

Các biện pháp bảo vệ người thuê nhà liên quan đến COVID-19 của California - từ ngày 1 tháng 4 năm 2022 trở đi

California đã thông qua các biện pháp bảo vệ khỏi trục xuất liên quan đến COVID trên toàn tiểu bang dành cho người thuê nhà và cung cấp hỗ trợ tiền thuê nhà từ ngày 1 tháng 3 năm 2020 đến ngày 31 tháng 3 năm 2022. Các biện pháp bảo vệ này rất phức tạp và đã thay đổi quy định nhiều lần. (Xem biểu đồ bên dưới). Mặc dù không còn các biện pháp bảo vệ người thuê nhà liên quan đến COVID cấp tiểu bang đối với tiền thuê nhà đến hạn bắt đầu từ ngày 1 tháng 4 năm 2022 nữa, nhưng tất cả những người thuê nhà ở California vẫn có được các biện pháp bảo vệ về thủ tục và nội dung đối với tiền thuê nhà mà trước đó đến hạn trong giai đoạn từ ngày 1 tháng 3 năm 2020 đến ngày 31 tháng 3 năm 2022. **Nếu quý vị không thể trả tiền thuê nhà, lo lắng về việc bị trục xuất, hoặc nhận được thông báo trục xuất, quý vị nên tham khảo ý kiến của luật sư. Truy cập www.lawhelpca.org để tìm danh sách luật sư miễn phí hoặc chi phí thấp.**

Chủ Nhà Phải Gửi Thông Báo Đặc Biệt Cho Người Thuê Nhà Khi Muốn Thu Tiền Thuê Nhà

- ➔ Chủ nhà vẫn phải tuân theo các yêu cầu về thông báo đặc biệt nếu họ muốn thu tiền thuê nhà đến hạn trong giai đoạn từ ngày 1 tháng 3 năm 2020 đến ngày 31 tháng 3 năm 2022.
- ➔ Tất cả các thông báo yêu cầu thanh toán nợ tiền thuê nhà liên quan đến COVID-19 được gửi trong giai đoạn từ ngày 1 tháng 4 năm 2022 đến ngày 1 tháng 7 năm 2022 phải thông báo cho người thuê nhà về các tình huống mà họ vẫn có thể được bảo vệ khỏi bị trục xuất.

Chủ Nhà Phải Nộp Tuyên Bố Về Hỗ Trợ Tiền Thuê Nhà Khi Yêu Cầu Trát Tòa Để Trục Xuất

- ➔ Trong khoảng thời gian từ ngày 1 tháng 10 năm 2021 đến ngày 31 tháng 3 năm 2022, chủ nhà không thể nhận được trát tòa để trục xuất người thuê nhà do không trả tiền thuê nhà trừ khi họ cũng nộp tuyên bố về hỗ trợ tiền thuê khẩn cấp.

- ➔ Trong khoảng thời gian từ ngày 1 tháng 4 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022, chủ nhà không thể nhận được trát tòa để trục xuất người thuê nhà do không trả tiền thuê nhà trừ khi họ nộp tuyên bố có chữ ký rằng quyết định đang không ở trạng thái chờ xử lý trong đơn xin hỗ trợ tiền thuê nhà, được nộp trước ngày 1 tháng 4 năm 2022, để trang trải bất kỳ phần nào của khoản tiền thuê nhà được yêu cầu nộp.

Người thuê nhà nên nhờ luật sư trợ giúp để đảm bảo chủ nhà tuân theo những quy định phức tạp này. Người Thuê Nhà Có Thêm Cơ Chế Bảo Vệ Trước Tòa

Người thuê nhà nên nhờ luật sư trợ giúp trong bất kỳ thủ tục tòa án nào.

- ➔ Người thuê nhà có thể tranh cãi với khiếu nại của chủ nhà rằng họ đã bị từ chối hỗ trợ tiền thuê nhà hoặc rằng chủ

Khi Tiền Thuê Nhà Đến Hạn	Các Yêu Cầu & Biện Pháp Bảo Vệ Người Thuê Nhà Liên Quan Đến COVID	Biểu Mẫu Thông Báo & Nguồn Lực Để Bảo Vệ Khỏi Trục Xuất
Tiền thuê nhà đến hạn 1 tháng 3 năm 2020 – 31 tháng 8 năm 2020	Người thuê nhà đã hoàn thành đơn tuyên bố cụ thể rằng họ gặp “khó khăn về tài chính liên quan đến COVID-19” (mất thu nhập, chi phí gia tăng, v.v.) không bao giờ có thể bị trục xuất vì họ không trả khoản tiền thuê nhà đó	<ul style="list-style-type: none"> • Ngôn ngữ thông báo trục xuất 15 ngày đối với tiền thuê nhà được yêu cầu nộp từ ngày 31 tháng 3 năm 2020 đến ngày 1 tháng 8 năm 2020 • Tuyên bố về tác động tài chính do COVID
Tiền thuê nhà đến hạn 1 tháng 9 năm 2020 – 30 tháng 9 năm 2021	Người thuê nhà đã hoàn thành đơn tuyên bố cụ thể rằng họ gặp “khó khăn về tài chính liên quan đến COVID-19” VÀ đã trả 25% tiền thuê nhà đến hạn cho khoảng thời gian này trước ngày 30 tháng 9 năm 2021 không bao giờ có thể bị trục xuất vì họ không trả nốt khoản tiền thuê nhà còn lại. Chủ nhà có thể khởi kiện ra tòa để đòi số tiền thuê nhà chưa thanh toán còn lại nhưng không thể trục xuất người thuê nhà do khoản nợ này.	<ul style="list-style-type: none"> • Ngôn ngữ thông báo trục xuất 15 ngày đối với tiền thuê nhà được yêu cầu nộp từ ngày 1 tháng 9 năm 2020 đến ngày 30 tháng 6 năm 2021 • Ngôn ngữ thông báo trục xuất 15 ngày đối với tiền thuê nhà được yêu cầu nộp từ ngày 1 tháng 7 năm 2021 đến ngày 30 tháng 9 năm 2021 • Tuyên bố về tác động tài chính do COVID • Biểu mẫu Biên lai tiền thuê nhà • Bảng chứng đơn ERAP và sổ hồ sơ vụ kiện
Tiền thuê nhà đến hạn 1 tháng 10 năm 2021 – 31 tháng 3 năm 2022	Người thuê nhà đã nhận được thông báo trục xuất 3 ngày để “trả tiền hoặc chuyển đi” phải trả lời thông báo đó trong vòng 15 ngày kể từ ngày chủ nhà thông báo rằng họ đã nộp đơn xin hỗ trợ tiền thuê nhà của chính phủ. Nếu người thuê nhà không nhận được hỗ trợ tài chính cho những tháng yêu cầu, chủ nhà của họ có thể đưa họ ra tòa để trục xuất họ vì khoản nợ sau ngày 30 tháng 6 năm 2022.	<ul style="list-style-type: none"> • Ngôn ngữ thông báo trục xuất 3 ngày đối với tiền thuê nhà được yêu cầu nộp từ ngày 1 tháng 10 năm 2021 đến ngày 31 tháng 3 năm 2022 • Biểu mẫu Biên lai tiền thuê nhà • Bảng chứng đơn ERAP và sổ hồ sơ vụ kiện
Tiền thuê nhà đến hạn 1 tháng 4 năm 2022 – 30 tháng 6 năm 2022	Các quy định “thông thường” của California về thủ tục trục xuất được áp dụng. Điều này có nghĩa là người thuê nhà đã nhận được thông báo trục xuất 3 ngày để “trả tiền hoặc chuyển đi” đối với tiền thuê nhà đến hạn trong thời gian này phải trả lời để hủy hiệu lực của thông báo đó HOẶC thanh toán tiền thuê nhà còn nợ trong vòng 3 ngày.	<ul style="list-style-type: none"> • Ngôn ngữ thông báo trục xuất 3 ngày • Biểu mẫu Biên lai tiền thuê nhà • Bảng chứng đơn ERAP và sổ hồ sơ vụ kiện

QUAN TRỌNG: Người thuê nhà nên trao đổi với luật sư địa phương nếu họ nhận được thông báo trục xuất để đảm bảo rằng họ biết các quyền của mình. Truy cập www.lawhelpca.org để tìm danh sách luật sư miễn phí hoặc chi phí thấp ở gần chỗ quý vị.

nhà đã hoàn thành đơn xin hỗ trợ tiền thuê nhà nhưng người thuê nhà thì không bằng cách nộp mẫu đơn của tòa án có tên là [Câu trả lời để kể cho tòa án biết câu chuyện của mình](#).

- ➔ Nếu chủ nhà nói rằng người thuê nhà đã không nộp tuyên bố về khó khăn tài chính do COVID-19, thì người thuê nhà vẫn có thể nộp [một](#) tuyên bố cùng Câu trả lời của mình để chứng tỏ rằng họ cần được bảo vệ khỏi bị trục xuất.
- ➔ Nếu người thuê nhà có thể chứng minh rằng (1) vụ kiện trục xuất đòi tiền thuê nhà còn nợ vì khó khăn tài chính do COVID-19, (2) người thuê nhà có đơn xin hỗ trợ tiền thuê nhà ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT và bằng chứng về sự phê duyệt đó, và (3) hỗ trợ tiền thuê nhà đã được phê duyệt cùng với các khoản thanh toán mà người thuê nhà đã thanh toán tương đương với đúng số tiền thuê nhà được yêu cầu nộp trong vụ kiện trục xuất, thì tòa án phải hủy bỏ vụ kiện đó (hoặc gác lại bản án nếu đã đưa ra bản án).
- ➔ Nếu người thuê nhà đã được phê duyệt để được hỗ trợ, nhưng chủ nhà vẫn chưa nhận được tiền thanh toán, thì tòa án nên tạm dừng vụ kiện trục xuất đó trong 15 ngày để lấy bằng chứng thanh toán. Nếu người thuê nhà nhận được khoản thanh toán trực tiếp từ chương trình hỗ trợ tiền thuê nhà nhưng không thanh toán cho chủ nhà trong vòng 15 ngày kể từ ngày

Chương Trình Hỗ Trợ Tiền Thuê Nhà Của Tiểu Bang Không Tiếp Nhận Các Đơn Mới

- ➔ Nếu quý vị đã nộp đơn vào hoặc trước ngày 31 tháng 3 năm 2022 và vẫn đang chờ quyết định, quý vị có thể có các cơ chế bảo vệ trong vụ kiện trục xuất.
- ➔ Chương trình không còn chấp nhận các yêu cầu xin thêm khoản hỗ trợ mới, ngay cả khi quý vị đã được phê duyệt để được hỗ trợ tiền thuê nhà.
- ➔ **Những người thuê nhà đã nộp đơn xin hỗ trợ tiền thuê nhà của tiểu bang có thể kháng cáo trong vòng 30 ngày nếu họ bị từ chối hoặc nhận được không đúng số tiền.**
 - Nộp mẫu đơn kháng cáo và giấy tờ bằng [Hệ Thống Kháng Cáo Giảm Nhẹ Tiền Thuê Nhà Do COVID-19](#).
 - Các kháng cáo sẽ do Nhóm Điều Phối Kháng Cáo quyết định và tất cả các quyết định đều là quyết định cuối cùng.
- ➔ Một số thành phố và quận hạt có các chương trình hỗ trợ tiền thuê nhà riêng của mình mà vẫn còn tiếp nhận đơn và có thể vẫn nhận đơn sau ngày 1 tháng 4 năm 2022.
- ➔ **Để kiểm tra tình trạng đơn xin hỗ trợ tiền thuê nhà của quý vị, hãy gọi số 1-833-430-2122 hoặc truy cập vào [HousingKey.com](#).**
- ➔ Những người thuê nhà hiện đang vô gia cư và đã nộp đơn xin hỗ trợ tiền thuê nhà của tiểu bang, vui lòng liên hệ với địa điểm Chăm Sóc Liên Tục để được hỗ trợ trong cộng đồng của mình. [Tất cả những người nhận được trợ cấp Chăm Sóc Liên Tục của liên bang ở California đều được liệt kê ở đây](#).

nhận được tiền, thì tòa án vẫn có thể trục xuất người thuê nhà đó. Những người thuê nhà chuyển đến nhà mới vào hoặc sau ngày 1 tháng 10 năm 2021 không có được các biện pháp bảo vệ bổ sung này.

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

Có Thể Có Biện Pháp Bảo Vệ Mạnh Hơn Tại Địa Phương

- ➔ Một số thành phố và quận hạt vẫn có luật cho phép người thuê nhà có thêm thời gian để trả tiền thuê nhà trước khi chủ nhà có thể thu tiền nhà hoặc cầm chủ nhà không được trục xuất người thuê nhà trừ những trường hợp vi phạm nghiêm trọng.
- ➔ Tương tác giữa luật tiểu bang và luật địa phương có thể phức tạp và người thuê nhà nên tham khảo ý kiến luật sư để được trợ giúp.

Người Thuê Nhà Cũng Có Các Quyền COVID-19 Khác

- ➔ Chủ nhà không thể tính phí hoặc lãi trả chậm đối với các khoản tiền thuê nhà đến hạn trong giai đoạn từ ngày 1 tháng 3 năm 2020 đến ngày 30 tháng 9 năm 2021.
- ➔ Chủ nhà phải sử dụng khoản thanh toán tiền thuê nhà cho số tiền thuê nhà của tháng hiện tại trừ khi người thuê nhà đồng ý bằng văn bản rằng chủ nhà có thể sử dụng khoản tiền đó cho tiền thuê nhà quá hạn.
- ➔ Chủ nhà không thể sử dụng tiền đặt cọc của người thuê nhà để trả khoản nợ tiền thuê nhà do COVID-19 trừ khi người thuê nhà đồng ý bằng văn bản.
- ➔ Chủ nhà phải đối mặt với hình phạt tăng nếu họ khóa cửa không cho người thuê nhà vào nhà một cách bất hợp pháp, tắt các tiện ích như nước nóng, tháo cửa ra vào hoặc cửa sổ bên ngoài hoặc tham gia vào các hành vi quấy rối cực đoan khác. Người thuê nhà có thể báo cáo những vi phạm tiềm ẩn về luật nhà ở cho housing@doj.ca.gov
- ➔ Chủ nhà và các công ty sàng lọc chủ nhà không được phép coi khoản nợ thuê nhà tích lũy từ ngày 1 tháng 3 năm 2020 đến ngày 30 tháng 9 năm 2021 là yếu tố tiêu cực khi đánh giá năng lực thuê nhà của người thuê nhà. Chủ nhà không thể bán khoản nợ tiền thuê nhà từ giai đoạn này. Một số hoạt động thu hồi nợ liên quan đến COVID-19 không được công chúng biết đến.
- ➔ Nếu chủ nhà muốn trục xuất người thuê nhà chưa trả tiền thuê nhà trong khoảng thời gian từ tháng 3 năm 2020 đến tháng 9 năm 2021, thì chủ nhà phải gửi thông báo 15 ngày cho người thuê nhà để “trả tiền thuê nhà hoặc chuyển đi (dọn ra)”, trong đó giải thích các biện pháp bảo vệ khỏi trục xuất VÀ một biểu mẫu tuyên bố trống mà người thuê nhà có thể ký vào và cho biết người thuê nhà bị tác động tài chính do COVID. **Xem biểu đồ trên**.



California Rural
Legal Assistance
Foundation



PUBLIC
ADVOCATES
MAKING RIGHTS REAL

PolicyLink



WESTERN CENTER
ON LAW & POVERTY



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