

QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI THUÊ NHÀ TRONG TENANT PROTECTION ACT

Đạo luật Bảo vệ Người thuê nhà của California (AB 1482) giúp người thuê khỏi bị tăng giá thuê quá mức và trục xuất bất công. Luật mới (SB 567) có những thay đổi quan trọng, bắt đầu có hiệu lực từ **ngày 1 tháng 4 năm 2024**.

TĂNG GIÁ THUÊ NHÀ:

Luật California có định mức tăng giá thuê nhà.

- Mức tăng không thể **nhiều hơn tỷ lệ lạm phát** mỗi 12 tháng bất kỳ (Chỉ số giá tiêu dùng hoặc "CPI"— www.tenantprotections.org/calculator) + 5%. Mức tăng không thể vượt quá 10% trong mọi trường hợp.
- Trong mỗi 12 tháng, chỉ có thể tăng giá cho thuê hai lần.

CÁC NGUYÊN DO CHÍNH ĐÁNG TRỤC XUẤT:

Luật California giới hạn các nguyên do có thể trục xuất người thuê nhà: bao gồm nguyên do **"có lỗi"** ("at fault", xảy ra khi người thuê nhà đã làm hoặc từ chối làm điều gì) và các nguyên do **"không có lỗi"** ("no fault", trong trường hợp chủ nhà muốn làm gì đó khác với nhà cho thuê).

- Nếu muốn trục xuất ai, chủ nhà bắt buộc phải trích dẫn một trong những nguyên do chính đáng bằng văn bản.
- Người thuê không thể bị trục xuất chỉ vì hợp đồng thuê đã kết thúc hoặc chủ nhà đang bán tài sản - chủ nhà phải có và chứng minh rằng mình có lý do chính đáng.
- Để được bảo vệ theo luật, mọi người thuê đều phải sống tại nhà thuê trong một năm, hoặc ít nhất một người thuê đã sống tại nhà thuê trong hai năm.

Ngoại lệ đối với người thuê tại một số loại nhà ở:

- Những biện pháp bảo vệ này áp dụng cho người thuê ở hầu hết các loại tòa nhà, nhưng vẫn có một số trường hợp ngoại lệ. Ví dụ: các biện pháp bảo vệ **không được áp dụng** cho người thuê nhà ở (trợ cấp) có giá phải chăng; nhà ở được xây dựng trong vòng 15 năm qua; hoặc một vài ngôi nhà hoặc căn hộ dành cho một gia đình, tùy thuộc vào cách sở hữu ngôi nhà. Có khả năng người thuê không được bảo vệ nếu chủ nhà cũng sống trên khu nhà đó.
- Những người thuê không được luật tiểu bang bảo vệ có thể được hưởng chính sách ổn định tiền thuê nhà tại **địa phương** hoặc các biện pháp bảo vệ chính đáng.

NGUYÊN NHÂN "AT FAULT" ("CÓ LỖI") DẪN ĐẾN TRỤC XUẤT:

- Không trả tiền thuê nhà.
- Vi phạm hợp đồng thuê nhà.
- Gây phiền toái tại nơi lưu trú.
- Gây hư hỏng tài sản.
- Từ chối ký gia hạn hoặc ký mới hợp đồng thuê với những điều khoản tương tự.
- Có hành vi tội phạm bởi người thuê nhà, tại nhà thuê hoặc nhắm tới chủ nhà.
- Cho thuê lại nhà, vi phạm hợp đồng.
- Từ chối cho chủ vào nhà, trong một số trường hợp nhất định.
- Sử dụng nhà thuê hoạt động trái pháp luật.
- Khi người thuê dưới tư cách nhân viên của chủ nhà đã bị sa thải mà không chịu dọn đi.
- Không chịu dọn đi sau khi người thuê đã thông báo với chủ nhà về việc trả nhà.

Nếu chủ nhà muốn trục xuất người thuê nhà vì một nguyên nhân "at fault" ("có lỗi") chính đáng, đầu tiên chủ nhà phải tạo cơ hội cho người thuê nhà khắc phục vấn đề trước, nếu có thể.

NGUYÊN NHÂN "NO FAULT" ("KHÔNG CÓ LỖI") CÓ THỂ TRỤC XUẤT:

- Chủ nhà hoặc người thân gia đình chủ nhà chuyển vào. Người thân được tính ở đây là: vợ/chồng, quan hệ gia đình, con, cháu, bố mẹ, hoặc ông bà của chủ nhà.
- Chủ nhà đã quyết định nhà không cho thuê nữa.
- Chủ nhà theo lệnh chính phủ hay có luật địa phương yêu cầu người thuê phải chuyển đi.
- Chủ nhà sẽ phá hủy hoặc cần sửa sang lại nhà cho thuê một cách đáng kể.

Khi chủ nhà chọn trục xuất người thuê nhà vì nguyên do "no fault" ("không có lỗi") chẳng hạn như chủ nhà hoặc người thân sắp chuyển đến, hay cần tu chỉnh nhà, chủ nhà vẫn phải tuân theo các bước cụ thể, người thuê cũng có các quyền hợp pháp cụ thể.

ĐỀ BÙ CHO KINH PHÍ CHUYỂN NHÀ:

- Nếu trục xuất vì nguyên do "no-fault" ("không có lỗi"), chủ nhà phải trả cho người thuê một khoản tiền di dời bằng **một tháng tiền thuê nhà**. Chủ nhà cũng có thể miễn tiền thuê tháng cuối cùng.
- Văn bản thông báo trục xuất phải cho người thuê nhà biết về quyền được thanh toán kinh phí chuyển nhà hoặc miễn tiền thuê nhà của họ.
- Chủ nhà phải thanh toán kinh phí chuyển nhà cho người thuê, muộn nhất là **15 ngày** sau khi đưa cho người thuê thông báo trục xuất.

TRỤC XUẤT VÌ CHỦ NHÀ CHUYỂN VÀO:

- Chủ nhà hoặc người thân của họ phải chuyển vào trong vòng **90 ngày** sau khi người thuê đã chuyển đi và phải sống trong căn hộ ít nhất **12 tháng**. Nếu không, người thuê có quyền **trở lại**, trả giá cũ cùng các điều khoản tương tự; chủ nhà cũng phải đền bù cho người thuê chi phí di chuyển.
- Thông báo trục xuất phải nêu tên người chuyển đến và mối quan hệ với chủ nhà. Nếu người thuê cũ yêu cầu bằng chứng rằng người mới đủ điều kiện chuyển vào thì chủ nhà phải cung cấp.
- Người thuê không thể bị trục xuất nếu người chuyển đến đã sống tại căn nhà thuê đó hoặc nếu có một căn hộ tương tự còn trống.
- Nếu chủ nhà cho người mới thuê căn hộ trong vòng 12 tháng, giá thuê không được phép cao hơn giá mà người thuê cũ phải trả.
- Tùy vào nội dung hợp đồng, cách sở hữu, và sở hữu bao nhiêu phần của căn nhà, chủ nhà cũng có trường hợp bị cấm chuyển vào.

TRỤC XUẤT DO TU SỬA ĐÁNG KỂ:

- Chủ nhà chỉ có thể trục xuất người thuê nếu việc tu sửa cần thay một hệ thống chính, cần giấy phép chính phủ, hoặc sửa chữa các vật liệu nguy hiểm (như amiăng); nếu tu sửa cần ít nhất 30 ngày liên tục, và nếu người thuê không thể sống an toàn trong quá trình tu sửa. Ngày nào có thể sống tại nhà thuê một cách an toàn thì người thuê có quyền ở đó.
- Người thuê nhà không thể bị trục xuất trong trường hợp **sửa chữa nhỏ bề mặt**.
- Thông báo trục xuất phải bao gồm mô tả công việc và ước tính thời gian thực hiện.
- Thông báo cũng phải đưa kèm một bản sao (các) giấy phép cần thiết. Nếu kế hoạch là sửa chữa các vật liệu nguy hiểm và không cần giấy phép, thì thay vào đó thông báo có thể đính kèm hợp đồng đã ký.
- Nếu sửa chữa không thành, người thuê có **quyền trở lại** với cùng mức giá thuê nhà và các điều khoản tương tự. Nếu muốn quay lại, người thuê phải thông báo cho chủ nhà và cung cấp địa chỉ, số điện thoại và địa chỉ email của mình. Người thuê phải trả lời nếu muốn quay lại trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được đề nghị trở lại, và chuyển vào nhà thuê trong vòng 30 ngày kể từ ngày thông báo với chủ nhà rằng họ chấp nhận.

NGƯỜI THUÊ NHÀ CÓ THỂ THỰC THI QUYỀN LỢI CỦA MÌNH NẾU CHỦ NHÀ VI PHẠM PHÁP LUẬT:

- Nếu chủ nhà không tuân theo bất kỳ yêu cầu nào trong Tenant Protection Act, họ không thể trục xuất - nghĩa là người thuê nhà có khả năng thắng nếu kiện tại tòa án trục xuất. Nếu bị gửi "Summons and Complaint," người thuê vẫn nên nộp câu "Answer" để cho tòa án biết câu chuyện từ phía họ. Người thuê nhà nên gọi luật sư giúp đỡ trong bất kỳ thủ tục tố tụng nào tại tòa án.
- Nếu chủ nhà tính trục xuất mà không có lý do chính đáng hoặc tăng giá thuê nhà lên trên mức cho phép, người thuê có thể kiện chủ nhà ra tòa để nộp phạt tài chính.
- Chính quyền địa phương và tiểu bang cũng có thể kiện những chủ nhà vi phạm pháp luật. Để khiếu nại, hãy liên hệ với California Attorney General's Office tại (www.oag.ca.gov/contact/consumer-complaint-against-business-or-company) hay City Attorney hoặc County Counsel nơi bạn sinh sống.
- Liên hệ với những tổ chức cộng đồng vì dân đáng tin cậy để được hỗ trợ thực thi quyền lợi người thuê nhà.

Tờ thông tin này và các tài nguyên bên dưới chỉ dùng để cung cấp thông tin chứ không phải là lời khuyên pháp lý. Việc truyền đạt thông tin này không tạo ra mối quan hệ luật sư-khách hàng. Nếu bạn không thể trả tiền thuê nhà hoặc nhận được thông báo trục xuất, bạn nên tham khảo ý kiến luật sư. Truy cập www.lawhelpca.org hoặc www.lsc.gov/about-lsc/what-legal-aid/get-legal-help để tìm luật sư miễn phí hoặc giá rẻ gần bạn. Nếu bạn không tìm được luật sư, hãy sử dụng những nguồn lực tự thân: Hãy truy cập www.tenantpowertoolkit.org, điền và nộp mẫu đơn "Answer" để hồi đáp nếu bị gửi trát hầu tòa "Summons and Complaint." Đây là một công cụ miễn phí được phát triển và duy trì bởi các tổ chức khác; chúng tôi không thể đảm bảo công cụ này sẽ hoạt động.



California Rural
Legal Assistance
Foundation



LEADERSHIP COUNSEL
FOR
JUSTICE & ACCOUNTABILITY



PICO
CALIFORNIA

PUBLIC
ADVOCATES
MAKING RIGHTS REAL



WESTERN CENTER
ON LAW & POVERTY