

Thành phố Santa Ana
Sắc lệnh Trục xuất Có Lý Do Chính Đáng
Các câu hỏi thường gặp

Sắc lệnh Trục xuất có lý do chính đáng của Thành phố Santa Ana là gì?

Sắc lệnh Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng của Thành phố là luật địa phương cung cấp các biện pháp bảo vệ trục xuất “chính đáng” đối với hầu hết những người thuê nhà liên tục và hợp pháp ở trong bất động sản nhà ở hoặc không gian nhà ở di động trong 30 ngày. Sắc lệnh xác định những lý do nào có thể cho phép chủ sở hữu tài sản trục xuất người thuê nhà. Sắc lệnh có hiệu lực từ ngày 19 tháng 11, 2021.

Có những tài sản nào được miễn khỏi Sắc lệnh Lý do Chính đáng không?

Có. Các tài sản sau đây được miễn khỏi Sắc lệnh Lý do chính đáng:

- 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
- Chỗ ở trong nhà ở mà người thuê dùng chung phòng tắm hoặc tiện ích nhà bếp với chủ sở hữu, người duy trì chỗ ở chính của họ tại bất động sản nhà ở đó
- Nhà ở dành cho một gia đình do 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
- Nhà ở đã được cấp giấy chứng nhận lưu trú trong vòng 15 năm trước đó
- 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

Sắc lệnh Lý do Chính đáng có bao gồm việc bán khu nhà ở di động không?

Có. Bất kỳ việc bán khu cho nhà ở di động nào sẽ được coi là thay đổi mục đích sử dụng như được nêu trong Bộ luật Chính quyền đoạn 65863.7. Ít nhất sáu mươi (60) ngày trước khi bán khu dành cho nhà di động, Chủ sở hữu phải cung cấp thông báo về việc dự kiến bán đó cho cư dân khu nhà di động và chuẩn bị báo cáo về tác động của việc bán khu nhà di động, bao gồm cả việc thay thế và kế hoạch tái định cư nhằm giảm thiểu một cách thích đáng tác động đến khả năng di dời của bất kỳ cư dân nào trong khu nhà di động được bán để tìm được nhà ở thích hợp trong một khu nhà di động, nếu có thể, theo các yêu cầu của Bộ luật Chính quyền đoạn 65863.7.

Liệu Sắc lệnh Lý do Chính đáng có giống như ổn định tiền thuê nhà không?

Không. Sắc lệnh 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. Sắc lệnh Ổn định Tiền thuê nhà của Thành phố quy định tỷ lệ tăng tiền thuê nhà mà một người thuê nhà hiện tại có thể được tính. [Để tìm hiểu thêm về Sắc lệnh Ổn định Tiền thuê nhà 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 Lý do Chính đáng của Thành phố Santa Ana?

AB 1482 với một số trường hợp ngoại lệ, nghiêm cấm chủ sở hữu bất động sản chấm dứt hợp đồng thuê nhà mà không có lý do chính đáng trong Bộ luật Dân sự California đoạn 1946.2. AB 1482 quy định rằng một sắc lệnh địa phương được thông qua sau ngày 1 tháng 9 năm 2019, yêu cầu lý do chính đáng cho việc chấm dứt hợp đồng thuê

nhà ở sẽ thay thế Bộ luật Dân sự California đoạn 1946.2 chỉ khi sắc lệnh "bảo vệ hơn" so với đoạn này.

Hội đồng Thành phố Santa Ana nhận thấy rằng các điều khoản của Sắc lệnh Lý do Chính đáng quy định lý do chính đáng cho việc chấm dứt hoặc thuê mượn có tính bảo vệ hơn Bộ luật Dân sự California đoạn 1946.2 vì các lý do sau:

- Lý do chính đáng cho việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở theo Sắc lệnh này phù hợp với Bộ luật Dân sự California đoạn 1946.2.
- Sắc lệnh này cung cấp các biện pháp bảo vệ bổ sung cho người thuê nhà mà không bị cấm bởi bất kỳ điều khoản nào khác của luật hiện hành.

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 Ôn 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 về Đạo luật Costa Hawkins, vui lòng nhấp vào [đây](#)

Sự khác biệt giữa chấm dứt hợp đồng thuê, trục xuất và chiếm cứ bất hợp pháp là gì?

Trục xuất thường được hiểu là xảy ra bất cứ khi nào người thuê nhà ở bị buộc phải ra khỏi nhà bởi một hành động hoặc quyết định của chủ sở hữu hoặc người quản lý tài sản. Sau khi chủ sở hữu gửi và nộp **Thông báo chấm dứt** hợp pháp, người thuê nhà được yêu cầu rời khỏi nhà của họ trước ngày quy định trong thông báo đó. Nếu họ vẫn còn ở lại, chủ sở hữu có thể nộp đơn **kiếu nại về chiếm cứ bất hợp pháp**, còn được gọi là thông báo trục xuất, trong đó quy định khoảng thời gian người thuê phải rời khỏi bất động sản trước khi họ bị buộc phải rời đi và bị khóa cửa không cho vào.

Theo Sắc lệnh Trục xuất có Lý do Chính đáng, khi nào người thuê nhà có thể bị trục xuất?

Theo Sắc lệnh Trục xuất có Lý do Chính đáng, người thuê nhà chỉ có thể bị trục xuất vì một trong những "lý do chính đáng" được liệt kê dưới đây, được chia thành hai loại: Do lỗi và Không do lỗi.

Do lỗi: Khi người thuê phá vỡ hợp đồng thuê nhà theo một hoặc nhiều cách sau đây:

- Không trả được tiền thuê nhà.

- Vi phạm nghiêm trọng hợp đồng cho thuê.
- Duy trì, thực hiện hoặc cho phép sự phiền toái xảy ra.
- Gây lãng phí.
- Không ký được một hợp đồng thuê tương tự.
- Thực hiện hành vi phạm tội ở trên tài sản hoặc ngoài tài sản nhắm vào chủ sở hữu.
- Chuyển nhượng cho thuê lại nơi ở vi phạm hợp đồng thuê.
- Từ chối cho phép chủ sở hữu tiếp cận nhà.
- Sử dụng nhà vào mục đích trái pháp luật.
- Không dời đi sau khi chấm dứt hợp đồng.
- Không chuyển đi sau khi cung cấp thông báo bằng văn bản.

Không do lỗi: Người thuê nhà không vi phạm hợp đồng thuê nhà vẫn có thể bị trục xuất vì những lý do sau:

- Ý định chiếm ở do chủ sở hữu hay vợ/chồng, bạn đời ở nhà, con, cháu, cha mẹ hoặc ông bà của họ muốn chuyển đến sống ở bất động sản nhà ở đó.
- Rút bất động sản nhà ở ra khỏi thị trường cho thuê trong vòng ít nhất 24 tháng.
- Lệnh của chính phủ hoặc tòa án.
- Có ý định phá bỏ hoặc sửa sang lại cơ bản bất động sản nhà ở.

Chủ sở hữu có cần thông báo cho (những) người thuê nhà về Sắc lệnh Trục xuất có Lý do Chính đáng không? Nếu có thì bằng cách nào?

Có. Chủ sở hữu bất động sản phải cung cấp thông báo bằng văn bản cho người thuê về các quyền của họ theo Sắc lệnh, theo một biểu mẫu do Thành phố quy định, cung cấp thông tin về sự tồn tại của Sắc lệnh Trục xuất có Lý do Chính đáng, bao gồm các biện pháp bảo vệ liên quan đến nhập cư hay tình trạng công dân của người thuê cũng như quyền được hỗ trợ chuyển đến chỗ ở mới trong những trường hợp hạn chế. Thông báo bắt buộc này có thể được tìm thấy trên trang web của chúng tôi tại www.santa-ana.org/renterprotections.

- Chủ sở hữu bất động sản nhà ở hoặc không gian nhà ở di động buộc phải cung cấp thông báo bằng văn bản cho người thuê về các quyền của họ theo Sắc lệnh Trục xuất có Lý do Chính đáng sau khi gửi bất kỳ thông báo thay đổi nào về Điều khoản Thuê nhà.
- Đối với bất kỳ Hợp đồng thuê nhà nào được bắt đầu hoặc gia hạn vào hoặc sau ngày Sắc lệnh này có hiệu lực, cần phải cung cấp thông báo như một điều khoản phụ của hợp đồng thuê hoặc cho thuê, hoặc dưới dạng thông báo bằng văn bản có người thuê ký tên, kèm theo một bản sao được cung cấp cho người thuê.
- Đối với Hợp đồng thuê nhà tồn tại trước ngày Sắc lệnh này có hiệu lực, phải cung cấp văn bản thông báo cho người thuê nhà không muộn hơn ba mươi (30) ngày sau ngày Sắc lệnh này có hiệu lực, hoặc như một phụ lục của hợp đồng thuê hoặc cho thuê.

- Người thuê sẽ được thông báo về các biện pháp bảo vệ sau đây liên quan đến tình trạng nhập cư hoặc quốc tịch, có thể được sửa đổi:
 - “Việc chủ nhà tiết lộ cho bất kỳ cơ quan di trú, cơ quan thực thi pháp luật hoặc cơ quan địa phương, tiểu bang hoặc liên bang nào thông tin về hoặc liên quan đến tình trạng nhập cư hoặc quốc tịch của bất kỳ người thuê nhà, người cư trú hoặc người nào khác mà chủ nhà đã biết liên quan đến người thuê hoặc người cư trú, với mục đích, hoặc với ý định quấy rối hoặc đe dọa người thuê hoặc người cư trú, trả đũa người thuê hoặc người cư trú để thực hiện các quyền của họ, ảnh hưởng đến việc người thuê hoặc người cư trú để họ bỏ trống nơi ở, hoặc thu hồi quyền sở hữu nhà ở, bất kể người thuê hay người cư trú hiện đang cư trú trong nhà ở đó, là bất hợp pháp.” *Bộ luật dân sự California* đoạn 1940.35 (a).
 - “Chủ nhà không được khiến người thuê hoặc người cư trú không tự nguyện bỏ nơi ở hoặc thực hiện hành động đòi lại quyền sở hữu vì tình trạng nhập cư hoặc quốc tịch của người thuê, người cư trú hoặc người khác mà chủ nhà biết liên quan đến người thuê hoặc người cư trú, trừ khi chủ nhà đang tuân thủ mọi nghĩa vụ pháp lý theo bất kỳ chương trình nào của chính phủ liên bang quy định về giới hạn tiền thuê hoặc hỗ trợ tiền thuê cho người thuê đủ điều kiện.” *Bộ luật về Thể thức Dân sự California* đoạn 1161.4 (a).
- Ngoài ra, các điều khoản Chống Quấy rối nghiêm cấm Chủ sở hữu đe dọa hoặc hăm dọa người thuê dựa trên tình trạng nhập cư hoặc quốc tịch của họ.

Thông báo bằng văn bản phải có kích thước chữ không nhỏ hơn 12-point, được viết bằng ngôn ngữ mà chủ sở hữu và người thuê sử dụng để thương lượng các điều khoản của hợp đồng thuê nhà (ví dụ: tiếng Anh, tiếng Tây Ban Nha, tiếng Trung, tiếng Tagalog, tiếng Việt và tiếng Hàn). Các thông báo đã dịch có thể được tìm thấy trên trang web của chúng tôi bằng tiếng Anh, tiếng Tây Ban Nha, tiếng Trung, tiếng Tagalog, tiếng Việt và tiếng Hàn [tại www.santa-ana.org/renterprotections](http://www.santa-ana.org/renterprotections). Thông báo phải được dán ở vị trí dễ thấy trong khu bất động sản.

Sắc lệnh Ổn định Tiền thuê nhà của Thành phố xác định các yêu cầu thông báo khác nhau và riêng biệt theo Đoạn 8-1998.6 của Sắc lệnh đó.

Làm thế nào để chủ sở hữu thông báo cho người thuê về việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà có lý do chính đáng do lỗi?

1. Chủ sở hữu phải gửi một thông báo bằng văn bản, bằng ngôn ngữ mà chủ sở hữu và người thuê sử dụng để thương lượng các điều khoản của Hợp đồng thuê nhà, trong đó chỉ ra ít nhất một lý do chính đáng do lỗi.
 - a. Nếu lý do chính đáng là vi phạm hợp đồng thuê có thể khắc phục được (nghĩa là người thuê có thể thực hiện hành động để khắc phục hoặc "sửa chữa" vi phạm):
 - i. Chủ sở hữu sẽ thông báo về vi phạm cho người thuê với cơ hội khắc phục vi phạm trong vòng ba ngày từ ngày thông báo, không kể thứ Bảy, Chủ Nhật và ngày lễ, để khắc phục vi phạm cho thuê.

- ii. Nếu vi phạm không được khắc phục xong trong khoảng thời gian nêu trong thông báo, thì sau đó thông báo trước ba ngày về việc chấm dứt hoặc khắc phục có thể được dùng để chấm dứt hợp đồng thuê nhà.
 1. Thông báo ba ngày để chấm dứt hoặc khắc phục phải:
 - a. Bao gồm một tường trình cụ thể về các lý do dẫn đến thông báo với các sự kiện cụ thể để giúp người thuê xác định (các) ngày, (các) địa điểm, (các) nhân chứng và (các) hoàn cảnh xác minh cho (các) lý do trực xuất.
 - b. Được đề ngày và gửi đến cho người thuê và thông báo cho người thuê rằng việc không khắc phục có thể dẫn đến việc bắt đầu thủ tục trực xuất, thông báo về quyền yêu cầu chỗ ở hợp lý, và số điện thoại liên lạc của Thành phố.
 2. Chủ sở hữu không chấp nhận tiền thuê hoặc bất kỳ sự cân nhắc nào khác để đổi lấy việc tiếp tục sử dụng bất động sản nhà ở sau thời hạn của Hợp đồng thuê nhà đã chấm dứt.
 3. Chủ sở hữu phải đủ điều kiện việc chấm dứt là do lỗi.
 4. Chủ sở hữu phải nộp bản sao đúng và chính xác của văn bản thông báo chấm dứt và bằng chứng về việc gửi bản sao đó cho người thuê cho Thành phố trong vòng năm (5) ngày sau khi gửi cho người thuê.

Làm thế nào để chủ sở hữu thông báo cho người thuê về việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà có lý do chính đáng không do lỗi?

1. Chủ sở hữu phải gửi một thông báo bằng văn bản, bằng ngôn ngữ mà chủ sở hữu và người thuê sử dụng để thương lượng các điều khoản của Hợp đồng thuê nhà, trong đó chỉ ra ít nhất một lý do chính đáng không do lỗi.
2. Chủ sở hữu không chấp nhận tiền thuê hoặc bất kỳ sự cân nhắc nào khác để đổi lấy việc tiếp tục sử dụng bất động sản nhà ở sau thời hạn của Hợp đồng thuê nhà đã chấm dứt.
3. Chủ sở hữu phải đủ điều kiện việc chấm dứt không do lỗi.
4. Chủ sở hữu phải nộp bản sao đúng và chính xác của văn bản thông báo chấm dứt và bằng chứng về việc gửi bản sao đó cho người thuê cho Thành phố trong vòng năm (5) ngày sau khi gửi cho người thuê.

Chủ sở hữu có cần hỗ trợ người thuê nhà chuyển đến nơi ở mới sau khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà không?

Nếu Chủ sở hữu đưa ra thông báo chấm dứt dựa trên lý do chính đáng không do lỗi, thì Chủ sở hữu phải chọn một trong các tùy chọn sau đây, bất kể thu nhập của người thuê nhà là bao nhiêu:

1. Hỗ trợ người thuê đến chỗ ở mới bằng cách cung cấp một khoản thanh toán trực tiếp cho người thuê

- Số tiền hỗ trợ chuyển đến chỗ ở mới hoặc số tiền thuê nhà được miễn sẽ bằng ba (3) tháng tiền thuê nhà của người thuê có hiệu lực khi Chủ sở hữu ra thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê nhà. Mọi hỗ trợ chuyển chỗ ở mới sẽ được cung cấp trong vòng 15 ngày theo lịch kể từ ngày gửi thông báo.
 - Nếu người thuê nhà không dọn đi sau khi hết thời hạn trong thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê nhà, thì số tiền thực tế của bất kỳ hỗ trợ cho việc chuyển chỗ ở mới hoặc miễn tiền thuê nhà được quy định theo tiêu phần này sẽ có thể được thu hồi như khoản tổn thất trong một hành động thu hồi quyền sở hữu.
 - Hỗ trợ chuyển chỗ ở mới hoặc miễn tiền thuê theo quy định của đoạn này sẽ được ghi có vào bất kỳ hỗ trợ chuyển chỗ nào khác được yêu cầu bởi bất kỳ luật nào khác.
2. Miễn thanh toán tiền thuê bằng văn bản cho ba (3) tháng cuối cùng của Hợp đồng thuê nhà, trước khi tiền thuê đến hạn thanh toán.
- Thông báo sẽ nêu rõ số tiền thuê được miễn và không có tiền thuê nhà đến hạn phải trả cho ba (3) tháng cuối của Hợp đồng thuê nhà.

Chủ sở hữu không tuân thủ nghiêm ngặt đoạn này sẽ khiến cho thông báo chấm dứt hợp đồng vô hiệu.

Có những biện pháp bảo vệ nào giúp ngăn chặn trục xuất trả đũa người thuê nhà?

Nếu mục đích chính của Chủ sở hữu trong việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà hoặc từ chối gia hạn Hợp đồng thuê nhà về bản chất là trả đũa và nếu người thuê nhà không mắc lỗi trong việc thanh toán tiền thuê nhà, thì Chủ sở hữu không được chấm dứt Hợp đồng thuê nhà hoặc từ chối gia hạn Cho thuê hoặc khiến người thuê từ bỏ một cách không tự nguyện.

Người thuê nhà có thể khẳng định trả đũa một cách chắc chắn hoặc để bảo vệ trước hành động của Chủ sở hữu bất kể khoảng thời gian đã trôi qua giữa việc người thuê khẳng định hoặc thực hiện các quyền theo Điều khoản này và hành động trả đũa bị cáo buộc. Việc trả đũa người thuê nhà vì việc người thuê nhà thực hiện các quyền theo Điều này bị nghiêm cấm. Khiếu nại về việc trả đũa chỉ có thể được đưa ra tòa và không được giải quyết về mặt hành chính.

Sắc lệnh Lý do Chính đáng có đưa ra các biện pháp bảo vệ nhằm ngăn chặn hành vi quấy rối của người thuê nhà không?

Có. [Để tìm hiểu thêm về Sắc lệnh Lý do Chính đáng ở Thành phố Santa Ana, vui lòng bấm vào đây.](#)

Điều gì sẽ xảy ra nếu chủ sở hữu hoặc người thuê nhà vi phạm Sắc lệnh Lý do Chính đáng?

Hãy liên lạc với Chương trình Ổn định Giá thuê tại rso@santa-ana.org hoặc gọi (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.

Quý vị muốn đặt câu hỏi?

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