

Tìm hiểu Đạo luật cứu trợ người thuê nhà COVID-19 năm 2020 của California

Luật pháp quy định những biện pháp bảo vệ nào?

- ▶ Những người thuê có các tác động kinh tế liên quan đến COVID-19 (thu nhập bị mất, chi phí tăng, v.v.) có biện pháp bảo vệ khỏi bị đuổi ra khỏi nhà vì không trả tiền thuê từ ngày 1 tháng 3 năm 2020 đến ngày 31 tháng 1 năm 2021, miễn là người thuê tuân theo các yêu cầu thông báo được mô tả bên dưới:
 - Đối với tiền thuê trong khoảng thời gian từ ngày 1 tháng 3 đến ngày 31 tháng 8 năm 2020, người thuê hoàn thành bản kê khai rằng họ có các tác động kinh tế liên quan đến COVID sẽ không bao giờ bị đuổi ra khỏi nhà vì họ đã không trả tiền thuê đó.
 - Đối với tiền thuê đến hạn từ ngày 1 tháng 9 năm 2020 đến ngày 31 tháng 1 năm 2021, người thuê hoàn thành tuyên bố rằng họ có các tác động kinh tế liên quan đến COVID VÀ trả 25% tiền thuê đến hạn cho mỗi tháng trong khoảng thời gian đó trước ngày 31 tháng 1 năm 2021, có thể không bao giờ bị đuổi ra khỏi nhà vì họ không trả phần còn lại của khoản tiền thuê đó.
 - Ngay cả khi người thuê không thể trả 25% này, họ vẫn được bảo vệ khỏi bị trục xuất cho đến ngày 1 tháng 2 năm 2021 dựa trên tiền thuê nhà đến hạn từ ngày 1 tháng 9 năm 2020 đến ngày 31 tháng 1 năm 2021 nếu họ đã hoàn thành khai báo rằng họ bị mất thu nhập vì COVID.
 - Chủ nhà vẫn có thể tìm cách thu hồi bất kỳ khoản tiền thuê nhà chưa thanh toán nào này tại tòa án yêu cầu bồi thường nhỏ sau ngày 1 tháng 3 năm 2021.
- ▶ Không một trường hợp trục xuất nào vì không trả tiền thuê nhà có thể bắt đầu trước ngày 5 tháng 10, ngay cả khi người thuê nhà không bị mất thu nhập vì COVID.
- ▶ Tất cả những người thuê nhà trong tiểu bang đều được bảo vệ tối thiểu bởi Đạo Luật Lý Do Chính Đáng trong việc Trục Xuất cho đến hết ngày 31 tháng 1 năm 2021, nghĩa là chủ nhà không được đuổi bạn mà không nêu lý do chính đáng được phép.
- ▶ Chủ nhà phải đối mặt với các hình phạt gia tăng nếu họ nhốt người thuê nhà một cách bất hợp pháp, tắt các tiện ích như nước nóng, dỡ bỏ cửa ra vào hoặc cửa sổ bên ngoài hoặc tham gia vào các hành vi quấy rối cực đoan khác.
- ▶ Bảo vệ tín dụng cho người thuê với COVID liên quan đến kiệt quệ tài chính.

Người thuê nhà cần làm gì để có được sự bảo vệ này?

- ▶ Nếu chủ nhà muốn thu hồi tiền thuê nhà chưa được thanh toán trong khoảng thời gian từ tháng 3 năm 2020 đến tháng 1 năm 2021, họ phải gửi giấy thông báo cho người thuê trong 15 ngày làm việc “Trả tiền thuê hoặc dọn ra [ra khỏi]” giải thích luật mới, cùng với tờ khai trống mà người thuê có thể ký cho biết họ bị ảnh hưởng kinh tế từ COVID, chẳng hạn như thu nhập bị mất hoặc chi phí tăng. Nếu người thuê có thu nhập cao và chủ nhà có bằng chứng về điều đó, họ có thể yêu cầu cung cấp tài liệu về tác động kinh tế, nhưng đối với hầu hết những người thuê nhà, không cần thêm tài liệu nào.
- ▶ Nếu chủ nhà gửi giấy thông báo thanh toán hoặc chuyển đi, người thuê nhà bị ảnh hưởng có thể gửi lại “tuyên bố về các tác động kinh tế liên quan đến COVID-19” đính kèm trong vòng 15 ngày làm việc (họ phải gửi ngay và giữ một bản sao của thông báo và tờ khai).
- ▶ Người thuê PHẢI KÝ tờ khai và gửi lại cho chủ nhà MỖI LẦN người thuê được thông báo trước 15 ngày ĐỂ BẢO VỆ BẢN THÂN TỐT NHẤT.
- ▶ Người thuê nên ghi chép cẩn thận về: tất cả các khoản thanh toán tiền thuê đã thực hiện, và yêu cầu biên lai; bất kỳ giao tiếp nào với chủ nhà của họ; và bất kỳ thông báo nào được gửi bởi chủ nhà; bất kỳ tuyên bố nào được đưa ra cho chủ nhà rằng bạn có tác động kinh tế từ COVID.
- ▶ LƯU Ý rằng việc mở rộng các biện pháp bảo vệ lý do chính đáng trong trục xuất áp dụng cho tất cả những người thuê đến ngày 31 tháng 1 năm 2021 và KHÔNG yêu cầu tuyên bố về tình trạng khó khăn tài chính liên quan đến COVID hoặc bất kỳ hành động nào khác để người thuê được bảo vệ.

Điều gì KHÔNG được áp dụng bởi luật này?

- ▶ Trừ khi có luật địa phương áp dụng với các biện pháp bảo vệ khác, chủ nhà vẫn có thể đuổi người thuê nhà vì những lý do khác ngoài việc không trả tiền thuê, như vi phạm hợp đồng thuê nhà, hoặc để chủ nhà có thể chuyển đến - NHƯNG chủ nhà KHÔNG được đuổi người thuê đến ở trả đũa và không trả tiền thuê nhà hoặc lấy cớ để đuổi người thuê nhà vì họ không trả tiền.
- ▶ Chủ nhà PHẢI nêu lý do trực xuất.
- ▶ Sự tương tác giữa các biện pháp bảo vệ địa phương và luật tiểu bang có thể phức tạp và người thuê nhà nên nói chuyện với luật sư địa phương hoặc tham khảo tài liệu giáo dục phù hợp với địa phương nếu chúng được đề cập bởi cả luật tiểu bang và địa phương.

Điều gì sẽ xảy ra nếu thành phố hoặc quận nơi người thuê sống có bảo vệ địa phương?

- ▶ Một số thành phố và quận đã thông qua luật cho phép bạn có thêm thời gian để trả tiền thuê nhà mà bạn nợ trước khi có thể thu được hoặc không cho phép chủ nhà gửi đơn trực xuất dựa trên những lý do khác ngoài tiền thuê nhà chưa thanh toán, chẳng hạn như vi phạm hợp đồng thuê nhà. Mặc dù các biện pháp bảo vệ mạnh mẽ hơn của địa phương thường sẽ được áp dụng, nhưng sự tương tác giữa luật mới của tiểu bang và luật địa phương có thể phức tạp và người thuê nhà nên nói chuyện với luật sư để đảm bảo rằng họ đang nhận được lời khuyên tốt về bối cảnh địa phương.

QUAN TRỌNG: Nói chuyện với luật sư nếu bạn nhận được thông báo trực xuất để đảm bảo rằng bạn biết 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 bạn. Truy cập www.lawhelpca.org để tìm danh sách các tổ chức trong khu vực bạn sinh sống.

Đối với những người thuê nhà không có khả năng trả tiền thuê nhà do các tác động kinh tế liên quan đến COVID và những người nộp bản kê khai thích hợp cho chủ nhà của họ.	Tiền Thuê Nhà đáo hạn từ ngày 1 tháng 3 năm 2020 - ngày 31 tháng 8 năm 2020	Tiền Thuê Nhà đáo hạn từ ngày 1 tháng 9 năm 2020 - ngày 31 tháng 1 năm 2021
	Tiền thuê nhà chưa thanh toán không thể là cơ sở để trực xuất, nhưng nó có thể được thu hồi tại tòa án khiếu nại nhỏ sau ngày 1 tháng 3 năm 2021.	25% tiền thuê nhà cho mỗi tháng của giai đoạn này phải được thanh toán trước ngày 31 tháng 1 năm 2021 để tránh bị đuổi ra khỏi nhà vì tiền thuê nhà chưa thanh toán. Phần còn lại có thể được thu hồi tại tòa án khiếu nại nhỏ sau ngày 1 tháng 3 năm 2021.
Đối với những người thuê nhà không có khả năng trả tiền thuê nhà do thu nhập giảm hoặc chi phí y tế tự trả tăng lên, cho dù điều đó có liên quan đến COVID hay không và người nộp bản kê khai thích hợp cho chủ nhà của họ.	Tiền Thuê Nhà đáo hạn đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Lệnh từ Trung tâm Kiểm soát Dịch bệnh có thể bảo vệ khỏi việc bị trực xuất cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, nhưng tiền thuê nhà chưa thanh toán từ khoảng thời gian này có thể là cơ sở cho việc trực xuất sau đó.	

Cảm ơn Tổ chức Luật của Thung lũng Silicon đã hỗ trợ trong việc dịch tài liệu này. Thank you to the Law Foundation of Silicon Valley for the support in the translation of this document.



California Rural
Legal Assistance
Foundation



PolicyLink

