

**Thành Phố Santa Ana**  
**Sắc Lệnh Ổn Định Tiền Thuê và Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng**  
**Các Câu Hỏi Thường Gặp**

---

**Sắc Lệnh Ổn Định Tiền Thuê Nhà và Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng của Thành Phố Santa Ana là gì?**

Sắc Lệnh Ổn Định Tiền Thuê Nhà và Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng của Thành Phố là luật địa phương giới hạn việc tăng tiền thuê nhà trên mức giới hạn được phép trong thời gian 12 tháng đối với một số đơn vị nhà ở cho thuê và không gian nhà di động trong Thành Phố. Sắc Lệnh cũng cung cấp các điều khoản 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 này định nghĩa những lý do nào có thể cho phép chủ sở hữu bất động sản trục xuất người thuê nhà.

**Những sửa đổi nào đã được thực hiện đối với Sắc Lệnh Ổn Định Tiền Thuê Nhà và Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng của Thành Phố Santa Ana kể từ ngày 18 tháng 11 năm 2022?**

Vào ngày 18 tháng 10 năm 2022, Hội Đồng Thành Phố Santa Ana đã thông qua một Sắc Lệnh sửa đổi Sắc Lệnh Ổn Định Tiền Thuê Nhà và Sắc Lệnh Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng. Sắc Lệnh được sửa đổi kết hợp hai sắc lệnh trước đó và bổ sung thêm các điều khoản. Sắc Lệnh được sửa đổi có hiệu lực kể từ ngày 18 tháng 11 năm 2022.

Kể từ ngày 18 tháng 11 năm 2022, các sửa đổi sau đây đã được thực hiện đối với Sắc Lệnh:

Sửa Đổi	Đoạn	Ngày Có Hiệu Lực	Mô Tả
Định nghĩa “Tiền Thuê”	Đoạn 8-3102	Ngày 18 tháng 11, 2022	Định nghĩa “Tiền Thuê” hiện bao gồm bất kỳ số tiền nào được bao gồm trong Tiền Thuê cho các tiện ích (trừ khi được công ty tiện ích lập hóa đơn riêng cho Người Thuê).
Luật Cư Trú Nhà Di Động	Đoạn 8-3104	Ngày 18 tháng 11, 2022	Các điều khoản của Sắc Lệnh sẽ không thay thế các quy định của Luật Cư Trú Nhà Di Động của tiểu bang.
Thỉnh Cầu Cải Thiện Chính Yếu	Đoạn 8-3143	Ngày 1 tháng 7, 2023, hoặc như được sửa đổi theo quyết nghị của Hội Đồng Thành Phố	Chủ Nhà có thể nộp Đơn Thỉnh Cầu Cải Thiện Chính Yếu yêu cầu chuyển tiếp chi phí qua cho Người Thuê để trang trải chi phí mà Chủ Nhà phải chịu để hoàn thành việc Cải Thiện Chính Yếu cho Căn Hộ Cho Thuê.
Đơn Thỉnh Cầu của Người Thuê	Đoạn 8-3144	Ngày 1 tháng 7, 2023, hoặc như được sửa đổi theo quyết nghị của Hội Đồng Thành Phố	Người Thuê có thể nộp Đơn Thỉnh Cầu yêu cầu xem xét lại việc tăng tiền thuê nhà hoặc chi phí chuyển tiếp, giảm tiền thuê nhà dựa trên việc giảm Dịch Vụ Nhà Ở hoặc các lo ngại về khả năng cư ngụ, hoặc bất kỳ vi phạm Sắc Lệnh nào.
Quy Trình Thỉnh Cầu	Đoạn 8-3145	Ngày 18 tháng 11, 2022	Các Thỉnh Cầu sẽ được nhân viên xem xét kỹ lưỡng khi nhận được. Viên Chức Điều Trần công tâm sẽ tiến hành một phiên điều trần để hành động đối với Đơn Thỉnh Cầu.
Hòa Giải Tự Nguyện	Đoạn 8-3146	Theo chỉ định Hòa Giải Viên	Các dịch vụ hòa giải tự nguyện sẽ được cung cấp bởi một bên thứ ba trung lập.

Bỏ Miễn Trừ	Đoạn 8-3147	Ngày 18 tháng 11, 2022	Các điều khoản sau đây không còn được miễn trừ khỏi Ôn Định Tiền Thuê Nhà: Bất động sản nhà ở trong đó mỗi căn hộ đã được sửa chữa cơ bản trong vòng 15 năm trước đó. Đối với mục đích của đoạn này, "sửa chữa cơ bản" có nghĩa là chi phí để sửa chữa bất động sản nhà ở là ít nhất \$40,000 cho mỗi căn hộ."
Đăng Ký Cho Thuê	Đoạn 8-3160	Ngày 1 tháng 7, 2023, hoặc như được sửa đổi theo quyết nghị của Hội Đồng Thành Phố	Chủ sở hữu các căn hộ cho thuê thuộc khu dân cư tuân theo sắc lệnh Ôn Định Tiền Thuê Nhà phải cung cấp thông tin về việc cho thuê cho từng căn hộ hàng năm.
Phí Đăng Ký Cho Thuê	Đoạn 8-3161	Ngày 1 tháng 7, 2023, hoặc như được sửa đổi theo quyết nghị của Hội Đồng Thành Phố	Chủ sở hữu các căn hộ cho thuê tuân theo khu dân cư theo sắc lệnh Ôn Định Tiền Thuê Nhà phải trả Phí Đăng Ký Cho Thuê theo quy định của Hội Đồng Thành Phố.
Hội Đồng Nhà Ở Cho Thuê	Đoạn 8-3180	Theo bổ nhiệm Thành Viên Hội Đồng	Một Hội Đồng Nhà Ở Cho Thuê sẽ được thành lập để Ban hành và thực hiện chính sách, thủ tục điều hành và thi hành Sắc Lệnh này.

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

Có. 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, quyền của người thuê nhà trong việc phản hồi bất kỳ đơn thỉnh cầu nào đệ trình lên Thành Phố nhằm tăng tiền thuê nhà vượt quá giới hạn được phép, các điều khoản bảo vệ liên quan đến tình trạng nhập cư hoặc tình trạng công dân của người thuê nhà, cũng như quyền được hỗ trợ chuyển đến nơi ở mới trong một số trường hợp hạn chế. Việc tăng tiền thuê nhà hoặc trục xuất không thể có hiệu lực cho đến khi thông báo về Sắc Lệnh đã được cung cấp. Xin vui lòng **nhấp vào đây** để tìm hiểu thêm về thông báo.

### **Điều Khoản Ôn Định Tiền Thuê Nhà**

#### **Có những bất động sản nào được miễn trừ khỏi Điều Khoản Ôn Định Tiền Thuê Nhà của Sắc Lệnh không?**

Có. Các bất động sản sau đây được miễn trừ khỏi điều khoản Ôn Định Tiền Thuê Nhà của Sắc Lệnh. Tham khảo Đoạn 8-3147 để biết các yêu cầu cụ thể cho từng trường hợp miễn trừ.

- 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 Nhà Di Động đề cập đến các trường hợp miễn trừ, nếu có

- 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.
- 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, trường học hòa nhập
- 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 trừ 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 8-3140 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 Việc Cho Thuê 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 Việc Cho Thuê 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 hợp đồng thuê nhà
- Bất động sản có hai đơn vị ở riêng biệt trong một cấu trúc duy nhất, trong đó Chủ Sở Hữu đã sử dụng một trong hai căn làm nơi ở chính của Chủ Sở Hữu khi bắt đầu Việc Cho Thuê miễn là Chủ Sở Hữu vẫn tiếp tục ở và không có căn nào là nhà ở phụ hoặc một đơn vị nhà ở phụ cơ sở

Bất kỳ Chủ Nhà nào yêu cầu được miễn trừ khỏi Sắc Lệnh này phải nộp đơn xin miễn trừ cho Thành Phố. Yêu cầu miễn trừ phải được nộp hàng năm, hoặc Căn Hộ Cho Thuê sẽ không được miễn trừ khỏi Sắc Lệnh. Bất cứ khi nào Căn Hộ Cho Thuê được miễn trừ mất trạng thái miễn trừ do chấm dứt các điều kiện hội đủ tiêu chuẩn được miễn trừ, Chủ Nhà của Căn Hộ Cho Thuê đó phải nộp Mẫu Đăng Ký cho Căn Hộ Cho Thuê nói trên trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày thay đổi trạng thái.

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

Trước hoặc vào ngày 30 tháng 6 hàng năm, Thành Phố sẽ xác định mức tăng tiền thuê tối đa được phép có hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 9 năm đó. Thành Phố tính toán mức tăng tiền thuê tối đa được phép là mức thấp hơn của 3%, hoặc 80% thay đổi trong Chỉ Số Giá Biểu Tiêu Thụ (CPI). Nếu sự thay đổi trong Chỉ Số Giá Biểu Tiêu Thụ là số âm thì không được phép Tăng Tiền Thuê.

## Khi nào chủ sở hữu hoặc chủ nhà có thể tăng tiền thuê nhà?

Chủ sở hữu hoặc chủ nhà có thể tăng tiền thuê của người thuê một lần trong 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 được 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.

## Có điều khoản nào cho phép chủ nhà tăng tiền thuê nhà nhiều hơn mức tăng được phép hàng năm không?

Có. Chủ sở hữu có thể nộp Đơn thỉnh Cầu Lợi Tức Công Bằng cho Thành Phố để được điều chỉnh tăng tiền thuê cho từng trường hợp nếu họ cho rằng giới hạn tăng tiền thuê sẽ ngăn cản họ nhận được "lợi tức công bằng và hợp lý" từ bất động sản của họ. Xin vui lòng **nhấp vào đây** để tìm hiểu thêm về quy trình thỉnh Cầu Lợi Tức Công Bằng.

Có hiệu lực từ ngày 1 tháng 7, 2023, chủ Nhà cũng có thể nộp Đơn thỉnh Cầu Cải Thiện Chính Yếu yêu cầu chuyển tiếp chi phí qua cho người thuê để trang trải một số chi phí nhất định mà chủ nhà phải chịu để hoàn thành việc cải thiện chính yếu cho căn hộ cho thuê. Thỉnh cầu này sẽ có vào ngày 1 tháng 7, 2023.

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

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

Khoảng thời gian được yêu cầu thông báo cho người thuê nhà được nêu trong [Bô Luật Dân Sự California 827](#).

## Các khoản thanh toán tiện ích có phải tuân theo Sắc Lệnh không?

Sắc lệnh định nghĩa "Tiền Thuê" là tất cả các khoản tiền trả định kỳ, bao gồm tất cả các khoản xem xét phi tiền tệ, mà người thuê nhà cung cấp cho chủ nhà liên quan đến việc sử dụng hoặc cư trú trong Căn Hộ Cho Thuê, bao gồm bất kỳ số tiền nào được bao gồm trong Tiền Thuê cho các tiện ích (trừ khi được công ty tiện ích lập hóa đơn riêng cho Người Thuê). Người thuê nhà và chủ nhà nên xem xét cẩn thận các điều khoản và định nghĩa về tiền thuê nhà có trong hợp đồng thuê nhà để xác định xem các tiện ích

có được coi là “Tiền Thuê” theo Sắc Lệnh hay không.

Nếu các tiện ích được bao gồm trong Tiền Thuê theo hợp đồng thuê nhà của người thuê, thì mức tăng tối đa được phép được áp dụng cho toàn bộ tiền thuê, bao gồm cả các tiện ích. Nếu người thuê nhà được công ty tiện ích lập hóa đơn riêng cho các tiện ích của họ, thì mức tăng tối đa được phép chỉ được áp dụng cho tiền thuê nhà.

**AB 1482, giới hạn tiền thuê của toàn tiểu bang và chính sách trục xuất có 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 ảnh hưởng qua lại như thế nào với Sắc Lệnh Ổn Định Tiền Thuê Nhà và Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng của Thành Phố Santa Ana?**

AB 1482, với một số ngoại lệ nhất định, áp dụng giới hạn ổn định tiền thuê trên toàn tiểu bang giới hạn mức tăng hàng năm ở mức 5%, cộng với bất kỳ sự gia tăng nào trong Chỉ Số Giá Biểu Tiêu Thụ, không vượt quá 10%. Ngoài việc hạn chế việc tăng tiền thuê nhà hàng năm, AB 1482 cũng cung cấp các điều khoản bảo vệ người thuê nhà ngăn chặn việc trục xuất mà không có lý do chính đáng khi tất cả người thuê nhà đã sống trong căn hộ từ 12 tháng trở lên, hoặc khi có ít nhất một người thuê nhà đã ở trong căn hộ trong 24 tháng. Sắc Lệnh địa phương của Thành Phố cung cấp những điều khoản bảo vệ hạn chế hơn những điều khoản bảo vệ 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.

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

**Đạo luật Costa Hawkins là gì? Điều này tác động qua lại như thế nào đến Sắc Lệnh 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, xin vui lòng nhấp vào [đây](#)

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

Hệ thống Đăng Ký Cho Thuê là cơ sở dữ liệu hay cổng thông tin nơi chủ nhà phải đăng ký căn hộ cho thuê của họ, cập nhật thông tin căn hộ cho thuê, cập nhật thông tin quyền của người thuê, gửi thông báo và thanh toán phí đăng ký cho thuê. Hệ thống Đăng Ký Cho Thuê sẽ được ra mắt vào ngày 1 tháng 7 năm 2023. Trong thời gian này, xin vui lòng sử dụng Công Cụ Bất Động Sản Hoạt Động (Property Activity Tool) trên trang web của chúng tôi để tra cứu thông tin bất động sản chung.

## Điều Khoản Trục xuất Có Lý Do Chính Đáng

### **Có những bất động sản nào được miễn trừ khỏi Điều Khoản Trục Xuất Có Lý do Chính đáng của Sắc Lệnh không?**

Có. Các bất động sản sau đây được miễn trừ khỏi điều khoản Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng của Sắc Lệnh. Tham khảo Đoạn 8-3120(e) để biết các yêu cầu cụ thể cho từng trường hợp miễn trừ.

- 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 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
- 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 trong đoạn này bằng cách sử dụng tuyên bố sau: “Bất động sản này không phải tuân theo các yêu cầu lý do chính đáng của Bộ Luật Thành Phố Santa Ana, Chương 8, Điều XIX, Phần 2. Bất động sản này đáp ứng các yêu cầu của Bộ Luật Thành Phố Santa Ana đoạn 8-3120(e)(8) 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 quyền của người thuê 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 quyền của người thuê 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 hợp đồng 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

### **Theo Sắc lệnh, khi nào người thuê nhà có thể bị trục xuất?**

Theo các điều khoản bảo vệ Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng của Sắc Lệnh, người thuê nhà chỉ có thể bị trục xuất vì lý do "chính đáng" như được nêu trong Đoạn 8-3120(b). Các lý do chính đáng được tóm tắt như dưới đây được chia thành hai loại: Có Vi Phạm và Không Vi Phạm

**Có Vi Phạm:** 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 bất động sản hoặc ngoài bất động sản nhằm vào chủ sở hữu, các thành viên trong hộ gia đình của người thuê hoặc những người thuê bất động 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 Vi Phạm:** Người thuê nhà không vi phạm hợp đồng thuê vẫn có thể bị chấm dứt hợp đồng thuê nhà vì những lý do sau:

- Ý định lấy lại chỗ ở mà chủ sở hữu hay người phối ngẫu của họ, bạn đời sống chung 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 ít nhất là 24 tháng, như đã được chủ sở hữu khẳng định trong một chứng thư bằng văn bản gửi cho Thành Phố.
- Lệnh của chính phủ hoặc tòa án
- Có ý định phá bỏ hoặc sửa sang lại đáng kể bất động sản nhà ở

## **Chủ sở hữu thông báo cho người thuê về việc chấm dứt việc cho thuê nhà như thế nào?**

Khi chấm dứt việc cho thuê nhà, dù có vi phạm hay không vi phạm, chủ sở hữu phải tuân theo tất cả những điều sau đây, ngoài bất kỳ thông tin nào theo yêu cầu của luật liên bang hoặc Tiểu Bang:

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 về quyền của người thuê, trong đó chỉ ra ít nhất một lý do chính đáng do vi phạm hoặc không vi phạm.
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 vượt quá thời hạn chấm dứt Việc Cho Thuê.
3. Chủ sở hữu hội đủ điều kiện chấm dứt việc cho thuê có lý do chính đáng do vi phạm hoặc không vi phạm.
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 quyền của người thuê nhà không?**

Nếu chủ sở hữu đưa ra thông báo chấm dứt dựa trên lý do không vi phạm, chủ sở hữu phải hỗ trợ người thuê chuyển đến nơi ở mới bằng cách cung cấp khoản thanh toán trực tiếp hoặc miễn tiền thuê bằng ba (3) tháng tiền thuê của người thuê có hiệu lực khi chủ sở hữu đưa ra thông báo chấm dứt Việc Cho Thuê. Mọi hỗ trợ chuyển đến nơi ở mới sẽ được cung cấp trong vòng 15 ngày theo lịch kể từ ngày gửi thông báo.

Hỗ trợ chuyển đến nơi ở mới hoặc miễn tiền thuê sẽ được ghi có vào bất kỳ hỗ trợ chuyển chỗ nào khác được yêu cầu bởi bất kỳ luật nào khác. Nếu chủ sở hữu cung cấp miễn tiền thuê, thông báo sẽ nêu rõ số tiền thuê được miễn và rằng không có tiền thuê nhà nào đến hạn phải trả cho ba (3) tháng cuối của Việc Cho Thuê.

Nếu người thuê nhà không dọn đi sau khi hết thời hạn trong thông báo chấm dứt Việc Cho Thuê, thì số tiền thực tế của bất kỳ hỗ trợ cho việc chuyển đến chỗ ở mới hoặc miễn tiền thuê nhà được cung cấp sẽ được thu hồi như khoản tổn thất trong một vụ kiện thu hồi quyền sở hữu.

## **Người thuê nhà có được bảo vệ thực hiện các quyền theo Sắc Lệnh không?**

Có. Sắc Lệnh cung cấp cho người thuê sự bảo vệ không bị trả đũa khi trục xuất và các hành vi trả đũa khác. Việc trả đũa người thuê vì việc người thuê thực hiện các quyền của mình theo Sắc Lệnh 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 cũng cung cấp các điều khoản bảo vệ người thuê nhà khỏi bị quấy rối.



## **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 bất động sản. Luật California quy định một quy trình pháp lý chính thức để chấm dứt quyền của người thuê. Chủ sở hữu bắt đầu quy trình đó bằng cách gửi **Thông Báo Chấm Dứt**, trong đó đưa ra ngày để người thuê rời khỏi bất động sản. Nếu người thuê không rời đi trước ngày đó, chủ sở hữu có thể nộp đơn khiếu nại về việc **chiếm cứ bất hợp pháp** cho Tòa Thượng Thẩm để bắt đầu một vụ kiện pháp lý chính thức và xin lệnh của tòa án về việc trả lại quyền sở hữu cho chủ sở hữu. Nếu tòa án ban hành lệnh, chủ sở hữu có thể yêu cầu người thuê nhà chuyển đi và thay đổi ổ khóa tại bất động sản.

## **Điều gì sẽ xảy ra nếu chủ sở hữu hoặc người thuê nhà vi phạm Sắc Lệnh Ổn Định Tiền Thuê Nhà và Trục Xuất Có Lý Do Chính Đáng?**

Hãy liên lạc với Chương Trình Ổn Định Tiền Thuê Nhà 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.

## **Làm cách nào để tìm hiểu xem Căn Hộ Cho Thuê của tôi có được bao gồm trong Sắc Lệnh hay không?**

Xin vui lòng sử dụng liên kết sau [www.santa-ana.org/renter-protections](http://www.santa-ana.org/renter-protections) hoặc liên lạc với chúng tôi qua [rso@santa-ana.org](mailto:rso@santa-ana.org) hoặc gọi (714) 667-2209 để nói chuyện với một trong những người đại diện của chúng tôi để có được thông tin đó.

## **Quý vị có câu hỏi?**

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