



## **AB 3088: Đạo Luật Cứu Trợ Người Thuê năm 2020**

### **Tóm tắt**

---

Vào ngày 01 tháng 9, Thống Đốc Newsom đã ký AB 3088, Đạo Luật Cứu Trợ Người Thuê COVID-19 năm 2020 (COVID-19 Tenant Relief Act of 2020). Luật này:

- Mở rộng một số biện pháp bảo vệ thế chấp tài sản hiện dành cho những người sở hữu nhà ra đến cả chủ nhà quy mô nhỏ (từ 4 đơn vị nhà ở trở xuống)
- Hạn chế thực hiện việc tịch thu tài sản và điều chỉnh các khoản vay cùng một lúc
- Yêu cầu nhà cung cấp khoản vay đưa ra thông tin cụ thể về việc tại sao việc điều chỉnh một khoản vay bị từ chối
- Đưa ra các biện pháp bảo vệ chống lại việc thu hồi tài sản đối với những người thuê đã không thể trả tiền thuê bởi vì tác động tài chính liên quan đến COVID-19.

#### *Các biện pháp bảo vệ thu hồi tài sản do mất nguồn thu nhập từ COVID*

- Nghiêm cấm chủ nhà trục xuất người thuê đã không thể thanh toán tiền thuê trong giai đoạn từ **ngày 01 tháng 3 năm 2020 đến ngày 31 tháng 8 năm 2020**, nếu:
  1. Người thuê gửi cho chủ nhà đơn kê khai nêu rõ rằng tài chính của họ đã bị ảnh hưởng tiêu cực bởi COVID-19.
  2. Những người thuê "thu nhập cao", được định nghĩa là những người thuê có thể kiếm được 130% của mức Thu Nhập Trung Bình Khu Vực (Area Median Income) có thể được yêu cầu nộp giấy tờ để xác thực tình trạng khó khăn về tài chính liên quan đến COVID-19.
- Nghiêm cấm chủ nhà trục xuất người thuê do không thanh toán tiền thuê trong giai đoạn từ **ngày 01 tháng 9 năm 2020 đến ngày 31 tháng 1 năm 2021** nếu người thuê hoàn tất những việc sau:
  1. Người thuê gửi cho chủ nhà đơn kê khai nêu rõ rằng các nguồn tài chính của họ đã bị ảnh hưởng tiêu cực bởi COVID-19.
  2. Những người thuê "thu nhập cao", được định nghĩa là những người thuê có thể kiếm được 130% của mức Thu Nhập Trung Bình Khu Vực (Area Median Income) có thể được yêu cầu nộp giấy tờ để xác thực tình trạng khó khăn về tài chính liên quan đến COVID-19.
  3. Đến ngày 31 tháng 1 năm 2021, người thuê phải trả 25% các khoản tiền thuê đã đến hạn thanh toán trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 9 năm 2020 đến ngày 31 tháng 1 năm 2020. Phần còn lại 75% có thể được thu hồi thông qua tòa án đặc biệt xử các vụ kiện nhỏ và không thể được sử dụng

như một lý do thu hồi tài sản. Các vụ kiện nhỏ không thể được đệ trình trước ngày 01 tháng 3 năm 2021.

- Yêu cầu các chủ nhà, những người đang tìm cách trục xuất người thuê vì các lý do không thánh toán tiền thuê phải đưa ra **thông báo 15 ngày (15-day notice)** (đối lại với thông báo 3 ngày (3-day notice)) và phải đưa ra một **đơn kê khai (declaration form)** chưa điền cho người thuê ký tên để cho họ có cơ hội giải thích lý do không thanh toán tiền thuê.
- Yêu cầu thủ tục thông báo cụ thể, chúng tôi sẽ cho dịch các mẫu đơn và đăng các mẫu đơn này lên trang web của chúng tôi ([www.marincounty.org/renterlandlord](http://www.marincounty.org/renterlandlord)).

### *Lý Do Chính Đáng*

- Luật này cũng kéo dài các biện pháp bảo vệ “chính đáng” theo AB 1482, Đạo Luật Bảo Vệ Người Thuê năm 2019, đối với tất cả cư dân đến ngày 01 tháng 2 năm 2021, với một số ngoại lệ:
  - Phạm vi quyền hạn với Lý Do Chính Đáng đối với chính sách thu hồi tài sản hiện hành (Marin chưa hợp nhất, City of San Rafael, Town of Fairfax) phải tuân thủ theo sắc lệnh địa phương.
  - Các phạm vi quyền hạn theo AB 1482 ở Marin bao gồm: Belvedere, Corte Madera, Larkspur, Mill Valley, Novato, Ross, San Anselmo, Sausalito, Tiburon.
- Các sửa đổi đối với AB 1482 bao gồm như sau:
  - Lý do “bất kể lỗi bên nào” liên quan đến việc đổi mới đáng kể bị giới hạn trong các tình huống, khi đó cần thiết phải tuân thủ theo luật y tế và an toàn.
  - Đưa ra ngoại lệ cho những người sở hữu nhà gia đình đơn và căn hộ condo đang trong hợp đồng với người mua, họ dự định sống trong ngôi nhà.
- Đối với người thuê đã cư trú trong một đơn vị nhà ở lâu hơn 12 tháng thì việc tịch thu tài sản “bất kỳ lỗi bên nào” theo AB 1482 (người chủ chuyển vào hoặc người thân của người chủ chuyển vào, hoặc thu hồi đơn vị nhà ở ra khỏi thị trường cho thuê) yêu cầu chủ nhà thanh toán tiền hỗ trợ di dời với khoản tiền của một tháng tiền thuê hoặc miễn tiền thuê tương đương với một tháng tiền thuê.

### *Các điều khoản khác*

- Tăng hình phạt dành cho các chủ nhà đối với việc đóng khóa tài sản bất hợp pháp
  - \$1,000 - \$2,500 nếu người thuê đã nộp đơn kê khai về tác động tài chính.

- Ngăn chặn các chủ nhà trả đũa người thuê, những người không thể thanh toán tiền thuê vì COVID đến tháng 2 năm 2021.
- Hạn chế khả năng các phạm vi quyền hạn thông qua thêm các biện pháp bảo vệ người thuê liên quan đến COVID
  - Không thể kéo dài các hạn chót trả lại tiền thuê quá tháng 3 năm 2021
  - Không thể thông qua các biện pháp bảo vệ bổ sung hoặc mới liên quan đến tiền thuê chưa được thanh toán bởi vì COVID