

Tìm hiểu quy định của California

Bảo Vệ Người Thuê Nhà Trong COVID-19 từ 1 tháng Mười, 2021 trở đi

Tiểu bang California đã quyết định chấm dứt hầu hết các biện pháp bảo vệ người thuê nhà do COVID-19 từ ngày 30/9/2021, NHƯNG người thuê nhà vẫn có những biện pháp bảo vệ quan trọng theo pháp luật. Từ thông tin này trình bày những biện pháp chủ yếu bảo vệ người thuê nhà kể từ ngày 1/10/2021. Những quy tắc này phức tạp! Nếu quý vị không thể trả tiền thuê nhà của mình, lo lắng bị trục xuất khỏi nhà, hoặc đã nhận được thông báo trục xuất, thì quý vị nên tham vấn ý kiến luật sư. Hãy truy cập www.lawhelpca.org để tìm một luật sư miễn phí hoặc giá rẻ để giúp đỡ quý vị.

Người Thuê Nhà Vẫn Được Bảo Vệ Sau Ngày 1 Tháng 10

- ➔ Đối với tiền thuê nhà đến hạn thanh toán trong thời gian từ 1/3/2020 đến 31/8/2020 và người thuê nhà đã hoàn thành tuyên bố cụ thể rằng họ “gặp khó khăn tài chính do COVID-19” (mất thu nhập, tăng chi phí, ...vv) thì không bao giờ bị trục xuất do không trả số tiền thuê nhà đó. Đối với tiền thuê nhà đến hạn thanh toán trong thời gian từ 1/9/2020 đến 30/9/2021 và người thuê nhà đã hoàn thành tuyên bố cụ thể rằng họ “gặp khó khăn tài chính do COVID-19” VÀ đã trả 25% số tiền thuê nhà của thời gian này chậm nhất vào ngày 30/9/2021 thì không bao giờ bị trục xuất do không trả số tiền thuê nhà đó. Chủ nhà có thể kiện ra tòa án để đòi số tiền thuê nhà chưa trả nhưng **không thể trục xuất người thuê nhà đó bởi số tiền thuê nhà còn nợ.**
- ➔ Người thuê nhà PHẢI KÝ bản tuyên bố gặp khó khăn tài chính và gửi cho chủ nhà MỖI LẦN nhận được thông báo trước 15 ngày.
- ➔ Những người thuê nhà không thể trả 25% tiền thuê nhà, chưa gửi bản tuyên bố bị ảnh hưởng tài chính bởi COVID, hoặc người chưa trả tiền thuê nhà trong thời gian từ tháng 3/2020 đến tháng 9/2021 **vẫn được bảo vệ trong quá trình trục xuất.**
- ➔ Thời gian từ ngày 1/10/2021 đến 30/3/2022 chủ nhà không thể nộp đơn kiện đòi trục xuất người thuê nhà do không thanh toán tiền thuê nhà trừ khi nộp:
 - Một văn bản tuyên bố đã ký rằng chủ nhà đã hoàn thành đơn xin trợ cấp tiền thuê nhà nhưng bị từ chối và một bản sao của quyết định từ chối cuối cùng; HOẶC
 - Một văn bản tuyên bố đã ký rằng (1) chủ nhà đã nộp đơn hoàn tất, (2) Hơn 20 ngày đã qua kể từ khi chủ nhà nộp đơn xin trợ cấp hoặc đã nhận được thông báo trước 3 ngày về việc không

Có tiền trợ cấp cho Thuê nhà và Tiện ích

- ➔ Tiểu bang đã cam kết trợ cấp 100% cho người thuê nhà thu nhập thấp bị ảnh hưởng tài chính do COVID-19 đối với số tiền thuê nhà chưa trả tích lũy từ ngày 1/4/2020. Người thuê nhà có thể nộp đơn xin trợ cấp đó nếu chủ nhà không nộp đơn. Ngoài ra còn có tiền trợ cấp giúp người thuê nhà thanh toán các hóa đơn tiện ích. **Người thuê nhà vẫn có thể nộp đơn xin trợ cấp 100% tiền thuê nhà kể cả sau ngày 1/10/2021.**
- ➔ Để đủ điều kiện nhận trợ cấp, người thuê nhà phải (1) có thu nhập bằng hoặc dưới 80% Thu Nhập Trung Bình 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 mất ổn định nhà ở.
- ➔ Người thuê nhà đủ điều kiện được trợ cấp tổng số 18 tháng tiền thuê nhà và 12 tháng tiền tiện ích, gồm cả tiền thuê nhà những tháng trước đây và sắp tới.
- ➔ Nếu người thuê nhà đã chuyển ra khỏi căn hộ và chưa trả tiền thuê nhà, thì vẫn đủ điều kiện được trợ cấp đối với số tiền chưa trả đó.
- ➔ Việc nộp đơn xin trợ cấp có thể là biện pháp bảo vệ đáng giá trong trường hợp bị trục xuất. Hãy khuyến khích người thuê nhà nộp đơn!
- ➔ Để được hỗ trợ nộp đơn xin trợ cấp tiền thuê nhà xin gọi 1- 833-430-2122 hoặc truy cập HousingIsKey.com.

thanh toán tiền thuê nhà, (3) chủ nhà chưa nhận được thông báo từ chương trình trợ cấp tiền thuê nhà rằng người thuê nhà đã nộp đơn hoàn chỉnh, và (4) chủ nhà chưa biết rằng người thuê nhà đã nộp đơn; HOẶC

- Một tuyên bố đã ký rằng người thuê nhà đã chuyển đi vào hoặc sau ngày 1/10/2021.

QUAN TRỌNG: Người thuê nhà phải trao đổi với một luật sư địa phương nếu nhận được thông báo trục xuất khỏi nhà để đảm bảo biết rõ các quyền của mình. Xin truy cập www.lawhelpca.org để tìm danh sách các luật sư miễn phí hoặc giá rẻ gần quý vị.

Người Thuê Nhà Được Bảo Vệ Thêm Trước Tòa Án

- Người thuê nhà có thể phản đối yêu cầu trả tiền của chủ nhà rằng họ bị từ chối trợ cấp tiền thuê nhà, hoặc chủ nhà đã hoàn tất đơn xin trợ cấp tiền thuê nhà nhưng người thuê nhà thì chưa. Người thuê nhà có thể nộp lên tòa án mẫu giấy gọi là [Trả lời để báo cáo với tòa án tình hình của mình](#).
- Nếu chủ nhà nói rằng người thuê nhà không nộp tuyên bố khó khăn tài chính do COVID-19, thì người thuê nhà vẫn có thể nộp tuyên bố này sau khi bắt đầu vụ kiện tại tòa án để cho thấy họ phải được bảo vệ khỏi bị trục xuất.
- Nếu người thuê nhà có thể chứng minh rằng (1) vụ kiện trục xuất khỏi nhà là để đòi số tiền thuê nhà tích lũy trong thời gian khó khăn tài chính do COVID-19, (2) người thuê nhà đã có đơn xin trợ cấp tiền thuê nhà ĐƯỢC PHÊ DUYỆT và chứng minh phê duyệt đó, (3) số tiền trợ cấp tiền thuê nhà được phê duyệt cùng với số tiền mà người thuê nhà đã trả đủ thanh toán hết số tiền còn nợ trong vụ kiện trục xuất đó, thì tòa án phải bãi bỏ vụ kiện (hoặc hủy bỏ phán quyết nếu đã đưa ra).

Người thuê nhà nên nhờ luật sư trợ giúp.

- Nếu người thuê nhà đã được phê chuẩn trợ cấp, nhưng chủ nhà chưa nhận được tiền, thì tòa án phải tạm dừng vụ kiện trục xuất trong 15 ngày để chờ bằng chứng thanh toán tiền. Nếu người thuê nhà đã nhận tiền trực tiếp từ chương trình trợ cấp tiền thuê nhà nhưng không trả cho chủ nhà trong vòng 15 ngày kể từ khi nhận tiền, thì tòa án vẫn có thể trục xuất người thuê nhà.

Người thuê nhà nên nhờ luật sư trợ giúp.

- Tiền thuê nhà đến hạn thanh toán vào hoặc sau ngày 1/10/2021, thì phải thông báo “trả tiền hay dọn đi (chuyển đi)” trước 3 ngày như thông thường. Thông báo đó phải ghi rõ số tiền thuê nhà phải trả, ngày đến hạn thanh toán của mỗi khoản, số điện thoại và trang web của chương trình trợ cấp tiền thuê nhà của địa phương/tiểu bang, và hướng dẫn nộp đơn xin trợ cấp tiền thuê nhà trong vòng 15 ngày.
- Người thuê nhà đã chuyển vào ngôi nhà mới vào hoặc sau ngày 1/10/2021, thì không được hưởng các biện pháp bảo vệ bổ sung này. Chủ nhà có thể trục xuất người thuê sau khi thông báo trước 3 ngày và không cần phải xác minh người thuê nhà đã nộp đơn xin trợ cấp tiền thuê nhà hay chưa.

- Quý vị có thể tìm hiểu thêm thông tin về vụ kiện trục xuất và các mẫu giấy của tòa án [tại đây](#).

Người Thuê Nhà Cũng Có Các Quyền COVID-19 Khác

- Chủ nhà không được tính phí trả chậm hoặc lãi suất đối với số tiền thuê nhà chưa thanh toán trong giai đoạn từ 1/3/2020 đến 30/9/2021.
- Chủ nhà phải sử dụng khoản tiền trợ cấp tiền thuê nhà để trả cho tháng hiện tại trừ khi người thuê nhà đã đồng ý bằng văn bản rằng chủ nhà có thể sử dụng số tiền đó cho những tháng trước còn nợ.
- Chủ nhà không được sử dụng tiền đặt cọc của người thuê để trả cho số tiền nợ thuê nhà do COVID-19 trừ khi người thuê nhà đã đồng ý bằng văn bản.
- Chủ nhà sẽ bị phạt nặng nếu khóa nhà người thuê một cách bất hợp pháp, cắt các tiện ích như nước nóng, tháo cửa ra vào hoặc cửa sổ, hoặc có những hành vi gây rối cực đoan khác nếu người thuê nhà đã nộp cho chủ nhà giấy tuyên bố họ “gặp khó khăn tài chính liên quan đến COVID-19” đã ký.
- Chủ nhà và các công ty giám sát chủ nhà bị cấm xem xét những khoản nợ tiền thuê nhà tích lũy trong thời gian từ 1/3/2020 và 30/9/2021 là yếu tố bất lợi khi đánh giá điều kiện của người thuê nhà. Chủ nhà không được bán khoản nợ tiền thuê nhà trong thời gian này. Một số hoạt động thu hồi nợ trong thời gian COVID-19 bị cấm áp dụng.
- Nếu chủ nhà muốn trục xuất người thuê nhà do không thanh toán tiền thuê nhà trong thời gian từ tháng 3/2020 đến tháng 9/2021, thì chủ nhà phải gửi cho người thuê nhà thông báo “trả tiền hay dọn đi (chuyển đi)” trước 15 ngày giải thích các biện pháp bảo vệ trục xuất VÀ một mẫu giấy tuyên bố trắng để người thuê nhà ký tuyên bố họ bị ảnh hưởng tài chính do COVID.

Có Thể Bảo Vệ Của Địa Phương Mạnh Hơn

- Một số thành phố và quận có các quy định pháp luật cho phép người thuê nhà có nhiều thời gian hơn để trả tiền thuê nhà trước khi chủ nhà cố gắng đòi tiền, hoặc cấm chủ nhà trục xuất người thuê nhà trừ những vi phạm nghiêm trọng.
- Tương tác giữa pháp luật tiểu bang và pháp luật địa phương có thể phức tạp và người thuê nhà nên tham vấn luật sư để được giúp đỡ.



California Rural
Legal Assistance
Foundation



PolicyLink



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



WESTERN CENTER
ON LAW & POVERTY