

**SẮC LỆNH SỐ \_\_\_\_\_**  
**SẮC LỆNH CỦA ỦY BAN GIÁM SÁT QUẬN MARIN**  
**BỔ SUNG CHƯƠNG 5.100 VÀO BỘ SẮC LỆNH CỦA QUẬN MARIN,**  
**YÊU CẦU NGUYÊN NHÂN CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ**

**MỤC I: CÁC PHÁT HIỆN PHÁP LÝ**

**XÉT RẰNG**, trên 67.000 người thường trú trong khu vực chưa hợp nhất ở Hạt Marin, nơi mà đến năm 2040 cư dân được dự kiến là sẽ tăng thêm khoảng 10.000 người, như đã được nêu rõ trong Phần II: Phân tích Nhu cầu Nhà ở về Yếu tố Nhà ở thuộc Hạt Marin 2015-2023; và

**XÉT RẰNG**, trên ba mươi phần trăm của 26.000 hộ gia đình đang sinh sống ở khu vực chưa hợp nhất của Marin đang thuê mượn nhà ở, như đã được nêu rõ trong Phần II: Phân tích Nhu cầu Nhà ở về Yếu tố Nhà ở thuộc Hạt Marin 2015-2023; và

**XÉT RẰNG**, theo ước tính có khoảng 2.000 hộ gia đình đang sinh sống ở khu vực chưa hợp nhất của Marin đều có thu nhập cực thấp, được đề cập là chỉ kiếm khoảng ba mươi phần trăm so với thu nhập trung bình của khu vực, như đã được nêu rõ trong Phần II: Phân tích Nhu cầu Nhà ở về Yếu tố Nhà ở thuộc Hạt Marin 2015-2023; và

**XÉT RẰNG**, theo ước tính có khoảng năm mươi sáu (56) phần trăm người thuê trong năm 2010 phải trả quá nhiều cho việc thuê mượn nhà, được đề cập là trả nhiều hơn ba mươi phần trăm cho tiền thuê nhà trong tổng thu nhập hộ gia đình, như đã được nêu rõ trong Phần II: Phân tích Nhu cầu Nhà ở về Yếu tố Nhà ở thuộc Hạt Marin 2015-2023; và

**XÉT RẰNG**, trong giai đoạn từ năm 2001 đến 2013 giá trị nhà ở đã tăng rất nhiều so với thu nhập trong khu vực, như đã được nêu rõ trong Phần II: Phân tích Nhu cầu Nhà ở về Yếu tố Nhà ở thuộc Hạt Marin 2015-2023; và

**XÉT RẰNG**, trong giai đoạn từ năm 2004 đến 2013 giá thuê mượn nhà đã tăng khoảng mười ba phần trăm, như đã được nêu rõ trong Phần II: Phân tích Nhu cầu Nhà ở về Yếu tố Nhà ở thuộc Hạt Marin 2015-2023; và

**XÉT RẰNG**, có một sự thiếu hụt về nhà ở cho thuê, bao gồm cả nhà ở dành cho nhiều gia đình, một gia đình, công trình phụ và các phòng cho thuê một chức năng, đã được nêu rõ trong Phần II: Phân tích Nhu cầu Nhà ở về Yếu tố Nhà ở thuộc Hạt Marin 2015-2023; và

**XÉT RẰNG**, việc tăng tiền thuê mượn kết hợp với nguồn cung ứng cho thuê mượn nhà ở hạn chế ở địa phận Hạt có thể dẫn đến việc di dời chỗ ở của cư dân ra khỏi Hạt và khu vực nếu việc cho thuê mượn của một hộ gia đình kết thúc không có một lý do, và cụ thể là sẽ ảnh hưởng đến các hộ gia đình có thu nhập thấp và vừa; và

**XÉT RẰNG**, một dự án nghiên cứu năm 2018 về Việc tăng chi phí nhà ở và sự tái phân biệt do Hiệp hội Nhà ở California và Dự án Di dời Đô thị của U.C. Berkeley thực

hiện đã chỉ ra rằng các hộ gia đình bị di dời chỗ ở đều phải đối phó với chi phí nhà ở cao hơn sau khi di dời, dù là họ đã chuyển về Hạt nguyên quán hay đến một Hạt mới ở Khu vực Vịnh, trong vùng hoặc ngoài tiểu bang;1 và

**XÉT RÀNG**, Khảo sát về nhà ở cho thuê của Hạt được phát hành vào năm 2015 đã nhận được hơn 800 câu trả lời của người thuê nhà và đã nắm bắt được rằng có đến 372 (45 phần trăm) người quan ngại các vấn đề không an ninh và không ổn định về tình trạng thuê mượn nhà của họ và 59 phần trăm người đều trả lời là lo lắng về việc tăng tiền thuê mượn và/hoặc bị đuổi khỏi nhà; và

**XÉT RÀNG**, có 1.296 vụ việc giam giữ tài sản trái phép đã được nộp đơn đến Hạt Marin trong giai đoạn từ năm 2014 đến năm 2016, điều đó chỉ ra rằng có đến 400 vụ việc giam giữ tài sản trái phép được khởi kiện mỗi năm;2 và

**XÉT RÀNG**, những vụ việc giam giữ tài sản trái phép được đệ đơn lên tòa án không giải quyết được sự chấm dứt việc thuê mượn, thông báo rời đi và các vụ việc khác có thể dẫn đến việc di dời chỗ ở của các cư dân trong Hạt nói chung và đặc biệt gây ảnh hưởng đến các thành viên thuộc các tầng lớp bảo vệ ở Hạt Marin; và

**XÉT RÀNG**, trong khoảng ba năm vừa qua, Ủy Ban Giám Sát đã và đang xem xét một bảng danh sách các lựa chọn chính sách để duy trì sự ổn định giá nhà ở và ngăn chặn việc di dời chỗ ở cũng như có biện pháp thực hiện vài chính sách xúc tiến các mục tiêu này dựa trên phần các kiến nghị từ Tiểu ban Nhà ở Hợp lý đặc biệt của Ủy ban; và

**XÉT RÀNG**, Ủy ban Giám sát đã thảo luận sự chính đáng đối với các chính sách thu hồi tài sản trong bảy hội thảo, được tổ chức vào tháng 10 và tháng 12 năm 2015, tháng 2 năm 2016, tháng 8 và tháng 12 năm 2017 và tháng 6 và tháng 9 năm 2018; và

**XÉT RÀNG**, Nhóm tư vấn cộng đồng và Ban chỉ đạo đối với Việc đánh giá nhà ở bình đẳng đang diễn ra của Hạt đã xác nhận sự chính đáng của các chính sách thu hồi tài sản là một kiến nghị được ưu tiên hàng đầu để thúc đẩy nhà ở bình đẳng sau khi tiến trình gắn kết cộng đồng mở rộng đạt trên 1.400 người ở khắp tất cả các khu vực của Hạt; và

**XÉT RÀNG**, sự chính đáng đối với các chính sách thu hồi tài sản vẫn cho phép các chủ nhà kết thúc việc thuê nhà và buộc người thuê ra khỏi nhà thông qua việc họ không thể trả tiền thuê mượn hoặc thực hiện các hành động trái phép, ý thích của chủ nhà thu hồi tài sản ra khỏi thị trường cho thuê mượn và các lý do cụ thể khác, trong khi đảm bảo cho người thuê sự ổn định và an toàn hơn; và

**XÉT RÀNG**, sự chính đáng đối với các chính sách thu hồi tài sản thúc đẩy chính sách nhà ở bình đẳng bằng cách: tăng sự minh bạch và giảm cơ hội chấm dứt việc cho thuê mượn bằng hành động phân biệt và trả thù trái pháp luật; cụ thể là bảo vệ những người thuê hiện hữu mà theo thống kê nhiều khả năng là các thành viên của các tầng lớp được bảo vệ hơn là các chủ sở hữu nhà ở Hạt Marin bởi vì các chính sách nhà ở mang tính lịch sử; và

**XÉT RẰNG**, vào ngày 11 tháng 9 năm 2018, Ủy ban Giám sát đã tổ chức một hội thảo và nhận được sự chứng nhận công chúng về sự chính đáng đối với các chính sách thu hồi tài sản và chỉ đạo nhân viên phát triển thành Điều lệ về sự chính đáng dưới sự chỉ đạo sâu sát từ Tiểu ban Nhà ở Hợp lý đặc biệt của Ủy ban; và

**XÉT RẰNG**, Ủy ban Giám sát đã xác nhận sáu nguyên nhân cụ thể dẫn đến việc chấm dứt việc cho thuê mượn nhà ở mà có thể cân bằng nhu cầu của người chủ tài sản, tình trạng thị trường và sự bảo vệ dành cho bộ phận những người thuê trong khu vực chưa được hợp nhất của Hạt, và

**XÉT RẰNG**, Ủy ban Giám sát đã tiến hành chính đáng và hợp lý các phiên điều trần công khai đã được thông báo vào ngày 4 tháng 12 và ngày 18 tháng 12 năm 2018 liên quan đến điều lệ đòi hỏi nguyên nhân chấm dứt việc cho thuê mượn nhà ở; và

**XÉT RẰNG**, Ủy Ban Giám sát tìm hiểu và quyết định rằng việc quy định các lý do đối với việc chấm dứt việc cho thuê mượn giữa các chủ nhà cho thuê và người thuê nhà ở sẽ làm tăng sự chắc chắn và công bằng trên thị trường thuê mượn nhà ở trong địa phận Hạt và nhờ đó giúp ích cho hòa bình, sức khỏe, an toàn và phúc lợi cộng đồng; và

**XÉT RẰNG**, Chương 5.100 được thông qua và thêm vào Văn bản các điều lệ của Hạt Marin theo các quyền cảnh sát của Hạt, đã được ban hành bởi hiến pháp tiểu bang và luật tiểu bang, nhằm bảo vệ sức khỏe, sự an toàn và phúc lợi cho cộng đồng.

## **MỤC II: HÀNH ĐỘNG**

Ủy Ban Giám Sát Quận Marin ban hành như sau: Sắc Lệnh Số [ ] qua tài liệu này đã được thông qua và Chương 5.100 về Yêu Cầu Nguyên Nhân Chấm Dứt Hợp Đồng Thuê Nhà sẽ được soạn thảo trong Bộ Sắc Lệnh của Quận Marin theo mẫu đính kèm như Phụ lục "A" của Sắc Lệnh Quận Marin Số [ ].

## **MỤC III: QUYẾT ĐỊNH CEQA**

Ủy Ban Giám Sát xét thấy rằng việc thông qua Sắc Lệnh này được miễn trừ đối với Đạo Luật Chất Lượng Môi Trường California ("CEQA") theo mục 15061(b)(3) của Hướng Dẫn CEQA vì có thể thấy rằng việc áp dụng Sắc Lệnh này không có khả năng gây ảnh hưởng lớn tới môi trường, vì sắc lệnh này áp dụng các biện pháp bảo vệ người thuê nhà trong các đơn vị nhà ở hiện tại trong các khu vực không có cơ chế hợp nhất tự quản của Quận Marin, mà chỉ là một quy trình hành chính không đem lại thay đổi vật chất cho môi trường. Theo đó, sắc lệnh này không có các điều khoản sửa đổi thiết kế vật chất, phát triển, hoặc xây dựng nhà ở hoặc các kiến trúc phi nhà ở.

## **MỤC IV: HIỆU LỰC TỪNG PHẦN**

Mọi mục, đoạn, khoản, và cụm từ trong Sắc Lệnh này được tuyên bố là có thể tách rời. Nếu vì bất kỳ lý do nào, bất kỳ mục, đoạn, khoản hay cụm từ nào bị coi là không hợp lệ

hoặc không hợp hiến, thì sự không hợp lệ hoặc không hợp hiến này sẽ không ảnh hưởng tới tính hợp lệ hoặc hợp hiến của các mục, đoạn, khoản hoặc cụm từ còn lại.

#### **MỤC V: NGÀY CÓ HIỆU LỰC VÀ CÔNG BỐ**

Sắc Lệnh này được tuyên bố có hiệu lực ba mươi (30) ngày sau ngày thông qua và sẽ được công bố một lần sau mười lăm (15) ngày kể từ ngày thông qua, với tên của các Giám Sát Viên bỏ phiếu thuận và phiếu chống, trên tờ báo Marin Independent Journal, một tờ báo lưu hành chung được xuất bản trong Quận Marin.

#### **MỤC VI: BIỂU QUYẾT**

**ĐƯỢC THÔNG QUA VÀ ÁP DỤNG** tại một cuộc họp thường kỳ của Ủy Ban Giám Sát Quận Marin, Tiểu Bang California, vào ngày \_\_ tháng \_\_\_\_\_ năm 2018 theo số phiếu bầu như sau:

SỐ PHIẾU THUẬN:            GIÁM SÁT VIÊN

SỐ PHIẾU CHỐNG:

VẮNG MẶT:

---

DAMON CONNOLLY, CHỦ TỊCH  
ỦY BAN GIÁM SÁT QUẬN MARIN

CHỨNG THỰC:

---

Matthew H. Hymel  
Thư ký Ủy Ban Giám Sát

# PHỤ LỤC "A" CỦA SẮC LỆNH QUẬN MARIN SỐ [ ]

## Chương 5.100 Bộ Sắc Lệnh Quận Marin

### Yêu Cầu Nguyên Nhân Chấm Dứt Hợp Đồng Thuê Nhà

#### Mục: 5.100.010 Mục đích và ý định.

- (a) Mục đích và ý định của Chương này là nhằm tăng sự chắc chắn và công bằng trong thị trường cho thuê nhà ở trong khu vực không có cơ chế hợp nhất tự quản của Quận Marin, để thúc đẩy sức khỏe, an toàn, và phúc lợi chung của cư dân và chủ sở hữu bất động sản trong Quận. Chương này quy định các nguyên nhân và xác định các điều khoản tối thiểu nhất định mà theo đó những hợp đồng thuê nhà ở nhất định có thể bị chấm dứt bởi Chủ Nhà Các Đơn Vị Nhà Ở cho thuê nằm trong khu vực không có cơ chế hợp nhất tự quản của Quận Marin.
- (b) Giám Đốc CDA có quyền ban hành các giải thích và quy định để thực hiện Chương này, bao gồm cả việc xuất bản các thông báo mẫu và các tài liệu khác. Tất cả các mẫu đơn và thông báo được yêu cầu để tạo điều kiện cho việc quản lý và thực hiện Chương này sẽ được Giám Đốc CDA thông qua, với sự chấp thuận của Luật Sư Quận, và được bao gồm trong Hướng Dẫn.

#### Mục: 5.100.020 Khả năng áp dụng

- (a) Áp Dụng Chung. Ngoại trừ như được nêu trong Mục 5.100.020(b) dưới đây, các điều khoản của Chương 5.100 này sẽ áp dụng cho tất cả các bất động sản trong khu vực không có cơ chế hợp nhất tự quản của Quận Marin bao gồm ít nhất ba kiểu: (1) Các Đơn Vị Nhà Ở có một nhà tắm, nhà bếp, và khu vực sinh hoạt riêng trong nhà nhiều gia đình hoặc nhà đa năng; (2) Các Đơn Vị Nhà Ở trong các kiến trúc nhà ở Cư Ngụ Phòng Đơn; hoặc (3) các đơn vị trong một kiến trúc đang được sử dụng như nhà ở dù việc sử dụng như nhà ở có phù hợp và được cho phép theo Bộ Sắc Lệnh của Quận Marin hay không, được cho một hộ gia đình thuê theo ý nghĩa của mục 1940 của Bộ Luật Dân Sự California. Định nghĩa này áp dụng cho mọi không gian nhà ở thật sự được sử dụng cho các mục đích ở, bao gồm cả không gian sống và làm việc, dù việc sử dụng nhà ở có được pháp luật cho phép hay không.
- (b) Ngoại lệ. Bất kể điều gì trái ngược lại trên đây, các điều khoản của Chương 5.100 này sẽ không áp dụng cho các dạng Đơn Vị Nhà Ở sau:
- (1) Bất kỳ Đơn Vị Nhà Ở nào có một trong những điều sau đây: (A) Đơn Vị Nhà Ở do cơ quan chính phủ sở hữu hoặc điều hành; hoặc (B) Tiền Thuê được trợ cấp trực tiếp bởi một cơ quan chính phủ sao cho phần Tiền Thuê của Người Thuê không vượt quá 30% thu nhập của hộ gia đình; hoặc

- (2) Bất kỳ Đơn Vị Nhà Ở nào nằm trong một khu phát triển mà không dưới bốn chín phần trăm (49%) các Đơn Vị Nhà Ở chịu các giới hạn pháp lý có thể được thực thi chống lại và/hoặc chỉ đạo các đơn vị đó hạn chế Tiền Thuê không vượt quá giá thuê hợp lý, như được định nghĩa trong Mục 50053 của Bộ Luật về An Toàn và Sức Khỏe California; hoặc
- (3) Bất kỳ đơn vị nhà ở phụ trợ cho dân cư hoặc đơn vị nhà ở phụ trợ cấp thấp nào, như được định nghĩa trong Chương 22.56 của Bộ Luật Phát Triển của Quận Marin.
- (4) Bất kỳ công trình nhà ở nào được sử dụng bởi một người thuê, mà người thuê đó được chủ nhà tuyển dụng nhằm mục đích quản lý tài sản.

### **Mục: 5.100.030 Định nghĩa**

Theo mục đích của Chương này, các từ và cụm từ sau đây có nghĩa là:

- (a) "Quận" có nghĩa là Quận Marin.
- (b) "Giám Đốc CDA" có nghĩa là Giám Đốc Cơ Quan Phát Triển Cộng Đồng Quận Marin hoặc người được người này chỉ định trừ khi được quy định khác.
- (c) "Đơn Vị Nhà Ở" có nghĩa là một kiến trúc hoặc một phần của một kiến trúc được sử dụng như nhà ở, nơi cư ngụ, hoặc nơi ngủ của một người chủ hộ gia đình hoặc bởi hai hay nhiều người chủ hộ gia đình như được định nghĩa trong mục 1940 của Bộ Luật Dân Sự California và Bộ Luật Quận Marin.
- (d) Việc chấm dứt "Có Lý Do" có ý nghĩa được cung cấp trong tiểu mục (b) của Mục 5.100.040.
- (e) "Hướng Dẫn" có nghĩa là bất cứ văn bản quy định nào cho việc quản lý và thực hiện Chương này được Giám Đốc CDA thông qua.
- (f) "Chủ Nhà" có nghĩa là chủ sở hữu, người cho thuê, hoặc người cho thuê lại được nhận hoặc có quyền nhận Tiền Thuê cho việc sử dụng và cư ngụ trong bất kỳ Đơn Vị Nhà Ở nào hay một phần của đơn vị đó.
- (d) Việc chấm dứt "Không Có Lỗi" có ý nghĩa được cung cấp trong tiểu mục (c) của Mục 5.100.040.
- (h) "Thông Báo Chấm Dứt" có nghĩa là một bản báo thông báo bao gồm tất cả các thành phần được xác định trong Mục 5.100.050.
- (i) "Nơi Cư Ngụ Chính" có nghĩa là một Đơn Vị Nhà Ở mà chủ sở hữu cư ngụ như một căn nhà chính, được Đơn Vị Nhà Ở chứng minh là đủ tiêu chuẩn cho việc miễn thuế bất động sản của chủ sở hữu nhà.

- (j) "Tiền Thuê" có nghĩa là tiền bảo chứng, bao gồm bất kỳ khoản tiền, nhân công, tiền thưởng, trợ cấp, hay tiền thưởng hưu nào, do Chủ Nhà yêu cầu hoặc nhận được liên quan đến việc sử dụng và cư ngụ của một Đơn Vị Nhà Ở và Dịch Vụ Nhà Ở được cung cấp theo đó, hoặc cho việc chỉ định một hợp đồng thuê nhà cho một Đơn Vị Nhà Ở.
- (k) "Người Thuê" có nghĩa là một người có quyền, theo thỏa thuận văn bản hay bằng miệng, hoặc chấp nhận bất đắc dĩ, sử dụng hoặc cư ngụ tại một Đơn Vị Nhà Ở.
- (l) "Hộ Gia Đình Thuê" có nghĩa là tất cả những Người Thuê cư ngụ tại bất kỳ Đơn Vị Nhà Ở riêng lẻ nào, và mỗi đứa con vị thành niên, người phụ thuộc, phối ngẫu hoặc bạn đời có đăng ký của bất kỳ Người Thuê nào có nơi cư ngụ chính là Đơn Vị Nhà Ở.

**Mục: 5.100.040 Nguyên nhân chấm dứt hợp đồng thuê nhà.**

- (a) Các điều kiện tiên quyết để chấm dứt. Không Chủ Nhà nào có thể chấm dứt một hợp đồng thuê nhà của một Đơn Vị Nhà Ở trừ khi Chủ Nhà có thể chứng minh:
  - (1) Chủ Nhà sở hữu một Giấy Phép Kinh Doanh hợp lệ tuân thủ Chương 5.54 của Bộ Luật Quận; và
  - (2) trước đây Chủ Nhà đã cung cấp cho Người Thuê Thông Báo về Quyền của Người Thuê như yêu cầu tại Mục 5.95.080 của Bộ Luật Quận, hoặc nếu không, có thể chứng minh sự tuân thủ đầy thiện ý, kịp thời theo các yêu cầu thông báo được liệt kê trong tài liệu này; và
  - (3) Chủ Nhà đã gửi Thông Báo Chấm Dứt cho Người Thuê, theo mẫu do Mục 5.100.050 của Bộ Luật Quận quy định, và Chủ Nhà đã gửi một bản sao đúng và chính xác của Thông Báo Chấm Dứt cho Giám Đốc CDA trong vòng mười (10) ngày kể từ ngày giao cho Người Thuê; và
  - (4) Chủ Nhà đã không và sẽ không nhận tiền thuê hoặc bất kỳ sự đền bù nào khác để đổi lấy việc tiếp tục sử dụng Đơn Vị Nhà Ở ngoài thời hạn thuê nhà đã chấm dứt theo mục 1945, 1946, và 1946.1 của Bộ Luật Dân Sự California; và
  - (5) sự chấm dứt đủ tiêu chuẩn là một sự chấm dứt Có Lý Do hoặc Không Có Lỗi, như định nghĩa trong Mục này; và
  - (6) với tất cả các Thông Báo Chấm Dứt được gửi tới Người Thuê sau ngày 1 tháng sáu năm 2019, Chủ Nhà phải đã đăng ký Đơn Vị Nhà Ở theo Mục 5.100.080 của Chương này.
  - (7) Chủ Nhà đã tuân thủ các yêu cầu được liệt kê trong Mục 5.100.090 của Chương này.

- (b) Chấm Dứt Có Lý Do. Nếu Chủ Nhà có thể chứng minh bất kỳ trường hợp nào sau đây về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà, thì việc chấm dứt sẽ có đủ điều kiện do "Có Lý Do". Không có điều gì trong mục này sẽ bãi bỏ các biện pháp bảo vệ dành cho những người sống sót khỏi bạo lực phù hợp với Mục 1161.3 Bộ Luật Tố Tụng Dân Sự California, đã được sửa đổi, và Luật Công 102-322, Đạo Luật Chống Bạo Lực Đối Với Phụ Nữ, đã được sửa đổi.
- (1) Không Trả Tiền Thuê. Người Thuê không trả Tiền Thuê trong vòng ba ngày kể từ ngày nhận được thông báo từ Chủ Nhà yêu cầu thanh toán theo tiểu mục 2 mục 1161 Bộ Luật Tố Tụng Dân Sự California.
  - (2) Vi Phạm Hợp Đồng Thuê Nhà. Người Thuê vi phạm một điều khoản quan trọng trong hợp đồng thuê nhà theo tiểu mục 3 mục 1161 Bộ Luật Tố Tụng Dân Sự California.
  - (3) Các Hoạt Động Bất Hợp Pháp Của Người Thuê. Người Thuê đã bị kết tội vì sử dụng Đơn Vị Nhà Ở cho mục đích bất hợp pháp theo tiểu mục 4 mục 1161 Bộ Luật Tố Tụng Dân Sự California, bao gồm nhưng không bị giới hạn trong sự phân phối bất hợp pháp được chất bị kiểm soát theo mục 3486 Bộ Luật Dân Sự California, việc sử dụng, sản xuất, hoặc sở hữu bất hợp pháp các vũ khí và đạn dược theo mục 3485 Bộ Luật Dân Sự California, hoặc vi phạm tội nặng hoặc trọng tội bạo lực theo định nghĩa của luật áp dụng, xảy ra trong thời gian thuê nhà và trong vòng 300 mét tính từ Đơn Vị Nhà Ở. Vì mục đích của tiểu mục này, Hộ Gia Đình Thuê, sau khi nhận được văn bản thông báo, có thể xử lý vi phạm bằng cách chuyển đi, và chứng minh sự chuyển đi đó, của Người Thuê phạm lỗi.
  - (4) Đe Dọa Phạm Tội Bạo Lực. Bất kỳ tuyên bố nào của Người Thuê, hoặc theo yêu cầu của người đó, bởi đại diện của người đó với bất kỳ ai trên bất động sản bao gồm đơn vị nhà ở hoặc với Chủ Nhà, hoặc đại diện của người đó, đe dọa phạm tội dẫn đến tử vong hoặc gây thương tích thân thể nặng cho người khác, với ý định cụ thể thì tuyên bố này được coi như một sự đe dọa, dù cho không có ý định thật sự thực hiện điều đó, khi ngoài mặt và trong hoàn cảnh đưa ra tuyên bố đó, nó quá rõ ràng, trực tiếp và cụ thể khi truyền đạt cho người bị đe dọa, một mục đích nghiêm trọng và việc thực hiện ngay lập tức lời đe dọa, và khiến người đó có lý do liên tục lo sợ cho an toàn của bản thân hoặc an toàn trực tiếp của gia đình; hoặc
  - (5) Hành Vi Quấy Rầy. Người Thuê, sau khi văn bản thông báo chấm dứt và qua một khoảng thời gian hợp lý để giảm bớt hoặc sửa chữa, tiếp tục gây mất trật tự hoặc gây phiền toái như phá hoại sự yên ổn, yên bình, thoải mái, hoặc an toàn của Chủ Nhà hoặc những Người Thuê khác của kiến trúc hoặc khu liên hợp cho thuê bao gồm Đơn Vị Nhà Ở. Hành vi quấy rối hoặc gây mất trật tự đó bao gồm sự vi phạm luật hình sự của nhà nước và liên bang như phá hoại sự yên ổn, yên bình, thoải mái, hoặc an toàn



của Chủ Nhà hoặc những Người Thuê khác của kiến trúc hoặc khu liên hợp cho thuê bao gồm Đơn Vị Nhà Ở, hoặc tạo ra hoặc duy trì tình trạng nguy hiểm hoặc mất vệ sinh vi phạm luật áp dụng của địa phương, nhà nước, và Liên Bang, và có thể được định nghĩa trong các quy định do Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng thông qua.

- (6) Bất kể các thiếu sót của Mục 1161.3 Bộ Luật Tố Tụng Dân Sự California, đã được sửa đổi, một hay nhiều hành động cấu thành bạo lực gia đình hoặc xâm hại tình dục hoặc quấy nhiễu đối với Người Thuê hoặc một thành viên trong hộ gia đình của Người Thuê không thể tạo thành căn cứ quan trọng cho một nguyên nhân Có Lý Do để chấm dứt hợp đồng thuê nhà của nạn nhân của những hành động đó. Một thành viên trong một hộ gia đình thuê có thể nêu những sự việc như vậy như một sự biện hộ khẳng định cho hành động chấm dứt hợp đồng thuê nhà.
- (c) Chấm Dứt Không Có Lỗi. Nếu Chủ Nhà có thể chứng minh bất kỳ trường hợp nào sau đây về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà, thì việc chấm dứt sẽ có đủ điều kiện do "Không Có Lỗi".
- (1) Chủ Nhà Sẽ Lấy Nhà Ra Khỏi Thị Trường Cho Thuê Vĩnh Viễn. Chủ Nhà sẽ phá hủy Đơn Vị Nhà Ở hoặc rút Đơn Vị Nhà Ở khỏi bất kỳ mục đích hay sử dụng cho thuê nhà ở nào, theo đúng các mục 7060 - 7,060.7 Bộ Luật Chính Phủ California.
- (2) Chủ Nhà Sẽ Dọn Vào Đơn Vị Nhà Ở. Chủ Nhà, hoặc một trong bố mẹ hoặc con cái của Chủ Nhà, định dọn vào và cư ngụ trong Đơn Vị Nhà Ở như Nơi Cư Ngụ Chính của họ. Đơn Vị Nhà Ở phải được cư ngụ như Nơi Cư Ngụ Chính trong vòng ba tháng kể từ khi Hộ Gia Đình Thuê bỏ trống Đơn Vị Nhà Ở, và Đơn Vị Nhà Ở phải tiếp tục được cư ngụ như Nơi Cư Ngụ Chính trong ít nhất một năm.
- (3) Cải Tạo Nhiều vì Sức Khỏe và An Toàn. Chủ Nhà có những giấy phép tiến hành nhiều sửa chữa đối với Đơn Vị Nhà Ở mà không thể hoàn thành khi Đơn Vị Nhà Ở có người cư ngụ. Để có đủ điều kiện, những sửa chữa như vậy phải nhằm mục đích chính là đưa Đơn Vị Nhà Ở tuân thủ bộ luật sức khỏe và an toàn áp dụng.
- (d) Thỏa Thuận Mua Lại. Không có điều gì trong Chương này sẽ mở rộng hay hạn chế khả năng thương lượng hay đồng thuận của Chủ Nhà và Người Thuê để chấm dứt hợp đồng thuê nhà tự nguyện để lấy tiền hoặc khoản bồi thường khác.

### **Mục: 5.100.050 Thông Báo Chấm Dứt**

- (a) Nội Dung Thông Báo Chấm Dứt. Ngoài các thông tin do chính phủ hay luật liên bang yêu cầu, một Thông Báo Chấm Dứt phụ thuộc vào Chương này phải bao gồm các thông tin sau.
- (1) Tên và địa chỉ của Chủ Nhà nơi Chủ Nhà sẽ nhận trát tòa; và
  - (2) Vị trí Đơn Vị Nhà Ở; và
  - (3) Tổng thời gian của thông báo trước khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà (số ngày từ lúc đưa ra thông báo đến ngày dự thuê cuối cùng); và
  - (4) Ngày dự định cư ngụ cuối cùng theo hợp đồng thuê nhà; và
  - (5) Tiền Thuê nhà theo tháng áp dụng cho hợp đồng thuê nhà khi nhận được Thông Báo, và, nếu có, hạn nộp tiền thuê theo tháng cuối cùng; và
  - (6) Ngày bắt đầu hợp đồng thuê nhà và Tiền Thuê theo tháng áp dụng vào lúc đó; và
  - (7) Một lí do thích hợp cho việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà, theo Mục 5.100.040.
- (b) Ngôn Ngữ của Thông Báo Chấm Dứt. Nếu hợp đồng thuê nhà của Người Thuê được đàm phán bằng một ngôn ngữ khác Tiếng Anh, thì Chủ Nhà buộc phải cung cấp một bản dịch chính xác của Thông Báo Chấm Dứt bằng ngôn ngữ đã đàm phán hợp đồng thuê nhà.
- (c) Gửi Thông Báo. Mỗi Thông Báo Chấm Dứt phải được gửi cho Hộ Gia Đình Thuê theo mục 1946 và 1946.1 Luật Dân Dự, nếu có thể.
- (d) Bản Sao Thông Báo cho Quận. Chủ Nhà phải cung cấp một bản sao của Thông Báo Chấm Dứt cho Cơ Quan Phát Triển Cộng Đồng trong vòng mười ngày kể từ ngày gửi cho Người Thuê. Trong trường hợp Chủ Nhà đã xác nhận một sự vi phạm hợp đồng thuê nhà như nguyên nhân của sự Chấm Dứt như trong Mục 5.100.040(b)(2), Chủ Nhà phải đính kèm một bản sao của hợp đồng hoặc thỏa thuận thuê nhà áp dụng vào Thông Báo Chấm Dứt khi nộp Thông Báo Chấm Dứt cho Quận. Các Thông Báo Chấm Dứt có thể nộp qua trang mạng của Quận với những Thông Báo như này hoặc như chỉ dẫn trong Hướng Dẫn.

### **Mục: 5.100.060 Thông báo mở rộng cho những sự chấm dứt Không Có Lỗi nhất định.**

Mỗi hộ gia đình Thuê bị chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo tiểu mục (c)(1) Mục 5.100.040 (Chủ Nhà sẽ lấy nhà ra khỏi thị trường cho thuê vĩnh viễn) phải nhận được

thông báo thông báo chấm dứt ít nhất một trăm hai mươi (120) ngày trước hạn chót dự định cư ngụ theo hợp đồng thuê nhà.

**Mục: 5.100.070 Các biện pháp dân sự.**

- (a) Biên Hộ Khẳng Định. Chủ Nhà không tuân thủ Chương này, bao gồm nhưng không giới hạn trong việc xác định một nguyên nhân thích hợp cho việc chấm dứt được mô tả trong Mục 5.100.040 và gửi một Thông Báo Chấm Dứt hoàn chỉnh theo Mục 5.100.050, sẽ là một sự biện hộ khẳng định cho hành động giam giữ bất hợp pháp của Chủ Nhà.
- (b) Trách Nhiệm Dân Sự. Bất kỳ khi nào Chủ Nhà cố ngăn không cho người thuê có được quyền lợi theo chương này, trả đũa Người Thuê hoặc Hộ Gia Đình Thuê vì sử dụng bất kỳ quyền lợi nào theo chương này, hoặc tham gia vào các hoạt động bị chương này cấm, thì Người Thuê, Hộ Gia Đình Thuê, hoặc Quận có thể tiến hành tố tụng dân sự đòi tiền bồi thường hoặc biện pháp khẩn cấp tạm thời, hoặc cả hai. Mục này tạo ra quyền khởi tố riêng biệt để thực thi tất cả các điều khoản, quyền lợi và nghĩa vụ theo chương này. Bất kỳ ai bị phát hiện vi phạm chương này sẽ phải chịu biện pháp khẩn cấp tạm thời thích đáng và sẽ có bốn phạm chi trả các thiệt hại, chi phí và phí luật sư thích hợp, và các bồi thường khác mà tòa án cho là thích đáng. Trong trường hợp phạt tiền thiệt hại, hình phạt có thể tăng gấp ba nếu người xét xử sự việc thấy rằng Chủ Nhà hành động dù biết về sự vi phạm, coi thường, hoặc cố ý không tuân thủ chương này.
- (c) Thẩm Quyền Thi Hành Sắc Lệnh của Quận. Quận sẽ có quyền và thẩm quyền, nhưng không có nghĩa vụ, thi hành các điều khoản của chương này để kiện tụng đòi biện pháp khẩn cấp tạm thời thay mặt cho Quận hoặc thay mặt Người Thuê hoặc Hộ Gia Đình Thuê yêu cầu Chủ Nhà tuân thủ chương này hoặc thông qua biện pháp hành chính hoặc trật đòi hầu tòa.
- (d) Tố Tụng Dân Sự để Xác Định Trách Nhiệm Pháp Lý. Bất kỳ Người Thuê nào có thể tiến hành tố tụng dân sự để xác định khả năng áp dụng của chương này với hợp đồng thuê nhà.
- (e) Các Quyền Khởi Tố Riêng Biệt khác. Không có điều gì trong tài liệu này sẽ bị cho là can thiệp vào quyền khởi kiện của Chủ Nhà đối với Người Thuê hoặc bên thứ ba không phải Người Thuê vì gây thiệt hại cho tài sản của Chủ Nhà. Không có điều gì trong tài liệu này có ý định hạn chế sự bồi thường thiệt hại có thể đòi lại bởi bất kỳ bên nào qua một vụ kiện riêng.

**Mục: 5.100.080 Sổ đăng ký Đơn Vị Thuê Nhà Ở.**

Không muộn hơn ngày 1 tháng sáu năm 2019, và trong hoặc trước ngày 1 tháng một của mỗi năm sau đó, mỗi cá nhân hoặc cơ quan muốn cho một Người thuê để ở một hoặc nhiều Đơn Vị Nhà Ở trên bất động sản chịu các điều khoản của Chương này phải đăng ký đơn vị của họ, sử dụng các mẫu đơn do Quận cung cấp. Mỗi phần bổ sung vào sổ

đăng ký phải bao gồm, tối thiểu, các thông tin đưa ra sau đây được chứng thực là đúng và chịu hình phạt nếu khai man kể từ ngày 1 tháng 11 của năm trước:

- (a) tên, địa chỉ, và số điện thoại của người sở hữu Đơn Vị Nhà Ở cho thuê, nếu không phải là một thể nhân thì tên của cơ quan và tên và địa chỉ của đại diện được chỉ định nhận trách nhiệm; và
- (b) địa chỉ của mỗi Đơn Vị Nhà Ở cho thuê; và
- (c) số phòng ngủ trong mỗi Đơn Vị Nhà Ở cho thuê; và
- (d) số tiền và ngày nộp Tiền Thuê hàng tháng của mỗi Đơn Vị Nhà Ở, xác định Tiền Thuê hàng tháng có bao gồm các tiện ích cụ thể hay không (nước/nước thải, rác thải/tái chế, khí tự nhiên, điện, vân vân); và
- (e) tình trạng cư ngụ của mỗi Đơn Vị Nhà Ở (ví dụ, bỏ trống hay có người cư ngụ); và
- (f) địa chỉ của tất cả các Đơn Vị Nhà Ở khác sở hữu trong Quận; và
- (g) số Giấy Phép Kinh Doanh áp dụng cho mỗi Đơn Vị Nhà Ở nêu trên theo Chương 5.54 Bộ Luật Quận.

**Mục: 5.100.090 Tuân thủ các quy định khác của địa phương**

Ngoài các yêu cầu của Chương này, các bất động sản chịu các điều khoản của Chương này cũng sẽ tuân theo tất cả các quy định áp dụng khác, bao gồm nhưng không cần thiết giới hạn trong việc duy trì giấy phép kinh doanh hợp lệ và Giấy Phép Vận Hành hợp lệ từ Bộ Phận Dịch Vụ Sức Khỏe Môi Trường Quận Marin.

**Mục: 5.100.100 Hiệu lực từng phần.**

Các điều khoản của Chương này được tuyên bố có thể tách rời. Nếu vì bất kỳ lý do nào, bất kỳ mục, đoạn, khoản hay cụm từ nào của Chương này hoặc khả năng áp dụng của việc đó với bất kỳ người, cơ quan, hoặc tình huống nào bị coi là không hợp lệ hoặc không hợp hiến, thì sự không hợp lệ hoặc không hợp hiến này sẽ không ảnh hưởng tới tính hợp lệ hoặc hợp hiến của các mục, đoạn, khoản hoặc cụm từ còn lại.

**Mục: 5.100.110 Xem xét Điều lệ**

Chương 5.100 này sẽ được Ủy ban Giám sát xem xét lại trước ngày 18 tháng 1 năm 2021, và Ủy ban Giám sát có thể cân nhắc điều chỉnh lại Chương này.

---

TỪ BỎ QUYỀN LỢI: Các bản dịch của bất kỳ tài liệu nào sang các ngôn ngữ khác ngoài Tiếng Anh chỉ nhằm mục đích thuận tiện cho công chúng không đọc hiểu Tiếng Anh và không có ràng buộc về mặt pháp lý. Chúng tôi đã cố gắng cung cấp một bản dịch chính xác của tài liệu Tiếng Anh gốc, nhưng do các sắc thái trong việc chuyển đổi sang một ngôn ngữ nước ngoài, có thể có những khác biệt nhỏ. Các tài liệu tham khảo nhận diện văn kiện Tiếng Anh gốc có sẵn trong hầu hết các văn kiện không phải Tiếng Anh.