



Landlord  
and  
Tenant Board



## Hướng dẫn thi hành *Đạo luật về Thuê Nhà ở*

Tài liệu hướng dẫn này là bản tóm tắt của *Đạo luật về Thuê Nhà ở* (Đạo luật) mới của Tỉnh bang Ontario. Luật mới này đã có hiệu lực từ ngày 31 tháng 1 năm 2007. Đạo luật qui định các quyền hạn và trách nhiệm của chủ nhà và của người thuê nhà để ở.

Tài liệu hướng dẫn này không phải là một bản tóm tắt đầy đủ về đạo luật, đồng thời cũng không phải là một tài liệu đưa ra lời khuyên pháp lý. Nếu quý vị muốn biết thêm thông tin chi tiết về đạo luật, hãy xem phần **Để biết thêm thông tin** ở phần cuối của tài liệu hướng dẫn này.

### Những thông tin trong tài liệu hướng dẫn này:

- Về Tiền thuê
- Về Công việc Bảo dưỡng và Sửa chữa
- Về Quyền vào Nhà cho thuê
- Về Chấm dứt Quyền thuê nhà
- Để biết thêm thông tin

### Những ai bị chi phối bởi Đạo luật này?

Các chủ nhà và người thuê hầu hết các loại nhà cho thuê bị chi phối bởi hầu hết các điều luật của Đạo luật này. Nhà cho thuê có thể là một căn hộ, một ngôi nhà hoặc một phòng trong một ngôi nhà ngăn phòng hoặc nhà nghỉ. Đồng thời Đạo luật cũng áp dụng đối với những nhà nuôi dưỡng, nhà chăm sóc người nghỉ hưu và căn hộ trong một khu nhà di động hoặc cộng đồng thuê đất.

Nhiều điều luật về tiền thuê không áp dụng đối với:

- những toà nhà cho thuê mới xây dựng,
- nhà ở cộng đồng và nhà ở bất vụ lợi,
- ký túc xá sinh viên trong khuôn viên trường đại học và cao đẳng.

Nhưng những kiểu nhà này vẫn bị chi phối bởi hầu hết các điều luật khác của Đạo luật về những công việc bảo dưỡng và các lý do thu hồi lại.

Đạo luật không áp dụng nếu người thuê nhà phải dùng chung bếp hoặc phòng tắm với chủ nhà.

## Về Ủy ban

Landlord and Tenant Board (gọi tắt là Ủy ban) đứng ra giải quyết các tranh chấp giữa người thuê nhà và chủ nhà. Ủy ban có quyền hạn tương tự như một toà án.

Chủ nhà hoặc người thuê nhà đều có quyền nộp đơn lên Ủy ban. Những tranh chấp của họ có thể được giải quyết qua biện pháp **hoà giải** hoặc **xét xử**.

Theo biện pháp **hoà giải**, một Người hoà giải của Ủy ban sẽ giúp chủ nhà và người thuê nhà đạt tới một thoả thuận chung mà cả hai bên cùng thoả mãn.

Theo biện pháp **xét xử**, thường sẽ diễn ra một phiên điều trần. Thành viên Ủy ban đưa ra một quyết định dựa vào những chứng cứ mà chủ nhà và người thuê nhà trình bày, và sau đó ban hành một lệnh. Lệnh là một quyết định cuối cùng và bằng văn bản của Thành viên Ủy ban.

Đồng thời Ủy ban cũng cung cấp cho các chủ nhà và người thuê nhà những thông tin về các quyền hạn và trách nhiệm của họ theo quy định của Đạo luật.

Để liên hệ với Ủy ban, hãy xem phần **Để biết thêm thông tin** ở phần cuối của tài liệu hướng dẫn này.

## Về những thoả thuận thuê nhà

Chủ nhà và người thuê nhà có thể ký một thoả thuận bằng văn bản khi mới đồng ý cho thuê và thuê nhà, hoặc họ có thể thoả thuận với nhau bằng lời. Thoả thuận thuê nhà thường được gọi là một **hợp đồng thuê nhà**. Chủ nhà phải đưa cho người thuê nhà một bản sao của bất cứ hợp đồng thuê nào được lập thành văn bản.

Hợp đồng thuê không nên chứa đựng bất cứ điều khoản nào mâu thuẫn với Đạo luật. Nếu hợp đồng thuê có một điều khoản mâu thuẫn với Đạo luật, điều khoản đó sẽ không được Ủy ban tuân theo.

Chủ nhà cũng phải cung cấp cho người thuê nhà tên và địa chỉ hợp pháp của mình để người thuê nhà có thể cung cấp cho chủ nhà bất cứ thông báo hoặc văn bản cần thiết nào.

Dù là hợp đồng thuê bằng văn bản hay bằng lời, các chủ nhà đều phải cung cấp cho những người mới thuê nhà thông tin về các quyền hạn và trách nhiệm của chủ nhà và người thuê nhà và thông tin về vai trò của Landlord and Tenant Board. Chủ nhà phải cung cấp những thông tin này cho người thuê nhà đúng ngày hoặc trước ngày bắt đầu thuê nhà, ở dạng thức được Ủy ban chấp thuận. Ủy ban có cuốn tài liệu dài hai trang mà các chủ nhà nên dùng cho mục đích này.

## Về Tiền thuê

### Tiền thuê đối với người mới thuê nhà

Khi chủ nhà và người thuê nhà đồng ý cho thuê và thuê, họ phải quyết định số tiền thuê là bao nhiêu và những dịch vụ nào được bao gồm (chẳng hạn như chỗ đỗ xe, truyền hình cáp, hệ thống sưởi ấm, điện).

Trong hầu hết các trường hợp, chủ nhà không được tăng tiền thuê ít nhất trong thời gian 12 tháng tính từ lúc người thuê nhà chuyển đến ở.

## **Các khoản tiền đặt cọc thuê nhà**

Chủ nhà có thể thu một khoản tiền đặt cọc thuê nhà từ người mới thuê nhà khi hoặc trước khi bắt đầu cho thuê nhà. Nếu người thuê nhà trả tiền thuê từng tháng, khoản tiền đặt cọc không thể nhiều hơn số tiền thuê hàng tháng; nếu người thuê nhà trả tiền thuê từng tuần, khoản tiền đặt cọc không thể nhiều hơn số tiền thuê hàng tuần.

Khoản tiền đặt cọc thuê nhà chỉ có thể được sử dụng như là khoản thanh toán tiền thuê cho tháng hoặc tuần cuối cùng trước khi người thuê nhà chuyển đi. Khoản tiền đặt cọc không thể được sử dụng cho bất cứ mục đích nào khác, chẳng hạn như dùng để sửa chữa hư hại cho ngôi nhà.

Nếu chủ nhà gửi cho người thuê nhà một thông báo tăng tiền thuê nhà, chủ nhà cũng có thể yêu cầu người thuê nhà tăng số tiền đặt cọc thuê nhà lên một khoản tương tự.

Hàng năm chủ nhà phải thanh toán cho người thuê nhà lãi suất của khoản tiền đặt cọc thuê nhà. Theo Đạo luật, mức lãi suất bằng với mức qui định trong hướng dẫn tăng tiền thuê nhà (hãy xem phần **Hướng dẫn Tăng Tiền thuê nhà**).

- **Trường hợp ngoại lệ:** Đối với lần thanh toán tiền lãi đầu tiên mà chủ nhà phải thanh toán cho người thuê nhà sau ngày 31 tháng 1 năm 2007 (ngày *Đạo luật về Thuê Nhà ở* có hiệu lực thi hành), mức lãi suất áp dụng cho các tháng thuê nhà tính đến ngày 31 tháng 1 năm 2007 là 6%.

## **Các ngân phiếu đề lùi ngày và các khoản thanh toán tự động**

Khi chủ nhà và người mới thuê nhà đồng ý tiến tới thoả thuận thuê nhà, họ thường bàn bạc về phương thức thanh toán tiền thuê nhà.

Mặc dù chủ nhà và người thuê nhà có thể thoả thuận rằng tiền thuê nhà sẽ được thanh toán bằng ngân phiếu đề lùi ngày hoặc các khoản thanh toán tự động (chẳng hạn như các khoản ghi nợ từ tài khoản ngân hàng của người thuê nhà hoặc bằng thẻ tín dụng), nhưng chủ nhà **không thể đòi hỏi** người thuê nhà thanh toán bằng một trong hai phương thức đó.

Một khi chủ nhà và người thuê nhà đã đồng ý một phương thức thanh toán, phương thức thanh toán đó không được thay đổi trừ khi có sự đồng ý của cả chủ nhà và người thuê nhà.

## **Các giấy biên nhận tiền thuê nhà**

Chủ nhà phải cung cấp cho người thuê nhà một giấy biên nhận sau khi nhận được bất cứ khoản thanh toán tiền thuê nhà, khoản tiền đặt cọc thuê nhà hoặc các khoản phí khác, nếu người thuê nhà yêu cầu.

Đồng thời chủ nhà cũng phải cung cấp cho người thuê nhà trước đây một giấy biên nhận nếu người đó yêu cầu trong thời gian 12 tháng tính từ ngày chấm dứt quyền thuê nhà của họ.

Chủ nhà không được phép tính tiền việc cung cấp giấy biên nhận.

## Tăng tiền thuê nhà

Trong hầu hết mọi trường hợp, tiền thuê nhà có thể tăng nếu đã qua ít nhất 12 tháng tính từ ngày người thuê nhà chuyển đến ở lần đầu tiên hoặc tính từ ngày tăng tiền thuê cuối cùng đối với người thuê.

Chủ nhà phải gửi thông báo bằng văn bản trước ít nhất là 90 ngày đối với bất cứ lần tăng tiền thuê nào. Những biểu mẫu phù hợp cho hình thức thông báo này (Biểu mẫu N1, N2 hoặc N3) hiện đang có sẵn ở văn phòng của Ủy ban. Hãy xem phần **ĐỂ BIẾT THÊM THÔNG TIN** ở phần cuối của tài liệu hướng dẫn này để biết cách liên hệ với Ủy ban.

Mức tối đa mà chủ nhà có thể tăng tiền thuê nhà, không cần phải có sự chấp thuận của Ủy ban, là mức tăng được qui định trong hướng dẫn tăng tiền thuê nhà (hãy xem phần tiếp theo).

## Hướng dẫn tăng tiền thuê nhà

Hướng dẫn tăng tiền thuê nhà do Chính quyền Tỉnh bang Ontario ban hành mỗi năm một lần. Hướng dẫn này được căn cứ vào Chỉ số Giá Tiêu dùng.

Mỗi năm, Chính quyền Tỉnh bang công bố hướng dẫn trước ngày 31 tháng 8 cho những mức tăng tiền thuê sẽ có hiệu lực vào ngày hoặc sau ngày 1 tháng 1 của năm kế tiếp.

Hướng dẫn tăng tiền thuê nhà không cần phải có sự chấp thuận của Ủy ban. Tuy nhiên, chủ nhà phải có sự chấp thuận của Ủy ban trước khi họ có thể áp dụng mức tăng **cao hơn** mức được qui định trong hướng dẫn.

## Tăng tiền thuê nhà cao hơn mức được qui định trong hướng dẫn

**Chủ nhà có thể nộp đơn** lên Ủy ban xin tăng tiền thuê nhà cao hơn mức được qui định trong hướng dẫn nếu:

- chi phí của chủ nhà cho các khoản thuế và các khoản phải trả cho thành phố, và/hoặc cho các tiện ích sinh hoạt (chẳng hạn như chất đốt, điện hoặc nước) đã tăng đáng kể, hoặc
- chủ nhà đã chi một khoản tiền lớn để sửa chữa hoặc cải tạo nhà cho thuê (những chi phí này được gọi là **các khoản chi phí tài sản cố định**), hoặc
- chủ nhà phải thanh toán chi phí điều hành cho các dịch vụ bảo vệ được thực hiện bởi những người không phải là nhân viên của chủ nhà.

Các mức tăng tiền thuê nhà do chủ nhà phải chi phí tài sản cố định hoặc chi trả cho các dịch vụ bảo vệ không thể nhiều hơn 3% mỗi năm so với mức được qui định trong hướng dẫn. Nếu chủ nhà chứng minh giá nhà tăng thêm 3% so với mức được qui định trong hướng dẫn thì có thể tăng trong vòng ba năm với mức tăng tối đa 3% mỗi năm so với mức được qui định trong hướng dẫn. Không có giới hạn đối với các mức tăng tiền thuê nhà trong giới hạn có thể được chấp thuận do các chi phí về thuế và các khoản phải trả cho thành phố, và/hoặc chi phí cho các tiện ích sinh hoạt tăng.

Một số qui định đặc biệt áp dụng cho các mức tăng tiền thuê nhà do các khoản chi phí tài sản cố định. Ví dụ, chủ nhà phải chụp bản sao của các tài liệu bổ sung liên quan đến đơn xin hiện có dành cho người thuê nhà bị ảnh hưởng bởi việc tăng tiền thuê nhà. Đồng thời, trước khi chuyển các chi phí sang cho người thuê nhà, Ủy ban sẽ xác định xem công việc sửa sang hoặc cải tạo

nhà cho thuê có thực sự cần thiết hay không. Đồng thời, nếu Ủy ban xác định rằng có những hư hỏng nghiêm trọng trong nhà cho thuê hoặc trong toà nhà cần bảo dưỡng, Ủy ban có thể:

- bác bỏ đơn xin của chủ nhà, hoặc
- yêu cầu chủ nhà phải chứng minh cho Ủy ban thấy rằng những hư hỏng sẽ phải được sửa chữa trước khi họ có thể áp dụng mức tăng tiền thuê nhà đã được thông qua.

**Chủ nhà và người thuê nhà có thể đồng ý** một mức tăng tiền thuê nhà cao hơn mức được qui định trong hướng dẫn nếu họ đồng ý rằng chủ nhà sẽ đảm nhiệm công việc sửa chữa hoặc cải tạo lớn, mua trang thiết bị mới cho nhà cho thuê, hoặc cung cấp thêm một dịch vụ mới cho người thuê nhà.

Thoả thuận này phải được lập thành văn bản. Biểu mẫu phù hợp cho hình thức thoả thuận này (Biểu mẫu N10) hiện đang có sẵn ở văn phòng Ủy ban. Mức tăng tiền thuê nhà cao nhất có thể được chấp thuận là 3% so với mức được qui định trong hướng dẫn.

Nếu chủ nhà và người thuê nhà lập thoả thuận theo hình thức này, chủ nhà không cần phải nộp đơn xin Ủy ban chấp thuận mức tăng tiền thuê nhà.

Người thuê nhà được phép thay đổi quyết định và thông báo cho chủ nhà của họ biết bằng văn bản trong vòng năm ngày sau khi ký thoả thuận rằng họ không đồng ý với mức tăng tiền thuê nhà nữa.

### **Khi tiền thuê nhà nên được giảm**

Yêu cầu chủ nhà phải giảm tiền thuê nhà khi:

- các chi phí tiện ích sinh hoạt giảm sau khi chủ nhà đã tăng tiền thuê nhà cao hơn mức được qui định trong hướng dẫn căn cứ vào lệnh từ Ủy ban chấp thuận cho tăng tiền thuê nhà dựa vào các chi phí tiện ích sinh hoạt,
- khoản chi phí tài sản cố định được thanh toán đầy đủ; điều này chỉ áp dụng cho những người thuê nhà vẫn đang sống trong nhà cho thuê kể từ khi Ủy ban chấp thuận cho tăng tiền thuê nhà căn cứ vào khoản chi phí tài sản cố định, hoặc
- khoản thuế tài sản của thành phố giảm nhiều hơn phần trăm thuế được ấn định trước, dẫn đến việc giảm tiền thuê nhà tự động.

Người thuê nhà có thể nộp đơn lên Ủy ban xin được giảm tiền thuê nhà nếu:

- các khoản thuế hoặc các khoản phí phải đóng áp dụng đối với nhà cho thuê phải đóng cho thành phố giảm,
- chủ nhà cắt giảm hoặc bỏ một dịch vụ họ đã cung cấp cho người thuê mà không giảm tiền thuê nhà, hoặc
- chủ nhà đã không giữ lời hứa như đã ghi trong thoả thuận đối với mức tăng tiền thuê nhà cao hơn mức được qui định trong hướng dẫn.

## VỀ CÔNG VIỆC BẢO DƯỠNG VÀ SỬA CHỮA

### Các trách nhiệm của chủ nhà

Chủ nhà phải duy trì nhà cho thuê trong tình trạng còn tốt. Chủ nhà phải tuân thủ theo các tiêu chuẩn về sức khỏe, an toàn, nhà ở và bảo dưỡng, như đã được qui định trong bất cứ điều luật nào của tỉnh hoặc bất cứ sắc lệnh nào của thành phố.

Chủ nhà phải tuân thủ các yêu cầu này ngay cả khi người thuê đã nhận thấy những tình trạng hư hỏng khi họ đã đồng ý thuê nhà.

Người thuê nhà có thể nộp đơn lên Ủy ban nếu chủ nhà không đáp ứng được các trách nhiệm bảo dưỡng của họ. Nếu Ủy ban đồng ý rằng chủ nhà không đáp ứng được các trách nhiệm bảo dưỡng của họ, sẽ có nhiều phương thức bồi thường mà Ủy ban có thể lệnh. Ví dụ, Ủy ban có thể ban hành lệnh rằng người thuê nhà không phải thanh toán vài phần hoặc tất cả số tiền thuê nhà cho đến khi chủ nhà thực hiện việc sửa chữa hoặc rằng chủ nhà không thể tăng tiền thuê đối với nhà cho thuê cho đến khi đã sửa chữa xong bất cứ hư hỏng **ngghiêm trọng** nào.

### Các trách nhiệm của người thuê nhà

Người thuê nhà phải giữ gìn sạch sẽ nơi ở, đạt tới tiêu chuẩn sạch sẽ thông thường hoặc bình thường mà hầu hết mọi người sẽ chấp nhận.

Người thuê nhà phải sửa chữa hoặc trả tiền để sửa chữa bất cứ hư hỏng nào do bản thân người thuê nhà, khách của người thuê nhà hoặc những người khác sống cùng với người thuê nhà gây ra cho ngôi nhà. Những hư hỏng này bao gồm hư hỏng trong nhà của người thuê, cũng như bất kỳ khu vực **sinh hoạt chung** nào chẳng hạn như hành lang, thang máy, cầu thang bộ, đường lái xe vào nhà hoặc khu vực đỗ xe.

Không quan trọng là hư hỏng đó xảy ra do cố tình hay do không cẩn thận - người thuê nhà phải chịu trách nhiệm sửa chữa. Tuy nhiên, người thuê nhà không phải chịu trách nhiệm sửa chữa những hư hỏng do bị “hao mòn trong quá trình sử dụng” thông thường. Ví dụ, thảm trải sàn đã bị sờn rách sau nhiều năm sử dụng thông thường, người thuê nhà sẽ không phải thay mới tấm thảm.

Chủ nhà có thể nộp đơn lên Ủy ban nếu người thuê nhà không chịu sửa chữa bất cứ hư hỏng nào do họ gây nên. Nếu Ủy ban đồng ý rằng người thuê nhà nên chịu trách nhiệm đối với sự hư hỏng, Ủy ban có thể lệnh cho người thuê nhà phải thanh toán chi phí sửa chữa hư hỏng hoặc thậm chí có thể đuổi người thuê nhà.

Người thuê nhà không nên giữ lại bất cứ phần tiền thuê nào, ngay cả khi người thuê nhà cho rằng công việc bảo dưỡng kém chất lượng hoặc việc sửa chữa cần thiết chưa được thực hiện. Người thuê nhà có thể bị đuổi, nếu họ giữ lại tiền thuê nhà khi không có sự chấp thuận từ Ủy ban.

### Các dịch vụ thiết yếu cho cuộc sống

Chủ nhà không được phép dừng hoặc gây trở ngại đối với việc cung cấp cho ngôi nhà của người thuê bất cứ dịch vụ thiết yếu nào sau đây:

- hệ thống sưởi ấm (từ ngày 1 tháng 9 tới 15 tháng 6)

- điện
- chất đốt (chẳng hạn như khí ga tự nhiên hoặc dầu)
- nước nóng hoặc nước lạnh

### **Để biết thêm thông tin về công việc bảo dưỡng và sửa chữa**

Để biết thêm thông tin về công việc bảo dưỡng, hãy đọc sách hướng dẫn của Ủy ban có tiêu đề **Công việc Bảo dưỡng và Sửa chữa**

## **Về Quyền vào Nhà cho thuê**

### **Vào nhà không cần có thông báo trước**

Chủ nhà có thể vào nhà của người thuê không cần phải có thông báo trước nếu:

- trong một trường hợp **khẩn cấp** chẳng hạn như hoả hoạn,
- người thuê nhà đồng ý cho phép chủ nhà vào nhà,
- người thuê nhà để chăm sóc đã đồng ý bằng văn bản cho phép chủ nhà có thể vào nhà để kiểm tra điều kiện ăn ở của họ với tần suất ghé thăm phù hợp.

Chủ nhà có thể vào nhà cho thuê mà không cần có thông báo trước trong khoảng thời gian từ **8 giờ sáng đến 8 giờ tối** nếu:

- thoả thuận thuê nhà yêu cầu chủ nhà phải quét dọn nhà – trừ khi thoả thuận qui định công việc quét dọn vào những giờ khác,
- chủ nhà hoặc người thuê nhà đã ra thông báo chấm dứt quyền thuê nhà, hoặc họ có thoả thuận chấm dứt quyền thuê nhà, và chủ nhà muốn giới thiệu ngôi nhà cho người thuê nhà tiềm năng (trong trường hợp này, mặc dù không yêu cầu phải có thông báo trước nhưng chủ nhà phải gắng thông báo cho người thuê nhà hiện tại biết trước khi vào nhà vì lý do này).

### **Vào nhà khi có thông báo bằng văn bản trước 24 giờ đồng hồ**

Chủ nhà có thể vào nhà cho thuê trong khoảng thời gian từ **8 giờ sáng đến 8 giờ tối**, và chỉ khi họ đã gửi cho người thuê nhà **thông báo bằng văn bản trước 24 giờ đồng hồ**:

- để sửa chữa hoặc tiến hành công việc trong nhà,
- để thực hiện việc kiểm tra, nếu có, nhằm xác định xem có hư hỏng nào cần phải được sửa chữa hay không,
- để cho phép người cho vay thế chấp tiềm năng hoặc chuyên viên bảo hiểm của dãy nhà xem xét ngôi nhà,

- để cho phép người mua nhà tiềm năng có dịp xem xét nhà cho thuê (lưu ý: Đạo luật cũng cho phép chuyên viên bất động sản đã được cấp phép hành nghề hoặc người môi giới vào nhà với mục đích này nếu họ có uỷ quyền bằng văn bản của chủ nhà),
- để cho phép kỹ sư, kiến trúc sư hoặc nhà chuyên môn tương đương khác tiến hành kiểm tra phục vụ cho một chương trình chuyển đổi được đề nghị theo *Đạo luật Chung cư*; hoặc
- với bất cứ mục đích hợp lý nào được thoả thuận thuê nhà cho phép.

Thông báo phải nêu rõ lý do tại sao chủ nhà muốn vào nhà cho thuê và phải ghi rõ thời gian nào trong khoảng thời gian từ 8 giờ sáng đến 8 giờ tối, chủ nhà sẽ vào nhà. Nếu chủ nhà gửi cho người thuê nhà thông báo hợp lệ, chủ nhà có thể vào nhà ngay cả khi người thuê nhà không có mặt ở nhà.

## VỀ CHẤM DỨT QUYỀN THUÊ NHÀ

### Gia hạn hợp đồng thuê

Hết hạn hợp đồng không có nghĩa là người thuê nhà phải chuyển đi. Hai bên có thể ký một bản hợp đồng mới hoặc chủ nhà và người thuê nhà có thể đồng ý gia hạn hợp đồng thêm một khoảng thời hạn ấn định khác.

Nếu hai bên không đạt được một thoả thuận mới, người thuê nhà vẫn có quyền ở lại:

- với tư cách là người thuê nhà từng tháng, nếu họ đã trả tiền thuê nhà từng tháng trong hợp đồng đã mãn hạn, hoặc
- với tư cách là người thuê nhà từng tuần, nếu họ đã trả tiền thuê nhà từng tuần trong hợp đồng đã mãn hạn.

Nếu người thuê nhà ở lại với tư cách là người thuê nhà từng tháng hoặc từng tuần, tất cả các qui định của hợp đồng cũ sẽ vẫn áp dụng đối với chủ nhà và người thuê nhà. Nhưng mỗi năm chủ nhà có thể tăng tiền thuê nhà đến mức được Đạo luật cho phép.

### Nếu người thuê nhà muốn chuyển đi

Người thuê nhà phải gửi cho chủ nhà **thông báo bằng văn bản** nếu họ có kế hoạch chuyển đi nơi khác. Biểu mẫu phù hợp cho hình thức thông báo này (Biểu mẫu N9) hiện đang có sẵn ở văn phòng Ủy ban. Yêu cầu về thời gian gửi thông báo trước được căn cứ vào thời gian thuê, chi tiết như sau:

<b>Nếu người thuê nhà:</b>	<b>thì người thuê nhà phải gửi:</b>	<b>và ngày chấm dứt quyền thuê nhà phải là:</b>
thanh toán tiền thuê nhà <b>hàng ngày</b> hoặc <b>hàng tuần</b> ,	thông báo trước ít nhất là 28 ngày,	ngày cuối cùng của khoảng thời gian thuê hàng tuần. (Chỉ áp dụng cho những trường hợp thuê nhà hàng tuần.)
thanh toán tiền thuê nhà <b>hàng tháng</b> ,	thông báo trước ít nhất là 60 ngày,	ngày cuối cùng của khoảng thời gian thuê hàng tháng.
có một <b>hợp đồng thuê</b> trong một khoảng thời hạn đã ấn định,	thông báo trước ít nhất là 60 ngày,	không sớm hơn ngày có hiệu lực cuối cùng của hợp đồng.

Người thuê nhà và chủ nhà có thể đồng ý chấm dứt quyền thuê nhà sớm hơn. Các bên có thể thoả thuận chấm dứt quyền thuê nhà bằng lời, nhưng tốt nhất nên có một thoả thuận bằng văn bản. Chủ nhà hoặc người thuê nhà không cần phải gửi thông báo chấm dứt quyền thuê nhà cho bên kia nếu đã có một bản thoả thuận chấm dứt quyền thuê nhà.

Người thuê nhà trong nhà chăm sóc có thể chấm dứt quyền thuê nhà sớm hơn bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho chủ nhà trước ít nhất là 30 ngày.

### **Chuyển nhượng quyền thuê nhà và việc cho thuê lại**

Người thuê nhà có thể chuyển giao quyền chiếm giữ nhà cho thuê cho một người khác. Đây được gọi là **chuyển nhượng quyền thuê nhà**. Trong hình thức chuyển nhượng quyền thuê nhà, một người mới thay thế vị trí của người thuê nhà, nhưng tất cả các điều khoản của thoả thuận thuê nhà đều được giữ nguyên.

Hình thức **cho thuê lại** xảy ra khi người thuê nhà chuyển đi nơi khác, để cho người khác vào sống trong nhà một khoảng thời gian, nhưng sau đó người thuê nhà quay lại sinh sống trước khi quyền thuê chấm dứt. Trong hình thức cho thuê lại, các điều khoản của thoả thuận thuê nhà và mối quan hệ giữa chủ nhà và người thuê nhà không thay đổi.

Người thuê nhà phải được sự chấp thuận của chủ nhà đối với việc chuyển nhượng quyền thuê nhà và cho thuê lại, nhưng, dù trong trường hợp nào, chủ nhà cũng phải có một lý do chính đáng đối với việc từ chối.

### **Các qui định về các quyền thuê nhà đặc biệt**

Một số người thuê nhà không có quyền chuyển nhượng quyền thuê nhà hoặc cho thuê lại; ví dụ, người thuê nhà là một người giám sát, hoặc là một người ở trong nhà cộng đồng hoặc nhà phi lợi nhuận được tài trợ, hoặc trong nhà được phân bởi một tổ chức giáo dục, nơi người thuê nhà đang làm việc hoặc học tập.

Để biết thêm thông tin về quyền chuyển nhượng, hãy đọc cuốn hướng dẫn của Ủy ban có tiêu đề **Cách Người thuê nhà có thể Chấm dứt Quyền thuê nhà**.

## Việc chấm dứt quyền thuê nhà bởi chủ nhà

Chủ nhà chỉ có thể chấm dứt quyền thuê nhà với những lý do được Đạo luật cho phép.

Bước đầu tiên là chủ nhà gửi thông báo bằng văn bản cho người thuê nhà với ý muốn người thuê nhà chuyển đi. Các biểu mẫu phù hợp mà chủ nhà phải sử dụng để gửi thông báo chấm dứt quyền thuê nhà hiện có sẵn ở văn phòng của Ủy ban.

Nếu người thuê nhà không chuyển đi sau khi nhận được thông báo, chủ nhà có thể yêu cầu Ủy ban chấm dứt quyền thuê nhà của người thuê nhà bằng cách điền vào một đơn yêu cầu. Ủy ban sẽ quyết định xem quyền thuê nhà có nên chấm dứt hay không sau khi tổ chức một phiên điều trần. Cả chủ nhà và người thuê nhà có thể đến phiên điều trần và giải thích những lý do từ phía họ cho Thành viên của Ủy ban.

## Các lý do để lấy lại nhà cho thuê phụ thuộc vào cách cư xử của người thuê

Đạo luật cho phép chủ nhà gửi thông báo cho người thuê nhà nếu người thuê nhà, khách của người thuê nhà hoặc một ai khác sống cùng với người thuê nhà làm một điều gì đó mà họ không nên làm, hoặc không làm một việc gì đó mà đáng ra họ nên làm. Ví dụ:

- không thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà,
- ngoan cố thanh toán chậm tiền thuê nhà,
- gây hư hỏng cho tài sản thuê,
- có hành vi bất hợp pháp,
- ảnh hưởng đến sự an toàn của những người khác,
- làm mất hoà khí giữa những người thuê nhà khác hoặc chủ nhà,
- để quá nhiều người đến ở cùng (“ở đông đúc”),
- không khai báo khoản thu nhập về nhà ở được trợ cấp.

Trong một số trường hợp, chủ nhà có thể gửi cho người thuê nhà thông báo căn cứ vào sự hiện diện hoặc hành vi của vật cưng mà người thuê nhà đang nuôi giữ, chẳng hạn như khi vật cưng gây hư hỏng cho tài sản thuê.

## Những lý do khác để lấy lại nhà cho thuê

Có một số lý do khác để lấy lại nhà cho thuê mà **không** liên quan đến những việc mà người thuê làm hoặc không làm. Ví dụ:

- chủ nhà muốn lấy lại nhà cho thuê để chính họ sử dụng hoặc để cho thành viên của gia đình hoặc một người chăm sóc sử dụng ngay,
- chủ nhà đã đồng ý bán bất động sản và người mua muốn chính họ sử dụng tất cả các phần của bất động sản hoặc để cho thành viên của gia đình hoặc người chăm sóc sử dụng ngay,
- chủ nhà lên kế hoạch sửa chữa hoặc cải tạo lớn yêu cầu phải có giấy phép xây dựng và không ai được cư trú trong nhà,
- chủ nhà lên kế hoạch phá dỡ bất động sản,

- trong trường hợp nhà được thuê để làm nhà chăm sóc với một lý do duy nhất là để tiếp nhận dịch vụ điều trị liệu pháp hoặc điều trị phục hồi, và chương trình điều trị liệu pháp hoặc điều trị phục hồi của người thuê nhà đã kết thúc,
- người thuê nhà để làm nhà chăm sóc cần nhiều sự chăm sóc hơn so với những gì mà nhà chăm sóc có thể cung cấp, hoặc không còn cần mức độ chăm sóc mà chủ nhà đã cung cấp.

## **Để biết thêm thông tin**

### **Liên hệ với Landlord and Tenant Board**

Tài liệu hướng dẫn này chỉ cung cấp thông tin tổng quát. Để biết thêm thông tin, hoặc để nhận được các bản sao của các biểu mẫu và ấn phẩm của Ủy ban, quý vị có thể:

- ghé thăm trang web của Ủy ban tại địa chỉ **www.LTB.gov.on.ca**.
- gọi điện thoại cho Ủy ban theo số **416-645-8080** hoặc số điện thoại miễn phí **1-888-332-3234**, hoặc
- ghé thăm văn phòng của Landlord and Tenant Board gần nơi quý vị ở. Quý vị có thể tìm thấy một danh sách địa điểm các văn phòng của Ủy ban trên trang web của chúng tôi, hoặc quý vị có thể gọi cho chúng tôi theo các số điện thoại được liệt kê ở trên.