

Tìm Hiểu Luật Cứu Trợ Người Thuê Nhà Do COVID-19 của California

Ngày 29 tháng Một, 2021, California đã gia hạn trên toàn tiểu bang các quy định bảo vệ người thuê nhà và thông qua một khung pháp lý để cung cấp trợ giúp tài chính cho những người thuê nhà và chủ nhà. Từ thông tin này tập trung vào các quy định bảo vệ người thuê nhà khỏi bị trục xuất khỏi nhà. Khi tiểu bang ban hành chi tiết hơn về chương trình trợ giúp tài chính, chúng tôi sẽ cung cấp thêm thông tin hướng dẫn cho quý vị.

Pháp luật bảo vệ những gì?

- ➔ Những người thuê nhà bị tác động tài chính do COVID-19 (mất thu nhập, tăng chi phí, vv.) không được nhận trợ cấp công cộng thì được bảo vệ khỏi bị trục xuất khỏi nhà do không trả tiền thuê nhà trong thời gian từ 1 tháng Ba, 2020, cho đến hết ngày 30 tháng Sáu, 2021, miễn là người thuê nhà đáp ứng những yêu cầu nhất định:
- ➔ Đối với tiền thuê nhà đến hạn thanh toán trong thời gian từ 1 tháng Ba, 2020, cho đến 31 tháng Tám, 2020, người thuê nhà hoàn thành một tuyên bố cụ thể rằng họ có “khó khăn về tài chính do COVID-19” có thể không bao giờ bị trục xuất khỏi nhà do không trả tiền thuê nhà.
- ➔ Đối với tiền thuê nhà đến hạn thanh toán trong thời gian từ 1 tháng Chín, 2020, cho đến 30 tháng Sáu, 2021, người thuê nhà hoàn thành một tuyên bố cụ thể rằng họ có “khó khăn về tài chính do COVID-19” VÀ trả 25% số tiền thuê nhà đến hạn cho giai đoạn này chậm nhất vào ngày 30 tháng Sáu, 2021, có thể không bao giờ bị trục xuất khỏi nhà do không trả nốt số tiền thuê nhà còn lại.
 - Số tiền 25% có thể được trả từng tháng HOẶC trả một lần chậm nhất vào ngày 30 tháng Sáu, 2021.
 - Thậm chí nếu người thuê nhà không thể trả 25%, thì vẫn được bảo vệ khỏi bị trục xuất khỏi nhà cho đến ngày 1 tháng Bảy, 2021, do số tiền thuê nhà còn nợ nằm trong khoảng thời gian từ 1 tháng Chín, 2020, cho đến 30 tháng Sáu, 2021, nếu họ hoàn thành tuyên bố có “khó khăn tài chính do COVID-19.”
- ➔ Chủ nhà có thể đòi số tiền thuê nhà còn nợ bằng cách kiện ra tòa án sau ngày 1 tháng Bảy, 2021, TRỪ KHI chủ nhà đã nhận trợ cấp tiền thuê nhà của chính quyền và từ bỏ bất kỳ số tiền nợ còn lại nào (thông tin thêm về trợ cấp tiền thuê nhà sẽ được tiểu bang ban hành trong những tuần tới).
- ➔ Chủ nhà bị cấm tính phí trả chậm hoặc tiền lãi đối với số tiền thuê nhà chưa thanh toán phát sinh trong khoảng thời gian từ 1 tháng Ba, 2020, cho đến 30 tháng Sáu, 2021.
- ➔ TẤT CẢ những người thuê nhà được bảo vệ khỏi bị trục

xuất khỏi nhà do có “lý do chính đáng” cho đến hết ngày 30 tháng Sáu, 2021, có nghĩa là chủ nhà không thể trục xuất người thuê nhà mà không có một lý do hợp lý.

- ➔ Chủ nhà phải sử dụng số tiền mà người thuê nhà đã trả cho tháng hiện tại trừ khi người thuê nhà đồng ý bằng văn bản rằng chủ nhà có thể sử dụng số tiền đó cho số tiền quá hạn thanh toán. Chủ nhà không thể sử dụng số tiền đặt cọc của người thuê nhà để trả cho số tiền còn nợ do COVID-19 trừ khi người thuê đồng ý bằng văn bản.
- ➔ Chủ nhà có thể bị phạt nặng nếu khóa nhà của người thuê nhà một cách bất hợp pháp, cắt các tiện ích như nước nóng, tháo cửa ngoài hay cửa sổ, hoặc có hành vi quấy rối cực đoan nếu người thuê nhà đã gửi cho chủ nhà tuyên bố rằng họ có “khó khăn tài chính do COVID-19” đã ký.
- ➔ Chủ nhà và các công ty thẩm tra chủ nhà bị cấm coi số tiền thuê nhà còn nợ tích lũy trong thời gian từ 1 tháng Chín, 2020, cho đến 30 tháng Sáu, 2021, là một yếu tố tiêu cực khi đánh giá các điều kiện thuê nhà của người thuê nhà. Chủ nhà bị cấm bán khoản nợ trong thời gian này. Một số biện pháp thu hồi nợ liên quan đến COVID-19 cũng bị cấm theo quan điểm của công chúng.

Làm thế nào để những người thuê nhà được nhận các biện pháp bảo vệ này?

- ➔ Nếu chủ nhà muốn trục xuất người thuê nhà do không trả tiền thuê nhà trong khoảng thời gian từ tháng Ba 2020 đến tháng Sáu 2021, thì chủ nhà phải gửi cho người thuê nhà một thông báo “trả tiền thuê nhà hoặc dọn đi (chuyên ra)” giải thích luật mới VÀ một mẫu giấy tuyên bố trống để người thuê nhà ký nói rằng người thuê nhà bị những ảnh hưởng tài chính do COVID, như mất thu nhập hoặc chi phí tăng. Nếu người thuê nhà có thu nhập cao và chủ nhà có chứng cứ, thì chủ nhà có thể yêu cầu cung cấp giấy tờ chứng minh những ảnh hưởng tài chính, nhưng với đa phần những người thuê nhà thì không cần cung cấp giấy tờ.

QUAN TRỌNG: Người thuê nhà nên trao đổi với một luật sư địa phương nếu nhận được thông báo trục xuất khỏi nhà để biết rõ các quyền của mình. Có thể có một tổ chức cung cấp các dịch vụ pháp lý miễn phí cho những người thuê nhà có thu nhập thấp trong khu vực của quý vị. Xin truy cập www.lawhelpca.org để tìm một danh sách.

- ➔ Nếu chủ nhà gửi thông báo “trả tiền thuê nhà hoặc dọn đi (chuyển ra)”, người thuê nhà bị ảnh hưởng có thể gửi lại bản tuyên bố kèm theo rằng có những khó khăn tài chính do COVID-19 trong vòng 15 ngày làm việc. Người thuê nhà phải gửi bản tuyên bố ngay lập tức và giữ một bản thông báo và một bản tuyên bố cũng như chứng cứ rằng họ đã gửi bản tuyên bố (như biên lai gửi thư bảo đảm).
- ➔ Người thuê nhà **PHẢI KÝ** vào bản tuyên bố và gửi lại cho chủ nhà **MỖI LẦN** nhận được thông báo trước 15 ngày.
- ➔ Người thuê nhà nên giữ cẩn thận tất cả giấy tờ thanh toán tiền thuê nhà, các biên lai đã ký và ngày thanh toán (yêu cầu cung cấp biên lai nếu không nhận được), và bản sao thư từ nào trao đổi với chủ nhà, bao gồm cả những thông báo của chủ nhà. Người thuê nhà cũng nên giữ lại bản sao của những tuyên bố đã ký và gửi cho chủ nhà, cùng giấy tờ chứng minh những tuyên bố đó đã được gửi như thế nào và vào khi nào, như các biên lai gửi thư bảo đảm.
- ➔ **LUU Ý** rằng những biện pháp bảo vệ khỏi bị trục xuất khỏi nhà do có “lý do chính đáng” được áp dụng với tất cả những người thuê nhà cho đến hết ngày 30 tháng Sáu, 2021, và người thuê nhà **KHÔNG** cần tuyên bố có khó khăn tài chính do COVID hoặc bất kỳ hành động nào khác.

Luật này **KHÔNG** bảo vệ những gì?

- ➔ Trừ khi pháp luật địa phương có quy định về những bảo

vệ khỏi bị trục xuất khác, thì chủ nhà vẫn có thể trục xuất người thuê nhà vì những lý do ngoài việc không trả tiền thuê nhà, như vi phạm hợp đồng thuê nhà, các vấn đề về sức khỏe và an toàn, hoặc để chủ nhà có thể chuyển vào ở. Chủ nhà **KHÔNG** được trục xuất người thuê nhà để trả đũa việc họ không trả tiền thuê nhà hoặc đuổi người thuê nhà do họ không trả tiền thuê nhà. Chủ nhà **PHẢI** có lý do hợp lý để trục xuất người thuê nhà.

Nếu thành phố hay quận nơi người thuê nhà sinh sống có các quy định bảo vệ thế nào?

- ➔ Một số thành phố và quận đã thông qua các quy định pháp luật cho phép người thuê nhà có thêm thời gian để trả tiền thuê nhà trước khi chủ nhà cố gắng đòi tiền, các quy định đó không yêu cầu thanh toán 25% tiền thuê nhà để khỏi bị trục xuất, hoặc không cho phép chủ nhà nộp đơn kiện yêu cầu trục xuất bởi những lý do không phải không trả tiền thuê nhà, như vi phạm hợp đồng thuê nhà.
- ➔ Nếu các quy định bảo vệ của địa phương mạnh hơn thì sẽ áp dụng quy định của địa phương, tuy nhiên tương tác giữa pháp luật tiểu bang và pháp luật địa phương có thể phức tạp và người thuê nhà nên trao đổi với luật sư địa phương hoặc tham khảo các tài liệu hướng dẫn của địa phương để chắc chắn có những tư vấn tốt phù hợp với tình hình tại địa phương.

	Tiền thuê nhà đến hạn 1 tháng Ba 2020 – 31 tháng Tám 2020	Tiền thuê nhà đến hạn 1 tháng Chín 2020 – 30 tháng Sáu 2021
Với những người thuê nhà không thể trả tiền thuê nhà do ảnh hưởng tài chính bởi COVID và đã gửi tuyên bố thích hợp cho chủ nhà.	Không thể lấy lý do không trả tiền thuê nhà để trục xuất người thuê nhà, nhưng có thể đòi nợ tại tòa án sau ngày 1 tháng Bảy, 2021, TRỪ KHI chủ nhà đã nhận trợ cấp tiền thuê nhà của chính quyền và từ bỏ bất kỳ số tiền nợ còn lại nào (thông tin thêm về trợ cấp tiền thuê nhà sẽ được tiểu bang ban hành trong những tuần tới).	Phải trả 25% số tiền thuê nhà hàng tháng của giai đoạn này chậm nhất đến ngày 30 tháng Sáu, 2021 để tránh bị trục xuất do không trả tiền thuê nhà. Số còn lại có thể đòi tại tòa án sau ngày 1 tháng Bảy, 2021, TRỪ KHI chủ nhà đã nhận trợ cấp tiền thuê nhà của chính quyền và từ bỏ bất kỳ số tiền nợ còn lại nào (thông tin thêm về trợ cấp tiền thuê nhà sẽ được tiểu bang ban hành trong những tuần tới).
Với những người thuê nhà không thể trả tiền thuê nhà do thu nhập bị giảm và chi phí y tế tự chi trả tăng lên, cho dù có liên quan đến COVID hay không , và đã gửi tuyên bố thích hợp cho chủ nhà.	Tiền thuê nhà đến hạn 1 tháng Ba, 2021	
	Một Sắc lệnh của Trung Tâm Kiểm Soát Dịch Bệnh Hoa Kỳ có thể bảo vệ người thuê nhà khỏi bị trục xuất khỏi nhà cho tới ngày 31 tháng Ba, 2021, nhưng không ngăn chặn việc trục xuất người thuê nhà do không trả tiền nhà trong giai đoạn này từ sau ngày 31 tháng Ba, 2021.	



California Rural
Legal Assistance
Foundation



PolicyLink



**PUBLIC
ADVOCATES**
MAKING RIGHTS REAL



TENANTS TOGETHER
California's Statewide Organization
for Renters' Rights
www.tenants-together.org



WESTERN CENTER
ON LAW & POVERTY