**Quyền không bị trả thù của Người thuê nhà** Trung tâm Uptown People’s Law Center Cập nhật tháng 3/2020

**Luật địa phương:** Pháp lệnh cho Chủ nhà & Người thuê nhà tại Khu dân cư của Chicago (CRLTO) bảo vệ người thuê nhà ở Chicago tránh bị trả thù nhưng *chỉ với điều kiện họ sống trong tòa nhà theo đúng quy định của pháp luật*.

* Nếu bạn sinh sống trong các loại nhà ở sau đây, **không** thuộc phạm vi áp dụng của CRLTO, chuyển đến “Nhà ở không thuộc phạm vi áp dụng của CRLTO” bên dưới:
	+ các tòa nhà mà chủ sở hữu tự sinh sống có 6 căn hộ trở xuống
	+ Nhà ở hợp tác
	+ Nơi trú ẩn tạm thời và chuyển tiếp
	+ Đa số nhà ở sinh viên
	+ Nhà ở y tế (ví dụ: bệnh viện, nhà thương, cơ sở chăm sóc mở rộng, v.v.)
	+ Một số loại nhà ở tôn giáo (ví dụ: tu viện)
	+ Nhà ở theo loại hình du lịch ngắn hạn (ví dụ: khách sạn, nhà nghỉ, nhà trọ) (có áp dụng trường hợp ngoại lệ)
	+ Các căn hộ mà nhân viên của chủ nhà, làm việc trong tòa nhà sinh sống
	+ Các căn hộ mà người mua chuyển đến trước khi chuyển chứng thư
	+ Các căn hộ mà người bán ở trong một khoảng thời gian dài hơn sau khi chuyển chứng thư

**Theo CRLTO:** Chủ nhà không được trả đũa người thuê nhà vì đã thực hiện bất kỳ hành động nào sau đây:

* Yêu cầu chủ nhà sửa chữa theo yêu cầu của pháp luật
* Khiếu nại về vi phạm đạo luật với quan chức chính phủ liên quan
* Liên hệ nhóm cộng đồng hoặc giới truyền thông để khắc phục hoặc khiếu nại về hành vi vi phạm đạo luật hoặc hành động bất hợp pháp của chủ nhà
* Tham gia hiệp hội người thuê nhà hoặc tổ chức tương tự
* Làm chứng trước tòa hoặc khai báo theo thủ tục tố tụng hành chính về điều kiện nhà ở
* Thực thi bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục theo pháp luật

**Quy tắc Một năm**: Nếu người thuê nhà thực hiện bất kỳ hành động nào liệt kê ở trên trong vòng một năm dẫn đến việc chủ nhà có hành động (trang tiếp theo) chống lại người thuê nhà, tòa án sẽ cho rằng đó là sự trả đũa.

* Người thuê nhà cần có bằng chứng về việc đã thực hiện một trong những hành động kể trên.
* Hành động của người thuê nhà phải xảy ra trước hành động của chủ nhà (xem trang tiếp theo).

**Nếu thời gian lâu hơn 1 năm**: Hành động của người thuê nhà chỉ cần là ***một trong những lý do*** dẫn đến hành động của chủ nhà; nhưng không cần là lý do ***chính***.

**Hành động của chủ nhà** có thể được coi là trả đũa theo CRLTO bao gồm:

* Chấm dứt hợp đồng thuê nhà
* Tăng tiền thuê nhà
* Giảm dịch vụ
* Kiện hoặc đe dọa kiện yêu cầu trục xuất
* Từ chối gia hạn hợp đồng hoặc thời gian thuê

**Trừng phạt** chủ nhà vì đã trả đũa:

* Người thuê nhà được bảo vệ tại tòa án chống lại hành động trả đũa.
* Người thuê nhà có thể tiếp tục ở tại nhà hoặc chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn.
* Người thuê nhà có thể thu hồi tối đa 2 lần tiền thuê nhà hoặc 2 lần chi phí bồi thường thiệt hại, tùy thuộc vào số tiền nào lớn hơn.
* Người thuê nhà cũng có thể thu hồi phí luật sư.

# Nhà ở không thuộc phạm vi áp dụng CRLTO

**Luật tiểu bang**: Nếu tòa nhà của người thuê nhà thuộc một trong những hạng mục không được áp dụng CRLTO thì vẫn sẽ được bảo vệ theo Đạo luật Trục xuất để trả đũa của Illinois (IL REA). Luật này có mức độ bảo vệ yếu hơn nhiều.

**Theo IL REA:** Chủ nhà không được trả đũa người thuê nhà vì đã thực hiện bất kỳ hành động nào sau đây:

* Khiếu nại về vi phạm đạo luật hợp pháp (luật xây dựng, pháp lệnh y tế hoặc quy định tương tự) với ***bất kỳ*** cơ quan chính phủ nào.

**Hành động của chủ nhà** có thể được coi là trả đũa theo IL REA bao gồm:

* Chấm dứt hợp đồng thuê nhà
* Từ chối gia hạn hợp đồng hoặc thời gian thuê

**Người thuê nhà cần chứng minh** các vấn đề sau để thắng kiện:

* Người thuê nhà đã khiếu nại với chính phủ về việc vi phạm đạo luật.
* Chính phủ xác nhận có vi phạm.
* Chủ nhà nhận được thông báo về vi phạm.
* Chủ nhà trừng phạt người thuê nhà ***hoàn toàn*** vì khiếu nại của người thuê nhà.

**Trừng phạt** chủ nhà vì đã trả đũa:

* Chủ nhà không được chấm dứt hoặc từ chối gia hạn hợp đồng/thời hạn thuê, ngay cả khi thông thường chủ nhà có quyền này.