

THÔNG BÁO TỪ CHỦ BẤT ĐỘNG SẢN: JCEO

Thành phố Santa Ana đã thiết lập Sắc lệnh Trục xuất có Lý do Chính đáng (Just Cause Eviction Ordinance - JCEO) có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 11, 2021. Sắc lệnh Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng là luật địa phương cung cấp các biện pháp bảo vệ trục xuất “có lý do chính đáng” đối với hầu hết những người thuê nhà liên tục và hợp pháp ở trong bất động sản nhà ở hoặc 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 đầy đủ có thể được tìm thấy trên trang web của Thành phố tại www.santa-ana.org/renterprotections.

Những loại Lý do Chính đáng

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 khái quát và liệt kê dưới đây, được chia thành hai loại: Do lỗi và Không do lỗi.

Do lỗi: 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 trái với các điều khoản hoặc giao ước trong hợp đồng thuê của người thuê.
- Không ký được một hợp đồng thuê tương tự.
- Thực hiện hành vi phạm tội ở trên bất động sản hoặc ngoài bất động sản nhắm vào chủ sở hữu, các thành viên trong hộ gia đình của người thuê hoặc những người thuê tài sản khác.
- 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 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 phải thông báo trước cho người thuê về khả năng được đến căn hộ ở lại sau khi hoàn thành việc sửa chữa, hoặc nếu được người thuê yêu cầu, quyền từ chối đầu tiên đối với bất kỳ đơn vị cho thuê trống tương đương nào đã được cung cấp với giá thuê tương đương thuộc sở hữu của Chủ sở hữu; và
 - Trong trường hợp Chủ sở hữu tìm cách cho thuê căn hộ đã được tu sửa trong vòng sáu (6) tháng sau khi hoàn thành công việc tu sửa, người thuê bị trục xuất sẽ có quyền từ chối đầu tiên đối với việc đến ở lại hay thuê lại căn hộ đó, trừ khi Chủ sở hữu cung cấp văn bản từ bỏ của người thuê có quyền thuê lại nhà theo tiểu đoạn này.

Chủ sở hữu bất động sản cần cung cấp cho những người thuê nhà bị trục xuất vì (các) lý do Chính đáng Không Do lỗi để hỗ trợ việc chuyển đến nơi ở mới. Cần có sự hỗ trợ này bất kể thu nhập của người thuê nhà và trong vòng 15 ngày kể từ ngày đưa thông báo trục xuất. Chủ sở hữu có thể cung cấp hỗ trợ chuyển đến nơi ở mới bằng một trong hai cách: thanh toán trực tiếp 3 tháng tiền thuê nhà, hoặc miễn thanh toán bằng văn bản cho 3 tháng tiền thuê nhà cuối cùng.

Yêu cầu thông báo cho người thuê nhà

Chủ sở hữu bất động sản cần cung cấp thông báo bằng văn bản này cho người thuê về các quyền của họ theo Sắc lệnh, 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 bằng văn bản này cũng có thể được tìm thấy tại www.santa-ana.org/renterprotections.

- 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, trong đây, 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 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). Thông báo đã dịch này có thể được tìm thấy trên trang web của Thành phố bằng tiếng Anh, tiếng Tây Ban Nha, tiếng Trung, tiếng Tagalog, tiếng Việt và tiếng Hàn tại www.santa-ana.org/renterprotections. **Thông báo phải được dán ở vị trí dễ thấy trong khu bất động sản.**

Thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà

Bộ luật Thành phố Santa Ana quy định rằng sau khi tất cả những người thuê đã cư trú tại tài sản liên tục và hợp pháp trong ít nhất ba mươi (30) ngày, Chủ sở hữu nhà phải cung cấp tường trình về nguyên nhân trong bất kỳ thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê nhà nào. Xem Phần 4 của Điều X, Chương 8 Bộ luật Thành phố Santa Ana để biết thêm thông tin.

Trước khi Chủ sở hữu bất động sản nhà ở đưa ra thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê nhà vì lý do chính đáng là một vi phạm hợp đồng thuê có thể khắc phục được, trước tiên Chủ sở hữu phải thông báo về vi phạm cho người thuê để có cơ hội khắc phục vi phạm theo đoạn văn (3) của Đoạn 1161 của Bộ luật về Thẻ thức Dân sự. Nếu vi phạm không được khắc phục khỏi trong khoảng thời gian nêu trong thông báo, thì sau đó có thể đưa ra thông báo trước ba ngày về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà mà không cần cho cơ hội khắc phục.

Mọi thông báo bằng văn bản về việc ngừng hoặc khắc phục phải:

- a. Được đề ngày và gửi đến cho người thuê, theo ít nhất một trong các phương pháp được ủy quyền theo Đoạn 1162 của Bộ luật về Thẻ thức Dân sự California, như có thể được sửa đổi;
- b. Thông báo cho người thuê rằng việc không khắc phục có thể dẫn đến việc bắt đầu thủ tục trục xuất;
- c. Thông báo cho người thuê về quyền yêu cầu một chỗ ở hợp lý;
- d. Thông báo cho người thuê số điện thoại liên lạc của Quỹ Bảo vệ Trục xuất hoặc Thành phố nếu không có quỹ này; và
- e. Bao gồm một tường trình cụ thể về các lý do dẫn đến thông báo bằng văn bản chấm dứt hoặc khắc phục 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 trục xuất.

Khi chấm dứt Hợp đồng thuê nhà do lỗi hoặc không do lỗi, Chủ sở hữu phải tuân thủ tất cả những điều sau đây:

- a. Chủ sở hữu phải gửi một thông báo bằng văn bản theo các mục của Bộ luật Dân sự từ đoạn 1946 đến 1946.5, cho người thuê nhà tuyên bố rằng, ngoài bất kỳ thông tin nào theo yêu cầu của luật liên bang hoặc tiểu bang, Chủ sở hữu sẽ chấm dứt Hợp đồng thuê nhà và chỉ ra ít nhất một lý do chính đáng do lỗi hoặc không do lỗi như được quy định trong phần 8-1994 (b); và
- b. Chủ sở hữu đã không chấp nhận và sẽ không chấp nhận tiền thuê hoặc bất kỳ sự cân nhắc nào khác để đổi lại việc tiếp tục sử dụng tài sản nhà ở sau thời hạn của Hợp đồng thuê nhà đã chấm dứt tuân theo Bộ luật dân sự các đoạn từ năm 1945 đến 1946.5; và
- c. Chủ sở hữu đủ điều kiện chấm dứt do lý do chính đáng do lỗi hoặc không do lỗi, như được quy định trong đoạn 8-1994(b); và

- d. Chủ sở hữu đã đệ trình cho Thành phố, trong vòng năm (5) ngày sau khi gửi thông báo chấm dứt cho người thuê, bản sao trung thực và chính xác của văn bản thông báo chấm dứt của Chủ sở hữu, và bằng chứng về việc gửi nó, được ký theo hình phạt nếu khai man, cho người thuê. Chủ sở hữu sẽ bảo vệ bằng chứng về việc gửi cho Thành phố như bằng chứng rằng Chủ sở hữu đã tuân thủ đoạn này.
- e. Chủ sở hữu phải cung cấp thông báo bằng ngôn ngữ mà Chủ sở hữu và người thuê sử dụng để thương lượng các điều khoản của Hợp đồng thuê nhà, cùng với tiếng Anh.

Nếu quý vị có bất kỳ câu hỏi nào, 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 tại www.santa-ana.org/renterprotections.

Không bắt buộc:

Theo đây, tôi xác nhận rằng tôi đã nhận được thông báo bằng văn bản này kèm theo thông tin về sự tồn tại và phạm vi của Sắc lệnh Trục xuất có Lý do Chính đáng và các quyền của tôi theo Sắc lệnh.

Chữ ký

Ngày tháng