay người thuê với lý do ngụy tạo thì đều phạm khinh tội và bị phạt không quá \$5,000.

Bất cứ người đệ đơn hay người thuê nào bị ảnh hưởng vì lý do sơ suất làm lộ thông tin đều có thể đệ đơn kiện dân sự đòi bồi thường thiệt hại, và tìm giải pháp khác, nếu thích hợp, chống lại viên chức hay nhân viên nào - của HUD, O/A hoặc PHA - đã tiết lộ trái phép hay sử dụng sai trái.

Thỏa thuận riêng cho tiết lộ thông tin sẽ hết hạn vào lúc 15 tháng sau khi ký kết. O/A có thể sử dụng những mẫu thỏa thuận riêng biệt này trong 120 ngày trước khi đến thời kỳ chứng nhận. O/A cũng có thể sử dụng các mẫu này trong thời kỳ chứng nhận, nhưng chỉ trong trường hợp O/A nhận được thông tin cho thấy rằng thông tin do quý vị cung cấp có thể chưa chính xác. Những cách sử dụng khác đều bị cấm.

O/A không yêu cầu cho biết thông tin nào đã cũ hơn 12 tháng, trừ khi người đó nhận được thông tin không nhất quán và có lý do chánh đáng để tin rằng thông tin do quý vị cung cấp là chưa chính xác. Nếu xảy ra trường hợp này thì O/A có thể lấy thông tin trong vòng 5 năm gần đây, khi quý vị được nhận trợ cấp.

Tôi đã đọc và hiểu rõ thông tin này - trong đó nói về mục đích và cách sử dụng thông tin cần kiểm chứng - và đồng ý cho tiết lộ thông tin theo mục đích và cách sử dụng đó.

Tôi đã đọc và hiểu rõ mục đích và cách sử dụng thỏa thuận này, và tôi hiểu rằng nếu mình sử dụng sai thỏa thuận này thì sẽ bị trừng phạt.

“Chỉ ký tên vào bản tiếng Anh của hợp đồng thuê mướn.”