

VIỆC TRỰC XUẤT TRONG THỜI KỲ ĐẠI DỊCH COVID-19:

Các câu hỏi thường gặp về Luật Bảo Vệ Người Thuê Nhà COVID-19
tại Địa Phương, Tiểu Bang và Liên Bang

Tôi không thể trả tiền thuê nhà vì COVID, mất việc liên quan đến COVID, hoặc tăng chi phí chi trả do đóng cửa trường học hoặc công việc liên quan đến COVID. Tôi có thể bị đuổi khỏi nhà không?

Chắc là không. Chủ nhà của quý vị không thể đuổi quý vị vì không trả tiền thuê nhà, nếu quý vị bị mất thu nhập hoặc tăng chi phí chi tiêu liên quan đến dịch COVID. Một ví dụ là nếu quý vị bị mất việc làm vì đại dịch. Một ví dụ khác là nếu quý vị không thể kiếm được nhiều tiền như bình thường, vì quý vị phải chăm sóc trẻ em hoặc người già, tàn tật hoặc bệnh tật liên quan trực tiếp đến đại dịch COVID. Hoặc, quý vị đã thực hiện công việc thiết yếu trong đại dịch COVID và đã tăng chi phí tự trả liên quan trực tiếp đến công việc đó.

Tuy nhiên, sự bảo vệ này không phải là tự động! Nếu chủ nhà của quý vị cung cấp cho quý vị giấy thông báo trực xuất vì không trả tiền thuê nhà (có thể được gọi là “Thông báo rời khỏi” hoặc “Thông báo chấm dứt việc thuê nhà”), **quý vị phải ký và gửi lại “Bản Tuyên bố về tình trạng kiệt quệ tài chính liên quan đến COVID-19”** được đính kèm với thông báo **trong vòng 15 ngày** kể từ ngày nhận được thông báo trực xuất từ chủ nhà của quý vị. Chủ nhà của quý vị bị yêu cầu cung cấp cho quý vị tờ đơn “Bản Tuyên bố về tình trạng kiệt quệ tài chính liên quan đến COVID-19” này cùng với thông báo trực xuất. Nếu không, giấy thông báo trực xuất của họ không hợp lệ.

Quý vị cũng có thể cần phải trả tiền thuê nhà để ngăn chặn việc bị đuổi ra khỏi nhà. Chủ nhà của quý vị không bao giờ có thể đuổi quý vị vì bất kỳ khoản tiền thuê nào quý vị đã bỏ lỡ từ **ngày 1 tháng 3 năm 2020 đến ngày 31 tháng 8 năm 2020**, miễn là quý vị đã cung cấp cho chủ nhà bản Tuyên Bố COVID đã ký của mình kịp thời. Đối với tiền thuê bị bỏ lỡ trong khoảng thời gian từ **ngày 1 tháng 9 năm 2020 đến ngày 30 tháng 9 năm 2021**, chủ nhà không thể đuổi quý vị ra khỏi nhà, miễn là bạn (1) cung cấp cho chủ nhà bản khai COVID đã ký của quý vị mỗi khi chủ nhà yêu cầu và (2) trả ít nhất 25% (một phần tư) tiền thuê nhà của bạn kể từ khoảng thời gian đó trước ngày 30 tháng 9 năm 2021. Quý vị nên ghi rõ vào phần ghi chú của chi phiếu check hoặc bằng cách khác bằng văn bản cho chủ nhà của quý vị rằng quý vị đang trả phần tiền cho tháng nào và quý vị đang trả bao nhiêu phần trăm tiền thuê nhà (ví dụ: “25% tiền thuê tháng 7 năm 2021”).

TÔI CÓ VẪN PHẢI TRẢ TIỀN THUÊ NHÀ NẾU TÔI BỊ MẤT THU NHẬP HOẶC CÓ THÊM CHI PHÍ CHI TIÊU BỞI DỊCH COVID-19 KHÔNG?

Chủ nhà của quý vị không bao giờ có thể đuổi quý vị vì bất kỳ khoản tiền thuê nào quý vị đã bỏ lỡ từ **ngày 1 tháng 3 năm 2020 đến ngày 31 tháng 8 năm 2020**, miễn là quý vị đã cung cấp cho chủ nhà bản Tuyên Bố COVID đã ký của mình kịp thời. Đối với tiền thuê bị bỏ lỡ trong khoảng thời gian từ **ngày 1 tháng 9 năm 2020 đến ngày 30 tháng 9 năm 2021**, chủ nhà không thể đuổi quý vị ra khỏi nhà, miễn là bạn (1) cung cấp cho chủ nhà bản khai COVID đã ký của quý vị mỗi khi chủ nhà yêu cầu và (2) trả ít nhất 25% (một phần tư) tiền thuê nhà của bạn kể từ khoảng thời gian đó trước ngày 30 tháng 9 năm 2021.

Mặc dù quý vị được bảo vệ khỏi việc bị đuổi ra khỏi nhà bằng cách làm những điều trên, **nhưng cuối cùng quý vị vẫn phải trả lại tất cả các khoản thanh toán tiền thuê nhà mà quý vị đã bỏ lỡ**. Bắt đầu từ ngày 1 tháng 11 năm 2021, chủ nhà của quý vị có thể kiện quý vị tại Tòa án Khiếu Nại Nhỏ vì không hoàn trả bất kỳ khoản tiền thuê nhà chưa thanh toán nào từ ngày 1 tháng 3 năm 2020 đến ngày 30 tháng 9 năm 2021. Nếu chủ nhà của quý vị thắng tại Tòa án Khiếu nại Nhỏ, họ sẽ có phán quyết dân sự chống lại quý vị, có nghĩa là tòa án yêu cầu quý vị phải trả cho chủ nhà một số tiền nhất định. Bản án dân sự có thể xuất hiện trên báo cáo tín dụng của quý vị, và chủ nhà của quý vị có thể sử dụng bản án dân sự để giảm lương của quý vị hoặc yêu cầu thế chấp tài sản. Quý vị có thể tránh được điều này bằng cách đăng ký hỗ trợ tiền thuê nhà để trang trải 100% tiền thuê nhà mà quý vị nợ.

Vào ngày 1 tháng 10 năm 2021, quý vị phải trả đủ tiền thuê nhà của tháng đó. Nếu quý vị không làm như vậy, chủ nhà có thể đuổi quý vị ra khỏi nhà.

Nếu tôi trả 25% tiền thuê nhà từ ngày 1 tháng 9 năm 2020 đến ngày 30 tháng 9 năm 2021, điều gì sẽ xảy ra với 75% còn lại?

Để được bảo vệ khỏi bị đuổi ra khỏi nhà vì không thanh toán, cho đến ngày 30 tháng 9 năm 2021, quý vị phải trả ít nhất 25% tiền thuê đến hạn từ ngày 1 tháng 9 năm 2020 đến ngày 30 tháng 9 năm 2021. Nếu cuối cùng quý vị không trả số tiền thuê còn lại mà quý vị nợ trong khoảng thời gian này, chủ nhà của quý vị có thể kiện quý vị ra tòa án khiếu nại nhỏ bắt đầu từ ngày 1 tháng 11 năm 2021. Nếu chủ nhà của quý vị nhận được bản án dân sự chống lại quý vị tại Tòa án khiếu nại nhỏ, quý vị không thể bị đuổi ra khỏi nhà, nhưng chủ nhà vẫn có thể cố gắng thu khoản tiền thuê lại này của quý vị bằng những cách khác. Bản án dân sự có thể xuất hiện trên báo cáo tín dụng của quý vị, và chủ nhà của quý vị có thể sử dụng bản án dân sự để giảm lương của quý vị hoặc yêu cầu thế chấp tài sản. Nếu chủ nhà của quý vị kiện ra Tòa án Khiếu Nại Nhỏ, hãy đảm bảo rằng quý vị được hỗ trợ pháp lý để đảm bảo quý vị được bảo vệ. Quý vị có thể tránh được điều này bằng cách đăng ký hỗ trợ tiền thuê nhà để trang trải 100% tiền thuê nhà mà quý vị nợ.

Chủ nhà của tôi có thể áp dụng tiền thuê mà tôi đang trả bây giờ để dùng vào tiền thuê mà tôi đã nợ từ những tháng trước không?

Không. Tuy nhiên, quý vị nên viết vào dòng ghi chú thanh toán của chi phiếu thanh toán rõ ràng là mình đang trả cho tháng nào.

TÔI ĐÃ NÓI VỚI CHỦ NHÀ RẰNG TÔI ĐANG BỊ ẢNH HƯỞNG BỞI DỊCH COVID-19 NHƯNG HỌ TỪ CHỐI CHẤP NHẬN THỦ TỤC GIẤY TỜ CỦA TÔI VÀ CỨ TIẾP TỤC ĐÒI ĐUỔI TÔI ĐI ĐIỀU NÀY CÓ HỢP PHÁP KHÔNG?

Không. Sẽ không tính là hợp pháp nếu chủ nhà trục xuất người thuê nhà hoặc gây sức ép buộc họ rời đi chỉ vì người thuê nhà đó chưa thanh toán tiền thuê nhà vì đại dịch COVID-19. Quý vị vẫn nên đưa cho chủ nhà của mình bản tuyên bố đã ký ngay cả khi họ nói rằng họ sẽ không chấp nhận. Những chủ nhà cố gắng đuổi người thuê nhà, ngay cả sau khi người thuê đã cung cấp bản tuyên bố tự khai dựa trên việc họ đã bị COVID-19 tác động như thế nào, có thể phải đối mặt với các hình phạt dân sự nếu làm như vậy.

CHỦ NHÀ CỦA TÔI NÓI VỚI TÔI RẰNG TÔI PHẢI RỜI ĐI MÀ KHÔNG ĐƯA CHO TÔI BẤT KÌ GIẤY TỜ GÌ HOẶC ĐƯA TÔI RA TÒA. TÔI CÓ PHẢI DỌN RA NGOÀI KHÔNG?

Không. Khóa người thuê, đuổi họ ra ngoài hoặc loại bỏ đồ đạc của họ mà không đưa họ ra tòa và thắng một vụ kiện trục xuất là **bất hợp pháp ở California**. Quý vị phải nhận được một giấy thông báo trục xuất và nên có cơ hội phản hồi trước khi vụ kiện bắt đầu - nếu quý vị chưa nhận được bất kỳ loại thông báo bằng văn bản nào (có thể được gọi là "Thông Báo Rời Đi" hoặc "Thông báo Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà") và chủ nhà của quý vị đang nói miệng rằng quý vị phải rời đi, hãy tìm kiếm sự hỗ trợ pháp lý. Đường dây tư vấn của Tổ chức Luật Law Foundation của Thung lũng Silicon là 408-280-2424.

TÔI ĐÃ KÝ MỘT KẾ HOẠCH THANH TOÁN DO CHỦ NHÀ ĐƯA CHO TÔI. TÔI VẪN PHẢI THANH TOÁN THEO THỎA THUẬN NÀY CHỨ?

Chắc là không. Luật mới của tiểu bang luật mới của tiểu bang cho người thuê một khoảng thời gian nhất định để trả lại tiền thuê nhà của họ. Bất kỳ thỏa thuận nào cho người thuê nhà ít thời gian hơn để thanh toán so với thời gian họ sẽ có theo luật đều không hợp lệ. Thỏa thuận cũng có thể không có hiệu lực nếu nó nói rằng quý vị có thể bị đuổi ra khỏi nhà (bị trục xuất) vì không hoàn trả mọi thứ quý vị nợ trong thời gian quy định. Tìm kiếm sự hỗ trợ pháp lý nếu quý vị có thắc mắc về kế hoạch thanh toán hoặc thỏa thuận khác mà quý vị đã ký với chủ nhà của mình. Đường dây tư vấn ở của Tổ chức Luật Law Foundation là 408-280-2424 hoặc vào truy cập trang web của chúng tôi tại www.lawfoundation.org/housing.

Tôi có thể bị đuổi ra khỏi nhà vì bất kỳ lý do nào khác ngoài việc không thanh toán không?

Đúng. Chủ nhà của quý vị vẫn có thể đuổi quý vị ra khỏi nhà vì những lý do khác ngoài việc không trả tiền thuê nhà. Ví dụ: nếu quý vị vi phạm các quy tắc trong hợp đồng thuê nhà của mình hoặc gây ra một số loại phiền toái cho những người thuê nhà khác, chủ nhà của quý vị có thể cố gắng đuổi quý vị ra khỏi nhà. Ngoài ra, luật tiểu bang cho phép chủ nhà đuổi người thuê nhà vì bất kỳ lý do nào sau đây:

- Khi chủ sở hữu hoặc thành viên gia đình của chủ sở hữu dự định chuyển đến
- Khi chủ sở hữu có kế hoạch loại bỏ căn hộ khỏi thị trường cho thuê
- Khi chủ sở hữu có kế hoạch cải tạo đáng kể căn hộ vì lý do sức khỏe và an toàn (không được phép đuổi người thuê chỉ để sửa sang nhỏ lại căn hộ)

Lệnh cấm trục xuất liên bang từ Trung tâm Kiểm soát Dịch bệnh (CDC) nghiêm cấm người thuê bị đuổi ra khỏi nhà vì bất kỳ lý do gì không phải do lỗi của người thuê, nhưng **lệnh cấm của liên bang không áp dụng cho tất cả mọi người** và sẽ hết hiệu lực vào ngày 31 tháng 7 năm 2021. Nếu quý vị muốn xem lệnh cấm của liên bang có áp dụng cho quý vị hay không, hãy gọi cho Tổ chức Luật theo số (408) 280-2424 hoặc tiếp nhận tư vấn trên web của chúng tôi tại www.lawfoundation.org/housing.

Tôi là người thuê nhà, nhưng tôi đã nhận được Thông báo về việc Bán Nhà của Người được ủy thác (Notice of Trustee's Sale) và / hoặc Thông báo về việc Mặc định (Notice of Default) trước cửa nhà tôi. Tôi có thể bị đuổi khỏi nhà nếu căn hộ tôi đang thuê bị tịch thu không?

Nó tùy thuộc. Khi một ngôi nhà bị tịch thu, chủ sở hữu mới tiếp quản. Chủ sở hữu mới đó sẽ đóng vai trò là chủ nhà mới của quý vị và phải tuân theo luật tiểu bang. Theo luật tiểu bang, chủ sở hữu mới chỉ có thể đuổi quý vị vì một số lý do nhất định (xem câu hỏi trước).

Là người thuê nhà, quý vị có quyền nhận được giấy thông báo trục xuất trước 90 ngày. Nếu quý vị nhận được thông báo 3 ngày / 90 ngày, quý vị phải làm theo các bước được nêu trong thông báo để đảm bảo quý vị có đủ 90 ngày.

ĐIỂM TÍN DỤNG HOẶC HỒ SƠ THUÊ NHÀ CỦA TÔI CÓ BỊ ẢNH HƯỞNG KHÔNG NẾU CHỦ NHÀ CỐ GẮNG TRỤC XUẤT TÔI RA KHỎI NHÀ HOẶC KIỆN TÔI RA TÒA ÁN KHIẾU NẠI NHỎ

No. Any eviction cases or small claims lawsuits filed against you from March 4, 2020 to September 30, 2021 **will not go on your rental record or affect your credit**, no matter if you win or lose. Landlords are prohibited from reporting any of these cases to the credit reporting agencies or any tenant screening company.

Tuy nhiên, khoản nợ tiền thuê mà quý vị nợ có thể được báo cáo và có thể ảnh hưởng đến điểm tín dụng của quý vị. Liên hệ với Tổ chức Luật tại (408) 280-2424 hoặc www.lawfoundation.org/housing nếu quý vị có thắc mắc về tín dụng của mình.

LUẬT MỚI CỦA TIỂU BANG VỀ VIỆC TRỤC XUẤT CÓ BẢO VỆ CÁC DOANH NGHIỆP NHỎ HOẶC NHỮNG NGƯỜI THUÊ NHÀ THƯƠNG MẠI KHÁC KHÔNG?

Không, luật mới của tiểu bang không bảo vệ các doanh nghiệp nhỏ hoặc những người thuê nhà thương mại khác. Tuy nhiên, những người thuê nhà kinh doanh nhỏ ở Hạt Santa Clara đã bị ảnh hưởng bởi COVID-19 vẫn được bảo vệ khỏi bị trục xuất vì không trả tiền thuê nhà và mọi nguyên nhân không do lỗi của người thuê theo **lệnh cấm trục xuất thương mại của Quận Hạt Santa Clara**. Hiện tại, đợt bảo vệ này sẽ kéo dài đến hết ngày 18 tháng 8 năm 2021.

LIỆU RẰNG LỆNH MỚI Đ Y CỦA TRUNG T M KIỂM SOÁT DỊCH BỆNH (CDC) CÓ CUNG CẤP CHO TÔI BẤT KỲ BIỆN PHÁP BẢO VỆ BỔ SUNG NÀO KHÔNG?

Có thể. Có những cách mà điều lệnh gần đây của CDC mạnh hơn luật tiểu bang, điều này có thể giúp quý vị trong một số trường hợp nhất định. Ví dụ:

- Lệnh CDC bảo vệ người thuê khỏi bị trục xuất (đuổi ra khỏi nhà) vì chưa thanh toán tiền thuê nhà trước ngày 1 tháng 3 năm 2020.
- Người thuê có thể nói với chủ nhà rằng họ được pháp luật bảo vệ bất cứ lúc nào (không có yêu cầu người thuê phải trả lời trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được giấy thông báo trục xuất như theo lệnh tiêu bang).
- Bảo vệ tất cả những người thuê nhà có thu nhập thấp, những người bị mất thu nhập hoặc có nhiều chi phí hơn ngay cả khi lý do quý vị bị mất thu nhập hoặc có nhiều chi phí hơn không liên quan đến COVID-19.
- Cấm tất cả các giai đoạn của quá trình trục xuất, bao gồm cả việc khóa cửa của cảnh sát trưởng sau khi tòa án đã ra phán quyết có lợi cho chủ nhà trong một trường hợp trục xuất.

Tuy nhiên, **lệnh CDC không áp dụng cho tất cả mọi người** và sẽ hết hạn vào ngày 31 tháng 7 năm 2021. Nếu quý vị cho rằng một trong các biện pháp bảo vệ nêu trên có thể áp dụng cho quý vị, hãy liên hệ với Tổ chức Luật Law Foundation tại (408) 280-2424 hoặc truy cập vào trang web www.lawfoundation.org/housing.

Tôi có bất kỳ biện pháp bảo vệ trục xuất nào sau khi lệnh cấm trên toàn tiểu bang kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2021 không?

Có. Mặc dù lệnh cấm trục xuất kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2021, vẫn sẽ có những hạn chế nhất định đối với việc trục xuất ở California. Từ **ngày 1 tháng 10 năm 2021 đến ngày 31 tháng 3 năm 2022**, người thuê nhà có hai biện pháp bảo vệ dưới đây khi bị trục xuất:

1. Chủ nhà của quý vị chỉ có thể trục xuất quý vị nếu họ cho tòa án biết rằng: (1) đơn xin hỗ trợ thuê nhà của họ đã bị từ chối; (2) họ đã cố gắng nộp đơn nhưng quý vị không hợp tác với quá trình nộp đơn xin xét duyệt; HOẶC (3) thời gian thuê nhà của quý vị bắt đầu sau ngày 1 tháng 10 năm 2021. Nếu chủ nhà của quý vị không chứng minh được một trong ba điều kiện này với tòa án trong vòng 60 ngày kể từ ngày nộp đơn kiện trục xuất, tòa án sẽ bác bỏ vụ kiện của họ.
2. Nếu chủ nhà cố gắng đuổi quý vị ra khỏi nhà, nhưng quý vị đã có đơn xin hỗ trợ tiền thuê nhà được chấp thuận, quý vị có thể yêu cầu tòa án trì hoãn vụ kiện trục xuất cho đến khi nhận được tiền hỗ trợ thuê nhà. Nếu hỗ trợ cho thuê giải quyết được vụ kiện, thì vụ kiện sẽ bị bác bỏ.

Bắt đầu từ ngày 1 tháng 10 năm 2021, chủ nhà không còn phải thông báo trước 15 ngày cho việc không trả tiền thuê nhà nữa, vì vậy họ sẽ được phép thông báo 3 ngày cho việc không trả tiền, như họ đã làm trước đại dịch. Nếu quý vị cần trợ giúp trả tiền thuê nhà, quý vị có thể đủ điều kiện để được hỗ trợ tiền thuê nhà. Liên hệ với Tổ chức Luật Law Foundation tại (408) 280-2424 hoặc truy cập tại www.lawfoundation.org/housing.