



Lệnh Cấm Khẩn Cấp đối với Mức Tăng Tiền Thuê Nhà và Trục Xuất

Vào ngày 27 Tháng Ba, 2020, Hội Đồng Thành Phố Oakland đã thông qua một sắc lệnh do đại dịch Covid-19 áp đặt lệnh cấm trục xuất cư trú và cấm các khoản phí trễ hạn trong thời gian lệnh cấm. Sắc lệnh cũng cấm các mức tăng tiền thuê nhà nhất định. Thời gian lệnh cấm bắt đầu từ ngày 9 Tháng Ba, 2020 và sẽ kết thúc vào ngày 14 Tháng Bảy, 2023.

Sắc lệnh cũng cấm trục xuất dựa trên việc không thanh toán tiền thuê nhà đến hạn trong thời gian lệnh cấm khi người thuê nhà bị giảm đáng kể thu nhập hoặc chi phí tăng đáng kể do Covid-19. Biện hộ này sẽ vẫn được áp dụng với tiền thuê nhà đến hạn trong thời gian lệnh cấm ngay cả sau khi lệnh cấm đã kết thúc.

Pháp Lệnh Khẩn Cấp nghiêm cấm:

Hầu Hết Các Vụ Trục Xuất

Hầu hết các hình thức trục xuất đều bị cấm cho đến khi kết thúc lệnh cấm vào ngày 15 Tháng Bảy, 2023. Các trường hợp ngoại lệ là trục xuất trong đó người thuê nhà gây ra mối đe dọa tiềm tàng đối với sức khỏe hoặc sự an toàn của những người cư ngụ khác và trục xuất theo Đạo Luật Ellis (Ellis Act) (trục xuất để loại bỏ tài sản khỏi thị trường cho thuê.)

Trục xuất do không thanh toán tiền thuê nhà đến hạn trong thời gian lệnh cấm

Sau khi lệnh cấm kết thúc, chủ sở hữu bất động sản không được phép đuổi người thuê nhà vì không trả tiền thuê nhà đến hạn từ ngày 9 Tháng Ba, 2020, đến ngày 14 Tháng Bảy, 2023, nếu người thuê không thể thanh toán do mất thu nhập đáng kể hoặc tăng chi phí do đại dịch Covid-19. Điều này bao gồm, nhưng không giới hạn ở những trường hợp sau:

- Người thuê nhà bị mất việc làm hoặc giảm giờ làm;
- Người thuê nhà không thể làm việc vì con cái họ không đi học;
- Người thuê nhà không thể làm việc vì họ mắc Covid-19 hoặc chăm sóc một hộ gia đình hoặc thành viên gia đình mắc Covid-19; hoặc
- Người thuê nhà phải chịu chi phí y tế tự trả đáng kể.

Biện hộ này không có nghĩa là người thuê nhà không cần phản hồi vụ kiện. Người thuê nhà bị tổng đạt các vụ kiện trục xuất (chiếm giữ bất hợp pháp) thường cần phản hồi trong vòng 5 ngày và nên lập tức liên hệ với một tổ chức dịch vụ pháp lý.

Người thuê nhà vẫn phải trả tiền thuê nhà còn nợ. Lệnh cấm khẩn cấp đối với trục xuất không làm giảm trách nhiệm của người thuê nhà đối với tiền thuê nhà chưa thanh toán.

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
www.oaklandca.gov/RAP
(510) 238-3721



Phí Cư Trú Trễ Hạn

Với những hợp đồng thuê nhà ở, chủ nhà không được tính phí trễ hạn đối với tiền thuê nhà chưa thanh toán đến hạn từ ngày 9 Tháng Ba, 2020 đến ngày 14 Tháng Bảy 2023, nếu tiền thuê nhà bị trễ vì lý do đại dịch Covid-19.

Tăng Tiền Thuê Nhà

Với người thuê nhà có đơn vị gia cư thuộc phạm vi của Pháp Lệnh Điều chỉnh Tiền Thuê Nhà Oakland (Oakland Rent Adjustment Ordinance) (kiểm soát tiền thuê nhà tại Oakland), lệnh cấm nghiêm cấm tăng tiền thuê nhà vượt mức Chỉ Số Giá Tiêu Dùng (CPI) trừ khi được yêu cầu mang lại lợi nhuận hợp lý (sau khi có đơn kiến nghị và được Chương Trình Điều chỉnh Tiền Thuê Nhà (Rent Adjustment Program, RAP) phê duyệt). Quy định này sẽ có hiệu lực đến ngày 30 Tháng Sáu, 2024. Từ ngày 1 Tháng Tám, 2023 đến ngày 31 Tháng Bảy, 2024, chỉ số CPI ở mức 2.5%. Từ ngày 1 Tháng Tám, 2022 đến ngày 31 Tháng Bảy, 2023, CPI ở mức 3%. Chủ sở hữu bất động sản dự tính tăng tiền thuê nhà trong Tình Trạng Khẩn Cấp Địa Phương nên liên hệ với Chương Trình Điều chỉnh Tiền Thuê Nhà và trao đổi với Nhân Viên Tư Vấn Gia Cư.

Quy Định Bổ Sung

Giảm Tiền Thuê Nhà Tạm Thời theo Luật Good Samaritan

Chủ sở hữu bất động sản và người thuê nhà có thể thỏa thuận bằng văn bản về việc giảm tiền thuê nhà tạm thời mà chủ sở hữu không mất quyền tăng tiền thuê trở lại mức được thiết lập trước khi giảm tiền thuê tạm thời. Chủ sở hữu vẫn phải tuân thủ tất cả các yêu cầu thông báo về việc tăng tiền thuê nhà trừ khi thỏa thuận nêu rõ khi nào tiền thuê sẽ quay về số tiền thuê ban đầu.

Yêu Cầu Thông Báo

Pháp lệnh khẩn cấp có những yêu cầu thông báo rất cụ thể. Những thông báo không tuân thủ các yêu cầu này sẽ vô hiệu. Để biết những thông báo bắt buộc đối với việc trục xuất và tăng tiền thuê nhà trong thời gian lệnh cấm, vui lòng xem [Pháp Lệnh](#) cho ngôn ngữ cụ thể.

Lệnh Cấm Khẩn Cấp đối với Trục Xuất chỉ áp dụng cho những hợp đồng thuê nhà thuộc phạm vi của Sắc Lệnh về Lý Do Trục Xuất Chính Đáng của Oakland. Lệnh Cấm Khẩn Cấp đối với Mức Tăng Tiền Thuê Nhà chỉ áp dụng cho những hợp đồng thuê nhà thuộc phạm vi của Sắc Lệnh Điều chỉnh Tiền Thuê Nhà Oakland. Trên đây là bản tóm tắt. Để biết thông tin đầy đủ, vui lòng đọc toàn văn Pháp Lệnh tại <https://bit.ly/2UQI52b>. Người thuê nhà thương mại có thắc mắc về lệnh cấm trục xuất nên gửi e-mail tới busdev@oaklandca.gov.

Người thuê nhà ở và chủ sở hữu bất động sản có thể liên hệ với Chương Trình Điều chỉnh Tiền Thuê Nhà nếu có thắc mắc bằng cách gọi (510) 238-3721 hoặc gửi e-mail tới RAP@oaklandca.gov. Thông tin về Chương Trình Điều chỉnh Tiền Thuê Nhà cũng có trực tuyến tại <https://www.oaklandca.gov/rap>.

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
www.oaklandca.gov/RAP
(510) 238-3721