

THÔNG TIN VỀ LỆNH CẤM TRỰC XUẤT HAY TỊCH THU DO CÁC TÁC ĐỘNG DO ĐẠI DỊCH CORONAVIRUS GÂY RA CỦA SANTA ANA VÀ LỆNH TẠM HOÃN CỦA TIỂU BANG VÀ LUẬT CỦA LIÊN BANG LIÊN QUAN

Vào ngày 17 tháng 3 năm 2020, sau tuyên bố tình trạng khẩn cấp của chính phủ liên bang và tiểu bang do đại dịch Coronavirus (COVID-19) toàn cầu, Thành phố Santa Ana đã công bố tình trạng khẩn cấp tại địa phương để giúp bảo vệ sức khỏe và an toàn của cư dân trong thời gian đại dịch xảy ra. Tuyên bố của Thành phố đã ủy quyền cho Quản lý Thành phố thiết lập một lệnh cấm tịch thu hay trực xuất khỏi bất động sản thương mại và nhà ở đối với những người thuê nhà không thể trả tiền thuê nhà hoặc các khoản thế chấp do các tác động tài chính do Dịch bệnh Coronavirus 2019 (COVID-19) gây ra. Vào ngày 19 tháng 3 năm 2020, Quản lý Thành phố đã ban hành Sắc lệnh hành pháp chính thức áp đặt lệnh cấm.

Vào ngày 27 tháng 3, 2020, Thống đốc California Newsom đã ban hành Sắc lệnh hành pháp N-37-20 liên quan đến việc trực xuất cư dân. Vào ngày 7 tháng 4, 2020, Quản lý Thành phố đã ban hành Sắc lệnh Hành pháp cấm chủ nhà ở trong Thành phố tăng tiền thuê nhà đối với tất cả người thuê nhà cho đến ngày 31 tháng 5 năm 2020. Theo sắc lệnh hành pháp ban hành vào ngày 28 tháng 5 và 30 tháng 6, 2020, Quản lý Thành phố đã gia hạn lệnh cấm trực xuất người thuê nhà ở và nhà thương mại cho đến ngày 28 tháng 7, 2020. Vào ngày 24 tháng Bảy, 2020, Quản lý Thành phố đã ban hành một Sắc lệnh Hành pháp mới, gia hạn thêm lệnh cấm trực xuất người thuê nhà ở và nhà thương mại cho đến ngày 30 tháng 9, 2020. Lệnh đóng băng tiền thuê của Thành phố đã hết hạn vào ngày 31 tháng 5, 2020.

Vào ngày 31 tháng 8 năm 2020, Đạo luật cứu trợ người thuê nhà COVID-19 năm 2020, được gọi là AB 3088 (“luật tiểu bang”), được Thống đốc Newsom ký. Luật mới của tiểu bang quy định rằng không được trực xuất những người thuê nhà do các tác động tài chính do COVID-19 gây ra không có khả năng trả tiền thuê nhà đối với các khoản thuê đến hạn từ ngày 1 tháng 3 năm 2020 đến ngày 31 tháng 8 năm 2020, nếu người thuê nhà gửi lại bản khai về các tác động tài chính do COVID-19 gây ra cho chủ nhà. Ngoài ra, đối với bất kỳ khoản tiền thuê nào đến hạn cho khoảng thời gian từ ngày 1 tháng 9 năm 2020 đến ngày 31 tháng 1 năm 2021, người thuê cũng phải trả ít nhất 25% tổng số tiền thuê đến hạn trước ngày 31 tháng 1 năm 2021 để tránh bị trực xuất. Tiền thuê nhà đến hạn nhưng chưa được thanh toán được chuyển thành một khoản nợ dân sự có thể được thu tại tòa tiểu hình bắt đầu từ ngày 1 tháng 3 năm 2021.

Vào ngày 4 tháng 9 năm 2020, Trung tâm Kiểm soát Dịch bệnh (“CDC”) và Bộ Y tế và Dịch vụ Nhân sinh liên bang đã ban hành lệnh¹ tạm thời cấm trực xuất đối với bất động sản cư trú được bao gồm từ ngày 4 tháng 9 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 (“lệnh liên bang”). Người thuê nhà được yêu cầu nộp bản khai về tác động của COVID-19 cho chủ nhà của họ. Nếu làm điều này, người thuê nhà không thể bị đuổi khỏi nhà

¹Điều quan trọng cần lưu ý là lệnh liên bang không áp dụng ở bất kỳ Tiểu bang, địa phương, lãnh thổ hoặc khu vực bộ lạc nào có lệnh tạm hoãn trực xuất cư dân cung cấp mức độ bảo vệ sức khỏe cộng đồng bằng hoặc cao hơn các yêu cầu được liệt kê trong lệnh. Người thuê nhà nên nhờ luật sư tư vấn để xác định lệnh cấm nào được áp dụng.

đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2020 vì không thể trả tiền thuê nhà đến hạn do tác động tài chính của COVID-19.

Dưới đây là một số câu hỏi thường gặp về lệnh cấm của Thành phố, luật mới của tiểu bang (AB 3088), và lệnh của liên bang về việc tạm dừng trục xuất cư dân.

Sau khi luật mới của tiểu bang được thông qua, lệnh cấm trục xuất của Thành phố có còn hiệu lực không?

Có, lệnh cấm trục xuất của Thành phố vẫn có hiệu lực đến ngày 30 tháng 9 năm 2020. Tuy nhiên, kể từ ngày 1 tháng 10 năm 2020, Thành phố bị luật tiểu bang ngăn gia hạn, sửa đổi hoặc ban hành lệnh cấm trục xuất cư dân mới cho đến ngày 1 tháng 2 năm 2021. Điều này có nghĩa là lệnh cấm trục xuất của Thành phố sẽ hết hạn vào ngày 30 tháng 9 năm 2020².

Ai được lệnh cấm trục xuất của Thành phố bảo vệ?

Theo lệnh cấm trục xuất của Thành phố, cả người thuê nhà ở và thương mại (hay người thuê nhà) không thể trả tiền thuê nhà vì các tác động tài chính liên quan đến cuộc khủng hoảng COVID-19 đều được lệnh cấm bảo vệ cho đến hết ngày 30 tháng 9 năm 2020. Điều này có nghĩa là những người thuê bất kỳ loại nhà ở hoặc nhà thương mại nào trong Thành phố Santa Ana.

Luật tiểu bang và lệnh liên bang chỉ áp dụng cho các bất động sản cư trú (bao gồm cả nhà di động).

Lệnh cấm trục xuất và tịch thu nhà kéo dài bao lâu?

Lệnh cấm trục xuất của Thành phố dự kiến sẽ hết hiệu lực vào ngày 30 tháng 9 năm 2020. Lệnh cấm tịch thu đã hết hiệu lực vào ngày 31 tháng 5, 2020.

Luật tiểu bang đưa ra các biện pháp bảo vệ tránh bị trục xuất cho khoảng thời gian đến hạn trả tiền thuê nhà từ ngày 1 tháng 3 năm 2020 đến ngày 31 tháng 1 năm 2021, nếu người thuê cung cấp bản khai theo yêu cầu và trả 25% số tiền thuê còn nợ trong khoảng thời gian từ ngày 1 tháng 9 năm 2020 đến ngày 31 tháng 1, Năm 2021.

Theo lệnh liên bang, thời gian được bảo vệ theo các biện pháp bảo vệ chống trục xuất là ngày 4 tháng 9 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, nếu người thuê cung cấp bản khai được yêu cầu cho chủ nhà của người thuê.

Lệnh cấm trục xuất của Thành phố nói chung có ý nghĩa gì đối với những người thuê nhà và chủ nhà ở Santa Ana?

²Hiện tại, Sắc lệnh Hành pháp của Thành phố hết hạn vào ngày 30 tháng 9 năm 2020, trừ khi Thống đốc gia hạn thẩm quyền được cung cấp trong Sắc lệnh Hành pháp N-28-20 như được gia hạn theo N-66-20 và N-71-20.

Theo lệnh cấm trục xuất của Thành phố có hiệu lực đến hết ngày 30 tháng 9 năm 2020, chủ nhà bị cấm trục xuất người thuê của họ vì không trả tiền thuê nhà nếu người thuê nhà cho thấy họ không thể trả tiền thuê nhà do các tác động tài chính liên quan đến COVID-19. Người thuê nhà thương mại sẽ có 30 ngày sau ngày đến hạn trả tiền thuê để thông báo cho chủ nhà bằng văn bản về việc bị mất thu nhập và không có khả năng trả tiền thuê do các tác động của COVID-19. Ví dụ về các tác động của COVID-19 bao gồm, nhưng không giới hạn ở những điều sau đây:

- Nhiễm COVID-19, hay chăm sóc hộ gia đình hay thành viên trong gia đình bị nhiễm COVID-19;
- Bị cho nghỉ việc, giảm giờ làm việc hoặc giảm thu nhập khác gây ra do đóng cửa việc kinh doanh hoặc các tác động kinh tế hoặc chủ sử dụng lao động khác do COVID-19;
- Tuân hành đề nghị của cơ quan y tế của chính phủ về việc ở nhà, tự cách ly hay tránh tụ tập với những người khác trong thời gian ban hành tình trạng khẩn cấp;
- Chi trả chi phí y tế đặc biệt nhiều bất thường do COVID-19;
- Cần chăm sóc con do trường học đóng cửa vì COVID-19; hay
- Đóng cửa một phần hoặc hoàn toàn công việc kinh doanh của người thuê nhà do COVID-19 (áp dụng cho người thuê nhà thương mại).

Luật tiểu bang và lệnh liên bang nói chung có ý nghĩa gì đối với những người thuê nhà và chủ nhà ở Santa Ana?

Theo luật tiểu bang, nếu người thuê nhà không thể trả một phần hoặc toàn bộ tiền thuê nhà của họ trong thời gian từ ngày 1 tháng 3 năm 2020 đến ngày 31 tháng 8 năm 2020, người thuê nhà phải nộp bản khai cho chủ nhà của người thuê nhà trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo trục xuất.

Theo luật tiểu bang, nếu người thuê nhà ở không thể trả một phần hoặc toàn bộ tiền thuê nhà của họ từ ngày 1 tháng 9 năm 2020 đến ngày 31 tháng 1 năm 2021, người thuê nhà phải nộp tờ khai cho chủ nhà của người thuê nhà và trả ít nhất 25% tiền thuê nhà trong thời gian đến hạn trả tiền thuê này.

Mẫu tờ khai cho cả hai khoảng thời gian được quy định trong luật tiểu bang và nêu rõ rằng người thuê bị mất thu nhập và/hoặc tăng chi phí do hậu quả của đại dịch COVID-19. Người thuê nhà có thể vào trang [housingiskey.com](https://www.housingiskey.com) để tải mẫu khai về. Chủ nhà phải cung cấp mẫu khai được yêu cầu cho người thuê nhà cùng với bất kỳ thông báo trục xuất nào bằng ngôn ngữ dùng soạn hợp đồng cho thuê nhà.

Theo lệnh liên bang, nếu người thuê nhà ở không thể trả một phần hoặc toàn bộ tiền thuê nhà đến hạn từ ngày 4 tháng 9 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, người thuê nhà phải nộp một tờ khai (một tờ khai còn trống sẽ được gửi kèm theo bất kỳ thông báo trục xuất nào) cho chủ nhà của họ để tránh bị trục xuất. Nói chung, người thuê nhà phải kiếm được ít hơn \$99,000 một năm (\$198,000 khi nộp chung), đã nỗ lực trả một phần tiền thuê còn nợ nếu có thể, tìm kiếm bất kỳ sự hỗ trợ nào của chính phủ, không

thể trả tiền thuê nhà đến hạn do mất thu nhập hoặc chi phí, và sẽ trở thành người vô gia cư hoặc phải sống trong một cơ sở nhà chung nếu bị đuổi ra khỏi nhà.

Người thuê có phải cung cấp tài liệu chứng minh việc họ không có khả năng thanh toán không?

Có, theo lệnh cấm trục xuất của Thành phố có hiệu lực đến ngày 30 tháng 9 năm 2020, cả người thuê nhà ở và nhà thương mại phải cung cấp hồ sơ bằng văn bản để chứng minh cho thỉnh cầu của họ về việc họ không có khả năng trả tiền thuê nhà. Tài liệu này có thể có nhiều hình thức khác nhau, nhưng thông thường phải đủ để cho thấy các tác động tài chính do COVID-19 gây ra. Một số ví dụ bao gồm thông báo sa thải hoặc chấm dứt hợp đồng, yêu cầu trợ cấp thất nghiệp, thông báo của khu học chánh, hồ sơ tài chính, v.v... Mọi thông tin y tế hoặc tài chính đều cần được bảo mật và chỉ được sử dụng để đánh giá các thỉnh cầu của người thuê nhà.

Theo luật tiểu bang, không cần hồ sơ nào trừ khi người thuê thuộc chuẩn “người thuê có thu nhập cao.” “Người thuê có thu nhập cao” tạo ra hơn 130% thu nhập trung bình của Quận và hơn \$ 100,000. Theo lệnh liên bang, không cần hồ sơ.

Nếu chủ nhà của tôi bắt đầu thủ tục trục xuất sau khi tôi thông báo cho chủ nhà về việc tôi không có khả năng trả tiền thuê nhà do các tác động của COVID-19 thì sao?

Lệnh cấm trục xuất của Thành phố có hiệu lực đến hết ngày 30 tháng 9 năm 2020, cung cấp cho người thuê nhà đối mặt với việc bị trục xuất một biện pháp bảo vệ pháp lý nếu việc trục xuất được yêu cầu là do không thanh toán tiền thuê nhà và người thuê nhà không có khả năng trả tiền thuê nhà do các hậu quả trong các trường hợp liên quan đến tình huống khẩn cấp COVID-19. Nói cách khác, người thuê nhà hoặc luật sư của họ có thể dùng lệnh cấm này như một biện pháp bảo vệ khỏi các thông báo trục xuất hay việc trục xuất do không thanh toán tiền nhà (còn được gọi hành vi chiếm hữu bất hợp pháp - unlawful detainer action).

Theo luật tiểu bang, tòa án không thể ban hành lệnh triệu tập về hành vi chiếm hữu bất hợp pháp cho đến ngày 5 tháng 10 năm 2020 cho khoản tiền thuê đến hạn từ ngày 1 tháng 3 năm 2020 đến ngày 31 tháng 8 năm 2020. Sau ngày 5 tháng 10 năm 2020, nếu người thuê cung cấp bản khai theo yêu cầu và thanh toán 25% tiền thuê (áp dụng cho tiền thuê đến hạn từ ngày 1 tháng 9 năm 2020 đến ngày 31 tháng 1 năm 2021), chủ nhà không thể tiến hành bất kỳ hành động nào đối với hành vi chiếm hữu bất hợp pháp chống lại người thuê cho đến sau ngày 1 tháng 2 năm 2021. Chủ nhà có thể nộp đơn kiện tiểu hình để thu tiền thuê nhà chưa thanh toán, bất kể số tiền, bắt đầu từ ngày 1 tháng 3 năm 2021.

Theo lệnh liên bang, nếu người thuê nhà cung cấp bản khai được yêu cầu, chủ nhà sẽ không trục xuất người thuê nhà trong khoảng thời gian từ ngày 4 tháng 9 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Có phải điều này có nghĩa là người thuê nhà không phải trả tiền thuê nhà trong thời gian lệnh cấm có tác dụng?

Không. Không có lệnh cấm nào làm giảm trách nhiệm của những người thuê nhà bị ảnh hưởng trong việc trả tiền thuê nhà hoặc cho bất kỳ khoản tiền thuê nhà nào chưa được trả trong thời gian lệnh cấm có hiệu lực.

Lệnh cấm trực xuất của Thành phố bao gồm các điều khoản hoàn trả. Luật tiểu bang mới được thông qua đã sửa đổi những điều khoản đó. Giờ đây, theo lệnh cấm trực xuất của Thành phố, người thuê nhà sẽ phải hoàn trả bất kỳ khoản tiền thuê nhà đến hạn còn nợ nào bắt đầu từ ngày 1 tháng 3 năm 2021 đến ngày 1 tháng 9 năm 2021. Chủ nhà và người thuê nhà có thể thỏa thuận với nhau về lịch trình thanh toán hoặc sắp xếp trả tiền thuê.

Chủ nhà của tôi vẫn có thể tính tiền thuê nhà của tôi không?

Có. Không có biện pháp bảo vệ tránh trực xuất nào làm giảm trách nhiệm trả tiền thuê nhà của người thuê nhà, vì vậy, chủ nhà có thể tính tiền thuê nhà cho người thuê nhà ở và nhà thương mại. Khi người thuê nhà không thể trả tiền thuê nhà vì những tác động tài chính đã được chứng minh liên quan đến COVID-19, theo lệnh cấm trực xuất của Thành phố, chủ nhà không được trực xuất người thuê nhà cho đến ít nhất là ngày 30 tháng 9. Mọi khoản tiền thuê đã được tính nhưng chưa được trả phải được trả trong vòng sáu tháng kể từ ngày 1 tháng 3 năm 2021.

Theo luật tiểu bang, nếu khoản tiền thuê nhà còn nợ cho khoảng thời gian từ ngày 1 tháng 3 năm 2020 đến ngày 31 tháng 1 năm 2021 và người thuê cung cấp bản khai được yêu cầu trong vòng 15 ngày kể từ ngày thông báo trực xuất và trả 25% tiền thuê đến hạn (nếu có thể áp dụng), chủ nhà có thể nộp đơn kiện tiểu hình bắt đầu từ ngày 1 tháng 3 năm 2021 để thu lại số tiền thuê nhà còn nợ.

Nếu tôi sở hữu bất động sản của mình thì sao? Lệnh cấm trực xuất có áp dụng cho các trường hợp bị tịch thu tài sản thế chấp không?

Lệnh cấm tịch thu của Thành phố đã hết hạn. Có một số biện pháp bảo vệ trước việc bị tịch thu nhà theo luật tiểu bang và người thuê nhà nên tham vấn luật sư ngay để xác định có thể áp dụng những biện pháp bảo vệ nào.

Lệnh liên bang không áp dụng cho các trường hợp tịch thu tài sản thế chấp.

Nếu tôi không thể thanh toán cho các tiện ích nước và cống rãnh của mình trong thời gian lệnh cấm có hiệu lực thì sao?

Từ ngày 19 tháng 3, 2020 đến ngày 19 tháng 5, 2020, Thành phố tạm dừng việc ngừng cung dịch vụ nước cho cư dân và thương nghiệp trong Thành phố không trả tiền cho hóa đơn nước và cống rãnh. Ngoài ra, việc áp dụng phí phạt hoặc phí thanh toán trễ đối với hóa đơn nước và/hoặc cống rãnh quá hạn cũng bị ngưng trong thời gian này. Các điều khoản này hiện không còn hiệu lực.

Những người thuê nhà bị ảnh hưởng tài chính do COVID-19 nên làm gì nếu nhận được thông báo trục xuất?

Đến ngày 30 tháng 9 năm 2020,

Theo lệnh cấm trục xuất của Thành phố, nên thông báo ngay cho chủ nhà bằng văn bản, có thể bao gồm email hoặc liên lạc bằng văn bản nếu người thuê và chủ nhà trước đó đã liên lạc qua email hoặc văn bản, rằng họ không thể trả tiền thuê nhà hoặc không thể trả tiền thuê nhà đầy đủ do mất thu nhập do đại dịch COVID-19.

Trong khoảng thời gian từ ngày 1 tháng 3 năm 2020 đến ngày 31 tháng 8 năm 2020

Theo luật tiểu bang, người thuê nhà phải gửi lại tờ khai được cung cấp cùng với thông báo cho chủ nhà trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo.

Trong khoảng thời gian từ ngày 1 tháng 9 năm 2020 đến ngày 31 tháng 1 năm 2021

Theo luật tiểu bang, người thuê nhà phải gửi lại tờ khai được cung cấp cùng với thông báo cho chủ nhà trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo VÀ thanh toán ít nhất 25% tổng số tiền thuê đến hạn vào hoặc trước ngày 31 tháng 1 năm 2021. Theo lệnh liên bang, trong khoảng thời gian từ ngày 4 tháng 9 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, người thuê nhà phải gửi lại tờ khai được yêu cầu cho chủ nhà càng sớm càng tốt.

Bất kỳ người thuê nhà nào nhận được thông báo trục xuất nên ngay lập tức tìm tư vấn pháp lý. Các câu hỏi thường gặp ở trên mang tính chất chung và không nhằm mục đích tư vấn pháp lý. Các luật và lệnh hiện hành sẽ được diễn giải dựa trên các dữ kiện riêng, chúng sẽ khác nhau. Một số người thuê nhà có thể đủ điều kiện để được đại diện pháp lý miễn phí từ các nhóm miễn phí như Community Legal Aid SoCal hay the Public Law Center, cả hai đều nằm ở Quận Cam. Người thuê nhà quan tâm nên liên hệ trực tiếp với các nhóm này.

Chủ nhà của tôi có thể tăng tiền thuê nhà của tôi trong cuộc khủng hoảng COVID-19 không?

Chủ nhà bị cấm tăng tiền thuê nhà đến hết ngày 31 tháng 5 năm 2020. Vào 7 tháng 4 năm 2020, Quản lý Thành phố đã ban hành Sắc Lệnh Hành pháp nghiêm cấm chủ nhà ở trong Thành phố tăng tiền thuê nhà cho người thuê trong thời gian Sắc lệnh Hành pháp N-28-20 được Thống đốc thông qua có hiệu lực. Các điều khoản thích hợp của sắc lệnh có hiệu lực cho đến ngày 31 tháng 5.

TỪ KHUỚC TRÁCH NHIỆM: Tài liệu này không nhằm mục đích tư vấn pháp lý. Tài liệu này chỉ dành cho mục đích thông tin và giáo dục chung. Sự kiện bổ sung hoặc sự phát triển trong tương lai có thể ảnh hưởng đến các đối tượng trong tài liệu này. Bất kỳ người thuê nhà nào nhận được thông báo trục xuất nên ngay lập tức tìm tư vấn pháp lý. Các luật và lệnh hiện hành sẽ được diễn giải dựa trên các dữ kiện riêng, chúng sẽ khác nhau. Một số người thuê nhà có thể đủ điều kiện để được đại diện pháp lý miễn phí từ các nhóm miễn phí như Community Legal Aid SoCal

hay the Public Law Center, cả hai đều nằm ở Quận Cam. Người thuê nhà quan tâm nên liên hệ trực tiếp với các nhóm này. Thành phố Santa Ana không chịu trách nhiệm cho bất kỳ hành động nào do người đọc thực hiện dựa trên bất kỳ thông tin nào được tìm thấy trong tài liệu này.