



## ĐẠO LUẬT BẢO VỆ NGƯỜI THUÊ NHÀ

### NGHĨA VỤ CỦA QUÝ VỊ VỚI TƯ CÁCH LÀ CHỦ NHÀ HOẶC NGƯỜI QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN

Có hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2020, Đạo Luật Bảo Vệ Người Thuê Nhà (Tenant Protection Act, TPA) cung cấp các biện pháp bảo vệ trên toàn tiểu bang chống lại hành vi tăng tiền thuê nhà quá cao và yêu cầu “lý do chính đáng” để trục xuất người thuê nhà trong bất động sản cho thuê ở. Có hiệu lực từ ngày 1 tháng 4 năm 2024, Dự Luật Thượng Viện 567 sửa đổi TPA để tăng cường các biện pháp bảo vệ và quy định các hậu quả mới đối với các hành vi vi phạm. Cả chủ sở hữu bất động sản và người quản lý bất động sản đều phải tự nắm rõ các yêu cầu của TPA và các luật khác về chủ nhà-người thuê nhà để đảm bảo tuân thủ các luật đó. Dưới đây là một số câu hỏi thường gặp về TPA:

- Đạo Luật Bảo Vệ Người Thuê Nhà là gì? Đạo Luật Bảo Vệ Người Thuê Nhà đặt ra các giới hạn về mức tăng tiền thuê nhà hàng năm (Bộ Luật Dân Sự, Mục 1947.12) và hạn chế các hình thức trục xuất được phép đối với bất động sản cho thuê ở (Bộ Luật Dân Sự, Mục 1946.2).
- **Những đối tượng nào phải tuân thủ TPA?** Hầu hết chủ nhà và người quản lý bất động sản phải tuân thủ TPA. Tuy nhiên, các yêu cầu trục xuất có “lý do chính đáng” không áp dụng cho những người thuê nhà đã sống trong đơn vị nhà ở dưới một năm. TPA cũng không áp dụng cho một số loại nhà ở cụ thể, chẳng hạn như nhà ở được xây dựng trong vòng 15 năm qua (tính theo cơ sở liên tiếp).<sup>1</sup> (Bộ Luật Dân Sự, Mục 1946.2(a), (e); Mục 1947.12(e).)
- **Tiền thuê nhà có thể tăng bao nhiêu hàng năm theo TPA?** Tiền thuê nhà không được tăng quá 5% cộng với mức thay đổi về chi phí sinh hoạt (theo Chỉ Số Giá Tiêu Dùng) hoặc tổng cộng 10%, tùy theo mức nào thấp hơn, trong suốt khoảng thời gian 12 tháng bất kỳ. Quý vị có thể tìm thấy thông tin thêm về giới hạn mức tăng tiền thuê nhà tại [www.oag.ca.gov/housing](http://www.oag.ca.gov/housing) và tại [www.oag.ca.gov/consumers/general/landlord-tenant-issues](http://www.oag.ca.gov/consumers/general/landlord-tenant-issues).
- **Những hình thức trục xuất nào được phép theo TPA?** Người thuê nhà chỉ có thể bị trục xuất vì “lý do chính đáng”. Lý do chính đáng có nghĩa là một số tình huống cụ thể nhất định, được nêu trong Bộ Luật Dân Sự mục 1946.2, trong đó người thuê nhà có lỗi, chẳng hạn như khi người thuê nhà không thanh toán tiền thuê nhà hoặc vi phạm điều khoản quan trọng trong hợp đồng thuê nhà. Lý do chính đáng cũng bao gồm bốn tình huống “không có lỗi” được quy định, tất cả đều phải đáp ứng các yêu cầu của TPA:
  - Chủ sở hữu bất động sản dự định rút đơn vị nhà ở khỏi thị trường cho thuê.
  - Chủ sở hữu bất động sản hoặc một số thành viên gia đình dự định chuyển đến sống tại đơn vị nhà ở.
  - Chủ sở hữu bất động sản dự định phá dỡ hoặc tu sửa phần lớn đơn vị nhà ở.
  - Người thuê nhà phải rời khỏi đơn vị nhà ở để tuân thủ luật pháp hoặc lệnh của tòa án, chính quyền.
- **Khi nào thì người thuê nhà có thể bị trục xuất vì lý do chủ sở hữu dự định rút đơn vị nhà ở khỏi thị trường cho thuê?** Người thuê nhà chỉ có thể bị trục xuất vì lý do “rút khỏi thị trường cho thuê” khi chủ sở hữu dự định rút bất động sản đó khỏi thị trường cho thuê, ví dụ: vì muốn ngừng hoạt động kinh doanh hoặc sử dụng tòa nhà cho mục đích khác ngoài mục đích cho thuê nhà. (Bộ Luật Dân Sự, Mục 1946.2(b)(2)(B).) Nhiều thành phố và quận có các giới hạn bổ sung về cách rút đơn vị nhà ở khỏi thị trường cho thuê.

<sup>1</sup> Các trường hợp miễn trừ khác bao gồm nhưng không giới hạn ở những trường hợp sau:

- Các đơn vị nhà ở bị hạn chế bởi chứng thư, hạn chế theo quy định hoặc tài liệu được lưu hồ sơ khác là nhà ở giá rẻ cho các hộ gia đình có thu nhập rất thấp, thấp hoặc trung bình, hoặc phải tuân thủ thỏa thuận cung cấp trợ cấp nhà ở giá rẻ cho các hộ gia đình đó.
  - Ký túc xá thuộc quyền sở hữu và điều hành bởi các tổ chức giáo dục đại học hoặc các trường khác.
  - Bất động sản có hai đơn vị nhà ở trong một cấu trúc duy nhất, nơi chủ sở hữu bất động sản đó sống tại một đơn vị nhà ở trong toàn bộ thời gian thuê nhà.
  - Nhà ở riêng và nhà chung cư (a) không thuộc quyền sở hữu của quỹ tín thác đầu tư bất động sản, công ty, công ty trách nhiệm hữu hạn (limited liability company, LLC) có ít nhất một thành viên công ty hoặc ban quản lý khu nhà di động; VÀ (b) khi chủ nhà gửi văn bản thông báo cho người thuê nhà cho biết việc thuê nhà không phải tuân thủ giới hạn tiền thuê nhà hoặc các yêu cầu về “lý do chính đáng” theo Đạo Luật Bảo Vệ Người Thuê Nhà.
- Để biết danh sách đầy đủ các trường hợp miễn trừ, hãy tham khảo Bộ Luật Dân Sự mục 1946.2



- Khi nào thì người thuê nhà có thể bị trục xuất vì lý do chủ sở hữu chuyển đến sống?** Người thuê nhà chỉ có thể bị trục xuất vì lý do này nếu chủ sở hữu bất động sản hoặc vợ/chồng, bạn đời sống chung, con, cháu, cha mẹ hoặc ông bà của chủ sở hữu có ý định chuyển đến sống tại đơn vị nhà ở đó. SB 567 áp đặt các yêu cầu sau đây đối với việc trục xuất vì lý do chủ sở hữu chuyển đến sống: (1) chủ sở hữu hoặc người thân phải chuyển đến trong vòng 90 ngày sau khi người thuê nhà rời đi, (2) đơn vị nhà ở đó phải là nơi cư trú chính của chủ sở hữu/người thân trong ít nhất một năm, (3) thông báo trục xuất phải tiết lộ tên của người sắp chuyển đến sống tại đơn vị nhà ở và mối quan hệ với chủ sở hữu, đồng thời phải nêu rõ rằng người thuê nhà có thể yêu cầu bằng chứng cho thấy người dự định cư trú là người thân đủ tiêu chuẩn của chủ sở hữu và (4) không được có đơn vị nhà ở tương tự nào còn trống trên bất động sản mà chủ sở hữu hoặc người thân có thể chuyển đến thay vì đơn vị nhà ở này. Nếu chủ sở hữu hoặc người thân không chuyển đến trong vòng 90 ngày hoặc nếu đơn vị nhà ở đó không phải là nơi cư trú chính trong ít nhất một năm thì đơn vị nhà ở đó phải được trả lại cho người thuê nhà với cùng thời hạn thuê và mức tiền thuê nhà như khi người thuê nhà rời đi và người thuê nhà phải được bồi hoàn chi phí chuyển nhà hợp lý. (Bộ Luật Dân Sự, Mục 1946.2(b)(2)(A).)
- Khi nào thì người thuê nhà có thể bị trục xuất vì lý do phá dỡ hoặc tu sửa phần lớn?** Người thuê nhà chỉ có thể bị trục xuất vì lý do này nếu bất động sản đó dự định sẽ bị phá dỡ hoặc nếu việc cải tạo sẽ a) sửa đổi hoặc thay thế phần lớn kết cấu, hệ thống ống nước, điện hoặc cơ khí và yêu cầu giấy phép, hoặc b) loại bỏ các vật liệu không an toàn như sơn chì, nấm mốc hoặc amiăng khỏi đơn vị nhà ở. Ngoài ra, công việc phải đòi hỏi người thuê nhà rời khỏi đơn vị nhà ở trong ít nhất 30 ngày liên tục để công việc được hoàn thành an toàn. SB 567 nêu rõ rằng người thuê nhà không bắt buộc phải rời khỏi đơn vị nhà ở vào bất kỳ ngày nào mà người thuê nhà có thể tiếp tục sống tại đó mà không vi phạm các quy định và luật về sức khỏe, an toàn và nơi ở. Nói cách khác, rủi ro về an toàn phải hiện diện trong cả 30 ngày đó thì mới có lý do để trục xuất. Theo SB 567, thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà phải bao gồm mô tả công việc sẽ hoàn thành, bản sao các giấy phép cần thiết, ngày chủ sở hữu dự kiến hoàn thành công việc hoặc phá dỡ tòa nhà và thông báo rằng thông báo rằng nếu việc tu sửa phần lớn hoặc phá dỡ không được bắt đầu hoặc hoàn thành, người thuê nhà phải có cơ hội thuê lại đơn vị nhà ở với cùng thời hạn thuê và mức tiền thuê nhà như khi người thuê nhà rời đi. (Bộ Luật Dân Sự, Mục 1946.2(b)(2)(D).)
- Khi nào thì người thuê nhà có thể bị trục xuất nhằm tuân thủ luật hoặc lệnh?** Trong một số trường hợp, cơ quan chính quyền hoặc tòa án có thể ban hành lệnh yêu cầu tất cả người thuê nhà rời khỏi bất động sản, chẳng hạn như khi tòa nhà được phát hiện là không an toàn hoặc có hại cho sức khỏe của người cư trú. Ngoài ra, luật pháp địa phương như pháp lệnh quy hoạch có thể yêu cầu quý vị rời khỏi bất động sản. (Bộ Luật Dân Sự, Mục 1946.2(b)(2)(C).) Lệnh yêu cầu rời đi không nghiêm nhiên chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Nếu chủ nhà muốn trục xuất người thuê nhà vì lệnh yêu cầu rời đi, trước tiên chủ nhà phải đưa ra thông báo chấm dứt hợp đồng và đưa ra yêu cầu di dời theo yêu cầu của TPA.
- Người thuê nhà có quyền nhận hỗ trợ di dời nếu bị trục xuất mà không có lỗi.** Khi người cung cấp nhà ở trục xuất người thuê nhà vì một trong bốn lý do “không có lỗi” nêu trên, chủ sở hữu phải trả cho người thuê nhà số tiền tương đương một tháng tiền thuê nhà để giúp người thuê nhà chuyển đến nơi ở mới. (Bộ Luật Dân Sự, Mục 1946.2(d).) Một số thành phố và quận yêu cầu cung cấp hỗ trợ di dời bổ sung.
- Hậu quả của hành vi vi phạm TPA là gì?** Các cơ quan hành pháp của tiểu bang và địa phương có thể đưa ra các biện pháp cưỡng chế đối với hành vi vi phạm TPA. SB 567 quy định rằng nếu nhà cung cấp nhà ở vi phạm giới hạn tiền thuê nhà của TPA hoặc các điều khoản trục xuất có “lý do chính đáng”, nhà cung cấp có thể phải chịu trách nhiệm trước người thuê nhà về những thiệt hại thực tế, phí luật sư và số tiền lên đến gấp ba lần số tiền thiệt hại nếu chủ sở hữu hành động cố ý hoặc có hành vi áp bức, lừa đảo hoặc ác ý. (Bộ Luật Dân Sự, Mục 1946.2(h), Mục 1947.12(k).)

Ngoài giới hạn mức tăng tiền thuê nhà và các biện pháp bảo vệ khỏi bị trục xuất của TPA, các thành phố hoặc quận có thể có thêm luật kiểm soát tiền thuê nhà và các biện pháp bảo vệ khỏi bị trục xuất. Hãy tìm hiểu về các nguồn lực hỗ trợ của địa phương và cân nhắc việc tham khảo ý kiến luật sư để xác định những yêu cầu và nghĩa vụ có thể áp dụng.