

Tìm Hiểu Luật Trợ Cấp Cho Người Thuê Nhà Trong COVID-19 của California

Ngày 28 tháng Sáu, 2021, California đã gia hạn các biện pháp bảo vệ người thuê nhà trên toàn tiểu bang và cập nhật hệ thống hỗ trợ tài chính cho những người thuê nhà và chủ nhà.

Luật này có những biện pháp bảo vệ gì?

- ➔ Những người thuê nhà bị ảnh hưởng tài chính do COVID-19 (mất thu nhập, tăng chi phí, vv.) được bảo vệ không bị trục xuất ra khỏi nhà do không thanh toán tiền thuê nhà trong thời gian từ ngày 1 tháng Ba, 2020 đến hết 30 tháng Chín, 2021 miễn là người thuê nhà đáp ứng các điều kiện nhất định sau:
- ➔ Đối với tiền thuê nhà trong thời gian từ ngày 1 tháng Ba 2020 đến ngày 31 tháng Tám, 2020 người thuê nhà hoàn thành một bản tuyên bố cụ thể rằng họ có “khó khăn về tài chính do COVID-19” thì có thể không bao giờ bị trục xuất ra khỏi nhà do không thanh toán số tiền thuê nhà đó.
- ➔ Đối với tiền thuê nhà trong thời gian từ ngày 1 tháng Chín 2020 đến ngày 30 tháng Chín, 2021 người thuê nhà hoàn thành một bản tuyên bố cụ thể rằng họ có “khó khăn về tài chính do COVID-19” VÀ trả 25% số tiền đến hạn cho giai đoạn này chậm nhất ngày 30 tháng Chín, 2021 thì có thể không bao giờ bị trục xuất ra khỏi nhà do không thanh toán số tiền thuê nhà còn lại đó.
 - Số tiền 25% có thể được trả hàng tháng HOẶC trả một lần chậm nhất ngày 30 tháng Chín, 2021.
 - Thậm chí nếu người thuê nhà không thể trả 25%, họ vẫn không thể bị trục xuất khỏi nhà cho tới ngày 1 tháng Mười, 2021 do không trả tiền thuê nhà cho thời gian từ ngày 1 tháng Chín 2020 đến ngày 30 tháng Chín, 2021 nếu họ hoàn thành một bản tuyên bố cụ thể rằng họ có “khó khăn về tài chính do COVID-19”.
- ➔ Từ ngày 1 tháng Mười 2021 đến hết ngày 31 tháng Ba, 2022 chủ nhà muốn trục xuất người thuê nhà do không trả tiền thuê nhà phải chứng minh với tòa án rằng chủ nhà đã nộp đơn xin trợ cấp tiền thuê nhà và hoặc đơn đó đã bị từ chối hoặc người thuê nhà đó không nộp đơn xin trợ cấp trong thời gian quy định. Người thuê nhà trong vụ án xét xử trục xuất ra khỏi nhà nhưng đã được phê chuẩn trợ cấp tiền thuê nhà thì có thể yêu cầu tòa án

Người thuê nhà có thể nhận tiền để trả tiền thuê nhà không?

- ➔ Tiểu bang cam kết trả 100% số tiền thuê nhà chưa trả của người thuê nhà thu nhập thấp bị ảnh hưởng tài chính do COVID-19 đối với số tiền thuê nhà chưa trả cộng dồn từ ngày 1 tháng Tư, 2020. Người thuê nhà có thể nộp đơn xin trợ cấp này nếu chủ nhà không nộp. Ngoài ra còn tiền trợ cấp cho người thuê nhà trả các hóa đơn tiện ích.
- ➔ Để đủ điều kiện nhận trợ cấp, người thuê nhà phải (1) có thu nhập bằng hoặc dưới 80% Thu Nhập Trung Bình Trong Khu Vực, (2) bị ảnh hưởng tài chính do COVID-19 ((mất thu nhập, tăng chi phí, vv.), và (3) có nguy cơ trở thành vô gia cư hoặc nhà ở không ổn định.
- ➔ Người thuê nhà đủ điều kiện được trợ cấp tổng số 18 tháng tiền thuê nhà và 12 tháng tiền trợ cấp tiện ích, bao gồm cả tiền thuê nhà chưa trả của những tháng trước và những tháng sắp tới.
- ➔ Nếu người thuê nhà đã chuyển ra khỏi căn hộ và vẫn chưa trả tiền nhà, họ vẫn đủ điều kiện xin trợ cấp cho số tiền còn nợ đó.
- ➔ Để được trợ giúp về trợ cấp tiền thuê nhà xin gọi 1- 833-430-2122 hoặc truy cập [HousingKey.com](https://www.housingkey.com).

tạm dừng vụ án cho tới khi nhận được tiền trợ cấp. Vụ án sẽ tiếp tục lại nếu người thuê nhà đó không đủ điều kiện nhận trợ cấp tiền thuê nhà.
- ➔ Chủ nhà bị cấm tính thêm tiền chậm thanh toán hay tiền lãi đối với số tiền thuê nhà đến hạn chưa trả trong thời gian từ ngày 1 tháng B, 2020 đến 30 tháng Chín, 2021.
- ➔ TẤT CẢ những người thuê nhà đều được bảo vệ khỏi bị trục xuất nếu không có “lý do chính đáng” cho đến hết ngày 30 tháng Chín, 2021 có nghĩa là chủ nhà không được trục xuất người thuê nhà mà không tuyên bố lý do chính đáng.
- ➔ Chủ nhà phải sử dụng khoản thanh toán cho tiền thuê nhà của người thuê cho tháng hiện tại trừ khi người thuê

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 tổ chức tư vấn 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 danh sách.

đồng ý bằng văn bản rằng chủ nhà có thể sử dụng số tiền đó trả cho số tiền thuê nhà chưa trả trước đây. Chủ nhà không được sử dụng tiền đặt cọc của người thuê nhà để trả cho khoản nợ tiền thuê nhà do COVID-19 trừ khi người thuê đồng ý bằng văn bản.

- ➔ Chủ nhà sẽ bị phạt nặng nếu khóa người thuê nhà ở bên ngoài một cách bất hợp pháp, cắt các tiện ích như nước nóng, tháo cửa ra vào hay cửa sổ, hoặc có những hành vi quấy rối cực đoan nếu người thuê nhà đã cung cấp một bản tuyên bố đã ký rằng họ có “khó khăn tài chính liên quan đến COVID-19”.
- ➔ Nghiêm cấm chủ nhà và các công ty giám sát chủ nhà coi số tiền thuê nhà tích lũy còn nợ trong thời gian từ ngày 1 tháng Ba, 2020 đến ngày 30 tháng Chín, 2021 là một yếu tố bất lợi khi đánh giá điều kiện thuê nhà của người thuê nhà. Nghiêm cấm chủ nhà bán số nợ tiền thuê nhà trong cùng thời gian này. Một số hoạt động thu hồi nợ COVID-19 cũng được bảo vệ theo quan điểm của công chúng.

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

- ➔ Nếu chủ nhà muốn trục xuất một người thuê ra khỏi nhà vì không trả tiền thuê nhà trong thời gian từ ngày 1 tháng Ba, 2020 đến ngày 30 tháng Chín, 2021 thì chủ nhà phải gửi thông báo “trả tiền hoặc chuyển đi (dọn đi)” giải thích quy định mới của pháp luật VÀ một mẫu giấy tuyên bố còn trống để người thuê nhà ký tuyên bố rằng họ bị ảnh hưởng tài chính do COVID-19, như mất thu nhập hoặc chi phí tăng. Nếu người thuê 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 đó, nhưng với hầu hết những người thuê nhà không cần cung cấp giấy tờ.
- ➔ Nếu chủ nhà gửi thông báo “trả tiền hoặc chuyển đi (dọn đi)”, thì người thuê nhà bị ảnh hưởng có thể gửi lại bản tuyên bố có khó khăn tài chính do COVID-19 đính kèm trong vòng 15 ngày làm việc. Người thuê nhà nên gửi ngay lập tức và giữ một bản thông báo và tuyên bố và chứng cứ rằng họ đã gửi bản tuyên bố (như biên lai gửi thư bảo đảm).
- ➔ Người thuê nhà PHẢI KÝ vào tuyên bố đó và gửi lại cho

chủ nhà MỖI LẦN nhận được thông báo trước 15 ngày.

- ➔ Người thuê nhà phải giữ cẩn thận hồ sơ của tất cả những lần trả tiền thuê nhà, biên lai đã ký và có ghi ngày của những lần trả tiền (hãy yêu cầu cấp biên lai nếu không nhận được), và bản sao trao đổi thông tin với chủ nhà, kể cả bất kỳ thông báo nào của chủ nhà. Người thuê nhà cũng phải giữ bản sao của các tuyên bố đã ký và gửi cho chủ nhà, cùng với giấy tờ chứng minh các tuyên bố đã được gửi đi, như biên lai gửi thư bảo đảm.

Luật này KHÔNG bảo vệ những gì?

- ➔ Trừ khi pháp luật địa phương có các biện pháp bảo vệ trục xuất khác, 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 y tế và an toàn, hoặc để chủ nhà có thể chuyển vào. Chủ nhà KHÔNG được trục xuất người thuê nhà để trả đũa do không trả tiền thuê nhà hoặc viện cớ để đuổi người thuê nhà do không trả tiền thuê nhà. Chủ nhà PHẢI tuyên bố một lý do hợp lý để trục xuất người thuê nhà.
- ➔ Trát hầu tòa có thể được ban hành đối với những vụ việc không trả tiền thuê nhà trong những hợp đồng thuê nhà mới ký sau ngày 1 tháng Mười, 2021. Có nghĩa là thuê nhà hoàn toàn mới, không phải gia hạn hợp đồng thuê nhà.

Nếu thành phố hay quận nơi người thuê nhà sống có các biện pháp bảo vệ tại địa phương thì sao?

- ➔ Một số thành phố và quận đã ban hành những quy định pháp luật cho phép người thuê nhà có thêm thời gian để trả tiền thuê nhà trước khi chủ nhà có thể cố gắng thu hồi nợ, và không yêu cầu phải trả 25% tiền thuê nhà để khỏi bị trục xuất, và không cho phép chủ nhà nộp đơn kiện xin trục xuất vì những lý do ngoài nợ tiền nhà, như vi phạm hợp đồng thuê nhà.
- ➔ Mặc dù các biện pháp bảo vệ của địa phương mạnh hơn thường sẽ được áp dụng, nhưng tương tác giữa pháp luật tiểu bang và pháp luật địa phương có thể phức tạp và người thuê nhà nên trao đổi với một luật sư địa phương hoặc tham khảo các tài liệu hướng dẫn được điều chỉnh theo quy định của địa phương để được tư vấn tốt nhất theo ngữ cảnh của địa phương.



California Rural
Legal Assistance
Foundation



TENANTS TOGETHER
California's Statewide Organization
for Renters' Rights
www.tenantsbtogether.org



PolicyLink



WESTERN CENTER
ON LAW & POVERTY