

Hướng dẫn về hợp đồng thuê nhà tiêu chuẩn cho nhà cho thuê

Tháng 3 năm 2021

Hướng dẫn về hợp đồng thuê nhà tiêu chuẩn cho nhà cho thuê

Nhà cho thuê tại Ontario được quản lý theo Đạo Luật Thuê Nhà Ở (Residential Tenancies Act), 2006 (đạo luật).

Tài liệu này được soạn bằng nhiều ngôn ngữ nhằm giúp chủ nhà và người thuê nhà hiểu rõ và hoàn thành Mẫu Hợp Đồng Thuê Nhà Tiêu Chuẩn (hợp đồng thuê tiêu chuẩn). Hợp đồng thuê nhà tiêu chuẩn có thể được tìm thấy trên Kho Lưu Trữ Biểu Mẫu Trung Tâm của Bộ Dịch vụ Chính Phủ và Người Tiêu Dùng ([Ministry of Government and Consumer Services Central Forms Repository](#)).

Hướng dẫn này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin và không phải tư vấn pháp lý về hợp đồng thuê nhà tiêu chuẩn hay về đạo luật.

Quý vị nên tham khảo ý kiến luật sư nếu cần được tư vấn pháp lý về hợp đồng thuê nhà tiêu chuẩn hoặc đạo luật.

Hợp đồng thuê nhà tiêu chuẩn là bắt buộc đối với hầu hết các thỏa thuận thuê nhà ở tư nhân ký mới từ ngày 30 tháng 04 năm 2018. Mẫu hợp đồng cũng cung cấp những thông tin hữu ích về các quyền và trách nhiệm theo đạo luật.

Hợp đồng thuê nhà tiêu chuẩn không áp dụng đối với cơ sở cung cấp dịch vụ chăm sóc, địa điểm trong các khu dành cho loại hình cư trú di động và khu cho thuê đất chuyên biệt, hầu hết nhà ở xã hội và theo diện được hỗ trợ, một số loại hình nhà cho thuê và nhà ở hợp tác dạng đặc biệt khác.

Nếu quý vị có quyền nhận hợp đồng thuê nhà tiêu chuẩn nhưng không nhận được, hãy gửi yêu cầu bằng văn bản cho chủ nhà để lấy một bản sao. Một khi quý vị yêu cầu, họ sẽ phải gửi hợp đồng cho quý vị trong vòng 21 ngày theo lịch. Nếu họ không gửi, quý vị có thể giữ một tháng tiền thuê nhà.

Nếu quý vị vẫn chưa nhận được hợp đồng thuê nhà tiêu chuẩn 30 ngày sau khi quý vị giữ một tháng tiền thuê, thì quý vị có thể giữ lại khoản tiền thuê nhà chưa trả này.

Ngoài ra, nếu quý vị không được cung cấp hợp đồng thuê nhà tiêu chuẩn và quý vị có hợp đồng thuê nhà theo thời hạn cố định, các quy tắc đặc biệt cho phép quý vị kết thúc sớm hợp đồng thuê theo thời hạn cố định của mình.

Theo Bộ Luật Nhân Quyền Ontario (Ontario Human Rights Code), mọi người đều có quyền được đối xử công bằng về nhà ở mà không bị phân biệt hay quấy rối. Một hợp đồng thuê nhà không làm mất đi quyền và trách nhiệm theo đạo luật.

Tài liệu này gồm 2 phần:

1. Các mục của hợp đồng thuê nhà tiêu chuẩn

Mục đích của phần này là giúp quý vị điền thông tin vào mẫu hợp đồng thuê nhà tiêu chuẩn. Phần này cung cấp thông tin về nội dung của mỗi mục trong hợp đồng thuê nhà tiêu chuẩn, bắt đầu từ trang 4.

Tất cả các mục trong hợp đồng thuê nhà tiêu chuẩn là bắt buộc và không thể thay đổi. Sau khi hoàn thành, hợp đồng thuê nhà tiêu chuẩn sẽ tạo nên một hợp đồng ràng buộc giữa chủ nhà và người thuê nhà.

2. Các quyền và trách nhiệm của tôi

Phần này cung cấp thêm thông tin về các quyền và trách nhiệm của người thuê nhà và chủ nhà theo đạo luật, bắt đầu từ trang 9. Thông tin này tương tự như thông tin được nêu trong phụ lục của hợp đồng thuê nhà tiêu chuẩn.

Nếu quý vị có thắc mắc

Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board) cũng cung cấp thông tin về các quyền và trách nhiệm của chủ nhà và người thuê nhà theo đạo luật (được trình bày bằng tiếng Anh hoặc tiếng Pháp). Để biết thêm thông tin, quý vị có thể gọi tới một trong các số điện thoại bên dưới hoặc truy cập trang mạng của Hội đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board).

Số điện thoại miễn phí: 1-888-332-3234

Khu vực Toronto: 416-645-8080

TTY: 1-800-855-0511

Website: www.tribunalsontario.ca/ltb

Mục 1: Các mục của hợp đồng thuê nhà tiêu chuẩn

Hợp đồng thuê tiêu chuẩn [được biết đến với tên pháp lý là Thỏa thuận Thuê Nhà ở (Residential Tenancy Agreement) (**Mẫu Hợp Đồng Thuê Nhà Tiêu Chuẩn - Standard Form of Lease**) / **Convention de location à usage d'habitation**] với đầy đủ thông tin được điền sẽ tạo nên một hợp đồng ràng buộc giữa chủ nhà và người thuê nhà cho hầu hết các trường hợp thuê nhà ở.

Quý vị phải hoàn thành từng mục trong hợp đồng thuê nhà tiêu chuẩn này.

1. Các bên trong hợp đồng

Mục này có tên của (các) chủ nhà và (các) người thuê nhà tham gia vào thỏa thuận thuê nhà.

Để biết thêm thông tin, xem phần B trên trang 9.

2. Công trình thuê

Mục này mô tả công trình thuê đang được thuê và địa chỉ của công trình thuê. Phần này cũng mô tả số lượng chỗ đỗ xe – nếu có – và vị trí chỗ đỗ xe.

Nếu công trình thuê nằm trong một tòa nhà chung cư,

- thì phải được nêu rõ trong mục này.
- người thuê nhà cũng phải đồng ý tuân theo bản tuyên cáo, nội quy, và quy định của tòa nhà được chủ nhà cung cấp.

3. Thông tin liên hệ

Mục này có địa chỉ để nhận thông báo của chủ nhà. Nếu người thuê nhà cần gửi thông báo chính thức cho chủ nhà (chẳng hạn như thông báo chấm dứt việc thuê nhà), thì thông báo phải được gửi tới địa chỉ này.

Mục này cũng cho phép chủ nhà và người thuê nhà thỏa thuận việc nhận thông báo chính thức qua e-mail (thư điện tử), và có đủ khoảng trống cho cả địa chỉ e-mail của chủ nhà và người thuê nhà. Các thông báo chính thức chỉ được gửi qua e-mail đã cung cấp khi được phép theo quy định của Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board). Quý vị có thể liên hệ Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board) để tìm hiểu về những loại hình thông báo có thể gửi qua thư điện tử.

Mục này cũng cho phép chủ nhà điền thêm thông tin liên lạc để liên hệ trong trường hợp khẩn cấp hoặc cho liên lạc hàng ngày.

Để biết thêm thông tin, vui lòng xem phần B trên trang 9 và phần E trên trang 11.

4. Thời hạn của hợp đồng thuê nhà

Mục này có ngày mà người thuê nhà có quyền chuyển vào công trình thuê và khoảng

thời gian (thời hạn) thuê nhà.

Để biết thêm thông tin, vui lòng xem phần C trên trang 9 và phần D bắt đầu từ trang 10.

5. Tiền thuê

Mục này nêu rõ tổng số tiền thuê (còn được gọi là tiền thuê hợp pháp). Tổng tiền thuê (tiền thuê hợp pháp) [trong hợp đồng thuê tiêu chuẩn được gọi là “**Tổng Tiền Thuê - Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)**”] là tổng các khoản tiền được liệt kê trong tiểu mục 5(b) của hợp đồng thuê tiêu chuẩn, bao gồm:

- tiền thuê cố định đối với công trình thuê,
- bất kỳ chi phí tách riêng nào về đỗ xe hoặc các dịch vụ và tiện ích khác, chẳng hạn như kho có khóa hay điều hòa nhiệt độ do chủ nhà cung cấp cho người thuê nhà.

Việc tăng tiền thuê trong tương lai sẽ dựa trên tổng tiền thuê.

Mục này cũng quy định khi nào phải thanh toán tiền thuê, thanh toán cho ai, hình thức thanh toán, và bất kỳ phí xử lý nào tính cho các chi phiếu bị một tổ chức tài chính trả lại.

Để biết thêm thông tin, vui lòng xem phần F trên trang 12 và phần I bắt đầu từ trang 13.

6. Các dịch vụ và công trình tiện ích

Mục này nêu rõ những dịch vụ được bao gồm – hoặc không được bao gồm – trong tổng tiền thuê (tiền thuê hợp pháp) [trong hợp đồng tiêu chuẩn được gọi là “**Tổng Tiền Thuê - Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)**”], gồm cả các dịch vụ và tiện ích đã có trong tiền thuê cố định và những chi phí tách riêng trong tiểu mục 5(b) của hợp đồng thuê nhà tiêu chuẩn.

Trong một số trường hợp, chủ nhà và người thuê nhà có thể thỏa thuận sau để bổ sung các dịch vụ khác và cân đối lại tiền thuê. Ví dụ, chủ nhà và người thuê nhà có thể đồng ý tăng tiền thuê nhà theo mùa cho dịch vụ thêm là máy điều hòa nhiệt độ.

Trong mục này, chủ nhà và người thuê nhà cũng thỏa thuận ai là người chịu trách nhiệm về các dịch vụ tiện ích (điện, sưởi, nước) thuộc công trình thuê.

Để biết thêm thông tin, vui lòng xem phần K trên trang 15.

7. Chiết khấu tiền thuê

Mục này cho phép chủ nhà được giảm tiền thuê và mô tả các điều khoản của khoản chiết khấu.

Sau khi việc giảm tiền thuê kết thúc, người thuê nhà phải thanh toán tổng tiền thuê (tiền thuê hợp pháp) [trong hợp đồng thuê tiêu chuẩn được gọi là “**Tổng Tiền Thuê - Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)**”] theo thỏa thuận trong mục 5 của hợp đồng thuê tiêu chuẩn, cộng thêm bất cứ khoản tăng hợp pháp nào.

Để biết thêm thông tin, vui lòng xem phần G trên trang 12.

8. Tiền đặt cọc thuê nhà

Trong mục này, chủ nhà và người thuê nhà thỏa thuận về việc có cần tiền đặt cọc thuê nhà không và đặt cọc bao nhiêu. Pháp luật giới hạn số tiền đặt cọc và cách xử lý khoản đặt cọc này. Khoản đặt cọc thuê nhà không được coi là khoản đặt cọc cho hư hỏng trong quá trình sử dụng công trình thuê.

Để biết thêm thông tin, vui lòng xem phần H trên trang 12.

9. Tiền đặt cọc cho chìa khóa nhà

Trong mục này, chủ nhà và người thuê nhà thỏa thuận về việc có cần một khoản đặt cọc cho chìa khóa nhà hay không và đặt cọc bao nhiêu. Pháp luật giới hạn số tiền đặt cọc và cách xử lý khoản đặt cọc này.

Để biết thêm thông tin, vui lòng xem phần H trên trang 12.

10. Hút thuốc

Theo luật pháp của tỉnh, quý vị không được phép hút thuốc tại bất cứ khu vực chung nào bên trong tòa nhà. Trong mục này, chủ nhà và người thuê nhà có thể thỏa thuận để đưa ra các quy tắc về việc hút thuốc trong công trình thuê.

Để biết thêm thông tin, vui lòng xem phần M trên trang 15 và phần S trên trang 17.

11. Bảo hiểm của người thuê nhà

Trong mục này, chủ nhà và người thuê nhà có thể thỏa thuận về việc người thuê nhà liệu phải mua bảo hiểm trách nhiệm hay không. Nếu chủ nhà yêu cầu bằng chứng chứng minh khoản bao trả bảo hiểm, thì người thuê nhà phải xuất trình.

Việc bảo hiểm cho các vật dụng trong nhà là tùy vào quyết định của người thuê nhà.

12. Những thay đổi đối với công trình thuê

Mục này cho biết rằng người thuê nhà có thể lắp đặt các đồ vật trang trí, như tranh ảnh hoặc tấm che cửa sổ, nhưng phải được chủ nhà cho phép thực hiện các thay đổi khác đối với công trình thuê.

Không thể thay đổi mục này. Nếu chủ nhà và người thuê nhà muốn thỏa thuận các chi tiết bổ sung, những thông tin này có thể được lập dưới dạng văn bản như là điều khoản bổ sung trong mục 15 của hợp đồng thuê tiêu chuẩn.

Để biết thêm thông tin, vui lòng xem phần J trên trang 14.

13. Bảo dưỡng và sửa chữa

Mục này cho biết rằng chủ nhà phải bảo dưỡng công trình và tài sản thuê, nhưng người thuê nhà phải sửa chữa hoặc chi trả cho bất kỳ hư hỏng không hợp lý nào do lỗi của người thuê hoặc khách của người thuê.

Người thuê nhà chịu trách nhiệm dọn dẹp vệ sinh công trình thuê, trừ khi chủ nhà đồng ý làm việc đó.

Mục này không thể thay đổi. Nếu chủ nhà và người thuê nhà muốn thỏa thuận các chi tiết bổ sung, những thông tin này có thể được lập dưới dạng văn bản như là điều khoản bổ sung trong mục 15 của hợp đồng thuê tiêu chuẩn.

Để biết thêm thông tin, vui lòng xem phần J trên trang 14.

14. Nhượng hoặc cho thuê lại

Mục này cho biết rằng người thuê nhà cần được chủ nhà cho phép khi muốn nhượng lại hoặc cho thuê lại công trình thuê cho người khác, và chủ nhà không thể từ chối thỏa thuận đó một cách tùy tiện hoặc vô lý.

Mục này không thể thay đổi. Nếu chủ nhà và người thuê nhà muốn thỏa thuận các chi tiết bổ sung, những thông tin này có thể được lập dưới dạng văn bản như là điều khoản bổ sung trong mục 15 của hợp đồng thuê tiêu chuẩn.

Để biết thêm thông tin, vui lòng xem phần P bắt đầu từ trang 16.

15. Điều khoản bổ sung

Chủ nhà và người thuê nhà có thể thỏa thuận các điều khoản bổ sung chi tiết về việc thuê nhà. Nếu đạt được thỏa thuận, những quy tắc hoặc “điều khoản” bổ sung này phải được đính kèm với hợp đồng thuê tiêu chuẩn.

Bất cứ điều khoản bổ sung nào nhằm tước đi quyền hoặc trách nhiệm theo đạo luật đều không có hiệu lực (không có giá trị hoặc không ràng buộc về mặt pháp lý) và không được thi hành. Một số ví dụ về các điều khoản không có hiệu lực và không thể thi hành bao gồm:

- Không cho phép vật nuôi (tuy nhiên, chủ nhà có thể yêu cầu người thuê nhà tuân theo các quy tắc của tòa nhà chung cư, trong đó có thể bao gồm quy định cấm nuôi một số loại vật nuôi nhất định)
- Không cho phép tiếp khách, bạn chung phòng, bất cứ người đồng sử dụng bổ sung nào
- Yêu cầu người thuê nhà trả các khoản đặt cọc, lệ phí hoặc tiền phạt nào không được phép theo đạo luật (ví dụ như các khoản đặt cọc cho hư hỏng hoặc vật nuôi, tính lãi tiền thuê còn nợ)
- Yêu cầu người thuê nhà thanh toán tất cả hoặc một phần các khoản sửa chữa thuộc trách nhiệm của chủ nhà.

Những điều khoản bổ sung này phải được lập thành văn bản bằng ngôn ngữ dễ hiểu và nêu rõ những việc chủ nhà và người thuê nhà phải làm và không được làm để tuân thủ điều khoản. Nếu được đánh máy, thì các điều khoản bổ sung này phải có cỡ chữ ít nhất là 10.

Các điều khoản bổ sung có thể nêu rõ các quy tắc cụ thể đối với công trình hoặc tài sản thuê, ví dụ như quy tắc về việc sử dụng những không gian hoặc tiện nghi chung.

Chủ nhà và người thuê có thể muốn nhận tư vấn pháp lý trước khi thỏa thuận về các điều khoản bổ sung.

16. Những thay đổi đối với hợp đồng này

Mục này cho biết rằng bất cứ thay đổi nào đối với hợp đồng phải được lập thành văn bản.

Để biết thêm thông tin, vui lòng xem phần I trên trang 13.

17. Chữ ký

Trong mục này, chủ nhà và người thuê nhà chỉ rõ rằng họ đồng ý tuân thủ các điều khoản hợp đồng. Nếu có nhiều hơn một người thuê nhà, mỗi người thuê đều phải chịu trách nhiệm về tất cả các nghĩa vụ của người thuê nhà, bao gồm toàn bộ khoản tiền thuê.

Tất cả những chủ nhà và người thuê nhà có tên ở trang đầu ở mục một (các bên trong hợp đồng) phải ký tên ở mục này. (Các) chủ nhà hoặc (các) người thuê nhà có thể ký hợp đồng bằng chữ ký điện tử nếu cả hai bên đều đồng ý. Chủ nhà phải gửi một bản sao hợp đồng cho người thuê nhà trong vòng 21 ngày sau khi người thuê nhà đã ký tên.

Mục 2: Các quyền và trách nhiệm của tôi

A. Sử dụng hợp đồng thuê tiêu chuẩn khi nào

Mẫu hợp đồng thuê nhà tiêu chuẩn phải được sử dụng cho hầu hết các thoả thuận (hợp đồng) thuê nhà ở.

Không sử dụng mẫu này cho:

- Cơ sở cung cấp dịch vụ chăm sóc
- Địa điểm trong các khu dành cho loại hình cư trú di động hoặc khu cho thuê đất chuyên biệt
- Nhà ở xã hội và theo diện được hỗ trợ mà hưởng ưu đãi miễn tăng tiền thuê (xem quy định về các trường hợp miễn trừ cụ thể theo đạo luật)
- Các công trình con trong nhà ở hợp tác, và
- Bất cứ dạng nhà ở nào khác được miễn trừ theo đạo luật (xem mục năm của đạo luật).

B. Thay đổi chủ nhà

Chủ nhà mới có toàn quyền và trách nhiệm tương tự như chủ nhà cũ. Chủ nhà mới phải tuân theo tất cả các điều khoản của hợp đồng này trừ khi người thuê nhà và chủ nhà mới thỏa thuận về các điều khoản khác. Chủ nhà mới phải cung cấp tên hợp pháp và địa chỉ của họ cho người thuê nhà.

C. Gia hạn hợp đồng thuê nhà (Mục V của đạo luật)

Nếu chủ nhà và người thuê nhà đồng ý rằng việc thuê nhà sẽ diễn ra trong một khoảng thời gian cụ thể, khoảng thời gian này được gọi là thuê nhà có thời hạn vì ngày bắt đầu và kết thúc đều được nêu cụ thể trong hợp đồng thuê nhà.

Hết hạn hợp đồng không có nghĩa là người thuê nhà phải chuyển ra ngoài, ký gia hạn hợp đồng hoặc ký hợp đồng mới để được tiếp tục ở. Các quy tắc của hợp đồng vẫn được áp dụng và người thuê nhà có quyền ở:

- Như một người thuê theo tháng, nếu hợp đồng trước đó là hợp đồng có thời hạn hoặc hợp đồng thuê theo tháng.
- Như một người thuê theo tuần, nếu hợp đồng trước đó là hợp đồng thuê theo tuần, hoặc
- Như một người thuê theo ngày, nếu hợp đồng trước đó là hợp đồng thuê theo ngày.

Chủ nhà và người thuê nhà cũng có thể thỏa thuận gia hạn hợp đồng thêm một kỳ hạn cố định nữa hoặc ký kết một hợp đồng mới. Trong bất cứ trường hợp nào, mọi thay đổi về tiền thuê phải tuân theo quy tắc của đạo luật (xem phần I phía dưới để biết thêm thông tin).

D. Chấm dứt hợp đồng (Mục V của đạo luật)

Chủ nhà hoặc người thuê nhà phải tuân theo các quy tắc của đạo luật khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Khi nào người thuê nhà có thể kết thúc hợp đồng thuê nhà

Người thuê nhà có thể kết thúc hợp đồng thuê nhà bằng cách gửi thông báo hợp lệ cho chủ nhà theo mẫu phù hợp của Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board). Người thuê nhà phải gửi:

- Thông báo trước ít nhất 60 ngày đối với hợp đồng thuê có thời hạn hoặc hợp đồng thuê theo tháng.
- Thông báo trước ít nhất 28 ngày đối với hợp đồng thuê theo ngày hoặc theo tuần.

Đối với hợp đồng thuê có thời hạn, thông báo không được có hiệu lực trước ngày cuối cùng của thời hạn cố định. Đối với hợp đồng thuê theo tháng hoặc theo tuần, thông báo phải có hiệu lực vào ngày cuối cùng của kỳ thuê (ví dụ: tháng hoặc tuần).

Trong những trường hợp cụ thể, người thuê nhà từng là nạn nhân bị bạo lực tình dục hoặc bạo lực gia đình có thể gửi thông báo trước 28 ngày để chấm dứt hợp đồng thuê bất cứ lúc nào, kể cả khi người thuê nhà đã ký một hợp đồng có thời hạn (ví dụ hợp đồng một năm). Họ phải sử dụng mẫu thông báo được Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board) phê duyệt.

Khi nào chủ nhà có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà

Chủ nhà chỉ có thể gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà tới người thuê nhà trong một số tình huống nhất định. Các tình huống này được nêu rõ trong đạo luật. Chủ nhà không thể đuổi người thuê nhà trừ khi chủ nhà tuân theo các quy tắc hợp lệ. Trong hầu hết các trường hợp, chủ nhà phải gửi thông báo hợp lệ theo đúng mẫu để kết thúc hợp đồng thuê. Mẫu chấm dứt hợp đồng thuê có sẵn trên trang mạng của Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board).

Nếu chủ nhà gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà tới người thuê nhà, người thuê nhà không phải chuyển ra ngoài. Chủ nhà có thể gửi thông báo chấm dứt hợp đồng cho người thuê nhà trong một số trường hợp nhất định khi người thuê nhà có lỗi. Các ví dụ bao gồm:

- Người thuê nhà không thanh toán đầy đủ tiền thuê khi đến hạn.
- Người thuê nhà gây hư hỏng công trình hoặc tòa nhà thuê.
- Người thuê nhà gây ảnh hưởng lớn đến cuộc sống của những người thuê nhà khác hoặc chủ nhà.

Chủ nhà cũng có thể gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà tới người thuê nhà trong các trường hợp nhất định không phải do lỗi của người thuê nhà, nhưng chỉ vào cuối thời hạn hoặc thời gian thuê nhà. Trong các trường hợp này, chủ nhà phải gửi thông báo hợp lý, và người thuê nhà có quyền được bồi thường và/hoặc có quyền quay trở lại công trình. Các ví dụ bao gồm:

- Chủ nhà hoặc người mua nhà cần công trình cho chính họ, cho một thành viên

trực tiếp trong gia đình, hoặc cho người chăm sóc, và

- Chủ nhà cần thực hiện việc sửa chữa hoặc nâng cấp sâu rộng, yêu cầu phải có giấy phép xây dựng và sở hữu công trình trống.

Trường hợp người thuê nhà quyết định không chuyển ra ngoài, thì chủ nhà cần đề nghị Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board) yêu cầu người thuê nhà rời đi. Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board) sẽ tổ chức một phiên điều trần và quyết định xem có cần phải chấm dứt hợp đồng thuê nhà không. Cả chủ nhà và người thuê nhà có thể đến phiên điều trần và trình bày quan điểm của họ với Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board). Nếu Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board) ban hành lệnh đuổi người thuê nhà ra ngoài, lệnh này chỉ có thể do quận trưởng cảnh sát thực thi (Cán Bộ Thi Hành Án, Court Enforcement Officer).

Việc chủ nhà đuổi người thuê nhà mà không tuân thủ quá trình này sẽ bị coi là phạm pháp. Nếu bị kết tội, chủ nhà có thể phải chịu phạt đến \$50.000 (đối với cá nhân) hoặc \$250.000 (đối với đoàn thể).

Trường hợp cả chủ nhà và người thuê nhà đồng ý chấm dứt hợp đồng

Người thuê nhà và chủ nhà có thể thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê vào bất cứ thời điểm nào bằng cách sử dụng đúng mẫu của Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board). Một số chủ nhà có thể yêu cầu người thuê nhà ký mẫu đó khi ký thỏa thuận thuê (hợp đồng). Trong hầu hết các trường hợp, thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê được ký khi bắt đầu ký hợp đồng thuê nhà ở không có giá trị thi hành và người thuê nhà không phải chuyển ra ngoài.

Trên trang mạng của Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board) có nhiều thông tin hơn về cách chấm dứt hợp đồng thuê và những lý do đuổi người thuê nhà trong đạo luật và trong tập sách giới thiệu.

E. Gửi thông báo và các tài liệu văn bản (Mục XII của đạo luật)

Chủ nhà và người thuê nhà phải gửi một số thông báo và các tài liệu khác chính thức bằng văn bản. Những thông báo và tài liệu này có thể:

- Trao tận tay
- Gửi vào hòm thư hoặc một địa điểm nhận thư thông thường, hoặc
- Gửi thư (Được tính là đã gửi sau 5 ngày kể từ ngày gửi).

Cũng có những cách khác để gửi thông báo và tài liệu văn bản. Để biết thêm thông tin, vui lòng liên hệ Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board) hoặc xem các quy tắc thực hành trên trang mạng của Hội Đồng.

F. Tiền thuê và phiếu thu tiền (Mục VII của đạo luật)

Tiền thuê là khoản tiền mà người thuê nhà phải trả cho chủ nhà để sống trong công trình thuê và nhận các dịch vụ hoặc cơ sở vật chất theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

Người thuê nhà phải trả tiền thuê đúng hạn. Nếu không, chủ nhà có thể gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà đến người thuê.

Nếu người thuê nhà yêu cầu có phiếu thu tiền thuê hoặc cho bất cứ khoản thanh toán hoặc đặt cọc nào, chủ nhà phải cung cấp miễn phí cho họ. Điều này cũng áp dụng trong trường hợp người thuê nhà cũ yêu cầu phiếu thu trong vòng 12 tháng sau khi họ kết thúc hợp đồng thuê nhà.

G. Chiết khấu tiền thuê (Mục VII của đạo luật)

Chủ nhà có thể chiết khấu tiền thuê cho người thuê nhà vào hoặc trước ngày đến hạn thanh toán. Khoản giảm này có thể lên đến hai phần trăm số tiền thuê hợp pháp.

Chủ nhà cũng có thể đưa ra những kỳ miễn tiền thuê hoặc chiết khấu tiền thuê theo một trong ba cách:

- Có thể miễn tiền thuê tối đa ba tháng cho một thời hạn thuê 12 tháng
- Giảm tối đa một tháng tiền thuê trong giai đoạn tám tháng (số tiền giảm tính đều cho từng tháng), hoặc
- Giảm tối đa hai tháng tiền thuê: với tối đa một tháng tiền thuê trong giai đoạn bảy tháng đầu (số tiền giảm tính đều cho từng tháng) và tối đa một tháng tiền thuê trong giai đoạn 5 tháng cuối (có thể khấu trừ vào bất kỳ tháng nào của giai đoạn này).

Những kiểu chiết khấu tiền thuê này phải được thỏa thuận bằng văn bản.

H. Đặt cọc (Mục VII của đạo luật)

Chủ nhà có thể chỉ thu một khoản đặt cọc cho tiền thuê tháng cuối cùng và một khoản đặt cọc cho chìa khóa nhà có thể hoàn trả. Người thuê nhà không phải trả bất cứ khoản đặt cọc nào khác, như đặt cọc cho vật nuôi hay đặt cọc cho hư hỏng. Nếu người thuê nhà phải trả thêm bất cứ khoản đặt cọc nào khác, họ có thể nộp đơn lên Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board) để nhận lại tiền.

Tiền đặt cọc thuê nhà (tức là đặt cọc tiền thuê tháng cuối): Chủ nhà có thể yêu cầu một khoản đặt cọc thuê nhà vào hoặc trước khi người thuê ký kết hợp đồng thuê nhà ở. Chủ nhà phải tính khoản tiền này cho kỳ cuối cùng của hợp đồng thuê. Tiền đặt cọc thuê nhà không được quá một tháng tiền thuê hoặc khoản tiền thuê cho một kỳ thuê (ví dụ: một tuần đối với hợp đồng thuê theo tuần), tùy theo giá trị nào thấp hơn.

Chủ nhà phải trả lãi hàng năm đối với khoản đặt cọc thuê nhà cho người thuê nhà. Nếu tăng tiền thuê sau khi người thuê nhà đã đặt cọc tiền, chủ nhà có thể yêu cầu người thuê nhà bổ sung khoản đặt cọc thuê nhà tương đương với tiền thuê mới. Chủ nhà có thể sử dụng lãi từ khoản đặt cọc cũ để bù vào khoản tiền đặt cọc mới.

Nếu chủ nhà không thể sắp xếp cho người thuê nhà chuyển vào ở trong công trình thuê, chủ nhà phải trả lại khoản đặt cọc, trừ khi người thuê đồng ý thuê một công trình khác.

Tiền đặt cọc cho chìa khóa nhà: Nếu chủ nhà thu một khoản đặt cọc cho (các) chìa khóa, thẻ hoặc thiết bị ra vào điều khiển từ xa, chủ nhà phải trả lại khoản đặt cọc này khi người thuê nhà trả lại (các) chìa khóa của họ khi chấm dứt hợp đồng thuê.

Chủ nhà có thể tính phí các chìa khóa bổ sung mà người thuê nhà yêu cầu (ví dụ, nếu người thuê nhà muốn có thêm một chìa khóa hoặc nếu người thuê đánh mất chìa khóa), nhưng khoản phí này không được vượt quá giá trị thực của chìa khóa. Đây không phải là khoản đặt cọc cho chìa khóa nhà.

I. Tăng và giảm tiền thuê (Mục VII của đạo luật)

Thông thường, chủ nhà chỉ có thể tăng tiền thuê một lần trong 12 tháng. Chủ nhà phải sử dụng mẫu phù hợp của Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board) và gửi thông báo cho người thuê nhà ít nhất 90 ngày trước khi việc tăng tiền thuê có hiệu lực.

Quy định về tăng tiền thuê

Trong hầu hết các trường hợp, mức tăng tiền thuê không được vượt quá mức quy định về tăng tiền thuê trừ khi có sự phê duyệt của Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board). Quy định cho mỗi năm có thể xem trên trang mạng của Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board). Một số công trình mới hơn không phải tuân theo hướng dẫn về tăng tiền thuê, bao gồm:

- Công trình trong một toà nhà mới, nếu không phần nào của toà nhà được sử dụng cho mục đích nhà ở vào và trước ngày 15 tháng 11 năm 2018; và
- Công trình trong phần bổ sung mới của một toà nhà có sẵn, nếu không phần nào của phần bổ sung được sử dụng cho mục đích nhà ở vào và trước ngày 15 tháng 11 năm 2018; và
- Một công trình mới thứ hai trong một căn nhà có sẵn, ví dụ như công trình tầng hầm, được kiến tạo sau ngày 15 tháng 11 năm 2018 và đáp ứng các quy định được nêu rõ trong đạo luật.

Tăng tiền thuê trên mức quy định

Chủ nhà có thể yêu cầu Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board) phê duyệt việc tăng tiền thuê trên mức được tăng theo quy định. Những người thuê nhà bị ảnh hưởng có thể phản đối yêu cầu này với Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board).

Hình thức tăng tiền thuê này được gọi là tăng tiền thuê vượt mức quy định. Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board) có thể cho phép hình thức tăng tiền thuê này nếu:

- Các khoản thuế phí của bang mà chủ nhà phải chịu tăng đáng kể
- Chủ nhà thực hiện những sửa chữa hoặc cải tạo lớn, hoặc
- Chi phí các dịch vụ an ninh bên ngoài (không phải do nhân viên của chủ nhà

cung cấp) tăng, hoặc các dịch vụ an ninh bên ngoài được cung cấp lần đầu.

Chủ nhà và người thuê nhà có thể thỏa thuận việc tăng tiền thuê trên mức quy định, nếu chủ nhà đồng ý cải tạo hoặc bổ sung một dịch vụ mới cho người thuê nhà. Tùy trường hợp mà áp dụng những quy tắc cụ thể.

Giảm tiền thuê nhà

Chủ nhà phải giảm tiền thuê nếu:

- Thuế nhà đất của thành phố giảm hơn 2,49%, hoặc
- Tiền thuê đã bị tăng trên mức quy định để thanh toán cho các khoản sửa chữa hoặc cải tạo và chi phí này đã được thanh toán đầy đủ (chỉ áp dụng khi người thuê nhà vẫn đang sống trong công trình thuê khi phát sinh việc tăng tiền thuê vượt mức quy định).

Người thuê nhà có thể yêu cầu Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board) giảm tiền thuê nếu:

- Các khoản thuế phí nhà đất của thành phố đối với tài sản cho thuê giảm
- Chủ nhà đã cắt giảm hoặc loại bỏ một dịch vụ mà không giảm tiền thuê, hoặc
- Chủ nhà không giữ đúng thỏa thuận cho việc tăng tiền thuê trên mức quy định.

J. Bảo dưỡng và sửa chữa (Mục III, IV, V và XIV của đạo luật)

Chủ nhà phải đảm bảo sửa chữa tốt công trình và tài sản thuê và tuân thủ các tiêu chuẩn về sức khỏe, an toàn và bảo dưỡng, bao gồm bảo dưỡng và sửa chữa những đồ vật đi kèm công trình thuê, như thiết bị, và khu vực chung như bãi đỗ xe, thang máy, và hành lang.

Người thuê nhà phải trả tiền thuê, kể cả khi có vấn đề về việc bảo dưỡng và sửa chữa công trình hoặc tài sản thuê của họ. Nếu người thuê nhà gặp vấn đề về việc bảo dưỡng và sửa chữa, người thuê nhà phải báo cho chủ nhà biết. Nếu cần, người thuê nhà có thể yêu cầu lên Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board).

Người thuê nhà chịu trách nhiệm về mọi hư hỏng đối với tài sản thuê do lỗi của người thuê nhà, khách của họ hoặc bất cứ người nào khác sống trong công trình thuê. Điều này áp dụng với bất cứ hư hỏng nào do cố tình hoặc do chưa cẩn thận. Chủ nhà có thể yêu cầu lên Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board) nếu người thuê nhà không sửa chữa những hư hỏng này. Điều này không bao gồm những hư hỏng do việc sử dụng thông thường công trình thuê theo thời gian (“hao mòn”).

Người thuê nhà chịu trách nhiệm dọn vệ sinh thông thường đối với công trình thuê, trừ những việc vệ sinh mà chủ nhà đồng ý thực hiện.

K. Các dịch vụ đời sống (Mục I và III của đạo luật)

“Các dịch vụ đời sống” là dịch vụ nước nóng lạnh, nhiên liệu, điện, khí và sưởi.

Chủ nhà phải đảm bảo công trình thuê có lắp thiết bị sưởi có khả năng duy trì nhiệt độ tối thiểu là 20°C từ ngày 01 tháng 09 đến ngày 15 tháng 06. Một số luật lệ của bang có thể có quy định chặt chẽ hơn.

Chủ nhà không được từ chối hoặc ngừng việc cung cấp hợp lý một dịch vụ đời sống, dịch vụ chăm sóc hoặc thực phẩm mà chủ nhà phải cung cấp theo hợp đồng thuê nhà ở. Nếu một dịch vụ đời sống bị cắt giảm do chủ nhà không thanh toán hóa đơn, chủ nhà được cho là đã từ chối dịch vụ đó. Tuy nhiên, nếu một dịch vụ đời sống bị cắt giảm hoặc ngưng cung cấp do người thuê nhà không thanh toán hóa đơn sử dụng của chính họ, người thuê nhà không được khiếu nại việc chủ nhà từ chối cung cấp dịch vụ đời sống đó.

Chủ nhà không được cố ý cản trở việc cung cấp hợp lý bất cứ dịch vụ đời sống, dịch vụ chăm sóc hoặc thực phẩm nào, kể cả khi chủ nhà có nghĩa vụ phải cung cấp dịch vụ đó theo hợp đồng thuê nhà ở hay không.

L. Quấy rối (Mục III và IV của đạo luật)

Việc chủ nhà (hoặc bất cứ ai đại diện cho chủ nhà như người trông nom hoặc quản lý tài sản) quấy rối người thuê nhà, hoặc người thuê nhà quấy rối chủ nhà là vi phạm pháp luật. Nếu chủ nhà hoặc người thuê nhà bị quấy rối, họ có thể trình sự việc lên Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board).

M. Phân biệt đối xử

Nếu chủ nhà (hoặc bất cứ ai đại diện cho chủ nhà) phân biệt đối xử với người thuê nhà dựa trên những nền tảng phân biệt đối xử bị nghiêm cấm theo Bộ Luật Nhân Quyền Ontario (Ontario Human Rights Code) (Bộ Luật), họ có thể đang vi phạm các quyền của người thuê nhà theo Bộ Luật. Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board) có thể xem xét việc phân biệt đối xử nếu điều này liên quan đến một yêu cầu theo Đạo Luật Thuê Nhà Ở (Residential Tenancies Act), 2006. Trong những trường hợp khác, người thuê nhà có thể phải gửi trường hợp của họ lên Tòa Án Nhân Quyền Ontario (Human Rights Tribunal of Ontario).

N. Chủ nhà ra vào công trình thuê (Mục III của đạo luật)

Người thuê nhà được quyền có cuộc sống hợp lý trong công trình thuê (ví dụ như sống yên tĩnh, quyền riêng tư hợp lý, không bị quấy rầy vô lý và sử dụng độc quyền công trình thuê).

Chủ nhà chỉ có thể vào công trình thuê khi có thông báo bằng văn bản trước 24 giờ trong những trường hợp sau:

- Sửa chữa
- Kiểm tra công trình để xem xét những phần cần sửa chữa nếu việc kiểm tra là hợp lý
- Giới thiệu công trình thuê cho một khách mua, công ty bảo hiểm hoặc bên cho vay thế chấp tiềm năng
- Để một đại lý bất động sản giới thiệu công trình cho một khách mua tiềm năng
- Kiểm tra tài sản trước khi chuyển đổi tòa nhà ở thành nhà chung cư, hoặc
- Vì bất cứ mục đích hợp lý nào khác được liệt kê trong hợp đồng thuê nhà ở.

Thông báo bằng văn bản phải nêu rõ lý do và ngày giờ (từ 8 giờ sáng đến 8 giờ tối) ra vào công trình thuê mà chủ nhà muốn vào công trình. Nếu có thông báo hợp lý, chủ nhà có thể vào công trình khi người thuê vắng nhà.

Chủ nhà không cần gửi thông báo ra vào:

- Trong trường hợp khẩn cấp
- Nếu người thuê nhà đồng ý cho vào
- Nếu hợp đồng thuê nhà yêu cầu chủ nhà dọn vệ sinh công trình, hoặc
- Nếu hợp đồng thuê hết hạn và chủ nhà muốn giới thiệu công trình cho một người thuê tiềm năng mới – chủ nhà chỉ có thể giới thiệu công trình trong khoảng thời gian từ 8 giờ sáng đến 8 giờ tối và phải thực hiện những nỗ lực hợp lý để cho người thuê nhà biết khi nào sẽ vào công trình.

O. Ổ khóa (Mục III và IV của đạo luật)

Chủ nhà không thể thay đổi các ổ khóa công trình thuê trừ khi chủ nhà đưa chìa khóa mới cho người thuê nhà. Người thuê nhà không được thay đổi ổ khóa công trình thuê khi chưa được chủ nhà đồng ý.

P. Nhượng hoặc cho thuê lại (Mục VI của đạo luật)

Người thuê nhà chỉ có thể nhượng hoặc cho người khác thuê lại công trình thuê khi có sự đồng ý của chủ nhà. Chủ nhà không thể từ chối thỏa thuận một cách tùy ý hoặc vô lý đối với người có thể được nhượng hoặc cho thuê lại công trình thuê.

1. **Nhượng lại:** Khi **nhượng lại**, người thuê nhà chuyển quyền sử dụng công trình thuê sang cho người khác. Người mới thay thế người thuê nhà, và hợp đồng thuê nhà ở là tương tự.
2. **Cho thuê lại:** Việc **cho thuê lại** xảy ra khi người thuê nhà chuyển ra khỏi công trình thuê, để người khác (“người thuê lại”) sống ở đó cho đến ngày được nêu cụ thể, và có thể chuyển về sống tiếp trong công trình cho đến khi hết hạn hợp đồng thuê. Hợp đồng thuê nhà ở và mối quan hệ giữa chủ nhà – người thuê nhà không thay đổi.

Người thuê nhà cho thuê lại công trình thuê không được:

- Tính tiền thuê cao hơn tiền thuê của chủ nhà tính cho công trình thuê
- Thu thêm phí cho thuê lại công trình thuê, hoặc

- Tính phí các dịch vụ hàng hóa hoặc dịch vụ bổ sung đối với người thuê lại.

Q. Tiếp khách (Mục III của đạo luật)

Chủ nhà không được cấm người thuê nhà tiếp khách, yêu cầu người thuê nhà thông báo cho chủ nhà hoặc cần sự cho phép của chủ nhà trước khi tiếp khách. Chủ nhà không thể tính thêm phí hoặc tiền thuê do tiếp khách trong công trình thuê. Tuy nhiên, người thuê nhà phải chịu trách nhiệm về hành vi cư xử từ khách của mình.

Chủ nhà không được cấm người thuê nhà có bạn cùng thuê miễn là họ tuân thủ đúng các tiêu chuẩn về việc cư trú theo pháp luật của bang.

Nếu người thuê nhà cho người khác thuê toàn bộ công trình thuê của họ (ví dụ cho thuê ngắn hạn), người này không phải là “khách”. Người thuê nhà có thể phải xin phép chủ nhà.

R. Vật nuôi (Mục III của đạo luật)

Một hợp đồng thuê nhà ở không nghiêm cấm vật nuôi trong công trình thuê, trong hoặc xung quanh tòa nhà ở.

Có một số trường hợp chủ nhà có thể yêu cầu Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board) đuổi người thuê có vật nuôi khỏi công trình thuê. Một số ví dụ thường gặp như:

- Vật nuôi gây quá nhiều tiếng ồn, làm hư hỏng công trình hoặc làm những người thuê nhà khác bị dị ứng.
- Vật nuôi là loài nguy hiểm
- Quy định của tòa nhà chung cư không cho phép vật nuôi.

S. Hút thuốc (Mục V của đạo luật)

Đạo luật không quy định về việc hút thuốc trong công trình thuê. Chủ nhà và người thuê nhà có thể dùng mục 10 của hợp đồng thuê tiêu chuẩn để thỏa thuận về việc cho phép hay nghiêm cấm hút thuốc trong công trình, và/hoặc trên tài sản của chủ nhà.

Kể cả khi hợp đồng không nghiêm cấm việc hút thuốc, chủ nhà cũng có thể yêu cầu Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board) chấm dứt hợp đồng thuê nếu việc hút thuốc:

- Gây ảnh hưởng cơ bản đến cuộc sống hợp lý của chủ nhà hoặc những người thuê khác
- Gây ra những hư hỏng quá mức
- Gây mất an toàn, hoặc
- Gây ảnh hưởng cơ bản đến một quyền, đặc quyền hoặc lợi ích hợp pháp khác của chủ nhà.

Nếu người thuê nhà thấy việc người khác hút thuốc trong tòa nhà của họ gây ảnh hưởng đến sức khỏe và an toàn của mình, vi phạm các tiêu chuẩn bảo dưỡng, hoặc gây ảnh hưởng cơ bản đến đời sống của họ trong công trình thuê, họ nên trao đổi với chủ nhà trước khi liên hệ với Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board).

T. Thiết bị cảnh báo khói và khí cacbon mônô ôxit (CO)

Chủ nhà phải trang bị cho công trình thuê thiết bị cảnh báo khói và cảnh báo khí cacbon mônô ôxit còn hoạt động tại bất cứ nơi nào có thể. Chủ nhà phải đảm bảo thiết bị cảnh báo khói và cảnh báo khí cacbon mônô ôxit luôn hoạt động, bao gồm việc thay thế pin. Người thuê nhà không được ngắt kết nối hoặc làm rò rỉ bất cứ thiết bị cảnh báo khói hoặc cảnh báo khí cacbon mônô ôxit nào và phải thông báo ngay cho chủ nhà về bất cứ thiết bị cảnh báo nào không hoạt động đúng.

U. Giải quyết tranh chấp

Chủ nhà và người thuê nhà phải tuân thủ pháp luật. Nếu có vấn đề hoặc bất đồng, trước tiên chủ nhà và người thuê phải thảo luận vấn đề và cố gắng tự giải quyết. Nếu chủ nhà hoặc người thuê nhà thấy rằng bên kia không tuân thủ pháp luật, họ có thể liên hệ với Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board) để tìm hiểu thông tin về các quyền và trách nhiệm của họ, bao gồm việc liệu họ có thể yêu cầu Hội Đồng Chủ Nhà và Người Thuê Nhà (Landlord and Tenant Board) giải quyết tranh chấp.

Ministry of Municipal Affairs and Housing

© Queen's Printer for Ontario, 2021

ISBN 978-1-4868-5157-7

03/21