



CƠ QUAN PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG

## BỘ PHẬN NHÀ Ở VÀ TRỢ CẤP LIÊN BANG

Brian C. Crawford  
DIRECTOR

Marin County Civic Center  
3501 Civic Center Drive  
Suite 308  
San Rafael, CA 94903  
415 473 6269 T  
415 473 7880 F  
415 473 2255 TTY

Building and Safety  
Environmental Health Services  
Planning  
Environmental Review  
Housing  
Sustainability  
Code Enforcement  
GIS  
Federal Grants

[www.marincounty.org/cda](http://www.marincounty.org/cda)

Ngày 4 tháng 12 năm 2018

Ủy Ban Giám Sát  
Quận Marin  
3501 Civic Center Drive  
San Rafael, California 94903

**CHỦ ĐỀ:** Pháp lệnh yêu cầu lý do chấm dứt hợp đồng thuê nhà (Lý Do Chính Đáng bị trục xuất).

Kính gửi các Thành viên của Ủy Ban:

### ĐỀ XUẤT:

1. Tổ chức một phiên điều trần công khai về dự thảo pháp lệnh yêu cầu lý do chấm dứt hợp đồng thuê nhà được đính kèm (Lý Do Chính Đáng bị trục xuất); và
2. Khi đưa ra kết luận cho phiên điều trần, xin cân nhắc tổ chức một phiên họp giới thiệu pháp lệnh và sắp xếp một phiên điều trần phân tích vào ngày 18 tháng 12 năm 2018.

**TÓM TẮT:** Tại phiên điều trần của Ủy Ban Giám Sát vào ngày 11 tháng 9 năm 2018, Ủy Ban đã tổ chức một buổi hội thảo công khai để cân nhắc thiết lập các điều luật mới quy định các lý do các chủ nhà ở các khu vực không có cơ chế hợp nhất tự quản của Quận có thể trục xuất người thuê nhà. Những điều luật này được thông qua bởi pháp lệnh và được gọi là “Lý Do Chính Đáng” bị trục xuất. Dù các chính sách của Lý Do Chính Đáng đã được đưa ra tranh luận trước khi các phiên điều trần của Ủy Ban về các sáng kiến cho chính sách nhà ở diễn ra, hội thảo đã tạo ra cơ hội xem xét sâu hơn và bàn luận về mặt tốt và mặt trái của các điều khoản không bắt buộc. Trước khi kết luận hội thảo, Ủy Ban đã chỉ đạo nhân viên chuẩn bị một dự thảo pháp lệnh Lý Do Chính Đáng để phục vụ cho phiên điều trần trong tương lai. Dự thảo Pháp lệnh (Tài liệu đính kèm 1) được chuẩn bị bởi nhân viên sau khi diễn ra một chuỗi các cuộc họp với Tiểu Ban Nhà Ở của Ủy Ban sau hội thảo vào tháng chín. Một dự thảo của Pháp lệnh đã được ban hành vào ngày 16 tháng 11 năm 2018 để công chúng có thể xem xét và bình luận.

**THÔNG TIN CHUNG :** Lý Do Chính Đáng bị trục xuất là một trong những biện pháp nhà ở giá hợp lý và bảo vệ người thuê nhà được Ủy Ban Giám Sát đưa ra xem xét vào đầu năm 2016.<sup>1</sup> Kể từ đó, Ủy Ban đã cấp vốn để hỗ trợ mua lại và phát triển nhà ở giá rẻ, phê chuẩn các hình thức khuyến khích tài chính cho các chủ nhà đồng ý cho các đối tượng sử dụng giấy chứng thực nhà ở thuê nhà,<sup>2</sup> thông qua Pháp Lệnh Nhà

<sup>1</sup> Ủy Ban Giám Sát phát triển một kế hoạch làm việc để bảo vệ nhà ở giá rẻ và ngăn chặn trục xuất tại phiên điều trần diễn ra vào ngày 9 tháng 2 năm 2016.

<sup>2</sup> Chương trình Hiệp Hội Chủ Nhà được xây dựng, sửa đổi và đổi mới tại các phiên điều trần của Ủy Ban Giám Sát vào lần lượt các ngày ngày 26 tháng 7 năm 2016, ngày 1 tháng 8 năm 2017.

Ở Công Bằng (Bảo Vệ Nguồn Thu Nhập)<sup>3</sup>, thành lập chương trình Giải Quyết Tranh Chấp Nhà Ở Cho Thuê (“Hòa Giải Bất Buộc”)<sup>4</sup>, và phê chuẩn các điều khoản sửa đổi bổ sung của luật để khuyến khích xây dựng các công trình nhà ở phụ.<sup>5</sup> Ủy ban cũng bảo trợ việc nâng cao chương trình thanh tra nhà ở nhiều hộ gia đình của Dịch Vụ Sức Khỏe Môi Trường để củng cố sự giám sát và thực thi các quy định về sức khỏe môi trường của Quận.<sup>6</sup>

Bên cạnh đó, giáo dục và tiếp cận cũng là mục tiêu của các nhân viên tại Cơ Quan Phát Triển Cộng Đồng đối với cả Pháp Lệnh Lý Do Chính Đáng và chương trình Hòa Giải Bất Buộc. Các cố gắng tiếp cận bao gồm các cuộc họp với các bên liên quan và cộng đồng, và phân phát các tài liệu phổ cập đến hơn 1.900 người theo dõi. Các nhân viên của cơ quan đã và đang cung cấp các thông tin đến công chúng bằng cách giải đáp rất nhiều thắc mắc đến từ các cộng đồng chủ nhà và người thuê nhà. Đơn Vị Bảo Vệ Người Tiêu Dùng của Văn phòng Công Tố Quận tiếp tục phổ cập giáo dục và hỗ trợ hòa giải cho cả chủ nhà và người thuê nhà.

Theo luật pháp bang California, chủ nhà có quyền được chấm dứt hợp đồng thuê nhà định kỳ không lý do với điều kiện họ đưa ra được văn bản hợp cách thông báo chấm dứt hợp đồng cho người thuê nhà. Để văn bản thông báo chấm dứt thuê nhà trở nên hợp pháp theo luật của Bang, người thuê nhà đã cư trú dưới hơn một năm phải được cung cấp giấy báo trước ít nhất 30 ngày; việc chấm dứt hợp đồng với người thuê nhà đã cư trú được một năm hoặc lâu hơn phải được thông báo trước ít nhất 60 ngày. Chủ nhà cũng có thể đưa ra văn bản thông báo trực xuất sau ba ngày cho người thuê nhà với bất kỳ lý do gì phù hợp với Bộ Luật Tố Tụng Dân Sự bang California §1161, như không trả tiền thuê nhà hoặc vi phạm các điều khoản của hợp đồng cho thuê. Ngoài ra, Đạo luật Ellis<sup>7</sup> cho phép người dân California được rút thông tin bất động sản của họ khỏi thị trường cho thuê nhà ở.

Các chính sách của Lý Do Chính Đáng được xây dựng nhằm tạo ra sự ổn định cho các hộ thuê nhà qua việc kiểm soát các lý do trực xuất, thường bằng cách ngăn cấm chấm dứt hợp đồng thuê nhà khi không có lý do rõ ràng. Những chính sách này thúc đẩy nhận thức về quyền lợi và trách nhiệm của chủ nhà và người thuê nhà và đưa ra một quy trình trực xuất và chấm dứt thuê nhà rõ ràng và minh bạch,<sup>8</sup> đặc biệt trong các trường hợp không có hợp đồng thuê nhà hoặc hợp đồng không đủ chi tiết.

Trong giới hạn tài phán của bang California với pháp lệnh Lý Do Chính Đáng, chủ nhà vẫn được đảm bảo quyền được trực xuất người thuê nhà trong trường hợp họ không trả tiền thuê nhà, vi phạm các điều khoản trong hợp đồng thuê nhà, hoặc gây ra phiền toái, hoặc thiệt hại cho tài sản. Bên cạnh đó, chủ nhà cũng có thể “rút khỏi thị trường” bằng cách rút các tòa nhà có các đơn vị nhà ở khỏi thị trường cho thuê. Chủ nhà cũng

<sup>3</sup> Bộ luật Quận Marin Chương 5.53, “Phân biệt đối xử người thuê nhà theo thu nhập.”

<sup>4</sup> Bộ luật Quận Marin Chương 5.95, “Giải quyết tranh chấp nhà ở cho thuê.”

<sup>5</sup> Pháp Lệnh Quận Marin Số 3666

<sup>6</sup> Ủy Ban Giám Sát phê chuẩn các biện pháp nâng cao cho chương trình thanh tra nhà ở nhiều hộ gia đình của Quận tại buổi hội thảo công khai diễn ra vào ngày 11 tháng 9 năm 2018.

<sup>7</sup> Bộ luật Chính quyền California §7060-7060.7

<sup>8</sup> Trực xuất chính thức diễn ra khi chủ nhà có lệnh của tòa án để chấm dứt hợp đồng thuê nhà và trực xuất người thuê nhà khỏi đơn vị nhà ở cho thuê. Lệnh của tòa án có thể ảnh hưởng tới khả năng người thuê nhà tìm được nơi ở mới vì hồ sơ thông tin của người thuê nhà sẽ được lưu lại tại tòa. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà là cách không chính thức để chấm dứt việc thuê nhà bằng cách không gia hạn hợp đồng.

được tự do sắp đặt và điều chỉnh mức giá thuê nhà qua các hợp đồng cho thuê mà không phải chịu mức giá trần. Mặc dù pháp lệnh Lý Do Chính Đáng vẫn đảm bảo các quyền lợi cho chủ nhà, chủ nhà và chủ sở hữu bất động sản cho thuê vẫn có thể thấy pháp lệnh Lý Do Chính Đáng gây phiền toái cho quy trình trục xuất hiện nay, theo đó chủ nhà chỉ cần đưa ra thông báo để bắt đầu việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Một số chủ nhà và chủ sở hữu bất động sản cho thuê đã bày tỏ lo ngại rằng các hạn chế của việc trục xuất do pháp lệnh Lý Do Chính Đáng quy định sẽ khiến đầu tư vào bất động sản cho thuê giảm đi, chi phí hoạt động và giá thuê tăng lên, và khiến việc trục xuất người cho thuê phiền toái trở nên khó khăn hơn. Các chủ nhà cũng lo ngại rằng việc thông qua pháp lệnh Lý do Chính Đáng có thể dẫn đến một pháp lệnh bình ổn giá thuê nhà trong tương lai. Các tổ chức chủ nhà cũng nhắc đến các bộ luật đang tồn tại cũng đã bảo vệ người thuê nhà khỏi việc chủ nhà được toàn quyền quyết định hoặc bị trục xuất vô lý. Ví dụ, luật của Bang nghiêm cấm trường hợp người thuê nhà bị trục xuất vì bị trả thù do đã thực hiện các quyền lợi được bảo vệ như đàm đơn khiếu nại về điều kiện sống ảnh hưởng xấu đến sức khỏe hoặc không an toàn.

**THẢO LUẬN:** Chủ sở hữu bất động sản là đối tượng của dự thảo Pháp Lệnh có thể trục xuất người thuê nhà theo các lý do được liệt kê và định nghĩa trong pháp lệnh. Các lý do này được chia làm hai hạng mục: trục xuất “Có Nguyên Nhân” và “Không Có Lỗi”.

Trong hạng mục đầu tiên của Lý Do Chính Đáng, “Có Nguyên Nhân”, hợp đồng thuê nhà có thể bị chấm dứt nếu chủ sở hữu hoặc chủ nhà chứng minh được các tình huống được quy định trong §5.10.040(b) đã xảy ra, bao gồm:

- Người thuê nhà không trả tiền thuê nhà
- Người thuê nhà vi phạm hợp đồng thuê nhà; và
- Người thuê nhà sử dụng đơn vị nhà ở cho các hoạt động bất hợp pháp

Việc trục xuất do vi phạm hợp đồng thuê nhà có thể diễn ra trong các trường hợp chủ nhà đã quy định rõ các trách nhiệm và hành vi có thể chấp nhận được của người thuê nhà trong hợp đồng thuê nhà.

Trong hạng mục thứ hai của Lý Do Chính Đáng, các lý do dẫn đến chấm dứt “Không Có Lỗi” bao gồm:

- Chủ nhà sẽ vĩnh viễn rút đơn vị của mình khỏi thị trường cho thuê.
- Chủ nhà hoặc người thân trong gia đình sẽ chuyển tới sống tại đơn vị đó; và
- Chủ nhà sẽ thực hiện các hoạt động trùng tu mà nếu còn người ở thì không thể hoàn thành được.

Để đảm bảo sự linh hoạt cho chủ sở hữu bất động sản, dự thảo pháp lệnh cũng cho phép chủ nhà và người cho thuê được thương lượng hoặc đồng ý chấm dứt hợp đồng một cách tự nguyện (§5.100.040(d)).

Một vài khía cạnh khác của dự thảo Pháp Lệnh Lý Do Chính Đáng được thảo luận dưới đây là trọng tâm của các phiên thảo luận với Tiểu Ban Nhà Ở.

*Ngưỡng phù hợp để áp dụng Lý Do Chính Đáng (§5.100.020 and §5.100.030)*

Điều khoản áp dụng quy định bất động sản cho thuê nào phải tuân theo hoặc được miễn trừ khỏi Pháp lệnh, cũng như phạm vi chung của Pháp lệnh trong thị trường cho thuê nhà ở.

Tại buổi hội thảo diễn ra vào tháng chín, Ủy Ban Giám Sát đã thể hiện mối quan tâm đến việc xây dựng quyền miễn trừ đối với Đơn Vị Nhà Ở Phụ Trợ (ADU) và Đơn Vị Nhà Ở Phụ Trợ Cấp Thấp (JADU), và đối với chủ sở hữu các bất động sản cho thuê với số lượng đơn vị cho thuê có hạn, vì những chủ sở hữu này có thể có ít tài sản bị ảnh hưởng bởi rủi ro của thị trường cho thuê nhà ở hơn.

Dự thảo Pháp Lệnh đưa ra hai trường hợp miễn trừ cho ADU và JADU. Tiểu Ban Nhà Ở cân nhắc hai cách xác định khả năng áp dụng theo số đơn vị nhà ở cho thuê:

1. Tổng số đơn vị mà một chủ nhà sở hữu, bao gồm nhiều bất động sản cùng chung một chủ sở hữu trong các khu vực không có cơ chế hợp nhất tự quản của Quận; hoặc
2. Số lượng đơn vị trên một bất động sản duy nhất trong các khu vực không có cơ chế hợp nhất tự quản của Quận.

Với mục tiêu tạo nên một pháp lệnh mẫu có thể được triển khai tại các thành phố và thị trấn khác của Marin, dự thảo Pháp Lệnh đề xuất áp dụng các điều khoản Lý Do Chính Đáng cho các bất động sản độc lập có từ ba đơn vị nhà ở cho thuê trở lên, thay vì tổng số đơn vị nhà ở cho thuê trên nhiều bất động sản cùng chung một chủ sở hữu. Định nghĩa áp dụng này đồng nhất với cách EHS xác định bất động sản nào phải tuân thủ chương trình thanh tra nhà ở nhiều hộ gia đình.

Do các khu cư trú một hộ gia đình và nhà ở cho hai hộ chiếm xấp xỉ lần lượt 64% và 3%<sup>9</sup> số lượng nhà ở tại các khu vực không có cơ chế hợp nhất tự quản của Quận, các trường hợp miễn trừ kể trên sẽ hạn chế các trường hợp được áp dụng xuống tỉ lệ phần trăm tương đối nhỏ so với toàn bộ thị trường nhà ở cho thuê. Các dự toán chi tiết được trình bày trong Tài liệu đính kèm 2.

*Tổng hợp dữ liệu thuê nhà, phạm vi và phương pháp (§ 5.100.050 và § 5.100.055).*

Trong những năm gần đây, Ủy Ban Giám Sát và rất nhiều nhóm các bên liên quan tham gia vào các cuộc đàm luận về khủng hoảng nhà ở giá rẻ đã thể hiện mối quan tâm với việc thu thập dữ liệu địa phương có chất lượng để cung cấp thông tin cho các cuộc thảo luận và các quyết định liên quan đến chính sách nhà ở. Các ghi chép về số lượng các trường hợp trục xuất bất hợp pháp được công bố bởi Tòa Thượng Thẩm Quận Marin được trình bày trong Tài liệu đính kèm 2. Tuy nhiên, thông tin này không bao gồm các hợp đồng hoặc giao kèo không được gia hạn mà bị chấm dứt bằng các thông báo trước 30 hoặc 60 ngày theo quy định của luật pháp Bang.

Để gia tăng mức độ chính xác và kịp thời của dữ liệu trong thị trường nhà ở cho thuê tại các khu vực không có cơ chế hợp nhất tự quản của Quận, một thiết bị địa phương để thu thập thông tin đang được đề xuất để ghi chép và báo cáo về các yếu tố như trục xuất, không gia hạn hợp đồng và điều chỉnh giá cho thuê. Pháp Lệnh đề xuất hai cách thức thu thập dữ liệu. Thứ nhất, chủ sở hữu bất động sản là đối tượng của Pháp Lệnh sẽ được yêu cầu cung cấp cho Quận một bản sao Thông Báo Chấm Dứt hợp đồng thuê nhà, liệt kê một hoặc nhiều lý do tại sao chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Dự

<sup>9</sup> Cục Điều Tra Dân Số Hoa Kỳ. (2016). Thời Gian Thuê Mướn theo Đơn Vị Cấu Trúc, 2012-2016 Khảo Sát Cộng Đồng Hoa Kỳ, dự toán 5 năm. Truy xuất từ <https://factfinder.census.gov>. Các dự toán này không bao gồm các hộ gia đình sống trong nhà di động, tàu thuyền, xe RV, xe tải, v.v. vì những đối tượng này không đủ điều kiện để ảnh hưởng tới khả năng áp dụng của dự thảo pháp lệnh này.

thảo Pháp Lệnh cũng thiết lập một sổ đăng kí nhà ở cho thuê mới, mà theo đề xuất, sẽ thu thập thông tin hàng năm về số lượng các đơn vị nhà ở cho thuê, chủ sở hữu, địa điểm, tình trạng cư ngụ và giá cho thuê của các bất động sản là đối tượng của Pháp lệnh. Tiểu Ban Nhà Ở không đạt được sự nhất trí với câu hỏi liệu có thu thập thông tin về giá cho thuê thông qua sổ đăng kí và Thông Báo Chấm Dứt hay không.

Sổ đăng kí có thể được tổ chức chủ yếu qua trực tuyến, với các mẫu đơn giấy hoặc dưới định dạng PDF có thể chỉnh sửa để người dân dễ dàng tiếp cận. Để hạn chế công đoạn nhập liệu rườm rà cho chủ nhà, các chủ nhà sẽ được cung cấp các tài khoản đăng nhập bảo mật để dữ liệu có thể được chuyển tiếp đến các đơn đăng kí gia hạn. Điều này sẽ giúp giảm thiểu gánh nặng hành chính cho chủ nhà, giờ họ chỉ cần xóa hoặc thêm các đơn vị khi chúng được bán đi hoặc mua lại, cập nhật thông tin về giá cho thuê và tình trạng cư ngụ, hoặc chỉnh sửa thông tin và định danh khi cần thiết. Máy chủ bảo mật của Quận sẽ lưu trữ cơ sở dữ liệu trực tuyến cũng như Thông Báo Chấm Dứt, chứa các điều khoản tương tự để người dân dễ dàng tiếp cận. Để cho phép chủ nhà có đủ thời gian tuân thủ các điều khoản đăng kí, sổ đăng kí trực tuyến sẽ được phát hành vào ngày 1 tháng 4 năm 2019, yêu cầu các chủ nhà đăng kí cho các đơn vị của mình trước ngày 1 tháng 6 năm 2019.

Sổ đăng kí đề xuất không cho phép thu thập bất kì dữ liệu danh tính người thuê nhà nào, như tên hoặc thông tin liên lạc. Trong Thông Báo Chấm Dứt, danh tính người thuê nhà có thể chỉ được xác định qua các thông tin được cung cấp trong hợp đồng thuê nhà, và sau đó chỉ trong trường hợp chủ nhà đề xuất chấm dứt hợp đồng thuê nhà do vi phạm hợp đồng, trong trường hợp này một bản sao của hợp đồng tương ứng cần phải được cung cấp để làm dẫn chứng. Các thông tin xác định danh tính có trong hợp đồng sẽ không thể bị tìm ra trong cơ sở dữ liệu và các hợp đồng không được biên tập sẽ không được phổ biến ra công chúng.

*Thực thi Pháp lệnh (§ 5.100.080 và § 5.100.090).*

Dự thảo Pháp Lệnh bao gồm một điều khoản cho các quy trình chế tài dân sự và tạo ra quyền hành động riêng tư để thực thi. Theo đó, nếu chủ nhà không tuân thủ Pháp Lệnh, bao gồm đưa ra thông báo trực xuất không phù hợp với các điều khoản của Có Nguyên Nhân và Không Có Lỗi được liệt kê trong Pháp Lệnh, người thuê nhà có thể khởi kiện dân sự cho các tổn thất về tài chính, biện pháp khẩn cấp tạm thời, hoặc cả hai. Người thuê nhà cũng có thể không thừa nhận tính hợp lệ của việc chấm dứt hợp đồng. Pháp Lệnh yêu cầu chủ nhà phải có giấy phép kinh doanh hợp lệ, tuân thủ các yêu cầu về thanh tra nhà ở của Sức Khỏe Môi Trường, đăng kí đơn vị của họ và cung cấp bản sao thông báo chấm dứt hợp đồng cho Quận để việc chấm dứt có hiệu lực.

**KẾT LUẬN:** Mục đích của Dự thảo Pháp Lệnh là nhằm cung cấp sự ổn định cho cộng đồng người thuê nhà trong khi vẫn thừa nhận các quyền lợi của chủ nhà để trực xuất người thuê nhà dựa trên các lý do chính đáng và được quy định rõ ràng. Nếu Ủy Ban quyết định dự thảo Pháp Lệnh đạt đủ điều kiện để được thông qua, Ủy Ban nên tổ chức một phiên họp giới thiệu dự thảo Pháp Lệnh vào phiên điều trần ngày 4 tháng 12 năm 2018 và sắp xếp một phiên điều trần phân tích cho dự thảo Pháp Lệnh vào phiên điều trần của Ủy Ban vào ngày 18 tháng 12 năm 2018 lúc 1:30 chiều.

**XÉT DUYỆT BỞI:**

<input type="checkbox"/> Kiểm Soát Viên Kiểm Toán	<input checked="" type="checkbox"/> N/A
<input checked="" type="checkbox"/> Luật Sư Quận	<input type="checkbox"/> N/A
<input type="checkbox"/> Nguồn Nhân Lực	<input checked="" type="checkbox"/> N/A

Kính gửi,

Leelee Thomas  
Trưởng Phòng Kế Hoạch

Brian C. Crawford  
Giám Đốc

**Tài liệu đính kèm:**

1. Dự thảo pháp lệnh nhà ở yêu cầu lý do chấm dứt hợp đồng thuê nhà ("Lý Do Chính Đáng bị trục xuất")
2. Dữ liệu thuê nhà
3. Báo Cáo Nhân Viên ngày 11 tháng 9 năm 2018
4. Hồ sơ hành chính (các ý kiến đã tiếp nhận)

Bản sao tham chiếu đầy đủ của bản báo cáo nhân viên và các tài liệu đính kèm có liên quan sẽ được công bố công khai tại văn phòng của Ủy Ban Giám Sát, số 3501 Civic Center Drive, Phòng 329 (8:00 sáng đến 5:00 chiều, thứ hai đến thứ sáu) và tại Cơ Quan Phát Triển Cộng Đồng, Phòng Kế Hoạch, số 3501 Civic Center Drive, Phòng 308 (8:00 sáng đến 4:00 chiều, thứ hai đến thứ năm, đóng cửa các ngày thứ sáu).