



Nếu có thắc mắc liên quan đến sắc lệnh, liên lạc:
Debbi La Rue
NGƯỜI HOẠCH ĐỊNH
415 473 7309 Điện thoại
dlarue@marincounty.org

Community Development Agency
(Cơ Quan Phát Triển Cộng Đồng)
3501 Civic Center Drive
Suite 308
San Rafael, CA 94903
Điện thoại: 415 473 6269
CRS: Quay số 711

Muốn yêu cầu dịch vụ phân xử tranh chấp, liên lạc:
Văn phòng luật sư quận
Đơn Vị Bảo Vệ Người Tiêu Dùng –
Hòa Giải
Hall of Justice, Room 145
San Rafael, CA 94903
consumer@marincounty.org
Điện thoại: 415 473 6495
Điện sao: 415 473 7880
CRS: quay số 711

• Vào mạng lưới, để biết thêm thông tin:
marincounty.org/depts/cd/divisions/housing/dispute-resolution

- Các Thắc Mắc Thường Gặp (Frequently Asked Questions, hay FAQ)
- Thông Báo về Quyền Hạn Người Thuê
- Sắc Lệnh 3680
- Hướng Dẫn Thực Thi

Yêu Cầu Dịch Vụ Phân Xử Tranh Chấp

CHƯƠNG TRÌNH PHÂN XỬ TRANH CHẤP GIA CƯ CHO THUÊ

Giới Thiệu

Chương trình Phân Xử Tranh Chấp Gia Cư Cho Thuê cho chủ nhà và người thuê cơ hội tại những khu vực chưa kết hợp của Quận Marin để bàn thảo những vấn đề liên quan đến việc tăng tiền thuê nhà và/hoặc giảm dịch vụ gia cư* (thí dụ như mất đặc quyền đậu xe).

Những trường hợp đầy đủ điều kiện được hòa giải.

Yêu cầu dịch vụ Hòa Giải của Người Thuê phải được nộp **không quá 10 ngày sau khi một trong những điều sau đây xảy ra:**

- (1) người Thuê nhận một hay nhiều thông báo theo Đạo Luật Dân Sự California đoạn 827 tăng Tiền Thuê riêng lẻ hay tích lũy hơn 5 phần trăm trong thời hạn 12 tháng;
- (2) người Thuê nhận thông báo hay được giảm thực sự về Dịch Vụ Gia Cư* ước tính hơn 5 phần trăm tiền thuê mà không giảm tiền thuê tương ứng và tương đương trong thời hạn 12 tháng; hoặc
- (3) người Thuê nhận thông báo hay được giảm bất cứ kết hợp nào về (1) và (2) nêu trên, ảnh hưởng đến việc tăng tiền thuê hơn 5% trong thời hạn 12 tháng.

Phải nộp yêu cầu dịch vụ Hòa Giải của Chủ Nhà vào **bất cứ lúc nào** trước khi cung cấp cho Người Thuê thông báo về việc tăng Tiền Thuê hơn 5 phần trăm trong thời hạn 12 tháng hay giảm Dịch Vụ Gia Cư* ước tính hơn 5% Tiền Thuê mà không giảm Tiền Thuê tương ứng và tương đương trong thời hạn 12 tháng.

Chỉ dẫn

Xin điền đầy đủ và chính xác vào mẫu này. Cung cấp thông tin không đầy đủ có thể làm chậm tiến trình hòa giải hay dẫn đến việc phát hiện tình trạng không đủ điều kiện. Nộp mẫu đơn cho:

Consumer Protection Unit – Mediation
Marin County District Attorney's Office
Hall of Justice, Room 145
3501 Civic Center Drive
San Rafael, CA 94903
(415) 473-6495
consumer@marincounty.org

Mẫu đơn

Địa chỉ thuê mượn: _____

Thông tin liên lạc của **NGƯỜI THUÊ**

Họ Tên: _____

Địa chỉ gửi thư: _____

Địa chỉ điện thư (email): _____

Điện thoại: _____

Thông tin liên lạc (nếu có) của ĐẠI DIỆN **NGƯỜI THUÊ**

Họ Tên: _____

Địa chỉ gửi thư: _____

Địa chỉ điện thư (email): _____

Điện thoại: _____

Thông tin liên lạc của **CHỦ NHÀ**

Họ Tên: _____

Địa chỉ gửi thư: _____

Địa chỉ điện thư (email): _____

Điện thoại: _____

Thông tin liên lạc (nếu có) của ĐẠI DIỆN **CHỦ NHÀ**

Họ Tên: _____

Địa chỉ gửi thư: _____

Địa chỉ điện thư (email): _____

Điện thoại: _____

[†]Nếu người thuê hay chủ nhà không thể tham gia buổi hòa giải, họ có thể chỉ định đại diện thay mặt mình để thương thuyết.

Tiểu Sử Thuê Tổng Quát. Giúp chúng tôi hiểu rõ trường hợp của quý vị.

1. Ngày chuyển đến đơn vị thuê mượn này (ngày) _____.
2. Tiền thuê nhà hàng tháng ban đầu là \$ _____.
3. Trong 12 tháng qua, người thuê đã hoặc sẽ được cấp thông báo về tăng tiền thuê hàng tháng:

Số tiền (\$)	Ngày tăng tiền thuê (tháng/ngày/năm)

4. Ngày thông báo tăng tiền thuê gần đây nhất: _____
5. Trả tiền thuê đúng ngày cho nhà thuê phải không? (đánh dấu một ô)
 Có – đã trả tất cả tiền thuê.
 Không – còn tiền thuê đáo hạn. (xem dưới đây).
 - a. Nếu “không,” xin giải thích (chẳng hạn “chưa trả tiền thuê tháng này,” hay “chưa trả tiền thuê trong 3 tháng,” v.v... và cho biết lý do). **Nếu giữ lại tiền thuê do nghi ngờ vi phạm tình trạng cư ngụ, xin cho biết những trường hợp này.**

6. Quý vị có từng tham gia hòa giải cho đơn vị thuê mượn này hay với chủ nhà/người thuê này không? (đánh dấu một ô)
 Không
 Có
 - a. Nếu “có,” xin cho biết ngày và kết quả của những lần hòa giải như vậy trong quá khứ.

Mô tả tài sản.

7. Ước tính số nhà trên tài sản: _____

8. Quý vị có muốn kết hợp yêu cầu hòa giải này với yêu cầu khác không?

Không

Có

- a. Nếu “có,” đính kèm danh sách về bất cứ yêu cầu hòa giải nào quý vị thấy cần được trình bày đồng thời với yêu cầu này và thông tin liên lạc cho các bên.

Mô Tả Hoạt Động Yêu Cầu cho Hòa Giải Bất Buộc.

9. Lý do để phân xử tranh chấp (xin đánh dấu tất cả nếu thích hợp):

Tôi là người thuê:

đã nhận thông báo tăng tiền thuê.

đã nhận thông báo hoặc bị giảm dịch vụ gia cư.* Tôi đã nhận thông báo về và/hoặc mất các dịch vụ gia cư sau đây:*

Tôi thấy tăng tiền thuê và/hoặc giảm dịch vụ gia cư* dẫn đến việc tăng tiền thuê tích lũy hơn 5% tính từ 12 tháng trước.

Tôi là chủ nhà muốn:

tăng tiền thuê hơn 5% tiền thuê hàng tháng trong 12 tháng qua.

giảm dịch vụ gia cư* ước tính hơn 5% tiền thuê hàng tháng của người thuê trong 12 tháng qua. Tôi muốn giảm hay ngưng quyền lợi của người thuê từ những dịch vụ gia cư sau đây:*

Khi ký tên dưới đây, tôi tuyên bố theo hình phạt về bội thệ rằng những thông tin trên là thật và đúng và tất cả các tài liệu đính kèm trong yêu cầu của tôi là bản sao đúng theo bản gốc.

HỌ TÊN

NGÀY (Tháng/Ngày/Năm)

Định nghĩa

Dịch vụ Gia Cư*: Các dịch vụ được cung cấp và liên quan đến việc sử dụng hoặc cư ngụ trong một đơn vị nhà ở, bao gồm nhưng không giới hạn việc sửa chữa, thay thế, bảo trì, sơn, đèn, sưởi, nước, dịch vụ thang máy, tiện nghi giặt giũ và các đặc quyền, dịch vụ dọn dẹp, loại bỏ chất thải và tái chế, đồ đạc nội thất, điện thoại, tiện ích, chỗ đậu xe, kho chứa và bất cứ lợi ích, đặc quyền hoặc cơ sở nào khác.

Chủ nhà: 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 cứ đơn vị nhà ở nào hay một phần của đơn vị đó.

Tiền thuê: Việc chiết tính, bao gồm bất cứ khoản tiền, lao động, tiền thưởng, trợ cấp nào, hoặc tiền tip đòi hỏi hoặc được Chủ Nhà nhận cho và liên quan đến việc sử dụng và cư ngụ trong một đơn vị nhà ở và dịch vụ gia cư* được cung cấp theo đó, hoặc cho việc chỉ định một hợp đồng thuê nhà cho một đơn vị nhà ở.

Người thuê: Người có quyền, theo thỏa thuận văn bản hay bằng miệng hoặc chấp nhận bất đắc dĩ, sử dụng hay cư ngụ tại đơn vị nhà ở.

Có bản dịch sẵn.

Có bản tiếng Anh, bản dịch tiếng Tây Ban Nha và Việt Nam của mẫu này trên mạng lưới Phân Xử Tranh Chấp của Quận. Xin nộp các yêu cầu muốn có bản dịch khác cho Debbi La Rue tại dlarue@marincounty.org hay (415) 473-7309.

Chánh sách về người cư ngụ không có giấy tờ.

Người hòa giải của chương trình không hỏi bất cứ người nào về tình trạng nhập cư của bất cứ bên hòa giải nào cũng như không báo cáo cho đệ tam nhân biết về tình trạng nhập cư của bất cứ bên hòa giải nào. Tình trạng nhập cư của bất cứ bên hòa giải nào đều không được người hòa giải của chương trình cứu xét.

Tiếp theo là gì?

Giám Đốc Chương Trình Hòa Giải sẽ hỏi đáp bằng văn bản, về yêu cầu hòa giải bắt buộc của quý vị để biết quyết định về tiêu chuẩn xin. Nếu yêu cầu của quý vị được xem là đủ tiêu chuẩn được hòa giải bắt buộc thì người hòa giải do Quận chỉ định sẽ liên lạc với cả hai bên để sắp xếp buổi hòa giải. Chương 5.95 đòi hỏi người thuê và chủ nhà phải tham gia hòa giải để bàn thảo vấn đề, và cấm chủ nhà trả đũa người thuê vì họ yêu cầu hòa giải.

Có giải đáp cho [Các Thắc Mắc Thông Thường](#) trên mạng lưới [Phân Xử Tranh Chấp của Quận](#).