



Lệnh Cấm Khẩn Cấp đối với Mức Tăng Tiền Thuê Nhà và Trục Xuất Câu Hỏi Thường Gặp

Lệnh Cấm Khẩn Cấp của Oakland sẽ tiếp tục cấm hầu hết các vụ trục xuất và các khoản phí trễ hạn cho đến ngày 15 Tháng Bảy, 2023 và tiền thuê nhà tăng vượt quá Chỉ Số Giá Tiêu Dùng (Consumer Price Index, CPI) cho đến ngày 1 Tháng Bảy, 2024 đối với những đơn vị gia cư thuộc phạm vi. Sau thời gian đó, các biện pháp bảo vệ trục xuất đối với tiền thuê nhà đến hạn trong thời gian lệnh cấm sẽ tiếp tục được áp dụng khi người thuê nhà bị ảnh hưởng tài chính do đại dịch COVID-19. Như vậy, trong bất kỳ vụ kiện trục xuất nào của người thuê nhà được bảo vệ, vẫn có thể biện hộ rằng tiền thuê nhà bị chậm hoặc chưa thanh toán do thu nhập hộ gia đình giảm đáng kể hoặc chi phí gia tăng đáng kể do đại dịch Covid-19 trong khoảng thời gian từ ngày 9 Tháng Ba, 2020 đến ngày 14 Tháng Bảy, 2023.

Để thắc mắc về việc chấm dứt lệnh cấm có thể ảnh hưởng như thế nào đến quý vị, hãy liên hệ với Nhân Viên Tư Vấn Gia Cư Chương Trình Điều chỉnh Tiền Thuê Nhà (Rent Adjustment Program, RAP) theo số 510-238-3721 hoặc RAP@oaklandca.gov. Người thuê nhà thương mại có thắc mắc về lệnh cấm trục xuất nên gửi email tới busdev@oaklandca.gov.

Lệnh cấm có hiệu lực vào ngày nào?

Hội Đồng Thành Phố Oakland đã thông qua lệnh cấm vào Thứ Sáu, ngày 27 Tháng Ba, 2020, có hiệu lực ngay lập tức. Lệnh cấm trục xuất có hiệu lực từ ngày 9 Tháng Ba, 2020 đến ngày 14 Tháng Bảy, 2023. Lệnh cấm tăng tiền thuê nhà sẽ có hiệu lực cho đến ngày 30 Tháng Sáu, 2024.

Người thuê nhà có phải thông báo bằng văn bản cho chủ sở hữu bất động sản rằng họ không thể trả tiền thuê nhà do Covid-19 không?

Không. Hiện không yêu cầu người thuê phải thông báo cho chủ sở hữu bất động sản rằng họ không thể trả tiền thuê nhà do Covid-19; tuy nhiên, Chương Trình Điều chỉnh Tiền Thuê Nhà (RAP) khuyến khích người thuê nhà trao đổi cởi mở về việc không thể trả tiền thuê nhà đến hạn và lưu hồ sơ cũng như ghi chú chính xác về nội dung trao đổi.

Kể từ ngày 15 Tháng Bảy, 2023, mọi thông báo yêu cầu tiền thuê nhà hoặc phí trễ hạn phát sinh từ ngày 9 Tháng Ba, 2020 đến ngày 14 Tháng Bảy, 2023 đều phải được gửi kèm biểu mẫu do Chương Trình Điều chỉnh Tiền Thuê Nhà thiết lập, cùng những tài liệu khác, cho phép người thuê nhà chỉ rõ rằng biện hộ về khó khăn tài chính được áp dụng; và biểu mẫu phải bao gồm tuyên bố sau sử dụng phông chữ cỡ 12 gạch chân in đậm: “Nếu quý vị không thể trả tiền thuê nhà hoặc các khoản phí khác được yêu cầu trong thông báo này do thu nhập hộ gia đình giảm đáng kể hoặc chi phí tăng đáng kể do đại dịch Covid-19, quý vị có thể đưa ra điều này như biện hộ trước bất kỳ hành động trục xuất nào căn cứ theo thông báo này.”

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



Người thuê nhà có phải cung cấp bằng chứng cho chủ sở hữu bất động sản rằng thu nhập của họ bị giảm do COVID-19 không?

Không. Theo Sắc Lệnh Khẩn Cấp của Oakland (Oakland's Emergency Ordinance), chủ sở hữu bất động sản không có quyền yêu cầu người thuê nhà cung cấp bằng chứng trước rằng thu nhập của họ bị giảm do Covid-19. Người thuê nhà nên giữ lại bằng chứng và có thể cần cung cấp thông tin này trong phiên tòa nếu chủ sở hữu bất động sản nộp đơn kiện về việc chiếm giữ bất hợp pháp. RAP khuyến khích chủ sở hữu bất động sản và người thuê nhà phối hợp trong và sau lệnh cấm.

Người thuê nhà vẫn phải trả tiền thuê nhà trong thời gian lệnh cấm hay không?

Có. Mặc dù lệnh cấm đưa ra biện hộ chống lại trực xuất đối với việc không thanh toán tiền thuê nhà do mất thu nhập liên quan đến đại dịch vi-rút corona, sắc lệnh khẩn cấp không giảm bớt nghĩa vụ hoàn trả tiền thuê nhà đã đến hạn cho người thuê nhà trong thời gian lệnh cấm.

Tôi có thể tăng tiền thuê nhà trong thời gian lệnh cấm không?

Có. Mức tăng tiền thuê nhà tối đa cho phép đối với những đơn vị gia cư được kiểm soát tiền thuê thuộc phạm vi tại Thành Phố Oakland là **2.5%**. Mức này thay đổi theo năm. Mức tăng 2.5% vẫn có hiệu lực **từ ngày 1 Tháng Tám, 2023 đến ngày 31 Tháng Bảy, 2024**. Mức tăng tiền thuê nhà sẽ được giới hạn ở mức CPI, trừ trường hợp cần thiết để mang lại lợi nhuận hợp lý cho đến ngày 1 Tháng Tám, 2024. Mức tăng này áp dụng với những đơn vị gia cư tuân theo Sắc Lệnh về Tiền Thuê Nhà của Thành Phố Oakland. Chủ sở hữu bất động sản dự tính tăng tiền thuê nhà trong giai đoạn này nên gọi cho Chương Trình Điều Chính Tiền Thuê Nhà để trao đổi với Nhân Viên Tư Vấn Gia Cư.

Điều gì xảy ra nếu hợp đồng thuê của người thuê nhà hết hạn trong thời gian lệnh cấm?

Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà không bao giờ là lý do chính đáng để trực xuất người thuê nhà theo Sắc Lệnh về Lý Do Trực Xuất Chính Đáng. Theo Sắc Lệnh, chẩn đoán vi-rút corona, bán tài sản và tịch thu nhà cũng không phải là căn cứ để trực xuất.

Điều gì xảy ra khi lệnh cấm kết thúc?

Khi lệnh cấm kết thúc, luật Oakland về trực xuất và kiểm soát tiền thuê nhà vẫn được áp dụng. Tiền thuê nhà chưa trả vẫn còn hạn. Mặc dù chủ sở hữu bất động sản không được phép trực xuất do chưa thanh toán tiền thuê nhà do mất thu nhập vì đại dịch vi-rút corona, chủ sở hữu bất động sản có thể nộp đơn kiện đòi số tiền nhỏ để đòi lại tiền thuê nhà còn nợ. Người thuê nhà được tổng đạt các vụ kiện trực xuất vẫn nên phản hồi kịp thời vụ kiện để khẳng định bất kỳ biện hộ nào họ có thể có, bao gồm cả biện hộ theo lệnh cấm, có thể giúp họ tránh bị trực xuất.

Luật cứu trợ người thuê nhà Covid-19 của tiểu bang ảnh hưởng như thế nào đến lệnh cấm?

Đạo Luật Cứu Trợ Người Thuê Nhà Do Covid-19 Năm 2020 (Covid-19 Tenant Relief Act of 2020) (AB 3088) và các tu chính án sau đó không ảnh hưởng đáng kể đến lệnh cấm của Oakland. Lệnh cấm trực xuất của Oakland sẽ tiếp tục bảo vệ những người thuê nhà Oakland không bị trực xuất trong trường hợp khẩn cấp do COVID-19 cho đến ngày 14 Tháng Bảy, 2023. Tuy nhiên, người

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



thuê nhà sống trong đơn vị gia cư không thuộc phạm vi của lệnh cấm trục xuất, tức là đơn vị gia cư không có Lý Do Chính Đáng, có thêm các biện pháp bảo vệ theo AB 3088.

Sắc Lệnh CDC ảnh hưởng như thế nào đến lệnh cấm?

Sắc lệnh CDC không áp dụng ở các khu vực tiểu bang hoặc địa phương có các biện pháp bảo vệ tương tự hoặc cao hơn. Lệnh cấm trục xuất của Oakland cung cấp nhiều biện pháp bảo vệ hơn cho người thuê nhà, lệnh cấm địa phương sẽ tiếp tục bảo vệ người thuê tại Oakland không bị trục xuất trong trường hợp khẩn cấp do COVID-19 cho đến ngày 14 Tháng Bảy, 2023. Trong bất kỳ vụ kiện trục xuất nào của người thuê nhà được bảo vệ, vẫn có thể biện hộ rằng tiền thuê nhà bị chậm hoặc chưa thanh toán do thu nhập hộ gia đình giảm đáng kể hoặc chi phí gia tăng đáng kể do vi-rút corona trong khoảng thời gian từ ngày 9 Tháng Ba, 2020 đến ngày 14 Tháng Bảy, 2023.

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