

# DỰ LUẬT T CỦA THÀNH PHỐ HAYWARD

<b>T</b> Để yểm trợ cho các dịch vụ của Thành Phố Hayward, với số thu nhập mà không thể bị Tiểu Bang lấy đi, gồm: sửa chữa đường xá và vỉa hè; thời gian đáp ứng khẩn cấp và lính cứu hỏa 911; cảnh sát tuần tra vùng lân cận; chuẩn bị sẵn sàng khi xảy ra tai họa; mở thêm giờ thư viện và các chương trình sau giờ học; và cho các mục đích thu nhập tổng quát không hạn chế; Hayward có nên tăng thuế suất của thuế chuyển nhượng bất động sản, được thu vào khi mua bất động sản, từ \$4.50 lên \$8.50 trên mỗi \$1,000, để cung cấp \$13,000,000 hàng năm, cho đến khi bị cử tri bãi bỏ, tất cả các ngân khoản này đều đem lại lợi ích cho Hayward, hay không?	<b>CÓ</b>
	<b>KHÔNG</b>

hiệu lực.

s/MICHAEL LAWSON  
Luật Sư Thành Phố  
Thành Phố Hayward

Trên đây là phần phân tích khách quan về Dự Luật T, được in toàn bộ trong tập lá phiếu mẫu này. Nếu quý vị muốn có thêm bản sao dự luật này, xin gọi cho Văn Phòng Lục Sự Thành Phố tại số (510) 583-4400 để được gửi một bản sao miễn phí cho quý vị. Quý vị cũng có thể xem toàn bộ bản văn dự luật này trên trang mạng của Thành Phố Hayward tại địa chỉ sau đây <https://www.hayward-ca.gov/your-government/elections>

## PHÂN TÍCH KHÁCH QUAN CỦA LUẬT SƯ THÀNH PHỐ VỀ DỰ LUẬT T

Hội Đồng Thành Phố của Thành Phố Hayward đệ trình ra trước cử tri một dự luật nhằm tăng thuế suất áp đặt trên những vụ chuyển nhượng bất động sản. Khoản thuế này được biết là thuế chuyển nhượng bất động sản. Hiện nay, thuế suất chuyển nhượng là \$4.50 trên mỗi \$1,000 trị giá bất động sản. Thuế suất đề nghị là \$8.50 trên mỗi \$1,000 trị giá bất động sản. Nếu được đa số phiếu thuận của cử tri bỏ phiếu cho dự luật này, thuế suất mới sẽ có hiệu lực cho đến khi được cử tri cải biến hoặc hủy bỏ.

Thuế chuyển nhượng bất động sản áp dụng cho những vụ giao dịch bán và mua bất động sản, gồm bất động sản đã xây có kiến trúc nhà hoặc thương mại và đất chưa xây kiến trúc nào. Phải trả khoản thuế này khi chuyển nhượng quyền sở hữu từ người bán bất động sản sang người mua bất động sản. Tại Hayward thuế này có thể do người bán hoặc người mua trả, hoặc thuế này có thể do người bán và người mua chia nhau trả. Đây là khoản chi phí trả một lần liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sở hữu. Thuế này không liên quan đến thuế bất động sản hàng năm.

Ngân khoản do thuế chuyển nhượng bất động sản đem lại được ký thác vào quỹ tổng quát của Hayward. Ngân khoản này có thể được dùng cho bất cứ dịch vụ chính đáng nào của Thành Phố nhưng thường được dùng để đài thọ phí tổn cho thời gian đáp ứng khẩn cấp và nhân viên cứu hỏa 911, cảnh sát tuần tra vùng lân cận, chuẩn bị sẵn sàng cho tai họa, tăng thêm giờ mở cửa thư viện và các chương trình sau giờ học, và sửa chữa đường xá và vỉa hè. Các ngân khoản này không thể bị Tiểu Bang California lấy đi hoặc chiếm đoạt.

Nếu đề nghị tăng thuế này được chấp thuận, thuế này được ước tính sẽ đem lại mỗi năm \$13 triệu, theo lời Giám Đốc Tài Chánh của Hayward. Với thuế suất hiện thời, thuế này đem lại mỗi năm \$7.2 triệu.

Lá phiếu 'có' là ủng hộ đề nghị tăng thuế. Lá phiếu 'không' là chống lại đề nghị tăng thuế. Nếu đề nghị tăng thuế không được chấp thuận, thuế suất hiện hành vẫn có

## BIỆN LUẬN ỦNG HỘ DỰ LUẬT T

Bảo vệ phẩm chất cuộc sống của Hayward thật quan trọng – cho an toàn của chúng ta, các vùng lân cận của chúng ta, giá trị bất động sản của chúng ta, và tương lai của chúng ta. Nếu quý vị đồng ý, không có gì quan trọng trong lá phiếu Tháng Mười Một hơn **Dự Luật T. Xin cùng với chúng tôi BỎ PHIẾU CỎ.**

Thành Phố Hayward đang nỗ lực làm việc để chính quyền địa phương làm việc hữu hiệu hơn, hoạt động với số nhân viên ngày nay ít hơn 22% so với cách đây 10 năm. Nhân viên Thành Phố đóng góp phần quyền lợi chăm sóc sức khỏe và hưu của họ nhiều hơn bao giờ hết. Dù có các hiệu năng này và những lãnh vực hiệu năng khác, theo dự liệu thì phần khiếm khuyết cơ cấu sẽ dùng hết số dự trữ của Quỹ Chung Thành Phố trễ nhất là vào năm 2022 nếu không giải quyết.

Dự Luật T đem lại một cách vừa khả năng để giúp giải quyết mức chênh lệch này.

**Không phải tăng vật giá cho cư dân địa phương,** Dự Luật T cho phép điều chỉnh Thuế Chuyển Nhượng Bất Động Sản hiện hữu của Hayward (RPTT) để giúp duy trì các dịch vụ thiết yếu của thành phố, chẳng hạn như:

- Sửa chữa ổ gà, sửa chữa đường sá và giảm bớt xe cộ
- Duy trì thời gian đáp ứng khẩn cấp 911
- Tiếp tục những cuộc tuần tra của cảnh sát vùng lân cận
- Cung cấp các chương trình sau giờ học và tăng thêm giờ mở cửa thư viện
- Cung cấp các giải pháp gia cư có giá phải chăng cho người cao niên, gia đình và người vô gia cư.

**Đây KHÔNG phải là thuế bất động sản liên tục hoặc thuế lập đi lập lại.** RPTT chỉ được thu **một lần** khi hoàn tất lần giao dịch mua bán bất động sản tư gia và thương mại. Các thương nghiệp đóng góp phần công bằng của họ qua RPTT khi họ mua/bán bất động sản tại Hayward.

**PHẢI CÓ Các Biện Pháp Bảo Vệ Người Đóng Thuế.** TẤT CẢ NGÂN KHOẢN ĐƯỢC GIỮ LẠI TẠI ĐỊA PHƯƠNG cho các mục đích của Thành Phố Hayward. Tiểu Bang không thể lấy đi số tiền này. Các cuộc kiểm toán tài chánh độc lập và công bố phúc trình thường xuyên bảo đảm chi tiêu đúng mức.

RPTT của Hayward hiện là thấp nhất trong số các thành phố hiến chương tại Quận Alameda. Dự Luật T sẽ đưa chúng ta lên hạng thấp thứ hai, thấp hơn sáu thành phố khác nhiều.

Hãy cùng với các nhân viên cứu hỏa, cảnh sát, khu phố, các lãnh đạo dân vụ và thương nghiệp, người cao niên, cha mẹ, và cư dân trên khắp Hayward đoàn kết để ủng hộ Dự Luật T hầu bảo vệ tương lai của Hayward.

**Hãy cùng với chúng tôi - BỎ PHIẾU CỎ cho Dự Luật T.**

[www.protecthaywardsfuture.com](http://www.protecthaywardsfuture.com)

s/MICHAEL SWEENEY

Thị Trưởng, Thành Phố Hayward, Hội Hưu

s/MARGARET MARY (MIMI) BAUER

Chủ Tịch, Hội Vùng Lân Cận Fairway Park

s/JOSEPH A. OCHOA

Cư Dân 35 năm tại Hayward, Southgate Neighborhood

s/FREDDYE M. DAVIS

Chủ Tịch, NAACP Nam Quận Alameda Hayward

s/JOAN E. SIEBER

Giáo Sư Hội Hưu, Đại Học Cal State East Bay

HMT-2

## BÁC BỎ BIỆN LUẬN ỦNG HỘ DỰ LUẬT T

**Nhiều hứa hẹn nhưng không bảo đảm.** Trước khi quý vị quyết định về Dự Luật T, hãy đọc kỹ luật này: “các mục đích thu nhập tổng quát không hạn chế” có nghĩa là Tòa Thị Chính có thể dùng thuế này để trả cho bất cứ thứ gì họ muốn.

Tất cả các biện pháp bảo vệ và giám sát không thay đổi được sự thật là không có gì để bảo đảm là số tiền này sẽ được dùng cho các dịch vụ của thành phố. Thật ra, nếu quý vị bỏ phiếu có cho thuế này, phần lớn số tiền này có lẽ sẽ được dùng để trả hưu bổng cho các quan chức hưu của Tòa Thị Chính.

**Đây LÀ một khoản thuế liên tục.** TẤT CẢ MỌI NGƯỜI, kể cả người cao niên, bán nhà của họ tại Hayward sẽ phải trả thuế này. Khoản thuế này làm tăng phí tổn sinh sống cho cư dân mới nhất của Hayward gồm cả những người mua nhà lần đầu tiên.

Hãy giúp đưa Hayward đi đúng đường đến một tương lai bền vững bằng cách bảo Tòa Thị Chính đối phó với vấn đề chi tiêu trước khi xin thêm tiền.

**Hãy bỏ phiếu KHÔNG cho Dự Luật T.**

s/SOFYAN KARIM

cư dân Hayward

## BIỆN LUẬN CHỐNG LẠI DỰ LUẬT T

Thành Phố Hayward bị một vấn đề về chi tiêu và muốn giải quyết bằng cách làm cho gia cư đắt hơn. Giá của một căn nhà tiêu biểu ở Hayward hiện nay cao hơn \$700,000. Giá này là quá đắt đối với hầu hết những người mua nhà lần đầu, hoặc những gia đình muốn định cư lâu dài tại Hayward, và cho con em chúng ta. Nay Thành Phố muốn tăng thêm hàng ngàn mỹ kim vào giá của một căn nhà bằng cách tăng gấp đôi mức thuế chuyển nhượng của họ. Một người mua nhà không thể vay tiền tài trợ cho phí tổn thuế chuyển nhượng. Đó là tiền mà họ phải tự trả. Nếu quý vị không muốn Thành Phố Hayward làm cho cuộc khủng hoảng gia cư trở nên trầm trọng hơn nữa, xin bỏ phiếu không tăng thuế chuyển nhượng.

Một vấn đề khác của việc xem bán nhà như một con heo đất cất tiền để dành là không thể tin cậy được cách này. Thành Phố xem chừng như đã quên số lượng nhà bán không bao giờ chắc chắn và có thể giảm nhiều năm này sang năm khác. Hơn nữa, khi làm cho gia cư đắt hơn, thì số tăng thuế chuyển nhượng này có thể đưa đến việc có ít nhà bán hơn. Khi chuyện đó xảy ra, Thành Phố sẽ thu vào ít hơn nhiều so với mức dự liệu từ khoản thuế này.

Thành Phố Hayward cần phải điều chỉnh vấn đề này bằng cách xét lại cách thức tiêu tiền của họ. Nếu Hayward thực sự cần thêm thu nhập, thì Hội Đồng Thành Phố cần phải đưa ra một giải pháp đáng tin cậy và công bằng để xin tất cả những người cần dịch vụ của thành phố giúp đỡ. Đặt gánh nặng cung cấp thêm tiền cho Tòa Thị Chính lên lưng những người có nhà thì không công bằng và không khôn ngoan.

Xin cho Tòa Thị Chính biết là khoản tăng thuế chuyển nhượng là ý kiến tệ hại và sẽ gây ra nhiều vấn đề chứ không điều chỉnh được gì. Xin bỏ phiếu không cho khoản tăng thuế chuyển nhượng này.

s/BILL ESPINOLA  
cư dân Hayward

## BÁC BỎ BIỆN LUẬN CHỐNG LẠI DỰ LUẬT T

Có một việc mà người duy nhất ghi danh chống lại Dự Luật T không cho quý vị biết: ông ta là một nhân viên địa ốc và chủ nhà có quyền lợi riêng để bảo vệ lợi nhuận của ông ta hơn là phẩm chất cuộc sống của Hayward.

Ngược lại, chúng tôi lên tiếng cho những người có nhà và cư dân tại Hayward.

Sau đây là các sự thật:

**SỰ THẬT:** Dự Luật T là về hai việc: duy trì các dịch vụ thành phố quan trọng mà Hayward cần và bảo vệ phẩm chất cuộc sống của chúng ta – **mà không tác động đến vật giá hàng ngày của cư dân.**

**SỰ THẬT:** Hayward là một trong các cộng đồng mua nhà với giá phải chăng nhất của Vùng Vịnh. Dự Luật T không thay đổi điều này.

**SỰ THẬT:** Lệ phí này sẽ được thu **chỉ một lần** – khi quý vị mua hoặc bán bất động sản. (Không đáng bao nhiêu so với các lệ phí tiêu biểu của một nhân viên địa ốc.)

**SỰ THẬT:** Dự Luật T sẽ đem lợi trực tiếp cho cư dân Hayward và các dịch vụ chúng ta xem trọng nhất:

- Sửa chữa ổ gà và bảo trì đường sá
- Thời gian đáp ứng đủ nhanh cho các dịch vụ khẩn cấp 911 về y tế, cứu hỏa và cảnh sát
- Các cuộc tuần tra của cảnh sát vùng lân cận
- Các dịch vụ bảo vệ/phòng ngừa hỏa hoạn
- Giảm bớt kẹt xe trên đường sá trong thành phố Hayward
- Tăng thêm giờ mở cửa thư viện

**SỰ THẬT: Dự Luật T BẮT BUỘC phải bảo vệ người đóng thuế.** Tất cả ngân khoản đều được giữ lại TRONG Hayward CHO Hayward. Không có ngân khoản nào có thể bị Sacramento lấy đi. Các cuộc kiểm toán độc lập và phúc trình công cộng định kỳ bảo đảm chi tiêu đúng mức.

Hayward tiếp tục tiến bước mỗi năm, trở thành một nơi sinh sống nhiều người mong muốn. Sở dĩ như vậy là vì thành phố và cộng đồng của chúng ta đang cùng nhau áp dụng những bước tăng trưởng có trách nhiệm và chú ý đến việc bảo vệ phẩm chất cuộc sống của Hayward. Hãy tiếp tục dẫn bước.

**Hãy hợp tác với chúng tôi. Quý vị sẽ hài lòng.**

**HÃY BỎ PHIẾU CÓ cho Dự Luật T.**

[www.ProtectHaywardsFuture.com](http://www.ProtectHaywardsFuture.com)

s/JUDITH HARRISON

Chủ Tịch, Hội Thân Hữu Thư Viện Hayward

s/JULIUS C. WILLIS, JR.

Ủy Viên Hội Đồng, Hội Người Có Nhà Eden Shores

s/MINANE JAMESON

Phó Chủ Tịch, Hội Vùng Lân Cận Fairway Park, Giám Đốc HARD

s/RANDY J. WRIGHT

Trưởng Khu Phố, Láng Giềng Cảnh Giác - Hayward Hills

s/ELISA MÁRQUEZ

Thị Trưởng Tạm Thời, Thành Phố Hayward, Cư Dân Trộn Đồi

# TOÀN BỘ BẢN VĂN CỦA DỰ LUẬT T

SẮC LỆNH SỐ \_\_\_\_\_

SẮC LỆNH CỦA THÀNH PHỐ HAYWARD, CALIFORNIA TU CHÍNH ĐOẠN 8-6.05 CỦA BỘ LUẬT THÀNH PHỐ HAYWARD LIÊN QUAN ĐẾN THUẾ CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN

NGƯỜI DÂN TẠI THÀNH PHỐ HAYWARD ĐƯA RA SẮC LỆNH NHƯ SAU:

Đoạn 1. Đoạn 8-6.05 của Bộ Luật Thành Phố Hayward theo đây được tu chính như sau:

## **ĐOẠN 8-6.05 - ÁP ĐẶT THUẾ.**

Một khoản thuế theo đây được áp đặt trên mỗi vụ chuyển nhượng, bằng bằng khoán, văn kiện, hoặc giấy tờ, theo đó bất cứ vùng đất, khu chung cư, hoặc bất động sản nào khác tọa lạc trong Thành Phố được bán đi, cấp, chuyển giao, chuyển nhượng, hoặc sang tên theo cách nào khác cho, hoặc giao quyền cho, một người mua hoặc nhiều người mua trong đó, hoặc bất cứ người hoặc những người theo hoặc bởi lệnh của người mua hoặc những người mua đó, khi trị giá số tiền trả nhiều hơn một trăm mỹ kim (\$100.00), mà thuế đó sẽ được áp dụng thuế suất là ~~bốn mỹ kim và năm mươi xu (\$4.50)~~ tám mỹ kim và năm mươi xu (\$8.50) trên mỗi một ngàn mỹ kim (\$1,000.00) hoặc một phần của một ngàn mỹ kim (\$1,000.00) trị giá số tiền trả.

Như được dùng trong đây, 'trị giá số tiền trả' sẽ có nghĩa là tổng số tiền trả, đã trả hoặc giao, hoặc ký hợp đồng để được trả hoặc được chuyển giao, đổi lấy việc chuyển nhượng bất động sản, gồm cả bất cứ số tiền của bất cứ khoản nợ nào, có sẵn ngay trước khi chuyển nhượng và được thế chấp bằng chủ quyền liên đới, bằng khoán tín thác hoặc, giấy tờ ràng buộc liên đới nào khác về bất động sản chuyển nhượng và vẫn tiếp tục được thế chấp bằng chủ quyền liên đới, bằng khoán tín thác hoặc giấy tờ ràng buộc liên đới nào sau lần chuyển nhượng đó, và cũng gồm cả số tiền của bất cứ khoản nợ nào được thế chấp bằng chủ quyền liên đới, bằng khoán tín thác, hoặc ràng buộc liên đới được giao hoặc áp đặt trên bất động sản đó liên quan đến vụ chuyển nhượng để được trả tiền theo giá mua hoặc bất cứ phần nào trong đó vẫn chưa trả vào lúc chuyển nhượng. Trị giá số tiền trả cũng gồm cả số tiền của bất cứ khoản thẩm định đặc biệt nào hoặc bị áp đặt trên bất động sản bởi một thực thể công, do một thực thể, khu, hoặc cơ quan, mà khoản thẩm định đặc biệt đó là chủ quyền liên đới hoặc ràng buộc liên đới trên bất động sản đó và người mua hay bên được chuyển nhượng đồng ý trả khoản thẩm định đặc biệt đó hoặc lấy bất động sản chịu chủ quyền liên đới của khoản thẩm định đặc biệt đó. Trị giá của bất cứ chủ quyền liên đới hoặc ràng buộc liên đới nào thuộc loại, ngoài những loại được bao gồm cụ thể trên đây, có sẵn ngay trước khi chuyển nhượng và vẫn còn nguyên sau lần chuyển nhượng đã nói, sẽ không được tính khi quyết định trị giá số tiền trả. Nếu trị giá của số tiền trả không thể quyết định được chắc chắn hoặc để giải quyết bằng những cách sau này, trị giá số tiền trả đó sẽ được xem là có nghĩa thời giá thị trường công bằng của bất cộng sản đó vào lúc chuyển nhượng sau khi trừ đi bất

cứ số tiền của bất cứ chủ quyền liên đới hoặc ràng buộc liên đới nào, nếu có, thuộc một loại không được tính khi quyết định trị giá số tiền trả theo các điều khoản trên của đoạn này.

Đoạn 2. Nếu được phép theo Điều XIII C của Hiến Pháp California, Sắc Lệnh này có thể được Hội Đồng Thành Phố tu chính mà không cần được người dân bỏ phiếu, nhưng vẫn phải được cử tri chấp thuận nếu có bất cứ khoản tu chính nào tăng thuế, theo nghĩa của Bộ Luật Chính Quyền đoạn 53750(h), vượt quá những mức được phép theo chương này.

Đoạn 3. Đạo Luật Phẩm Chất Môi Trường California (CEQA). Hội Đồng Thành Phố tự kết luận và quyết định là hành động này được miễn áp dụng CEQA theo Đoạn 15061(b)(3) của Các Nguyên Tắc Hướng Dẫn CEQA, vì là một hoạt động chịu chi phối của điều luật tổng quát là CEQA chỉ áp dụng cho các dự án nào có thể gây tác động đáng kể cho môi trường. Điều khoản miễn áp dụng tổng quát trong trường hợp này là vì có thể thấy được chắc chắn là không thể nào các khoản tu chính đề nghị lại có thể gây tác động đáng kể cho môi trường, và do đó không chịu chi phối của CEQA. Do đó, có thể thấy được chắc chắn là dự án đề nghị sẽ không có tác động đáng kể cho môi trường.

Đoạn 4. Nếu có bất cứ đoạn, tiểu đoạn, đoạn văn hoặc câu nào trong Sắc Lệnh này, hoặc bất cứ phần nào trong đó, vì bất cứ lý do nào bị một tòa có thẩm quyền phán quyết là bất hợp hiến, bất hợp lệ hoặc vượt quá thẩm quyền của Thành Phố Hayward, phán quyết đó sẽ không ảnh hưởng đến hiệu lực hay hiệu quả của những phần còn lại trong Sắc Lệnh này.

Đoạn 5. Sắc Lệnh này sẽ có hiệu lực 10 ngày sau khi chứng nhận kết quả chấp thuận của cử tri trong Cuộc Bầu Cử theo Bộ Luật Bầu Cử đoạn 9217.

Đoạn 6. Sau khi được cử tri chấp thuận, Lục Sự Thành Phố sẽ chứng nhận kết quả thông qua và áp dụng Sắc Lệnh này và sẽ cho phát hành theo luật định.

\*\*\*\*\*