



BIẾT RÕ CÁC QUYỀN CỦA QUÝ VỊ VỚI TƯ CÁCH LÀ NGƯỜI THUÊ NHÀ TẠI CALIFORNIA TIỀN ĐẶT CỌC

California có các quy định nghiêm ngặt về tiền đặt cọc của người thuê nhà mà tất cả chủ nhà và người quản lý bất động sản phải tuân thủ. (Bộ Luật Dân Sự, Mục 1950.5.) Việc biết rõ các quy tắc có thể giúp người thuê nhà bảo vệ số tiền cất công kiếm được của mình.

- **Tiền đặt cọc sẽ được hoàn lại.** Tiền đặt cọc thuộc về người thuê nhà, nhưng chủ nhà được phép giữ tiền đặt cọc cho đến khi người thuê nhà chuyển đi. Nếu chủ nhà bán nhà, chủ nhà phải trả lại tiền đặt cọc hoặc giao cho chủ mới giữ. Theo luật, tiền đặt cọc phải được trả lại khi người thuê nhà chuyển đi sau khi trừ đi những chi phí được phép.
- **Luật pháp có giới hạn về số tiền đặt cọc.**
 - o Cho đến ngày 1 tháng 7 năm 2024, giới hạn là gấp đôi tiền thuê nhà hàng tháng (hoặc gấp ba lần tiền thuê nhà đối với các đơn vị nhà ở có nội thất).
 - o Sau ngày 1 tháng 7 năm 2024, giới hạn là tiền thuê nhà một tháng. Đối với chủ nhà sở hữu không quá hai bất động sản cho thuê ở, tổng cộng không quá bốn đơn vị nhà ở cho thuê, giới hạn là gấp đôi tiền thuê nhà hàng tháng, nhưng chỉ khi chủ nhà là thể nhân hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn trong đó tất cả các thành viên là những thể nhân.
- **Chủ nhà chỉ có thể sử dụng tiền đặt cọc cho các chi phí cụ thể sau:**
 - o Tiền thuê nhà quá hạn.
 - o Chi phí sửa chữa những thiệt hại do người thuê nhà hoặc khách của người thuê nhà gây ra, không bao gồm hao mòn thông thường.
 - o Chi phí dọn dẹp sao cho căn nhà sạch sẽ như lúc người thuê nhà mới chuyển đến.
 - o Chi phí thay thế hoặc khôi phục tài sản cá nhân của chủ nhà, chẳng hạn như đồ nội thất, nhưng chỉ khi hợp đồng cho thuê cho biết chi phí này được phép.
- **KHÔNG ĐƯỢC sử dụng tiền đặt cọc cho các chi phí khác** như (1) những thiệt hại đã có sẵn khi người thuê nhà chuyển đến; (2) chi phí vô lý hoặc không cần thiết; hoặc (3) hao mòn thông thường.
- **Tận dụng quyền được kiểm tra trước khi chuyển đi.** Sau khi biết người thuê nhà có kế hoạch chuyển đi, chủ nhà phải thông báo cho người thuê nhà về quyền yêu cầu kiểm tra lần đầu để người thuê nhà có cơ hội giải quyết mọi vấn đề và tránh bị tính phí. Nếu người thuê nhà yêu cầu kiểm tra thì việc kiểm tra phải được thực hiện trong vòng hai tuần trước khi người thuê nhà chuyển đi.
 - o Người thuê nhà có quyền có mặt tại đó trong quá trình kiểm tra.
 - o Chủ nhà phải xác định những thiệt hại mà chủ nhà dự định khấu trừ từ tiền đặt cọc và đưa cho người thuê nhà một bản kê khai từng khoản để người thuê nhà có cơ hội giải quyết vấn đề trước khi bị tính phí.



- **Trong vòng 21 ngày sau khi chuyển đi**, chủ nhà phải gửi cho người thuê nhà một bản kê khai từng khoản giải thích chi tiết mọi khoản khấu trừ từ khoản tiền đặt cọc (trừ khi tổng số tiền đó ít hơn \$125) và trả lại phần tiền đặt cọc còn lại.
 - o Nếu chủ nhà thực hiện việc sửa chữa, bản kê khai phải cho biết công việc đã thực hiện, thời gian thực hiện và tiền công theo giờ.
 - o Nếu người khác thực hiện công việc đó, chủ nhà phải cung cấp bản sao hóa đơn cho công việc đó.
 - o Nếu không thể hoàn thành công việc trong 21 ngày, bản kê khai phải đưa ra ước tính chi phí trung thực. Sau đó, chủ nhà phải cung cấp bản kê khai chính thức và trả lại phần tiền đặt cọc còn lại trong vòng 14 ngày kể từ ngày hoàn thành công việc.
- **Xem các quy định của thành phố hoặc quận địa phương**, trong đó có thể có nhiều biện pháp hơn để bảo vệ người thuê nhà hoặc nhiều yêu cầu hơn đối với chủ nhà. Ví dụ: một số thành phố yêu cầu chủ nhà phải trả lãi tiền đặt cọc.
- **Các biện pháp bảo vệ bổ sung áp dụng cho quân nhân.** Nếu quý vị là quân nhân, quý vị có thể được hưởng mức tiền đặt cọc thấp hơn và một số biện pháp bảo vệ khỏi bị trục xuất. Hãy hỏi văn phòng pháp lý cơ sở của quý vị để được trợ giúp. Để biết thông tin liên hệ của văn phòng pháp lý, hãy hỏi chỉ huy của quý vị hoặc truy cập legalassistance.law.af.mil.
- **Chủ nhà có thể phải đối mặt với hình phạt vì hành vi vi phạm luật về tiền đặt cọc.**
 - o Nếu người thuê nhà nộp đơn lên tòa án tố cáo hành vi vi phạm luật về tiền đặt cọc, chủ nhà phải chứng minh rằng số tiền khấu trừ là hợp lý. Nếu chủ nhà hành động không trung thực, tòa án có thể yêu cầu bồi thường thiệt hại thực tế cho người thuê nhà cộng với số tiền lên tới gấp đôi số tiền đặt cọc.
 - o **Hãy nhận trợ giúp từ luật sư!** Nếu quý vị không đủ khả năng thuê luật sư, quý vị có thể đủ điều kiện nhận trợ giúp pháp lý miễn phí hoặc chi phí thấp. Để tìm một văn phòng hỗ trợ pháp lý gần nơi quý vị sinh sống, hãy truy cập [LawHelpCA](http://LawHelpCA.org).¹ Sau đó nhấp vào thẻ ở giữa trang có nội dung “Find Legal Help” (Tìm Trợ Giúp Pháp Lý) và nhập quận của quý vị. Nếu quý vị không đủ điều kiện nhận hỗ trợ pháp lý và cần trợ giúp tìm luật sư, hãy truy cập trang web của Luật Sư Đoàn Tiểu Bang California² để tìm dịch vụ giới thiệu luật sư được chứng nhận tại địa phương hoặc truy cập trang web của Tòa Án California³ dành cho những người thuê nhà phải đối mặt với việc bị trục xuất.

Để biết thêm thông tin và các nguồn lực hỗ trợ, hãy truy cập www.oag.ca.gov/housing.

1 <https://www.lawhelpca.org/issues/housing/evictions>

2 www.calbar.ca.gov/Public/Need-Legal-Help/Using-a-Certified-Lawyer-Referral-Service

3 www.selfhelp.courts.ca.gov/eviction-tenant