

**Thành phố Santa Ana**  
**Sắc Lệnh Ổn Định Tiền Thuê Nhà**  
**Các câu hỏi thường gặp**

---

**Sắc Lệnh Ổn Định Tiền Thuê Nhà (RSO) của Thành Phố Santa Ana là gì?**

Sắc lệnh Ổn định tiền thuê nhà của Thành phố là luật địa phương giới hạn việc tăng tiền thuê nhà trên mức giới hạn cho phép trong thời hạn 12 tháng đối với một số đơn vị nhà ở cho thuê và không gian nhà di động trong Thành phố. Sắc lệnh có hiệu lực từ ngày 19 tháng 11, 2021.

Giới hạn ổn định tiền thuê sẽ áp dụng cho các tòa nhà được xây dựng vào hoặc trước ngày 1 tháng 2 năm 1995, theo Đạo luật Nhà ở Cho thuê Costa-Hawkins. Giới hạn ổn định tiền thuê cho không gian nhà di động sẽ áp dụng cho các khu nhà ở di động được thành lập trước năm 1990 bất kể quyền sở hữu; tuy nhiên, RSO sẽ không áp dụng cho những ngôi nhà di động có hợp đồng thuê dài hạn (trên 12 tháng).

Chậm nhất là ngày 30 tháng 6 hàng năm, Thành phố sẽ công bố số tiền thuê nhà được phép tăng, sẽ có hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 9 của năm đó.

**Có những tài sản nào được miễn khỏi Sắc lệnh Ổn định tiền thuê nhà không?**

Có. Các bất động sản sau đây được miễn khỏi Sắc lệnh Ổn định Tiền thuê nhà:

- Bất kỳ bất động sản nhà ở nào có giấy chứng nhận cư trú được cấp sau ngày 1 tháng 2, 1995 (Bộ luật dân sự California đoạn 1954.52(a)(1)); và, bất kỳ điều khoản nào khác của Đạo luật Nhà ở Cho thuê Costa-Hawkins đề cập đến các trường hợp miễn trừ, nếu có.
- Bất kỳ không gian nhà di động nào có thỏa thuận cho thuê dài hạn (nhiều hơn một năm) (Bộ luật dân sự California đoạn 798.17); bất kỳ không gian nhà di động mới xây dựng nào lần đầu tiên cho thuê vào hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 1990 (Bộ luật dân sự California đoạn 798.45); nhà di động không được sử dụng làm nơi ở chính của một người không được cho người khác thuê (Bộ luật dân sự California đoạn 798.21); và, bất kỳ điều khoản nào khác của Luật Cư trú trong khu nhà di động đề cập đến các trường hợp miễn trừ, nếu có.
- Khách sạn du lịch và nơi cư trú trong thời gian ngắn.
- Nơi ở trong bệnh viện bất vụ lợi, cơ sở tôn giáo, cơ sở chăm sóc mở rộng, cơ sở chăm sóc cho người cao niên được cấp phép, hoặc cơ sở cư trú dành cho người lớn.
- Ký túc xá thuộc sở hữu và được điều hành bởi một cơ sở giáo dục đại học hoặc một trường mẫu giáo và trường từ lớp 1 đến lớp 12.
- Nhà ở dành cho một gia đình có chủ sở hữu ở, bao gồm nhà ở mà chủ sở hữu ở cho thuê không quá hai đơn vị hoặc phòng ngủ, bao gồm nhưng không giới hạn ở một đơn vị nhà ở phụ hoặc một đơn vị ở phụ cơ sở (junior accessory dwelling unit).

- Căn hộ song lập trong đó chủ sở hữu đã sử dụng một trong các căn làm nơi cư trú chính của chủ sở hữu khi bắt đầu thời gian thuê, miễn là chủ sở hữu tiếp tục ở.
- Bất động sản nhà ở có thể chuyển nhượng tách biệt khỏi quyền sở hữu cho bất kỳ đơn vị ở nào khác, với điều kiện áp dụng cả hai điều sau:
  - A. Chủ sở hữu không phải là bất kỳ người nào sau đây:
    - i. Một quỹ đầu tư bất động sản, như được định nghĩa trong đoạn 856 của Bộ luật Thuế vụ.
    - ii. Một công ty.
    - iii. Công ty trách nhiệm hữu hạn trong đó có ít nhất một thành viên là một công ty.
  - B.
    - i. Những người thuê nhà đã được cung cấp thông báo bằng văn bản rằng bất động sản nhà ở được miễn khỏi phần này bằng cách sử dụng tuyên bố sau: “Bất động sản này không phải phụ thuộc vào các giới hạn tiền thuê áp dụng theo Bộ luật Thành phố Santa Ana đoạn 8-1998.1 và chủ sở hữu không phải là bất kỳ người nào sau đây: (1) một quỹ đầu tư bất động sản, như được định nghĩa trong đoạn 856 của Bộ luật Thuế vụ; (2) một công ty; hoặc (3) công ty trách nhiệm hữu hạn trong đó có ít nhất một thành viên là công ty.”
    - ii. Đối với hợp đồng thuê nhà tồn tại trước ngày sắc lệnh này có hiệu lực, thông báo được yêu cầu theo điều khoản (i) có thể, nhưng không bắt buộc, được cung cấp trong hợp đồng thuê nhà.
    - iii. Đối với hợp đồng thuê nhà được bắt đầu hoặc gia hạn vào hoặc sau ngày sắc lệnh này có hiệu lực, thông báo được yêu cầu theo điều khoản (i) phải được cung cấp trong thỏa thuận thuê nhà.
- Nhà ở bị hạn chế theo văn bản, hạn chế theo quy định có trong thỏa thuận với cơ quan chính phủ, hoặc tài liệu khác được ghi lại là nhà ở giá phải chăng cho những người và gia đình có thu nhập rất thấp, thấp hoặc trung bình.
- Nhà ở phụ thuộc vào một thỏa thuận cung cấp trợ cấp nhà ở đối với nhà ở giá phải chăng cho những người và gia đình có thu nhập rất thấp, thấp hoặc trung bình.

### **Tiền thuê có thể tăng lên bao nhiêu mỗi năm?**

RSO giới hạn mức tăng tiền thuê nhà ở mức thấp hơn 3% hoặc 80% của phần trăm thay đổi trong Chỉ số giá biểu tiêu thụ (CPI). Nếu sự thay đổi trong chỉ số CPI là âm, thì năm đó sẽ không được phép tăng tiền thuê nhà. Tuy nhiên, có thể có những trường hợp mà chủ sở hữu có thể tăng tiền thuê nhà của người thuê trên 3%, nhưng họ cần được Thành phố xem xét và chấp thuận Đơn thỉnh cầu Lợi tức Công bằng của chủ sở hữu.

### **Có ngoại lệ nào đối với việc tăng tiền thuê nhà được phép không?**

Có. Chủ sở hữu có thể nộp Đơn thỉnh cầu Lợi tức Công bằng cho Thành phố để tìm kiếm sự điều chỉnh tăng tiền thuê cho từng cá nhân nếu họ cho rằng giới hạn tăng tiền

thuê sẽ ngăn cản họ nhận được “lợi tức công bằng và hợp lý” từ tài sản của họ. Tuy nhiên, trước tiên, Thành phố phải xem xét và xử lý thỉnh cầu để xác định xem mức tăng lớn hơn có được đảm bảo hay không.

Nếu chủ sở hữu nộp Thỉnh cầu Lợi tức Công bằng cho Thành phố để tăng giá thuê trên 3%, họ phải nộp một bản sao cho những người thuê nhà bị ảnh hưởng và cung cấp cho Thành phố bằng chứng về việc hoàn thành việc đó. Người thuê nhà sẽ có 30 ngày kể từ ngày nhận được thỉnh cầu để trả lời hoặc cung cấp tài liệu bổ sung cho Thành phố để trả lời thỉnh cầu.

### **Mức tăng tiền thuê tối đa cho phép được tính như thế nào?**

Trước ngày 30 tháng 6 hàng năm, Thành phố sẽ xác định xem mức tăng tiền thuê tối đa được phép là 3% hay tỷ lệ thấp hơn dựa trên 80% thay đổi trong Chỉ số giá biểu tiêu thụ (CPI). Nếu CPI thấp hơn 3,75% trong một năm nhất định, thì mức tăng tiền thuê nhà tối đa sẽ dưới 3%. Nếu CPI lớn hơn 3,75%, thì mức tăng tiền thuê tối đa sẽ là 3%.

Ví dụ: nếu tỷ lệ phần trăm tăng trong CPI là 2,5%, thì mức tăng tiền thuê tối đa cho phép tiềm năng sẽ được tính bằng cách nhân 2,5% với 80%, ra được mức tăng cho phép là 2% trong năm đó.

### **Làm sao để biết căn hộ của tôi được ổn định tiền thuê hay không?**

Hãy liên lạc với chúng tôi tại [rso@santa-ana.org](mailto:rso@santa-ana.org) hay gọi (714) 667-2209 để nói chuyện với một trong những đại diện của chúng tôi để có được thông tin đó.

### **Sự khác biệt giữa Kiểm soát tiền thuê nhà và Ổn định tiền thuê nhà là gì?**

Nói chung, việc kiểm soát tiền thuê nhà sẽ chốt giá thuê ở một mức cụ thể và không thể tăng. Trong khi đó, việc ổn định tiền thuê cho phép giá thuê tăng theo tỷ lệ phần trăm tối đa được đặt ra mỗi năm.

### **Liệu Sắc lệnh Ổn định tiền thuê nhà có giống với các biện pháp bảo vệ "lý do chính đáng" không?**

Không. Sắc lệnh Ổn định Tiền thuê nhà quy định tỷ lệ tăng tiền thuê nhà mà một người thuê nhà hiện tại có thể được tính. Các biện pháp "lý do chính đáng" xác định các lý do mà người thuê nhà có thể bị trục xuất ra khỏi nhà; nó không giải quyết hoặc giới hạn số tiền thuê, hoặc khả năng của chủ sở hữu trong việc tăng tiền thuê. [Để tìm hiểu thêm về Sắc lệnh Lý do Chính đáng ở Thành phố Santa Ana, vui lòng bấm vào đây.](#)

**AB 1482, giới hạn tiền thuê của tiểu bang và chính sách lý do chính đáng được gọi là Đạo luật Bảo vệ Người thuê nhà 2019, có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1, 2020. Điều này tác động như thế nào đến Sắc lệnh Ổn định tiền thuê nhà của Thành phố Santa Ana?**

Sắc lệnh địa phương của Thành phố cung cấp những biện pháp bảo vệ hạn chế hơn những quy định trong AB 1482 và do đó, phải được tuân thủ ở Santa Ana. Ngoài ra, sắc lệnh của Thành phố áp dụng cho không gian nhà di động trong khi AB 1482 thì không.

AB 1482, với một số ngoại lệ nhất định, cấm chủ sở hữu bất động sản nhà ở tăng tổng giá thuê cho một ngôi nhà hoặc đơn vị ở thấp hơn của 10% hoặc 5% cộng với tỷ lệ phần trăm thay đổi trong Chỉ số giá biểu tiêu thụ (CPI), như đã được xác định. Ví dụ, nếu CPI tăng 2,5%, thì mức tăng tiền thuê nhà cho phép trên toàn tiểu bang sẽ là 7,5%.

Trong khi đó, sắc lệnh địa phương của Thành phố giới hạn mức tăng tiền thuê nhà cho phép trên toàn thành phố xuống mức thấp hơn của 3%, hoặc 80% của phần trăm thay đổi trong CPI. Ví dụ, nếu CPI tăng 2,5%, thì mức tăng tiền thuê cho phép ở Santa Ana sẽ là 2%.

Để tìm hiểu thêm về AB 1482, vui lòng [bấm vào đây](#)

**Đạo luật Costa Hawkins là gì? Điều này tác động như thế nào đến Sắc lệnh Ổn định tiền thuê nhà của Thành phố Santa Ana?**

Đạo luật Kiểm soát tiền thuê nhà, còn được gọi là Đạo luật Costa Hawkins, có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 1996. Costa Hawkins đặt ra các giới hạn về loại chính sách kiểm soát tiền thuê nhà mà các thành phố có thể áp đặt và miễn một số loại nhà ở cho thuê khỏi các sắc lệnh kiểm soát tiền thuê nhà. Nó cũng cho phép chủ nhà định lại giá cho thuê đối với các căn nhà ở được kiểm soát tiền thuê khi chúng bị bỏ trống hoặc khi người cuối cùng thuê với giá thuê được kiểm soát không còn cư trú lâu dài tại căn nhà đó nữa. Để tìm hiểu thêm, vui lòng nhấp vào vào [đây](#)

**Khi nào chủ sở hữu có thể tăng tiền thuê nhà của người thuê?**

Chủ sở hữu có thể tăng tiền thuê của người thuê một lần trong mỗi 12 tháng, nhưng không vượt quá giới hạn tăng tiền thuê hàng năm của Thành phố (trừ khi Đơn thỉnh cầu Lợi tức Công bằng của chủ sở hữu được Thành phố chấp thuận). Mức tăng tiền thuê cho phép sẽ được công bố không muộn hơn ngày 30 tháng 6 hàng năm và có hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 9 của năm đó.

**Tôi đã nhận được thông báo tăng tiền thuê nhà trước ngày 19 tháng 11, 2021 với mức cao hơn 3%. Chủ sở hữu có được phép đưa ra thông báo này không?**

Có. Sắc lệnh của Thành phố có hiệu lực từ ngày 19 tháng 11, 2021. Bất kỳ khoản tăng tiền thuê nhà nào được đưa ra trước ngày 19 tháng 11 năm 2021 đều không phải tuân

theo sắc lệnh. RSO sẽ không áp dụng cho các thông báo tăng tiền thuê nhà tuân theo pháp luật đã được cung cấp đầy đủ trước ngày RSO có hiệu lực. Tuy nhiên, chủ sở hữu không được tăng tiền thuê nhiều hơn một lần mỗi mười hai tháng. Ngoài ra, bất kỳ khoản tăng tiền thuê nhà nào được đưa ra trước khi Sắc lệnh của Thành phố có hiệu lực sẽ phải tuân theo Đạo luật Bảo vệ Người thuê nhà của Bang California 2019 (AB 1482), có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2020.

### **Nếu tôi đã được thông báo tăng tiền thuê nhà trước ngày 19 tháng 11 năm 2021, thì lần tiếp theo chủ nhà có thể ra thông báo tăng tiền thuê nhà mới là khi nào?**

Điều này phụ thuộc vào thời điểm chủ sở hữu đưa ra thông báo tăng tiền thuê đầu tiên. Sắc lệnh cấm tăng tiền thuê nhà hơn một lần trong bất kỳ khoảng thời gian mười hai (12) tháng nào. Ví dụ, nếu chủ sở hữu đưa ra thông báo tăng tiền thuê vào ngày 1 tháng 7 năm 2021 thì chủ sở hữu không được đưa ra thông báo tăng tiền thuê mới cho đến ngày 1 tháng 7 năm 2022. Thông báo tăng tiền thuê được đưa ra vào ngày 1 tháng 7 năm 2021 không phải tuân theo sắc lệnh, nhưng việc tăng tiền thuê nhà mới có hiệu lực từ ngày 1 tháng 7 năm 2022 sẽ phải tuân theo sắc lệnh.

### **Chủ sở hữu có cần thông báo cho (những) người thuê về Sắc lệnh Ổn định tiền thuê nhà không? Nếu có thì bằng cách nào?**

Chủ sở hữu phải, vào hoặc trước ngày bắt đầu thuê nhà, thông báo bằng văn bản cho người thuê nhà hoặc cư dân nhà ở di động, theo mẫu do Thành phố quy định, với thông tin về sự tồn tại và phạm vi của Sắc lệnh này và quyền của người thuê nhà để phản hồi bất kỳ đơn thỉnh cầu nào đệ trình lên Thành phố nhằm tăng tiền thuê nhà vượt quá giới hạn cho phép. Việc tăng tiền thuê nhà không thể có hiệu lực cho đến khi thông báo đã được cung cấp.

Chủ sở hữu phải thông báo cho người thuê bằng ngôn ngữ mà chủ sở hữu và người thuê sử dụng để thương lượng các điều khoản thuê nhà (ví dụ: tiếng Anh, tiếng Tây Ban Nha, tiếng Trung, tiếng Tagalog, tiếng Việt và tiếng Hàn) cùng với tiếng Anh.

### **Chủ sở hữu có cần thông báo cho (những) người thuê về việc tăng tiền thuê không?**

Có. Khoảng thời gian đưa ra thông báo cho người thuê về việc tăng tiền thuê phụ thuộc vào loại bất động sản và loại thuê:

- Thời gian thông báo bắt buộc là 30 ngày đối với bất kỳ hình thức thuê nhà theo tháng nào có mức tăng tiền thuê nhà không quá 10%. Thông báo bắt buộc cho việc tăng tiền thuê nhà hơn 10% là 90 ngày.
- Thông báo về việc tăng tiền thuê đối với hợp đồng thuê có thời hạn cố định sẽ phụ thuộc vào các yêu cầu thông báo, nếu có, trong chính hợp đồng thuê.
- Việc tăng tiền thuê đối với các không gian nhà ở di động buộc phải được thông báo trước 90 ngày, bất kể tỷ lệ phần trăm tăng.

Chủ sở hữu phải thông báo cho người thuê bằng ngôn ngữ mà chủ sở hữu và người thuê sử dụng để thương lượng các điều khoản thuê nhà (ví dụ: tiếng Anh, tiếng Tây Ban Nha, tiếng Trung, tiếng Tagalog, tiếng Việt và tiếng Hàn) cùng với tiếng Anh.

### **Điều gì sẽ xảy ra nếu chủ sở hữu hoặc người thuê nhà vi phạm Sắc lệnh Ổn định tiền thuê nhà?**

Hãy liên lạc với Chương trình Ổn định Giá thuê tại [rso@santa-ana.org](mailto:rso@santa-ana.org) hoặc qua (714) 667-2209 để nói chuyện với một trong những đại diện của chúng tôi và tìm hiểu thêm về những bước có thể được thực hiện.

### **Định nghĩa:**

#### **“Chủ sở hữu” là ai?**

Chiếu theo Đoạn 1954.51 của Bộ luật Dân sự, Chủ sở hữu là bất kỳ người nào, với tư cách là người chủ hoặc thông qua người đại diện, có quyền cho thuê bất động sản nhà ở, và bao gồm người tiền nhiệm có quyền lợi đối với chủ sở hữu, ngoại trừ điều khoản này không bao gồm chủ sở hữu hoặc nhà điều hành của một khu nhà di động, hoặc chủ sở hữu một ngôi nhà di động hoặc đại diện của họ.

#### **"Bất động sản nhà ở" là gì?**

Căn cứ Bộ luật Dân sự Đoạn 1954.51, bất động sản nhà ở là bất kỳ nhà ở hoặc đơn vị nào được dùng làm nơi ở của con người.

#### **“Thuê nhà” là gì?**

Thuê nhà có nghĩa là chiếm ở hợp pháp bất động sản nhà ở hoặc không gian nhà di động và bao gồm hợp đồng thuê hoặc cho thuê lại, và như vậy có thể phải tuân theo sắc lệnh địa phương theo các điều khoản của Đạo luật Nhà ở Cho thuê Costa-Hawkins, Bộ luật Dân sự California đoạn 1954.50 và tiếp theo, và Luật Cư trú nhà di động, Bộ luật Dân sự đoạn 798 và tiếp theo.

#### **Quý vị muốn đặt câu hỏi?**

Vui lòng gửi email cho chúng tôi theo địa chỉ [rso@santa-ana.org](mailto:rso@santa-ana.org) hoặc gọi (714) 667-2209. Quý vị có thể tìm thấy thông tin thêm trên trang web của chúng tôi tại [www.santa-ana.org/renterprotections](http://www.santa-ana.org/renterprotections).