

QUYẾT ĐỊNH SỐ 2020-84
QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN GIÁM SÁT SỬA ĐỔI QUYẾT ĐỊNH 2020-27 VỀ VIỆC CHẶN THU HỒI Ở HẠT MARIN DO TÌNH TRẠNG Y TẾ CÔNG KHẨN CẤP PHÁT SINH TỪ COVID-19

XÉT RẰNG, ngày 24 tháng 03 năm 2020 Ủy Ban giám sát Hạt Marin đã thông qua Quyết định số 2020-27 ngăn chặn việc thu hồi ở Hạt Marin do Tình trạng Y tế khẩn cấp (Public Health Emergency) công phát sinh từ COVID-19 (“Quyết định chặn thu hồi (“Eviction Ban Resolution”), được đính kèm như phần Phụ Lục A trong tài liệu này), và do đó Quyết định này thông qua và theo phương thức kết hợp tham chiếu tất cả các kết quả đi kèm với Quyết định 2020-27; và

XÉT RẰNG, vào ngày 28 tháng 04 năm 2020, Ủy ban giám sát Hạt Marin đã thông qua Quyết định 2020-40 nhằm sửa đổi và cập nhật Quyết định chặn thu hồi (“Eviction Ban Resolution”), bao gồm thêm vào điều khoản thanh toán lại trong vòng 90 ngày dành cho người thuê phải trả lại tiền thuê và yêu cầu chủ nhà cung cấp thông báo về Quyết định chặn thu hồi (Eviction Ban Resolution) trước khi đưa ra thông báo thu hồi cho bất kỳ người thuê nào; và

XÉT RẰNG, ngày 26 tháng 05 năm 2020, Ủy ban giám sát Hạt Marin đã thông qua quyết định 2020-45 cập nhật Quyết định chặn thu hồi (Eviction Ban Resolution) bằng cách kéo dài biện pháp bảo vệ dành cho người thuê cư trú chỉ đến ngày 30 tháng 06 năm 2020; và

XÉT RẰNG, ngày 23 tháng 06 năm 2020, Ủy ban giám sát Hạt Marin đã thông qua quyết định 2020-60 cập nhật Quyết định chặn thu hồi (Eviction Ban Resolution) bằng cách kéo dài biện pháp bảo vệ đối với người thuê cư trú đến hết ngày 28 tháng 07 năm 2020; và

XÉT RẰNG, ngày 30 tháng 06 năm 2020, Thống đốc tiểu bang California Gavin Newsom đã ban hành Mệnh lệnh thực thi N-71-20 (Executive Order) kéo dài khung thời gian đến hết ngày 30 tháng 09 năm 2020 dành cho các biện pháp bảo vệ trước đây đã được quy định trong Mệnh lệnh thực thi N-28-20, Đoạn 1 và 2 và kéo dài thông qua Mệnh lệnh thực thi N-66-20, Đoạn 21, nó cho phép các cơ quan tổ chức chính phủ địa phương tạm dừng thu hồi đối với người thuê, chủ hộ, trì hoãn tịch thu tài sản và bảo vệ người dân California bị ảnh hưởng bởi COVID-19 tránh việc bị cắt giảm các dịch vụ thiết yếu, cũng như ngăn cấm việc thực thi các mệnh lệnh thu hồi tài sản của người thuê cư trú bị ảnh hưởng bởi COVID-19; và

XÉT RẰNG, ngày 06 tháng 04 năm 2020, Hội đồng tòa án tiểu bang California (Judicial Council of California) đã thông qua các quy tắc khẩn cấp tạm thời, có hiệu lực hoãn thực hiện hoặc tiếp nhận các vụ việc thu hồi và tạm hoãn việc tịch thu theo lệnh tòa án, ngoại trừ khi cần thiết để bảo vệ sự an toàn và sức khỏe công, suốt 90 ngày sau khi Thống đốc tuyên bố rằng tình trạng khẩn cấp liên quan đến đại dịch COVID-19 đã được dỡ bỏ, hoặc đến khi được sửa đổi hoặc hủy bỏ bởi Hội đồng tòa án (Judicial Council); và

XÉT RẰNG, Giám đốc y tế Hạt Marin đã ban hành các Mệnh lệnh cách ly tại chỗ (Shelter in Place Orders) đã được chỉnh sửa vào các ngày 16 tháng 03, ngày 31 tháng 03 và ngày 15 tháng 05, nhằm kéo dài giới hạn lên các hoạt động và yêu cầu các cá nhân hãy ở nhà, chỉ cho phép các giới hạn cụ thể nhất định; và

XÉT RẰNG Luật Chính phủ California (California Government Code) các mục 8630 và 8634 và Luật Hạt Marin (Marin County Code) mục 2.99.035 cho phép Ủy ban giám sát hoặc Giám đốc các dịch vụ khẩn cấp được soạn thảo và ban hành các quy tắc, quy định về các vấn đề liên quan đến bảo vệ đời sống, tài sản và môi trường bị ảnh hưởng bởi tình trạng khẩn cấp địa phương, theo quy định của Luật Chính phủ (Government Code) mục 8558, dựa trên Tuyên bố tình trạng khẩn cấp địa phương (Proclamation of Local Emergency); và

XÉT RẰNG, Hạt Marin, căn cứ theo các quyền kiểm soát của nó, có thẩm quyền giữ gìn sự bình yên, sức khỏe và an toàn công cộng cho cộng đồng của nó và duy trì chất lượng cuộc sống của tất cả các cư dân khắp Hạt Marin; và

XÉT RẰNG, do Tình trạng khẩn cấp ở tiểu bang (State of Emergency) và kéo theo các ngăn cấm tụ tập và việc ban hành Mệnh lệnh cách ly tại chỗ (Shelter-in-Place Order), quy mô cấp địa phương trên toàn tiểu bang, nhiều người thuê cư trú của Hạt tiếp tục phải chịu tình trạng đột nhiên mất thu nhập đáng kể bởi vì việc đóng cửa trường học, bị đuổi việc hoặc giảm giờ làm việc và chi phí y tế quá lớn, gây khó khăn cho họ trong việc chi trả tiền thuê đúng hạn và vì thế có thể đối mặt với viễn cảnh bị thu hồi tài sản; và

XÉT RẰNG, sự bất ổn định về nhà ở tiếp tục đe dọa đến sự bình yên, sức khỏe và an toàn công cộng bởi vì việc thu hồi có thể dẫn đến sự vô gia cư; mất cộng đồng; căng thẳng và lo lắng do phải chuyển đổi nơi cư trú; gián đoạn việc học của con cái; gia tăng các tác động làm cho các gia đình phải chuyển đến các khu vực quá đông đúc làm tăng nguy cơ lây nhiễm COVID-19; cũng như gây nhiều khó khăn hơn trong việc tuân thủ Mệnh lệnh Cách ly tại chỗ (Shelter-in-Place Order) của Giám đốc y tế và làm gia tăng đe dọa đối với an toàn và y tế công; và

XÉT RẰNG, nếu không có biện pháp bảo vệ tại chỗ, các thông báo thu hồi có thể tăng lên do các cư dân không thể kiếm được thu nhập bởi vì đại dịch, hoặc bị buộc phải trả các khoản chi phí y tế quá cao liên quan đến đại dịch; và

XÉT RẰNG, cần thiết để tiếp tục, ở mức độ khả thi cao nhất, ngăn chặn việc chuyển đổi nơi cư trú và vô gia cư do thu hồi tài sản vì không thể thanh toán tiền thuê nhà có liên quan đến tình trạng khẩn cấp COVID-19; và

XÉT RẰNG, dựa trên những hậu quả nặng nề đối với sự an toàn và y tế công trên khắp các khu vực hợp nhất và chưa được hợp nhất của Hạt sẽ dẫn đến việc thu hồi tài sản của người thuê cư trú trong suốt giai đoạn tình trạng khẩn cấp của tiểu bang (State of Emergency), Hạt xét thấy và quyết định rằng tạm thời hoãn thu hồi tài sản do không thanh toán tiền thuê do đại dịch COVID-19 gây ra hoặc do chính phủ ứng phó với COVID-19 là cần thiết để khống chế sự lây lan của COVID-19 đến tất cả các vùng trong Hạt và kiềm hãm vi-rút, ở mức độ cao nhất có thể, để mang lại sự bình yên, khỏe mạnh và an toàn cho cộng đồng; và

XÉT RẰNG, quy định khẩn cấp này cần thiết để bảo vệ cuộc sống trên toàn bộ biên giới thuộc phạm vi quyền hạn của Hạt, dựa trên việc ban bố tình trạng khẩn cấp toàn Hạt (Proclaimed State of Emergency) và;

XÉT RẰNG, bằng cách thông qua Quy định khẩn cấp này (Emergency Regulation), Hạt đang hành động theo Mệnh lệnh thực thi N-71-20 (Executive Order) và thống nhất với quyền hạn của nó theo Luật Chính phủ (Government Code) các Mục 8630 và 8634 và Chương 2.99 của Luật Hạt Marin (Marin County Code); và

XÉT RẰNG, theo Luật Y tế & An toàn (Health & Safety Code) các Mục 101040 và 101080, Giám đốc Y tế công có quyền ban hành các mệnh lệnh cần thiết để bảo vệ y tế và an toàn công cộng trong các tình trạng khẩn cấp y tế được tuyên bố ở địa phương; và

XÉT RẰNG, Giám đốc Y tế công đã kết luận rằng việc thu hồi tiếp diễn ở Hạt Marin trong suốt thời kỳ khó khăn do khủng hoảng vi-rút COVID-19 sẽ ảnh hưởng bất lợi đến y tế công và tạo ra những thách thức nghiêm trọng đối với sức khỏe và sự an toàn của các cư dân Hạt Marin; và

XÉT RẰNG Giám đốc Y tế công kiến nghị Ủy ban giám sát của Hạt Marin thông qua Quyết định này, nó đã cập nhật và kéo dài việc tạm hoãn thu hồi của Hạt và đồng ý ban hành nó.

DO ĐÓ CẦN QUÁN TRIỆT RẰNG Ủy ban giám sát Hạt Marin xét thấy các vấn đề nêu trên đây là đúng và chính xác; và

CẦN QUÁN TRIỆT THÊM RẰNG, Ủy ban giám sát hạt Marin xét thấy các tình trạng

hiểm họa đối với sự an toàn của con người và tài sản đã phát sinh trên toàn Hạt Marin và tình trạng khẩn cấp địa phương đã được kích hoạt ở hạt Marin vì vậy các biện pháp khẩn cấp nhằm thúc đẩy sự ổn định việc thuê mướn cư trú là cần thiết để bảo vệ y tế công và giảm thiểu các tác động kinh tế của COVID-19; và

CẦN PHẢI QUÁN TRIỆT THÊM RẰNG:

(1) Việc tạm thời ngừng thu hồi các đơn vị tài sản cư trú do không thanh toán tiền thuê của người thuê cư trú bị ảnh hưởng trực tiếp bởi khủng hoảng COVID-19 được áp đặt như sau:

- a. Chủ nhà hoặc chủ sở hữu của (các) đơn vị tài sản cư trú không được tìm cách trục xuất người thuê cư trú hoặc yêu cầu người thuê dọn đi nếu người thuê đã cung cấp thông báo cho chủ nhà, chủ sở hữu hoặc đại diện hợp pháp của chủ nhà hoặc chủ sở hữu trong vòng 30 ngày sau ngày tiền thuê đáo hạn rằng người thuê cư trú không thể trả tiền thuê do chịu các tác động tài chính liên quan đến COVID-19 như đã được quy định trong này.

Đối với các mục tiêu của Quyết định này, các định nghĩa sau sẽ được áp dụng:

- i. “Các tác động tài chính” nghĩa là mất tương đối thu nhập bởi vì đóng cửa kinh doanh, mất giờ làm việc được trả lương hoặc tiền công, bị cho thôi việc, bỏ lỡ công việc hoặc các chi phí chăm sóc con cái do trường học đóng cửa, các chi phí y tế liên quan đến bệnh do COVID-19 gây ra hoặc chăm sóc một thành viên trong gia đình người thuê cư trú, những người đang bị bệnh do COVID-19 gây ra, hoặc những lý do tương tự khác gây mất thu nhập bởi vì COVID-19.
- ii. “Chủ nhà” (Landlord) hoặc “chủ sở hữu” (Owner) nghĩa là bất kỳ cá nhân, hiệp hội, công ty hoặc đoàn thể hoạt động dưới tên khác, đóng vai trò là người cho thuê hoặc người cho thuê lại, dù là theo nguyên tắc hay thông qua một trung gian, họ nhận hoặc được ủy quyền để nhận tiền thuê cho việc sử dụng hoặc cư trú trong bất kỳ tài sản bất động sản cư trú được cho thuê nào đó và bao gồm cả người tiền nhiệm có liên quan về lợi ích;
- iii. “Thông báo chấm dứt” (Notice of Termination) là thông báo cho một người thuê biết về việc chấm dứt quyền sở hữu của họ đối với một Đơn vị nhà ở cư trú theo luật California, bao gồm nhưng không giới hạn thông báo 3 ngày hoặc 30 ngày để thanh toán hoặc rời đi.
- iv. “Tiền thuê” nghĩa là nghĩa vụ tài chính hoặc thanh toán tiền mà người thuê đã nợ người chủ do việc cư trú hoặc sử dụng tài sản bất động sản thương mại hoặc cư trú, bất luận là thông qua thỏa thuận bằng ngôn từ hay văn bản;
- v. “Đơn vị tài sản cư trú” (Residential unit) nghĩa là một cấu trúc hoặc một phần của cấu trúc, bao gồm nhưng không giới hạn, nhà ở, căn hộ, nhà di động và các xe dã ngoại, chúng được sử dụng làm nhà ở, cư trú hoặc nơi ngủ của một người nào đó, họ đang duy trì một hộ gia đình hoặc của hai người trở lên đang duy trì một hộ gia đình.
- vi. “Thuê mướn” nghĩa là việc cư trú hợp pháp trong một (các) đơn vị tài sản cư trú;
- vii. “Người thuê” nghĩa là một người mướn, người mướn lại, người thuê theo hợp đồng, người thuê lại theo hợp đồng hoặc bất kỳ người nào được ủy quyền dựa trên thỏa thuận bằng văn bản hoặc ngôn từ hoặc đã được cho phép để sử dụng hoặc cư trú trong một đơn vị tài sản cư trú.

- b. Tác động tài chính “liên quan đến COVID-19” nếu nó trực tiếp hoặc gián tiếp được gây ra bởi đại dịch COVID-19, Tuyên bố tình trạng khẩn cấp (Proclamation of Local Emergency), Lệnh cách ly tại chỗ của Giám đốc y tế (Shelter-in-Place Order) hoặc các mệnh lệnh y tế công hoặc hướng dẫn được khuyến cáo liên quan đến COVID-19 từ các cơ quan chính phủ địa phương, tiểu bang hoặc liên bang.
- c. Trong vòng 1 tuần sau khi đưa ra thông báo theo điểm (a), người thuê cư trú hoặc thương mại sẽ cung cấp văn bản cho chủ nhà hoặc thông tin xác thực chính thống khác nêu rằng do tác động tài chính liên quan đến COVID-19, người thuê cư trú không thể trả tiền thuê. Người thuê không thể tiếp cận được hồ sơ giấy tờ phản ánh các tác động tài chính bất lợi do COVID-19 gây ra có thể mô tả và xác thực các tác động tài chính bất lợi đó. Bất kỳ thông tin y tế và tài chính được cung cấp cho chủ nhà đều phải được bảo mật và chỉ được sử dụng để làm bằng chứng giấy tờ cho khiếu nại của người thuê cư trú.
- d. Chủ nhà nhận được thông báo theo điểm (a), không được ra Thông báo chấm dứt (Notice of Termination) hoặc khởi kiện cầm giữ tài sản bất hợp pháp dựa trên thông báo chấm dứt hoặc tìm cách trục xuất người thuê không thanh toán tiền thuê.
- e. Chủ nhà không thể thực hiện bất kỳ hành động nào để trục xuất hoặc cố gắng trục xuất người thuê cư trú trừ khi chủ nhà chứng minh được rằng chủ nhà đã đưa ra một bản sao của quyết định này và thông báo như sau theo phong chữ từ 12 trở lên cho người thuê khi đưa cho người thuê một Thông báo chấm dứt (Notice of Termination):
- “THÔNG BÁO: HẠT MARIN ĐÃ THÔNG QUA QUYẾT ĐỊNH TẠM THỜI ĐÌNH CHỈ VIỆC TRỤC XUẤT ĐỐI VỚI NGƯỜI THUÊ CƯ TRÚ DO KHÔNG THANH TOÁN ĐƯỢC TIỀN THUÊ BỒI VÌ COVID-19. MỘT BẢN SAO CỦA QUYẾT ĐỊNH CỦA HẠT ĐÃ ĐƯỢC ĐÍNH KÈM THEO THEO ĐÂY. QUÝ VỊ CÓ THỂ NHẬN THÔNG TIN CẬP NHẬT CÓ SẴN TỪ SỞ NHÀ Ở HỢP LÝ CỦA HẠT (COUNTY’S AFFORDABLE HOUSING DEPARTMENT) THEO ĐỊA CHỈ LTHOMAS@MARINCOUNTY.ORG hoặc (415) 473-6697 HOẶC GHÉ THĂM WWW.MARINCOUNTY.ORG/DEPTS/CD/DIVISIONS/HOUSING/RENTER-AND-LANDLORD-RESOURCES.
- f. Đối với các mục tiêu của Quyết định này, thông báo được yêu cầu theo điểm (a) có thể là bằng văn bản, bao gồm cả bản sao bằng giấy, email hoặc giao tiếp bằng tin nhắn với chủ nhà hoặc người đại diện của chủ nhà mà người thuê cư trú đã có trao đổi bằng email hoặc tin nhắn với họ trước đây.
- g. Chủ nhà và chủ sở hữu (các) đơn vị tài sản cư trú và những người đại diện cho họ không được phép quấy rối hoặc đe dọa người thuê cư trú vì những hành vi hoặc thiếu sót đã được cho phép theo quy định của Quyết định này, như đã được sửa đổi.
- h. Người thuê đã chứng minh các tác động tài chính do COVID-19 gây ra theo yêu cầu và quy định của Quyết định này sẽ có 90 ngày, sau ngày chấm dứt hoặc sau khi hết hạn của Quyết định này, để trả tiền thuê đã đến hạn trước đây trước khi người thuê được cho là phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo mặc định. Không có điều gì trong Quyết định này miễn trừ trách nhiệm trả tiền thuê chưa được thanh toán của người thuê cư trú.
- i. Chủ nhà không thể thu tiền phạt do đóng tiền thuê chậm trễ vì các lý do được đề cập trong Quyết định này.

- j. Chủ nhà và người thuê (các) đơn vị tài sản cư trú được khuyến khích thương lượng về kế hoạch chi trả, để chủ nhà chấp nhận việc thanh toán tiền thuê theo từng phần nhỏ trong suốt thời hạn tạm đình chỉ thu hồi nếu người thuê có thể chi trả được như thế.
- k. Giám đốc cơ quan phát triển cộng đồng (Director of the Community Development Agency) hoặc người được bổ nhiệm của Giám đốc, có quyền soạn thảo và phát hành các hướng dẫn thống nhất với Quyết định này nếu cần, bao gồm soạn thảo cả các mẫu đơn và khuyến cáo theo các loại văn bản có thể thể hiện các tác động tài chính liên quan đến COVID-19.
- l. Quyết định này sẽ được thực thi theo như quy định trong Mục 2.99.060 của Luật hạt Marin (Marin County Code). Hơn nữa, Quyết định này sẽ đưa ra biện hộ tích cực nếu một vụ kiện tụng người cầm giữ tài sản bất hợp pháp được khởi đầu trong việc vi phạm Quyết định này. Sự biện hộ này có thể được nêu ra như một lời biện hộ tích cực chống lại bất kỳ hành vi cầm giữ trái phép, và/ hoặc có thể được nêu ra bất kỳ khi nào, bao gồm cả sau khi Quyết định này hết hiệu lực, miễn là thông báo hoặc khiếu nại đối với hành vi cầm giữ trái phép được gửi đi trong suốt giai đoạn trước khi Quyết định này hết hiệu lực.
- m. Các biện pháp có sẵn trong mục này sẽ bổ sung cho các biện pháp hiện có dành cho người thuê theo quy định của luật địa phương, tiểu bang hoặc liên bang.
- n. Quyết định này sẽ vẫn còn hiệu lực đến ngày 30 tháng 09 năm 2020. Các điều khoản trong đoạn “h” ở trên sẽ làm cho Quyết định này tiếp tục tồn tại trong suốt giai đoạn được nêu ra trong đó.
- o. Quyết định này sẽ được thay thế bởi Quyết định được ban hành theo quy tắc hoặc Điều lệ do Ủy ban giám sát ban hành chính thống, bởi Mệnh lệnh tiếp theo của Giám đốc hoặc Giám đốc trợ lý các dịch vụ khẩn cấp hoặc bởi mệnh lệnh của Giám Đốc Y tế công, được thông qua trong suốt tình trạng khẩn cấp của địa phương, nó trệt để thay thế Quyết định này.
- p. Quyết định này sẽ được áp dụng thống nhất trong tất cả các khu vực thuộc Hạt Marin, bao gồm các thành phố chưa được hợp nhất và sẽ có hiệu lực sau khi được thông qua.

ĐƯỢC DUYỆT VÀ THÔNG QUA trong cuộc họp thường lệ của Ủy ban giám sát Hạt Marin được tổ chức vào ngày 28 tháng 07 năm 2020, bởi việc bầu chọn sau.

ĐỒNG Ý: GIÁM SÁT VIÊN
KHÔNG ĐỒNG Ý:
VẮNG MẶT:

CHỨNG THỰC:

CHỦ TỊCH ỦY BAN GIÁM SÁT _____

THƯ KÝ ỦY BAN