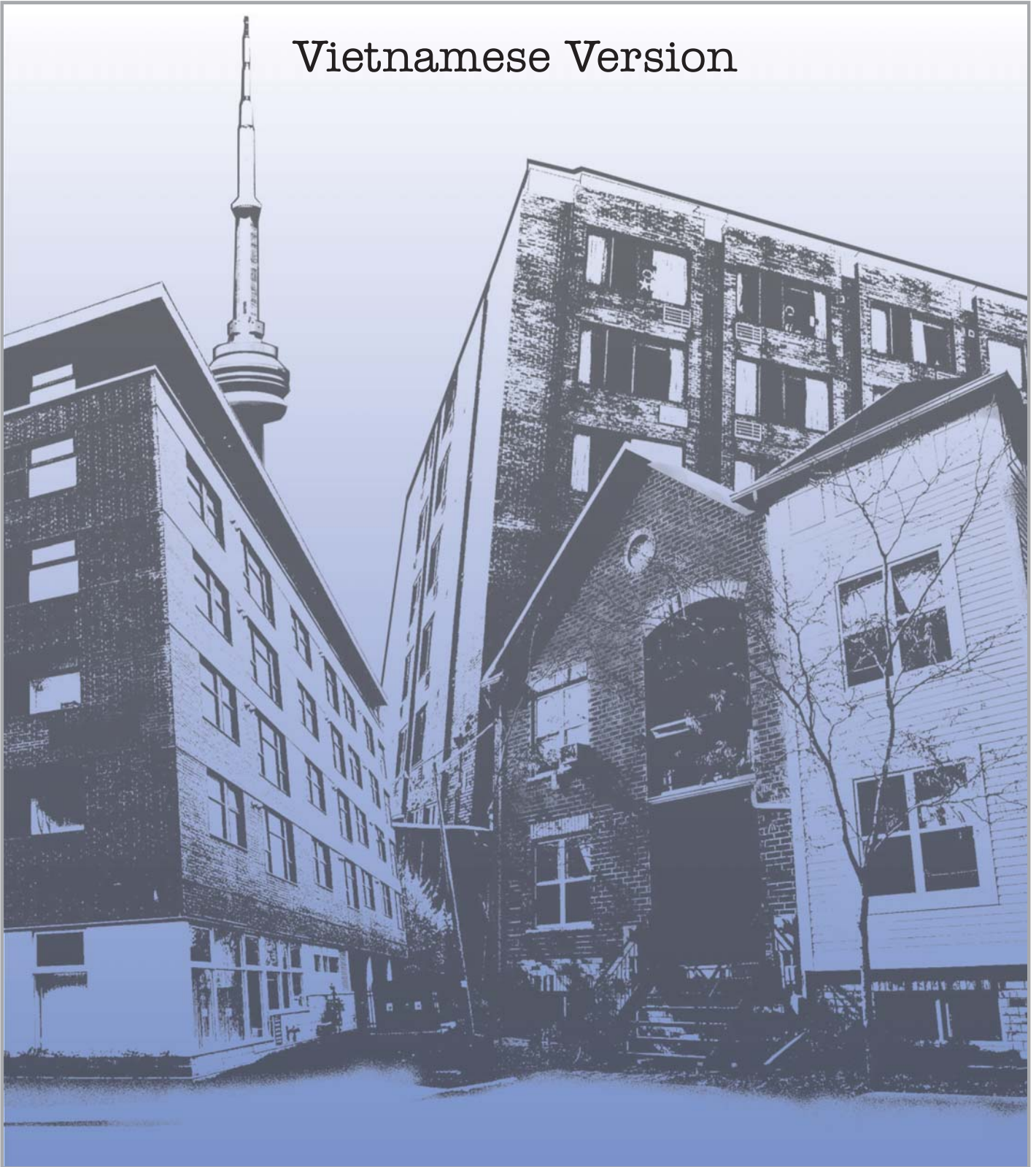


Cẩm Nang Hướng Dẫn Người Ở Nhà Thuê

Vietnamese Version



Federation of Metro Tenants' Associations

Cám ơn

Nếu không nhờ lòng tử tế và hào phóng của rất nhiều người thì sẽ không có quyển cẩm nang này.

Sự hỗ trợ tài chánh để soạn thảo và dịch thuật quyển Cẩm Nang Hướng Dẫn Người Ở Nhà Thuê (Tenant Survival Manual) do cấp khoản của Hội Luật Gia Ontario (Law Foundation of Ontario). Quyển Cẩm Nang này đã được soạn thảo do Liên Hội Những Người Ở Nhà Thuê trong Vùng Metro (Federation of Metro Tenants' Associations), là tổ chức được Thành Phố Toronto tài trợ.

Một lần nữa, Kenn Hale của cơ quan Dịch Vụ Pháp Lý Cộng Đồng Nam Etobicoke (South Etobicoke Community Legal Services) đã đem khả năng chuyên môn và dành thời gian của mình để hiệu đính quyển Cẩm Nang, với sự chú trọng đặc biệt ở phần về Những Vụ Đuổi Ra Khỏi Nhà (Evictions), và David Spence thuộc Ban Kế Hoạch (City Planning) của Thành Phố Toronto đã đặc biệt lưu ý đến chương nói về việc chuyển đổi thành khu chung cư quản trị chung (condominium) và phá bỏ khu nhà. Sự tận tụy và sự cống hiến của họ được trân trọng biết ơn.

Cám ơn Jamie McEachern rất nhiều về việc thiết kế trang bìa cho Quyển Cẩm Nang.

Cuối cùng, xin cám ơn toàn thể Nhân Viên của Liên Hội Những Người Ở Nhà Thuê trong Vùng Metro, đặc biệt là Emmy Pantin, Phối Trí Viên của Đường Dây Nóng (Hotline Coordinator), vì nếu không có sự giúp đỡ và hỗ trợ của họ, quyển Cẩm Nang này sẽ không bao giờ được soạn thảo.

Jed Kilbourn
Toronto, 2007

Ấn bản của quyển Cẩm Nang Hướng Dẫn Người Ở Nhà Thuê này nhằm tưởng nhớ Fred Gloger, người đã sáng tạo 'Tập Sách Hướng Dẫn Người Ở Nhà Thuê (Tenants Guide)' đầu tiên vào năm 1983. Buồn thay, Fred đã qua đời vào năm 2005 ở tuổi 43.

Bảng Mục Lục

2 Phần Giới Thiệu

3 Luật

Luật Thuê Nhà Cư Trú (Residential Tenancies Act)

Hội Đồng Đặc Trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê (Landlord and Tenant Board)

4 Quý vị có được bảo vệ bởi **Luật Thuê Nhà Cư Trú?**

Nhà Trên Thị Trường Tư Nhân (Private Market Housing)

Nhà Trọ Cấp Xã Hội (Social Housing)

5 Trước Khi Quý Vị Dọn Vào

Các Hợp Đồng Cho Thuê Nhà

Kỳ Thị Chung Tộc

Chỉ Dẫn cho Những Người Mới Vào Ở Nhà Thuê

Tiền Đặt Cọc Thuê Nhà Tháng Cuối

Tiền Đặt Cọc Chìa Khóa

Các Khoản Tiền Đòi Trả Bất Hợp Pháp

10 Tiền Thuê Nhà

Tăng Tiền Thuê Nhà

Bao lâu thì có thể tăng tiền thuê nhà của tôi một lần?

Có thể tăng bao nhiêu tiền thuê nhà của tôi?

Đồng ý tăng tiền thuê nhà

Tăng tiền thuê nhà trên mức ấn định

Giảm tiền thuê nhà

Tự động giảm tiền thuê nhà

Giữ không tăng tiền thuê nhà

Quý vị gặp khó khăn trong việc trả tiền thuê nhà?

Tiền thuê nhà Trọ Cấp Xã Hội

14 Các Sửa Chữa và Bảo Trì

17 Cùng Làm Việc Với Nhau

18 Sự Riêng Tư

Các Ổ Khóa và Chìa Khóa

Sự SÁCH NHIỀU

- 20 Chấm Dứt Hợp Đồng Thuê Nhà Của Quý Vị**
 - Cho Người Khác Thuê Lại (Subletting a Tenancy)
 - Chỉ Định Người Thuê Nhà (Assigning a Tenancy)

- 22 Đuổi Người Thuê Nhà**
 - Thủ Tục Đuổi Người Thuê Nhà
 - Phá Bỏ Căn Nhà và Chuyển Thành Chung Cư Quản Trị Chung (Condominium)

- 29 Làm Thế Nào để Nộp Đơn**

- 32 Các Phiên Xử (Hearings)**
 - Hòa Giải

- 34 Nhờ Giúp Đỡ Ở Đâu**

- 37 Các Nguồn Tài Liệu Chỉ Dẫn dành cho Những Người Ở Nhà Thuê**
 - Yêu Cầu Sửa Chữa
 - Theo Đuổi Việc Yêu Cầu Sửa Chữa
 - Yêu Cầu Chuyển Nhượng Hợp Đồng Thuê Nhà
 - Giới Thiệu Chuyển Nhượng Hợp Đồng Thuê Nhà
 - Yêu Cầu Cho Người Khác Thuê Lại
 - Giới Thiệu Người Khác Thuê Lại
 - Thỏa Thuận Cho Người Khác Thuê Lại
 - Thỏa Thuận Cùng Thuê Nhà
 - Thư Bày Tỏ Ý Định (Letter about Interest)
 - Giấy Báo Chấm Dứt Hợp Đồng

Giới Thiệu

Cẩm Nang Hướng Dẫn cho Người Ở Nhà Thuê (Tenant Survival Manual) được soạn thảo lần đầu tiên vào năm 1985 với hi vọng cung cấp cho những người ở nhà thuê tại Toronto sự hiểu biết rõ hơn về luật giữa người chủ với người thuê nhà vào thời điểm đó và luật đã ảnh hưởng đến họ như thế nào. Kể từ lúc đó, quyển Cẩm Nang Hướng Dẫn Người Ở Nhà Thuê đã trải qua nhiều sự thay đổi và đã được liên tục cập nhật để cung cấp cho những người ở nhà thuê những thông tin mới nhất về các quyền hạn và trách nhiệm của họ.

Vào ngày 31 tháng Giêng năm 2007, luật chi phối về quan hệ giữa các chủ nhân bất động sản và những người ở nhà thuê đã được sửa đổi. Luật mới được gọi là *Luật Thuê Nhà Cư Trú (Residential Tenancies Act)*.

Quyển Cẩm Nang Hướng Dẫn Người Ở Nhà Thuê được soạn thảo nhằm cung cấp cho những người ở nhà thuê một sự hiểu biết rành rẽ hơn về *Luật Thuê Nhà Cư Trú* và giúp trả lời những thắc mắc mà quý vị có thể có về các quyền hạn và trách nhiệm của quý vị.

Quyển Cẩm Nang Hướng Dẫn Người Ở Nhà Thuê cũng được dùng như một nguồn tài liệu cho những người ở nhà thuê tìm đến các cơ quan dịch vụ nào có thể giúp họ thực hiện các quyền của họ. Quyển Cẩm Nang này không có tính cách thay thế cho việc cố vấn pháp lý – nếu quý vị cần sự giúp đỡ về mặt pháp lý, xin liên lạc với một luật sư, một nhân viên trợ giúp pháp lý đủ tiêu chuẩn, hay với Cơ Quan Trợ Giúp Pháp Lý Cộng Đồng (Community Legal Clinic) tại địa phương quý vị. Để tìm Cơ Quan Trợ Giúp Pháp Lý Cộng Đồng tại địa phương quý vị, xin xem phần *Nhờ Giúp Đỡ Ở Đâu (Where to Get Help)* ở phần sau của quyển Cẩm Nang này. Quý vị cũng có thể gọi điện thoại cho **Đường Dây Nóng Giúp Đỡ Người Ở Nhà Thuê (Tenant Hotline)** ở số **416-921-9494**.

Ngoài *Luật Thuê Nhà Cư Trú* còn có hai luật khác tại Ontario để bảo vệ quyền của những người ở nhà thuê:

- Luật thứ nhất trong số hai Luật này là *Luật Nhân Quyền Ontario (Ontario Human Rights Code, OHRC)*. Luật có trách nhiệm bảo đảm sao cho mọi người không bị kỳ thị vì chủng tộc, màu da, tính dục, quốc tịch, năng lực, phái tính, tình trạng

gia đình, khuyến hướng tính dục của họ hay vì họ đang hưởng trợ cấp xã hội hoặc các hình thức trợ cấp tài chính khác.

- Luật thứ nhì, được gọi là *Luật Cải Cách Nhà Trọ Cấp Xã Hội (Social Housing Reform Act, SHRA)*, có trách nhiệm xác định về việc nhà trợ cấp xã hội được điều hành như thế nào và đặc biệt là tiền thuê nhà xã hội được tính ra sao.

Quyển Cẩm Nang Hướng Dẫn Người Ở Nhà Thuê chủ yếu giúp những người ở nhà thuê hiểu *Luật Thuê Nhà Cư Trú*.

GHI CHÚ: Bất cứ điều gì quý vị đọc trong quyển Cẩm Nang Hướng Dẫn sẽ được áp dụng nếu quý vị là người ở nhà thuê tại Ontario. Tuy nhiên, nhiều nguồn hướng dẫn mà chúng tôi liệt kê nơi đây chỉ có tại Thành Phố Toronto. Nếu quý vị không sống tại Toronto nhưng có các câu hỏi về luật, quý vị có thể liên lạc với Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê (Landlord and Tenant Board) hoặc với Cơ Quan Trợ Giúp Pháp Lý Cộng Đồng tại địa phương quý vị. Xin xem phần **Nhờ Giúp Đỡ Ở Đâu** ở phía sau của tập cẩm nang này.

Luật

Luật Thuê Nhà Cư Trú (Residential Tenancies Act)

Luật Thuê Nhà Cư Trú (Residential Tenancies Act, RTA) là luật quản trị mối quan hệ giữa những người chủ bất động sản và những người ở nhà thuê tại Ontario. Luật đã có hiệu lực vào ngày 31 tháng Giêng, 2007.

Trong suốt tập cẩm nang này, sẽ có tham khảo **Những Điều Khoản** trong *Luật Thuê Nhà Cư Trú (RTA)*. Điều này cho phép quý vị xem mỗi điều khoản trong *RTA*. Quyển cẩm nang này cũng tham khảo *Các Điều Qui Định của Luật RTA (RTA Regulations)*, trong đó đặt ra những nguyên tắc cụ thể hơn theo *Luật Thuê Nhà Cư Trú*. Khi quý vị đọc Luật *RTA*, quý vị biết là phải xem trong phần nói về *Các Qui Định (Regulations)* khi luật ghi là ‘như đã được trình bày’. Nếu quý vị muốn xem toàn bộ nội dung của *Luật Thuê Nhà Cư Trú* trực tiếp trên mạng, hãy vào trang web **www.elaws.gov.on.ca**. Quý vị cũng có thể mua một bản sao của Luật *RTA* từ Nhà Sách của Chính Quyền Ontario. Để đặt mua một bản, xin gọi số **416-326-5300** hay nếu quý vị sống ngoài Toronto, gọi **1-800-268-7095**.

Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê

Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê (Landlord and Tenant Board, đôi khi được gọi là LTB hoặc Hội Đồng) được thành lập vào ngày 31 tháng Giêng, 2007 cùng lúc với việc ban hành *Luật Thuê Nhà Cư Trú*. Mục đích của Hội Đồng là để giải quyết các vụ tranh cãi giữa những người ở nhà thuê và những người chủ bất động sản.

Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê cũng giống như tòa án. Hội Đồng làm công việc nhận đơn từ những người ở nhà thuê hay những người chủ bất động sản nào cảm thấy quyền của họ đã bị vi phạm hay nếu họ muốn phải làm đúng theo các nghĩa vụ của Luật *RTA* hay theo như bản hợp đồng thuê nhà qui định. Tại Toronto có ba văn phòng của Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê:

- Toronto South Regional Office
79 St. Clair Avenue East, Suite 212
Toronto, Ontario M4T 1M6
- Toronto North Regional Office
47 Sheppard Avenue East, Suite 700
Toronto, Ontario M2N 5X5
- Durham Regional Office (cho vùng phía Đông Toronto)
2275 Midland Avenue, Unit 2
Toronto, Ontario M1P 3E7

Quý vị có thể gọi cho **Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê (Landlord and Tenant Board)** ở số **416-645-8080** (ở Toronto) hay **1-888-332-3234** (nếu gọi từ ngoài Toronto) hay vào trang web của Hội Đồng LTB tại **www.ltb.gov.on.ca** để tìm văn phòng Hội Đồng tại địa phương quý vị.

Quý Vị có Được Bảo Vệ bởi Luật Thuê Nhà Cư Trú hay không?

Nhà Tư Nhân

Luật Thuê Nhà Cư Trú (Residential Tenancies Act) bao gồm hầu hết những người thuê nhà trong thị trường tư nhân. Luật áp dụng nếu quý vị muốn một căn nhà, một đơn vị cư trú trong chung cư (apartment), tầng hầm (basement), một phòng trong một nhà có nhiều phòng cho thuê (rooming house room), một phòng trong một nhà trọ bao ăn ở (boarding home room), một chung cư quản trị chung (condominium) cho thuê, hoặc sống trong 'một nhà chăm sóc (care home)', như nhà dành cho người về hưu (retirement home) hoặc nhà ở có người phục vụ túc trực (permanent assisted living).

Điều quan trọng cần biết là Luật *RTA* không áp dụng trong một số trường hợp:

Luật *RTA* không áp dụng với quý vị nếu quý vị dùng chung nhà bếp hay phòng tắm với gia chủ hoặc với một thân nhân trực hệ của gia chủ.

Luật Thuê Nhà Cư Trú (RTA) không áp dụng nếu quý vị:

- Ở trong tù
- Trong một bệnh viện hay một cơ sở khác
- Trong cư xá sinh viên
- Trong một nhà tạm trú khẩn cấp
- Trong một nơi ở tạm (như khách sạn)
- Trong những tòa nhà được dùng như một nơi kinh doanh
- Trong khu gia cư hợp tác (co-op housing) bất vụ lợi

Nếu quý vị không biết chắc là mình có được Luật *RTA* bảo vệ hay không, quý vị có thể gọi điện thoại cho

Đường Dây Nóng Trợ Giúp Người Ở Nhà Thuê (Tenant Hotline) ở số **416-921-9494**. Xin xem **Điều Luật 5** của Luật này để có danh sách đầy đủ những ngoại lệ.

GHI CHÚ

Nếu quý vị ở chung đơn vị cư trú của quý vị với một người khác, nhưng tên của quý vị không có trong hợp đồng thuê nhà, quý vị có thể không được bảo vệ bởi Luật *RTA*. Để có một mẫu hợp đồng cho người ở chung phòng, xin xem phần các nguồn tài liệu hướng dẫn ở phía sau của quyển Cẩm Nang này.

Nhà Trợ Cấp Xã Hội (Social Housing)

*Luật Thuê Nhà Cư Trú (Residential Tenancies Act) cũng áp dụng cho những người ở thuê trong các nhà trợ cấp xã hội (đôi khi còn được gọi là nhà trợ cấp) ngoại trừ những luật lệ về tiền thuê nhà và tăng tiền thuê nhà. Luật qui định những các nguyên tắc về việc thuê nhà trợ cấp xã hội được gọi là *Luật Cải Cách Nhà Trợ Cấp Xã Hội (Social Housing Reform Act)*.*

Những người ở thuê trong các nhà trợ cấp xã hội có cùng những quyền hạn và trách nhiệm như những người ở thuê trong các đơn vị cư trú trong chung cư (apartments) trên thị trường tự do, bao gồm quyền pháp lý là được sống trong những căn hộ sạch sẽ, được bảo trì tốt và an toàn.

Trước Khi Quý Vị Dọn Vào

Quý vị nên luôn luôn chắc chắn là xem kỹ một đơn vị cư trú trong chung cư (apartment) trước khi quý vị đồng ý thuê căn đó. Đừng chỉ nhìn vào ‘đơn vị cư trú kiểu mẫu’ hay một ‘căn điển hình’ nào đó trong chung cư. Hãy kiểm tra để chắc chắn là tất cả các trang bị như bếp tủ lạnh còn tốt và tìm xem có những vấn đề thông thường như trên tường có các lỗ, các vòi nước bị rỉ và có chuột, gián, kiến hay không. Những loại vấn đề này có thể là dấu hiệu cho thấy chủ nhà không giải quyết tốt đẹp các vấn đề về bảo trì và sửa chữa.

Để biết chung cư của quý vị còn điều gì vi phạm các tiêu chuẩn bất động sản mà chưa giải quyết hay không, quý vị có thể xem **Các Tiêu Chuẩn về Đơn Vị Cư Trú Trong Chung Cư (Apartment Standards)** của Thành Phố Toronto tại trang web www.toronto.ca/apartmentstandards/home.htm. Những yêu cầu về công việc phải làm (work orders) còn tồn đọng là một dấu hiệu cho thấy chủ nhà bất động sản chưa giải quyết những vấn đề về sửa chữa và bảo trì.

GHI CHÚ

Ngay cả khi quý vị đồng ý nhận một đơn vị cư trú trong chung cư mà có những vấn đề như không sửa chữa, quý vị luôn luôn có quyền yêu cầu sửa chữa. Chủ nhà bất động sản không thể ép quý vị nhận đơn vị cư trú ‘có sao giao vậy’. Xem **Điều 20. (2)** của Luật *RTA* để biết thêm chi tiết.

Các Hợp Đồng Thuê Nhà

Một hợp đồng thuê nhà là một sự thỏa thuận có tính cách pháp lý giữa quý vị và một người chủ bất động sản để cho phép quý vị sống trong đó. Một hợp đồng thuê nhà có thể là thỏa thuận miệng (bằng lời nói) hoặc trên giấy tờ. Nếu là trên giấy tờ, thỏa thuận đó thường được gọi là Hợp Đồng Thuê Nhà Hạn Định hoặc Mướn Nhà (Lease or Rental Agreement). Các hợp đồng thuê nhà thường là hàng tuần hay hàng tháng, hoặc cho một khoảng thời gian nhất định. Tất cả các hợp đồng thuê nhà được tự động tái hạn khi chúng mãn hạn và chúng chỉ có thể bị chấm dứt bằng giấy thông báo, bằng thỏa thuận, hay bằng lệnh của Hội Đồng LTB.

Khi quý vị điền đơn thuê một đơn vị cư trú trong chung cư, người chủ bất động sản được phép hỏi quý vị những chi tiết khác nhau. Các chi tiết đó có thể là:

- Họ tên và địa chỉ hiện tại của quý vị
- Quá trình làm việc của quý vị và những chứng nhận của những nơi làm việc

- Các sự chứng nhận từ những người chủ nhà trước
- Chi tiết về lợi tức và ngân hàng
- Các kiểm tra về tín dụng và các chứng nhận về tín dụng
- Người bảo đảm (Một người nào đó mà có thể chịu trách nhiệm pháp lý nếu quý vị không trả tiền thuê nhà của mình)

Quý vị không cần phải đưa ra số an sinh xã hội của quý vị và quý vị không cần phải cung cấp giấy chứng minh quốc tịch. Luật Nhân Quyền Ontario cho phép các chủ bất động sản được hỏi bất cứ chi tiết nào như nói trên nếu họ không sử dụng bất cứ một chi tiết đơn độc nào như là lý do để từ chối cho quý vị thuê nhà. Ví dụ, một chủ bất động sản có thể hỏi về lợi tức nếu họ cũng hỏi về những chứng nhận của những người chủ cho thuê trước đây và về quá trình làm việc.

Trước khi quý vị ký tên thuê nhà, điều quan trọng cần biết là:

- Ai là chủ bất động sản
- Thời hạn thuê nhà là bao lâu (thông thường là 12 tháng)
- Quý vị sẽ trả tiền cho những thứ gì (điện, sưởi, chỗ đậu xe, cáp truyền hình)
- Quý vị phải trả tiền thuê nhà là bao nhiêu
- Khi nào thì quý vị phải trả tiền thuê nhà (hàng tháng hay hàng tuần) và ngày nào trong tháng

GHI CHÚ

Đừng ký giấy thuê nhà hạn định (lease) hoặc đưa bất cứ số tiền nào cho chủ nhân bất động sản trừ khi quý vị biết chắc chắn là quý vị muốn dọn vào đó. Khi quý vị đã ký giấy thuê nhà hạn định hoặc đưa tiền cho chủ nhân bất động sản, quý vị đã bị hợp đồng ràng buộc về mặt pháp lý và có thể phải chịu trách nhiệm nếu không thực hiện các điều ghi trong hợp đồng thuê nhà.

Điều quan trọng cần biết là Luật *RTA* có thẩm quyền hơn bất cứ những gì ghi trong hợp đồng thuê nhà hạn định. Điều này có nghĩa là nếu có một điều gì ghi trong hợp đồng thuê nhà của quý vị mà mâu thuẫn với *Luật Thuê Nhà Cư Trú (RTA)* thì bắt buộc phải tuân theo Luật *RTA*.

Nếu quý vị đã ký hợp đồng thuê nhà hạn định, người chủ bất động sản bắt buộc phải giao cho quý vị một bản sao của hợp đồng thuê nhà trong vòng **21 ngày** kể từ ngày ký. Nếu chủ bất động sản không giao cho quý vị một bản sao của hợp đồng thuê nhà trong vòng **21 ngày**, quý vị có thể ngưng trả tiền thuê cho đến khi quý vị nhận được bản sao của hợp đồng thuê nhà.

GHI CHÚ

Một chủ bất động sản không thể bắt quý vị phải ký một hợp đồng thuê nhà sau khi quý vị đã dọn vào ở.

Nếu quý vị đạt được thỏa thuận thuê nhà nhưng chưa ký hợp đồng thuê nhà hạn định (lease), người chủ bất động sản bắt buộc phải đưa cho quý vị tên và địa chỉ của họ trong vòng **21 ngày**. Nếu người chủ bất động sản không cung cấp tên và địa chỉ của họ trong vòng **21 ngày**, quý vị có thể ngưng trả tiền thuê nhà cho đến khi họ đưa tên và địa chỉ của họ. Xem **Điều 12** của Luật *RTA* để biết thêm chi tiết.

Quý vị không cần phải dọn ra khi hợp đồng của quý vị hết hạn và quý vị không cần phải tái ký một hợp đồng thuê hạn định để được ngụ lại trong đơn vị cư trú của quý vị. Khi hợp đồng thuê nhà hạn định của quý vị mãn hạn, quý vị tự động trở thành người ở thuê 'từng tháng một'. (Ở thuê từng tháng một có nghĩa là quý vị chọn cách tự động tái hạn ở thuê trên căn bản từng tháng, cho đến khi quý vị đưa cho người chủ bất động sản **giấy báo trước 60 ngày** cho biết rằng quý vị muốn dọn ra.) Người ở thuê từng tháng một vẫn bị ràng buộc bởi các điều ghi trong hợp đồng đầu tiên và được bảo vệ bởi Luật *RTA*. Xem **Điều 38** của Luật *RTA* để biết thêm chi tiết.

Cho dù quý vị chưa bao giờ ký hợp đồng thuê nhà hạn định, quý vị vẫn được luật bảo vệ.

Kỳ Thị

Căn cứ theo *Luật Nhân Quyền Ontario (Ontario Human Rights Code)*, người chủ bất động sản không thể từ chối cho quý vị thuê nhà vì lý do:

- Chủng tộc, tổ tiên, nguyên quán, màu da, nguồn gốc dân tộc, quốc tịch, tôn giáo, phái tính, khuynh hướng tính dục, tuổi tác, tình trạng hôn nhân, hay tình trạng gia đình của quý vị
- Quý vị bị tàn tật
- Quý vị đang lãnh trợ cấp xã hội (an sinh xã hội, trợ cấp ODSP, vãn vãn)

Một ví dụ của sự kỳ thị là các tòa nhà được quảng cáo là “tòa nhà chỉ dành cho người trưởng thành.” *Luật Nhân Quyền Ontario (Ontario Human Rights Code)* minh định rằng đó là điều bất hợp pháp khi ngăn cản không cho các gia đình có trẻ con thuê một đơn vị cư trú trong chung cư. Một ví dụ khác của sự kỳ thị là khi chủ nhân bất động sản từ chối cho một người thuê vì họ không có chi tiết về tín dụng (credit information) hoặc quá trình làm việc. *Luật Nhân Quyền* qui định rằng đó là điều bất hợp pháp khi một người quản lý bất động sản từ chối cho một người nào đó thuê bởi vì họ không có chi tiết về tín dụng hay về quá trình làm việc.

Luật Nhân Quyền Ontario cũng qui định rằng người chủ bất động sản có bổn phận phải tạo sự thuận tiện cho những người bị tàn tật, trừ khi người chủ bất động sản có thể chứng minh rằng họ không đủ khả năng để làm công việc cần thiết đó. Tạo sự thuận tiện cho các nhu cầu của một người ở thuê bị tàn tật có thể bao gồm việc xây một đường dốc dành cho xe lăn vào chung cư của quý vị hay gắn các tay vịn an toàn trong đơn vị cư trú của quý vị.

Để biết thêm về *Luật Nhân Quyền Ontario*, hãy vào xem trang web của **Ủy Ban Nhân Quyền Ontario** tại www.ohrc.on.ca hay gọi cho Ủy Ban ở số **416-326-9511**.

Nếu quý vị nghĩ rằng quý vị bị kỳ thị, quý vị có thể gọi cho **Trung Tâm đặc trách về Các Quyền Bình Đẳng Trong Vấn Đề Cư Trú (Centre for Equality Rights in Accommodation, CERA)** ở số **416-944-0087**. CERA cũng có một trang web tại www.equalityrights.org/cera.

Hướng Dẫn Cho Những Người Mới Ở Nhà Thuê

Khi quý vị dọn vào, chủ nhân bất động sản phải trao cho quý vị một tập chỉ dẫn mỏng của Hội Đồng Đặc Trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê (Landlord and Tenant Board). Tập sách mỏng này cho quý vị biết những quyền hạn

và nhiệm vụ của quý vị là gì và cung cấp các chi tiết để liên lạc với Hội Đồng. Xin xem **Điều 11** của Luật *RTA*.

Tiền Đặt Cọc Thuê Nhà Tháng Cuối

Khi quý vị dọn vào, người quản lý bất động sản có thể yêu cầu quý vị trả trước số tiền thuê nhà tháng cuối. Tiền này được gọi là Tiền Đặt Cọc Thuê Nhà Tháng Cuối (Last Month's Rent Deposit, viết tắt LMR) của quý vị, hay tiền đặt cọc an toàn. Tiền Đặt Cọc Thuê Nhà Tháng Cuối của quý vị có thể nhiều hơn tiền thuê nhà một tháng đối với người thuê trả tiền từng tháng, hay tiền thuê nhà một tuần đối với người thuê trả tiền từng tuần.

Tiền đặt cọc thuê nhà tháng cuối chỉ có thể được dùng như tiền thuê nhà trả cho tháng cuối hay cho tuần cuối. Tiền đó không thể được dùng cho việc lau chùi dọn dẹp hay sửa chữa các hư hại.

Một khi quý vị đã dọn vào, chủ nhân bất động sản *không thể* đòi quý vị phải trả tiền đặt cọc thuê nhà tháng cuối. Tiền đặt cọc đó phải được thu trước khi quý vị dọn vào.

Một năm một lần, quý vị được quyền hưởng tiền lời sinh ra từ tiền đặt cọc Thuê Nhà Tháng Cuối. **Số tiền lời ngang bằng với con số mà tiền thuê nhà của quý vị có thể tăng**, con số này thay đổi mỗi năm. Nếu tiền thuê nhà của quý vị đã tăng lên, người chủ bất động sản có thể yêu cầu quý vị tăng thêm tiền đặt cọc Thuê Nhà Tháng Cuối của quý vị để số tiền đó ngang bằng tiền thuê nhà hiện tại của quý vị. Người chủ bất động sản có thể sử dụng số tiền lời sinh ra từ tiền đặt cọc Thuê Nhà Tháng Cuối của quý vị để “bù vào cho đủ” số tiền đặt cọc của quý vị. Điều này có nghĩa là khi quý vị dọn ra, tiền đặt cọc thuê nhà tháng cuối của quý vị sẽ tự động ngang bằng với tiền thuê nhà hàng tháng của quý vị và quý vị sẽ không phải trả thêm bất cứ một khoản tiền nào khác cho tháng cuối của quý vị.

Nếu tiền thuê nhà của quý vị đã không tăng và người chủ bất động sản chưa trả cho quý vị số tiền lời sinh ra từ tiền đặt cọc Thuê Nhà Tháng Cuối của quý vị, quý vị có quyền tự động khấu trừ số tiền lời đó vào tiền thuê nhà của quý vị vào ngày hoặc sau ngày đánh dấu tròn một năm ở thuê (anniversary date) của quý vị. Xin xem **Điều 106** của Luật *RTA* để biết thêm chi tiết về các số tiền đặt cọc Thuê Nhà Tháng Cuối.

GHI CHÚ

Đừng quên xin cấp biên lai khi quý vị đưa *bất cứ* thứ tiền gì cho người chủ bất động sản! Luật nói rằng người chủ bất động sản luôn luôn bắt buộc phải cấp biên lai cho quý vị khi quý vị yêu cầu cấp biên lai! Xem **Điều 109.(1)** của Luật *RTA* để biết thêm chi tiết.

Tiền Đặt Cọc Làm Chìa Khóa

Người chủ bất động sản có quyền yêu cầu quý vị đưa ‘tiền đặt cọc làm chìa khóa’ trước khi quý vị dọn vào. Tiền đặt cọc chìa khóa chỉ có thể ngang bằng với phí tổn thật sự để thay các chìa khóa của quý vị. Các số tiền đặt cọc làm chìa khóa cũng bao gồm loại chìa khóa từ tính hay ‘thẻ chìa khóa’, là loại có thể đắt tiền hơn các chìa khóa thường nếu làm chìa khóa thay thế. Người chủ bất động sản cũng có thể yêu cầu quý vị trả tiền cho các chìa khóa phụ hay các thẻ chìa khóa hoặc yêu cầu quý vị trả tiền làm các chìa khóa thay thế nếu quý vị mất các chìa khóa của quý vị.

Tiền đặt cọc làm chìa khóa bắt buộc phải được trả lại cho quý vị khi quý vị dọn ra.

Các Khoản Tiền Thu Bất Hợp Pháp

Trước khi quý vị dọn vào, những khoản tiền duy nhất mà người chủ bất động sản có thể đòi quý vị trả, ngoài tiền thuê nhà tháng đầu của quý vị, là tiền đặt cọc Thuê Nhà Tháng Cuối và tiền đặt cọc làm chìa khóa.

Một khi quý vị đã dọn vào, người chủ bất động sản chỉ có thể đòi quý vị trả thêm tiền cho những lý do rất cụ thể. Một trong những khoản tiền phải trả này, phổ biến nhất là nếu quý vị ký một chi phiếu và chi phiếu bị hoàn trả vì quý vị không có đủ tiền trong trương mục ngân hàng của mình. Người chủ bất động sản có thể yêu cầu quý vị trả chi phí hành chánh cho tới **hai mươi đô la** cộng thêm trên số tiền mà ngân hàng tính họ. Ngân hàng của quý vị cũng có thể đòi quý vị phải trả lệ phí vì chi phiếu không tiền bảo chứng đó.

Trừ một số ngoại lệ, còn hầu hết các khoản tiền khác mà có thể người chủ bất động sản yêu cầu quý vị trả là bất hợp pháp, *trừ khi quý vị đồng ý trả các khoản tiền đó*. Nếu quý vị nghĩ rằng quý vị đã phải trả một khoản tiền bị tính bất hợp pháp, quý vị có thể nộp Đơn Xin Giảm Tiền Thuê Nhà [Application for a Rent Rebate, (T1)] cho Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê để lấy lại tiền. Quý vị phải nộp đơn trong vòng một năm kể từ ngày quý vị trả khoản tiền bị tính bất hợp pháp đó. Xin xem **Điều 134** của Luật *RTA* và **Điều 17** về *Các Qui Định*

của Luật RTA (RTA Regulations) để biết thêm chi tiết về các khoản tiền đòi trả bất hợp pháp.

Nếu quý vị không biết chắc là người chủ bất động sản đã từng đòi quý vị trả một khoản tiền nào bất hợp pháp hay không, hãy gọi cho **Đường Dây Nóng Trợ Giúp Người Ở Nhà Thuê (Tenant Hotline)** ở số **416-921-9494**.

Tiền Thuê Nhà

Không có sự giới hạn trong việc người chủ bất động sản có thể đòi tiền thuê bao nhiêu cho một đơn vị cư trú chưa có người thuê. Điều này được gọi là không kiểm soát chỗ chưa có người thuê (vacancy decontrol). Tuy nhiên, khi quý vị dọn vào, thì có những giới hạn là tiền thuê nhà của quý vị có thể tăng bao nhiêu và bao lâu thì tăng một lần.

Một người chủ bất động sản không thể bắt quý vị trả tiền thuê nhà bằng cách ký chi phiếu triển hạn (postdated) hay tự động rút tiền từ trong trương mục của quý vị, và *Luật Thuê Nhà Cư Trú* nói rằng một người chủ bất động sản bắt buộc phải trao các biên lai khi quý vị yêu cầu. Các biên lai trả tiền thuê nhà của quý vị chứng minh rằng quý vị đã trả tiền thuê vì vậy điều quan trọng là quý vị phải yêu cầu cấp biên lai và lưu trong hồ sơ của quý vị! Xem **Các Điều 108 và 109. (1)** của Luật *RTA* để biết thêm chi tiết.

Tăng Tiền Thuê Nhà

Bao lâu thì Tiền Thuê Nhà Của Tôi Có Thể Tăng Một Lần?

Một người chủ bất động sản chỉ có thể tăng tiền thuê nhà của quý vị một lần mỗi **12 tháng hay hơn 12 tháng**. Ngày mà tiền thuê nhà của quý vị tăng gọi là ngày đánh dấu tròn một năm ở thuê (anniversary date) của quý vị. Xem **Phần 119. (1)** của *RTA* để biết thêm chi tiết là bao lâu thì tiền thuê nhà của quý vị có thể tăng một lần.

Để việc tăng tiền thuê nhà trở nên hợp pháp, người chủ bất động sản bắt buộc phải trao cho quý vị **thư báo trước 90 ngày** trước khi tiền thuê nhà của quý vị được tăng lên. Quý vị không phải trả bất cứ khoản tăng tiền thuê nào cho đến khi quý vị đã được trao **thư báo trước 90 ngày**, ngay cả khi nếu điều đó có nghĩa là ngày đánh dấu tròn một năm ở thuê (anniversary date) sẽ thay đổi. Thông thường, các chủ nhân bất động sản dùng một mẫu đơn gọi là N1 để thông báo cho những người thuê nhà biết rằng tiền thuê nhà của họ sẽ tăng. Một lá thư có thể trở nên một giấy thông báo hợp pháp nếu thư có ghi tên họ của quý vị, ngày tháng năm, ngày tăng tiền nhà, địa chỉ của quý vị, tên họ của người chủ bất động sản, và số tiền thuê mới. Xin xem **Điều 116.(1)** của Luật *RTA* để biết thêm chi tiết về việc bao lâu thì tiền thuê nhà của quý vị có thể tăng.

GHI CHÚ

Đôi khi các chủ nhân bất động sản yêu cầu những người ở thuê phải trả thêm tiền nếu họ có người ở chung. Đây là việc tăng tiền thuê bất hợp pháp và quý vị không phải trả số tiền tăng thêm.

Có Thể Tăng Bao Nhiêu Tiền Thuê Nhà Của Tôi?

Tiền thuê nhà của quý vị chỉ có thể tăng một số nhất định nào đó. Số tiền này, được gọi là con số ấn định hàng năm, được chính quyền tỉnh bang thông báo vào mỗi tháng Tám.

Con số căn bản thường niên thì ngang bằng với số gia tăng trong định mức về giá hàng tiêu dùng (consumer price index). Ví dụ, con số căn bản thường niên cho năm **2007** là **2.6%** và cho năm **2008** là **1.4%**.

Đồng Ý Tăng Tiền Thuê Nhà

Quý vị có thể đồng ý trả một khoản tăng tiền nhà nhiều hơn nếu chủ nhân bất động sản của quý vị cung cấp thêm sự phục vụ mới cho đơn vị cư trú của quý vị (như gắn một máy lạnh hay một máy giặt hay máy sấy), hay nếu chủ nhân bất động sản thực hiện một vài cải thiện cho đơn vị cư trú của quý vị.

Nếu quý vị đồng ý với việc tăng tiền nhà, thì con số tối đa mà tiền thuê nhà của quý vị có thể tăng là **3%** cộng với con số ấn định hàng năm. Điều có ích cho quý vị là hãy tính toán xem số tiền tăng đó là bao nhiêu trước khi đồng ý về số tiền tăng đó – ví dụ, nếu quý vị bị tăng tiền thuê nhà bởi vì người chủ nhà gắn cho quý vị thêm máy lạnh, thì có thể sẽ rẻ hơn nếu quý vị tự mua lấy máy lạnh cho mình.

Nếu quý vị đồng ý với việc tăng tiền nhà nhưng rồi đổi ý, thì quý vị bắt buộc phải đưa giấy thông báo cho chủ nhân bất động sản biết là quý vị không muốn tăng tiền nhà, trong vòng **năm ngày** sau khi quý vị đã đồng ý. Nên nhớ là một khi thời hạn **năm ngày** đã trôi qua, số tiền mới sẽ được cộng vào tiền thuê nhà, nhưng người chủ bất động sản cũng bắt buộc phải tiếp tục cung cấp sự phục vụ mới. Xem **Điều 121** của *RTA* để biết thêm chi tiết về các sự đồng ý tăng tiền thuê nhà.

Tăng Tiền Thuê Nhà Trên Mức Ấn Định

Trong một vài trường hợp, người chủ bất động sản có thể tăng giá tiền thuê nhà trên con số ấn định hàng năm, ngay cả khi những người ở thuê không đồng ý. Điều này được gọi là Tăng Tiền Thuê Nhà Trên Mức Ấn Định (Above Guideline Increase, viết tắt AGI). Để có thể tăng tiền thuê nhà trên con số ấn định hàng năm, người chủ bất động sản bắt buộc phải nộp đơn cho Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê và bắt buộc phải có một cuộc phân xử (hearing).

Một người chủ bất động sản chỉ có thể nộp đơn xin AGI nếu họ:

- Gặp phải một sự gia tăng 'khác thường' trong các thứ thuế đô thị hay các chi phí về lò sưởi, điện, và nước
- Thực hiện những công tác chi phí vốn tư bản trong tòa nhà chung cư của quý vị (như thay các thang máy hay lợp lại mái nhà chung cư)
- Tăng cường vấn đề an ninh của tòa nhà chung cư.

Nếu người chủ bất động sản đã nộp đơn xin AGI, họ bắt buộc phải trình cho Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê các chứng minh về các chi phí của họ. Sau khi họ đã nộp giấy tờ chứng minh, họ bắt buộc phải trao cho quý vị Thông Báo về Cuộc Phân Xử (Notice of Hearing) và một bản sao của đơn đó (gọi là Mẫu Đơn L5) **30 ngày** trước cuộc phân xử.

Người chủ bất động sản cũng bắt buộc phải soạn sẵn tất cả các chứng minh về các chi phí của họ để cho quý vị xem bằng cách hoặc để một bản sao hồ sơ tại văn phòng quản lý, hoặc cung cấp cho quý vị một đĩa CD chứa hồ sơ này (họ có thể tính tiền quý vị không quá **\$5.00**).

Quý vị có quyền chống lại việc tăng tiền thuê này!

Liên Hội Những Người Ở Nhà Thuê trong Vùng Metro (Federation of Metro Tenants' Associations, FMTA) được tài trợ bởi Thành Phố Toronto để giúp những người ở nhà thuê chống lại các vụ Tăng Tiền Thuê Nhà Trên Mức Ấn Định. Nếu quý vị đã nhận giấy thông báo rằng tiền thuê của quý vị sẽ tăng hơn con số ấn định hàng năm, hay quý vị muốn có thêm thông tin, xin vui lòng gọi cho **Toán Đến Tại Nơi Giúp Đỡ và Tổ Chức của FMTA (FMTA Outreach & Organizing Team)** ở số **416-413-9442**. Để biết thêm chi tiết về các trường hợp Tăng Tiền Nhà Trên Mức Ấn Định, xin xem **Điều 126** của Luật *RTA*.

Giảm Tiền Thuê Nhà

Có một số lý do mà tiền thuê nhà của quý vị có thể được giảm bớt:

- Nếu người chủ bất động sản đã được chấp thuận cho Tăng Tiền Thuê Nhà Trên Mức Ấn Định vì những khoản gia tăng chi phí bất thường của các tiện ích như điện, nước, lò sưởi; thì họ bắt buộc phải giảm tiền thuê nhà nếu chi phí của một trong những tiện ích đó giảm xuống. Tương tự như vậy, nếu người chủ bất động sản đã được chấp thuận cho Tăng Tiền Nhà Trên Mức Ấn Định vì các chi phí tư bản (capital expenditures), thì con số mà họ đã được chấp thuận cho tăng bắt buộc phải được trừ ra khỏi tiền thuê nhà của quý vị khi chi phí tư bản đã được trả hết. Sự giảm tiền thuê này là tự động, và ngày tháng mà tiền thuê nhà sẽ giảm xuống sẽ được ghi trên Lệnh cho phép Tăng Tiền Thuê Nhà Trên Mức Ấn Định.
- Nếu người chủ bất động sản đã chấm dứt cung cấp hay đã giảm bớt một sự phục vụ mà sự phục vụ ấy có bao gồm trong tiền thuê nhà của quý vị, như đóng cửa một hồ bơi, bỏ bất cứ khu vực nào cho tất cả mọi người sử dụng hoặc cắt dây cáp truyền hình, thì quý vị được phép nộp đơn với Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê để xin giảm bớt tiền thuê nhà của quý vị. Mẫu đơn xin Giảm Bớt Tiền Thuê Nhà [Rent Reduction (T3)] bắt buộc phải được nộp trong vòng **12 tháng** kể từ khi quý vị thấy có sự giảm bớt phục vụ hoặc sự phục vụ bị mất. Xin xem **Điều 130** của Luật *RTA* để biết thêm chi tiết.
- Nếu thuế thổ trạch (property taxes) của tòa nhà chung cư quý vị giảm bớt trong hai năm liên tiếp, quý vị được quyền hưởng sự giảm bớt tiền thuê nhà của quý vị. Nếu số giảm thuế là 2.49% hoặc ít hơn, quý vị phải nộp đơn với Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê xin giảm tiền thuê nhà. Nếu quý vị có thêm các thắc mắc về việc làm đơn xin giảm tiền thuê nhà vì lý do thuế thổ trạch, xin gọi cho **Đường Dây Nóng Trợ Giúp Người Ở Nhà Thuê (Tenant Hotline)** ở số **416-921-9494**. Để biết thêm chi tiết, xem **Điều 131** của Luật *RTA*.

Tự Động Giảm Tiền Thuê Nhà

Nếu thuế thổ trạch cho một chung cư giảm hơn 2.49% giữa hai năm liên tiếp, *Luật Thuê Nhà Cư Trú* đòi hỏi một địa phương phải thông báo cho những người ở thuê về việc tiền thuê nhà được tự động giảm bớt, trước ngày 15 tháng Mười Hai mỗi năm. Nếu chung cư của quý vị được giảm thuế hơn 2.49%, quý vị sẽ nhận được thư thông báo từ Thành Phố Toronto. Tiền thuê nhà của quý vị *tự động* được giảm bớt theo con số phần trăm ghi trên giấy thông báo mà không cần phải nộp đơn với Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê. Nếu quý vị có bất cứ những thắc mắc nào về giấy thông báo hoặc làm thế nào để tính ra tiền thuê

nhà được giảm bớt bao nhiêu đô la, hãy gọi cho **Đường Dây Nóng Trợ Giúp Người Ở Nhà Thuê (Tenant Hotline)** ở số **416-921-9494**. Để biết thêm chi tiết về các trường hợp Tự Động Giảm Bớt Tiền Thuê Nhà, xin xem **Điều 131** của Luật *RTA* và **Điều 41** của *Các Quy Định của Luật RTA*.

Không Tăng Tiền Thuê Nhà

Nếu có những vấn đề về bảo trì hay sửa chữa chưa được giải quyết xong trong đơn vị cư trú hay trong chung cư của quý vị, Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê có thể ra lệnh giữ nguyên tiền thuê nhà không được tăng. Điều này được gọi là Lệnh Cấm Tăng Tiền Thuê Nhà (Order Prohibiting Rent Increase, OPRI). Điều này có nghĩa là khi nào chưa hoàn tất việc sửa chữa hay bảo trì thì người chủ bất động sản không thể tăng tiền thuê nhà của quý vị. Các Lệnh Cấm Tăng Tiền Thuê Nhà không được ban ra một cách tự động, điều đó có nghĩa là để cho các lệnh này có hiệu lực thì người ở nhà thuê bắt buộc phải làm Đơn Khiếu Nại về việc Bảo Trì (Application About Maintenance) với Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê. Xem **Điều 30. (1), 7 & 8** của Luật *RTA* để biết thêm chi tiết. Một khi các việc sửa chữa đã xong, người chủ bất động sản có thể tăng tiền thuê nhà, mà không cần thông báo, cho tới con số mà chủ nhà có quyền tăng khi không bị Lệnh Cấm Tăng Tiền Thuê Nhà.

Nếu quý vị dọn vào một đơn vị cư trú còn trống, người chủ bất động sản bắt buộc phải thông báo cho quý vị biết bằng văn thư nếu có Lệnh Cấm Tăng Tiền Thuê Nhà và tiền thuê nhà sẽ là bao nhiêu sau khi Lệnh Cấm Tăng Tiền Thuê Nhà đã được hủy bỏ. Xin xem **Các Điều 30. (1), 6 và 114 & 115** của Luật *RTA* để biết thêm chi tiết.

Quý Vị Gặp Khó Khăn trong việc Trả Tiền Thuê Nhà?

Nếu quý vị gặp khó khăn trong việc trả tiền thuê nhà đều đặn, quý vị có thể nghĩ đến việc xin ghi tên vào danh sách thuê nhà trả tiền thuê tùy theo lợi tức (rent-geared-to-income housing). Nhà cho người thuê trả tiền thuê tùy theo lợi tức là loại gia cư mà người thuê được nhận một số trợ cấp ngang bằng với khoảng 30% lợi tức trước khi đánh thuế của họ, để đắp vào cho đủ số tiền thuê nhà. Nhà cho người thuê trả tiền thuê tùy theo lợi tức cũng được gọi là nhà xã hội hay nhà được trợ cấp.

Housing Connections là một tổ chức giúp đỡ những người muốn nộp đơn xin nhà xã hội tại Toronto. Họ chịu trách nhiệm giữ tập trung một danh sách chờ đợi cho tất cả những căn nhà trả tiền thuê theo lợi tức trong thành phố. Để biết thêm chi tiết về **Housing Connections**, xin xem phần *Ai Có Thể Giúp Đỡ (Who Can Help)* ở phía sau của quyển cẩm nang này.

Các Trung Tâm Giúp Đỡ về Gia Cư (Housing Help Centres) duy trì một danh bạ gia cư để giúp người dân tìm thuê nhà trong thị trường tư nhân mà vừa với túi tiền của họ. Để biết thêm chi tiết về **Các Trung Tâm Giúp Đỡ về Gia Cư**, xin xem phần *Ai Có Thể Giúp Đỡ* ở phía sau của quyển cẩm nang này. Nếu quý vị gặp khó khăn trong việc trả tiền nhà và quý vị thuê nhà trong thị trường tư nhân, quý vị có thể được trợ giúp qua chương trình **Ngân Hàng Giúp Tiền Thuê Nhà (Rent Bank)**. Xin xem phần *Ai Có Thể Giúp Đỡ* ở phía sau của quyển cẩm nang này để biết thêm chi tiết về chương trình **Rent Bank**. Nếu quý vị gặp khó khăn trả tiền các hóa đơn lò sưởi hay điện, quý vị có thể nhờ đến các chương trình có thể giúp quý vị trả các hóa đơn đó. Xin liên lạc với **Trạm Thông Tin trong Vùng Cư Ngụ (Neighbourhood Information Post)** của Toronto ở số **416-924-2543** để biết thêm chi tiết.

Nếu quý vị đang lãnh trợ cấp xã hội tổng quát (OW) hay trợ cấp tàn tật (ODSP), quý vị có thể nhận thêm tiền để giúp quý vị trả các khoản tiền còn thiếu chưa trả, chi phí dọn nhà, tiền thuê tháng đầu và tháng cuối hoặc các chi phí khác. Hãy liên lạc với nhân viên OW hay ODSP của quý vị để biết thêm chi tiết.

Tiền Thuê Nhà Trợ Cấp Xã Hội

Nếu quý vị sống trong nhà trợ cấp xã hội, hầu hết các luật về thuê nhà không áp dụng đối với quý vị. Một cách tổng quát, nếu tiền thuê nhà của quý vị là tính theo lợi tức, thì số tiền mà quý vị phải trả là khoảng **1/3** hay **30%** của tổng số lợi tức của quý vị. Số tiền mà quý vị trả cho tiền nhà có thể thay đổi, tùy theo lợi tức của quý vị là bao nhiêu. Nếu quý vị có những điều lo ngại về việc tiền thuê nhà của quý vị được chiết tính ra sao, xin gọi cho **Đường Dây Nóng Trợ Giúp Người Ở Nhà Thuê (Tenant Hotline)** ở số **416-921-9494**.

Các Sửa Chữa và Bảo Trì

Luật Thuê Nhà Cư Trú (Residential Tenancies Act) nói rằng người chủ bất động sản có trách nhiệm dọn dẹp sạch sẽ và bảo trì những khu vực công cộng và sửa chữa bất cứ những gì bị hư hay không hoạt động đáng hoảng trong đơn vị cư trú của quý vị. Một người chủ bất động sản cũng chịu trách nhiệm giúp quý vị diệt các loại côn trùng như gián, chuột, chuột cống, và kiến.

Trách nhiệm của quý vị là phải thông báo cho chủ nhân bất động sản biết về bất cứ những sự sửa chữa cần thiết nào trong đơn vị cư trú của quý vị, giữ gìn sạch sẽ đơn vị cư trú của quý vị, và sửa bất cứ thứ gì mà quý vị hay khách của quý vị làm hư hỏng. Xem **Các Điều 33 và 34** của Luật *RTA* để biết thêm chi tiết về các trách nhiệm của người ở thuê.

GHI CHÚ

Một người chủ bất động sản không thể gây khó khăn về vấn đề lò sưởi, điện hoặc nước của quý vị. Nếu người chủ bất động sản cắt không cho quý vị có các dịch vụ thiết yếu cần cho sự sống này, xin liên lạc với **Văn Phòng Đô Thị đặc trách về việc Cấp Giấy Phép & về Các Tiêu Chuẩn (Municipal Licensing and Standards)** (đôi khi còn gọi là Các Tiêu Chuẩn của Bất Động Sản) hay với Ủy Viên Hội Đồng Thành Phố (**City Councillor**) ngay lập tức! Tại Thành Phố Toronto, nhiệt độ trong đơn vị cư trú của quý vị bắt buộc phải là **21 độ Celsius** hay **70 độ Fahrenheit** từ giữa ngày **15 tháng Chín và 31 tháng Năm**. Xin xem **Điều 21** của Luật *RTA* để biết thêm chi tiết.

Ngay cả khi *Luật Thuê Nhà Cư Trú* nói rằng một người chủ bất động sản bắt buộc phải sửa chữa những gì bị hư hỏng, đôi khi cũng có khó khăn để hoàn tất việc sửa chữa. *Luật RTA* cung cấp những biện pháp giải quyết cho những người ở thuê nào đang gặp khó khăn trong việc yêu cầu người chủ bất động sản sửa chữa các hư hỏng.

Nếu quý vị đang gặp các khó khăn trong việc yêu cầu sửa chữa cho xong những hư hỏng, thì rất có khả năng là những người láng giềng của quý vị cũng đang gặp những vấn đề như vậy. Nếu quý vị bắt đầu bằng cách hỏi những người láng giềng của quý vị, quý vị có thể biết rằng rất nhiều người trong quý vị muốn giúp đỡ lẫn nhau để một số vấn đề khó khăn chung được giải quyết.

Nếu có việc sửa chữa hay bảo trì cần phải được thực hiện:

1. Xác định vấn đề (tủ lạnh hư, một cái lỗ trên tường, có gián, vân vân)
2. Nói với chủ bất động sản hay với người quản lý về vấn đề
3. Yêu cầu sửa chữa **bằng giấy tờ**
 - Để có một lá thư mẫu, xem phần các tài liệu hướng dẫn ở phía sau của quyển cẩm nang này
 - Giấy yêu cầu phải bao gồm:
 - ✓ Tên họ của quý vị
 - ✓ Ngày, tháng, năm
 - ✓ Số đơn vị cư trú của quý vị
 - ✓ Cái gì cần sửa chữa
4. Liên lạc với **Văn Phòng của Đô Thị đặc trách về việc Cấp Giấy Phép & Các Tiêu Chuẩn** (Các Tiêu Chuẩn của Bất Động Sản), **Municipal Licensing & Standards** (Property Standards) tại địa phương quý vị
 - Scarborough 416-396-7071
 - Etobicoke/York 416-394-2535
 - North York 416-395-7011
 - Toronto & East York 416-397-9200
5. Quý vị cũng có thể tìm văn phòng **Municipal Licensing & Standards** và **Apartment Standards (Các Tiêu Chuẩn về Đơn Vị Cư Trú trong Chung Cư)** ở trang liên mạng của Thành Phố Toronto, liệt kê trong phần *Nhờ Giúp Đỡ Ở Đâu* trong quyển cẩm nang này.
6. Hãy thu xếp với thanh tra viên của **Municipal Licensing & Standards** để nhờ kiểm tra.
7. Sau khi kiểm tra, thanh tra viên có thể gửi cho chủ bất động sản thư 'Thông Báo về sự Vi Phạm (Notice of Violation)' hay 'Lệnh Phải Tuân Hành (Order to Comply)'. Nếu người chủ bất động sản không tuân theo Lệnh của Thành Phố, họ có thể bị phạt.
8. Đôi khi, **Nghị Viên Hội Đồng Thành Phố (City Councillor)** của quý vị có thể giúp giải quyết các vụ sửa chữa và các vấn đề về bảo trì. Để biết làm thế nào liên lạc với **Nghị Viên Hội Đồng Thành Phố** của quý vị, xin xem phần *Nhờ Giúp Đỡ Ở Đâu* ở phía sau của quyển cẩm nang này.

Ghi nhớ: Giữ lại một bản sao của giấy yêu cầu sửa chữa!

Luật Thuê Nhà Cư Trú ghi rằng những sửa chữa phải được làm trong một “khoảng thời gian hợp lý. “Hợp lý” có thể mơ hồ với những người ở thuê, bởi vì không có gì nói rằng trong thời gian bao lâu thì một công việc sửa chữa phải xong.

Hợp lý là điều mà QUÍ VỊ xét thấy hợp lý, và thời gian mà quý vị đồng ý chờ cho các việc sửa chữa có thể thay đổi, tùy theo vấn đề cần sửa.

Nếu các sự sửa chữa vẫn chưa được hoàn tất:

Quý vị có thể nộp mẫu đơn T6 [Đơn Khiếu Nại về Việc Bảo Trì (Application About Maintenance)] cho Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê.

Nếu quý vị nộp đơn về các sự sửa chữa hay về vấn đề bảo trì với Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê, quý vị cũng có thể yêu cầu trả tiền quý vị thuê nhà cho Hội Đồng thay vì trả cho người chủ bất động sản. Xem **Điều 195. (1), (b)** của Luật *RTA* để biết thêm chi tiết.

Quý vị có thể yêu cầu Hội Đồng về các vấn đề:

- ✓ Tạm bớt tiền thuê (tạm thời giảm bớt tiền thuê nhà của quý vị)
- ✓ Bồi thường cho chi phí để sửa chữa hay thay mới các chỗ bị hư hại
- ✓ Bồi thường cho các phí tổn (như thức ăn bị hư, dùng máy sưởi tay)
- ✓ Lệnh Cấm Tăng Tiền Thuê Nhà
- ✓ Lệnh yêu cầu chủ bất động sản trả chi phí các sửa chữa mà quý vị đã làm
- ✓ Lệnh yêu cầu chủ bất động sản trả chi phí các sửa chữa mà quý vị sẽ tự làm
- ✓ Lệnh yêu cầu chủ bất động sản phải làm công việc sửa chữa
- ✓ Lệnh chấm dứt việc thuê nhà của quý vị

Xem **Các Điều 30 và 31** của Luật *RTA* để biết thêm chi tiết về các phương cách giải quyết.

Để chuẩn bị nộp đơn T6, quý vị bắt buộc phải có chứng cứ rằng có những vấn đề về sửa chữa và bảo trì và rằng quý vị đã yêu cầu người chủ bất động sản sửa chúng.

Chứng cứ có thể là:

- Những lá thư: Những thư chứng minh là quý vị đã yêu cầu người chủ bất động sản thực hiện những sửa chữa, và những lá thư đó cũng có thể chứng minh là phải mất thời gian bao lâu để người chủ bất động sản sửa chữa vấn đề
- Các hình ảnh: có thể giúp minh thị tầm mức của vấn đề phải sửa chữa, hay mức độ thiệt hại

- Các nhân chứng: nếu có những người ở thuê khác cũng gặp phải những vấn đề, hay nếu họ đã thấy những vấn đề trong đơn vị gia cư của quý vị, họ có thể ra làm nhân chứng. Những thanh tra viên về Các Tiêu Chuẩn của Bất Động Sản (Property Standards) đôi khi có thể làm nhân chứng

Chi phí để nộp đơn khiếu nại về vấn đề Bảo Trì với Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê là **\$45**. Nếu có những người ở thuê khác cũng bị ảnh hưởng bởi cùng một vấn đề, quý vị có thể nộp đơn chung với nhau. Mỗi người thêm tên vào đơn phải nộp **\$5**. Càng có nhiều người thêm tên vào đơn, thì lệ phí cho từng cá nhân người ở thuê sẽ rẻ hơn.

Để có các hướng dẫn chi tiết về việc làm sao để các công việc sửa chữa được làm xong, quý vị có thể tải xuống một bản sao *Làm Sao Để Việc Sửa Chữa Được Làm Xong (Getting Repairs Done)* từ trang liên mạng của FMTA hay nếu quý vị gọi cho **Đường Dây Nóng Trợ Giúp Người Ở Nhà Thuê (Tenant Hotline)** ở số **416-921-9494**, chúng tôi có thể gửi cho quý vị một bản sao.

Cùng Làm Việc Với Nhau

Nếu quý vị gặp các vấn đề khó khăn trong chung cư của quý vị, thì cũng có khả năng là những người láng giềng của quý vị cũng gặp phải những vấn đề như vậy. Cố gắng để buộc người chủ bất động sản phải sửa chữa một điều gì đó có thể là một thủ tục gây bức mình, nhưng nếu quý vị có sự giúp đỡ của những người hàng xóm, quý vị có thể dàn trải công việc ra. Chúng ta, những người ở nhà thuê, thường là nguồn trợ giúp lẫn nhau đặc lực nhất. Chúng ta biết rõ chung cư mà chúng ta sống hơn bất cứ người nào khác, nhưng đôi khi cần phải có một chút nỗ lực để qui tụ thành một nhóm. Một số chung cư đã thiết lập những hội của người ở nhà thuê, và những chung cư khác thì chỉ tập hợp nhau thành những nhóm láng giềng vì những lý do đặc biệt. Không có phương cách nào mới gọi là ‘đúng’ để những người láng giềng của quý vị qui tụ lại với nhau như là một nhóm. Mỗi một chung cư có những nhu cầu khác nhau, và quý vị biết rõ nhất đó là những nhu cầu gì.

Liên Hội Những Người Ở Thuê Vùng Metro (Federation of Metro Tenants' Associations) có sẵn các tài liệu cho những người ở nhà thuê có ý muốn làm việc chung với nhau. Chúng tôi cũng điều hành một toán Đến Tận Nơi Giúp Đỡ & Tổ Chức (Outreach & Organizing) có thể đến chung cư của quý vị và giúp quý vị thành lập một nhóm những người ở nhà thuê có ý định cải thiện chung cư của họ. Để biết thêm chi tiết, hãy gọi cho toán **Outreach & Organizing** ở số **416-413-9442** hay viếng trang web **www.torontotenants.org**.

Ngay cả không có một vấn đề nào cần phải sửa chữa trong chung cư của quý vị, việc làm cho những người láng giềng qui tụ lại với nhau có thể tạo nên một tập thể gồm nhiều người mà họ có thể giúp đỡ lẫn nhau và làm cho chung cư của quý vị thành một nơi tốt đẹp hơn để sống.

Điều cũng quan trọng cần biết là chủ nhân bất động sản không được phép can thiệp vào quyền thành lập hội của những người ở nhà thuê hoặc tham gia vào hội của những người ở nhà thuê. Xem **Điều 233. (h)** của Luật *RTA* để biết thêm chi tiết.

Các Ngôn Ngữ

Luôn luôn dành thời gian để tìm xem những người hàng xóm của quý vị nói ngôn ngữ gì. Nếu quý vị tổ chức một phiên họp cho tất cả những người ở thuê trong chung cư của quý vị, cố gắng mời những người có thể nói được những ngôn ngữ

khác, những người này có thể giúp thông dịch. Nếu có thể, quý vị hãy mang những tài liệu được viết bằng nhiều thứ tiếng khác nhau đến các phiên họp của quý vị. *Tài Liệu Hướng Dẫn cho Người Ở Nhà Thuê* của Liên Hội Những Người Ở Nhà Thuê trong Vùng Metro (Federation of Metro Tenants' Associations) và *Cẩm Nang Hướng Dẫn Người Ở Nhà Thuê*, cả hai đều có sẵn bằng nhiều thứ tiếng khác nhau tại trang web **www.torontotenants.org**.

Sự Riêng Tư

Khi quý vị thuê bất cứ một đơn vị gia cư nào, quý vị có quyền giữ bí mật đời tư của mình. Một người chủ bất động sản và các nhân viên của họ chỉ có thể vào đơn vị cư trú của quý vị với một số điều kiện. Nếu quý vị đồng ý cho phép người chủ bất động sản vào đơn vị cư trú của quý vị, thì không cần phải có giấy thông báo; tuy nhiên quý vị không bắt buộc phải đồng ý cho họ vào nhà mà không có giấy thông báo, ngoại trừ trong một số các hoàn cảnh rất hạn chế.

- Trong trường hợp **khẩn cấp**, một người chủ bất động sản có thể vào đơn vị cư trú của quý vị **bất cứ lúc nào**.
- Nếu quý vị đã báo cho người chủ bất động sản là quý vị sắp dọn ra, và họ muốn giới thiệu đơn vị cư trú này cho những người có thể sẽ thuê, họ bắt buộc phải làm một “cố gắng hợp lý” để thông báo cho quý vị và họ chỉ có thể vào trong khoảng thời gian giữa **8 giờ sáng và 8 giờ tối**.
- Nếu có những sửa chữa cần phải làm trong nhà của quý vị, người chủ bất động sản bắt buộc phải đưa cho quý vị **thư thông báo 24 tiếng đồng hồ** trước khi bước vào đơn vị gia cư của quý vị. Họ chỉ có thể vào trong khoảng thời gian từ **8 giờ sáng và 8 giờ tối**. Giấy thông báo phải cho quý vị biết thời gian và lý do vào nhà. Nếu quý vị đã được thông báo trước đầy đủ, người chủ bất động sản được phép vào đơn vị cư trú của quý vị *ngay cả khi quý vị không có mặt tại nhà*.
- Một người chủ bất động sản cũng được phép vào đơn vị gia cư của quý vị để:
 - ✓ làm một cuộc kiểm tra về bảo trì;
 - ✓ cho phép một người có thể sẽ mua xem đơn vị cư trú của quý vị;
 - ✓ hay nếu quý vị đã nêu lý do cho vào (như vào để dọn dẹp nhà cửa) trong hợp đồng thuê hạn định của quý vị

Người chủ bất động sản bắt buộc phải trao **thư thông báo 24 tiếng đồng hồ** trước khi vào và họ chỉ có thể vào trong khoảng thời gian giữa **8 giờ sáng và 8 giờ tối**.

Để biết thêm chi tiết về vấn đề đời tư, xem **các Điều 26 và 27** của Luật *RTA*.

Các Ổ Khóa và Chìa Khóa

Là người ở thuê, quý vị chỉ có thể thay các ổ khóa của đơn vị cư trú mà quý vị thuê nếu trước tiên quý vị được sự đồng ý của người chủ bất động sản. Điều này bao gồm việc gắn thêm các chốt gài khóa bên trong (deadbolts) hay các ổ khóa dây

xích. Nếu quý vị lo ngại về vấn đề an ninh, quý vị có thể gắn một cách hợp pháp một dụng cụ báo động khi cửa mở. Xem **Điều 35** của Luật *RTA*.

Một người chủ bất động sản có quyền thay các ổ khóa cửa của quý vị mà không cần phải xin phép quý vị, nhưng họ bắt buộc phải trao cho quý vị một bản phụ của chìa khóa hay của một thẻ vào cửa.

Nếu quý vị đã làm mất các chìa khóa của quý vị, người chủ bất động sản có thể tính tiền quý vị cho chìa khóa thay thế, nhưng số tiền này không thể nhiều hơn chi phí thực sự để làm chìa hay làm thẻ chìa khóa.

Nếu một người chủ thay đổi ổ khóa của quý vị nhưng không đưa cho quý vị một chìa khóa hay một thẻ chìa khóa, điều này được xem là một sự đuổi bất hợp pháp người thuê. Chỉ có cơ quan Cảnh Sát Tư Pháp (Sheriff) mới có thẩm quyền khóa cửa không cho quý vị vào đơn vị cư trú của quý vị, và họ chỉ có thể làm điều đó sau khi người chủ bất động sản đã xin được lệnh đuổi người thuê của Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê.

Nếu quý vị bị khóa cửa không cho vào một cách bất hợp pháp, hãy nhờ giúp đỡ ngay lập tức. Hãy gọi cho **Đơn Vị Điều Tra và Bắt Tuân Hành (Investigations and Enforcement Unit)** của **Bộ đặc trách các Công Tác Địa Phương và Gia Cư (Ministry of Municipal Affairs and Housing)** ở số **416-585-7214** để nhờ giúp đỡ. Quý vị cũng có thể gọi cho **Đường Dây Nóng Trợ Giúp Người Ở Nhà Thuê (Tenant Hotline)** ở số **416-921-9494** hay cho **Cơ Quan Dịch Vụ Pháp Lý Cộng Đồng** tại địa phương quý vị. Nếu người chủ bất động sản đã khóa cửa không cho quý vị vào sau giờ hành chính hay vào cuối tuần, hãy gọi **Cảnh Sát**.

Sách Nhiễu (Gây Phiền Hà)

Sách nhiễu là một điều lo ngại nghiêm trọng cho nhiều người ở thuê. Sách nhiễu có thể xảy ra bằng nhiều cách. Có thể xem là sự sách nhiễu nếu một người chủ bất động sản hăm dọa đuổi quý vị ra hoặc hăm dọa tắt lò sưởi, cúp điện, hay cúp nước. Cũng có thể xem là sự sách nhiễu nếu người quản lý bất động sản đe dọa quý vị bởi vì quý vị đã yêu cầu thực hiện các vụ sửa chữa; nếu quý vị đang nộp đơn cho Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê; hay nếu quý vị đang cố gắng thành lập một hội những người ở thuê. Xem **Các Điều 22 và 23** của Luật *RTA* để biết thêm chi tiết.

Luật Thuê Nhà Cư Trú bảo vệ những người ở thuê không bị sách nhiễu. Nếu quý vị cảm thấy là mình đã bị sách nhiễu, quý vị có thể gọi cho **Đường Dây Nóng Trợ Giúp Người Ở Nhà Thuê (Tenant Hotline)** ở số **416-921-9494** hay nộp Đơn Khiếu Nại sự vi phạm Quyền của Người Ở Thuê [Application About Tenant Rights (T2)] cho Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê.

Nếu một người chủ bất động sản đã hành hung quý vị hay quý vị đã bị đe dọa, hãy gọi Cảnh Sát ngay lập tức!

Chấm Dứt việc Thuê Nhà của quý vị

Nếu quý vị muốn dọn ra, *Luật Thuê Nhà Cư Trú (Residential Tenancies Act)* đòi hỏi quý vị phải trao thư thông báo cho chủ nhân bất động sản biết.

Nếu Quý Vị là Người Ở Thuê Trả Tiền Thuê Nhà Từng Tháng:

Nếu quý vị là người ở thuê **từng tháng một** (điều đó có nghĩa là quý vị đã không ký hợp đồng thuê hạn định, hay quý vị chọn không tái ký hợp đồng hiện thời của quý vị) thì quý vị bắt buộc phải **thông báo** cho chủ nhân bất động sản **bằng giấy tờ ít nhất 60 ngày trước**. Nếu quý vị thuê đơn vị cư trú của quý vị từng **tuần**, quý vị bắt buộc phải **thông báo** cho chủ bất động sản **bằng giấy tờ ít nhất 28 ngày trước**.

Quý vị có thể xin mẫu thư thông báo chấm dứt việc thuê nhà ở Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê (Mẫu N9) hay quý vị có thể tự mình viết thư thông báo. Nếu quý vị tự mình viết thư thông báo, thư bắt buộc phải có:

- ✓ Tên họ của quý vị
- ✓ Tên họ của người chủ bất động sản
- ✓ Ngày, tháng, năm chấm dứt việc thuê nhà (tức là ngày cuối cùng trước khi quý vị trả tiền thuê nhà của mình – ví dụ, nếu quý vị trả tiền thuê nhà của quý vị vào ngày 1 tháng Sáu, thì ngày chấm dứt việc thuê nhà sẽ là ngày 31 tháng Năm)

Nếu quý vị đã trả tiền đặt cọc Thuê Nhà Tháng Cuối, tiền cọc đó bắt buộc phải được dùng cho tháng cuối mà quý vị ở trong đơn vị cư trú của quý vị.

Nếu Quý Vị Có Một Hợp Đồng Thuê Hạn Định (Lease):

Nếu quý vị đã ký một hợp đồng thuê hạn định và quý vị muốn dọn đi, thì ngày chấm dứt hợp đồng phải là ngày cuối cùng của hợp đồng thuê hạn định. Ngoài ra quý vị vẫn phải báo trước ít nhất **60 ngày** trước khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà hạn định của quý vị. Ví dụ, nếu quý vị đã ký hợp đồng thuê nhà một năm vào ngày 1 tháng Sáu năm 2007, thì ngày sớm nhất mà quý vị có thể dọn đi sẽ là ngày 31 tháng Năm năm 2008: Quý vị sẽ phải trao thư thông báo

Nên nhớ: Quý vị không phải dọn ra khi hợp đồng thuê hạn định của quý vị hết hạn và quý vị không cần phải ký lại một hợp đồng thuê khác để được ở lại trong đơn vị cư trú của quý vị. Một khi hợp đồng thuê hạn định của quý vị hết hạn, quý vị tự động trở thành người ở thuê từng tháng một, và tất cả các điều khoản và điều kiện của hợp đồng thuê hạn định nguyên thủy của quý vị tiếp tục được áp dụng.

cho chủ bất động sản vào ngày hay trước ngày 1 tháng Tư năm 2008.

Nếu quý vị đã ký một hợp đồng thuê nhà theo hạn định nhưng cần phải dọn đi trước khi hết hạn hợp đồng, quý vị có một vài cách chọn lựa:

- Quý vị có thể yêu cầu người chủ bất động sản cho quý vị chấm dứt sớm hợp đồng hạn định và nhờ ông ấy hay bà ấy ký giấy đồng ý chấm dứt sớm việc cho thuê nhà, mẫu đơn đồng ý đó có sẵn tại Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê (Mẫu N11). Người chủ bất động sản không cần phải làm điều này.
- Nếu người chủ bất động sản từ chối ký giấy đồng ý chấm dứt sớm việc cho thuê nhà, quý vị có thể chọn giải pháp **cho người khác thuê lại tạm thời (sublet)** hay **nhượng lại (assign)** đơn vị cư trú của quý vị.

Cho Người Khác Thuê Lại Tạm Thời

Cho người thuê tạm có nghĩa là quý vị tìm một người nào đó để vào ở trong đơn vị cư trú của quý vị trong lúc quý vị đi vắng trong một khoảng thời gian nhất định. Nếu quý vị cho thuê lại tạm thời đơn vị cư trú của quý vị, tên của quý vị vẫn còn trên hợp đồng thuê hạn định (lease), điều đó có nghĩa là quý vị vẫn còn chịu trách nhiệm nếu tiền thuê nhà không được trả đúng hạn hay nếu người ở trong đơn vị gia cư của quý vị làm hư hỏng một thứ gì đó.

Trước hết quý vị phải yêu cầu người chủ bất động sản cho phép quý vị cho người nào đó thuê lại tạm thời đơn vị cư trú của quý vị. Hãy viết lời yêu cầu của quý vị ra giấy, và giữ một bản sao lá thư cho quý vị.

Nếu người quản lý hoặc người chủ bất động sản trả lời *không đồng ý* với lời yêu cầu cho thuê lại tạm thời đơn vị cư trú của quý vị, hay nếu chủ nhà không trả lời thư yêu cầu của quý vị, quý vị có thể nộp đơn cho Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê. Hội Đồng có thể:

- ✓ chấp thuận việc cho thuê lại tạm thời hoặc chấp thuận nhưng là cho một người thuê khác;
- ✓ chấm dứt việc thuê nhà; hay,
- ✓ trả lại một phần hay toàn bộ tiền thuê nhà của quý vị

Nếu người chủ bất động sản trả lời *đồng ý* với lời quý vị yêu cầu cho người khác thuê lại, thì quý vị bắt buộc phải tìm người để thuê lại đơn vị cư trú của quý vị. Để

biết thêm chi tiết về việc cho người khác thuê lại tạm thời, xin xem **các Điều 97, 98** và **99** của Luật *RTA*.

Nhượng Lại Hợp Đồng Thuê Nhà

Nếu quý vị đã ký một hợp đồng thuê hạn định (lease) và quý vị muốn dọn ra khỏi đơn vị cư trú của quý vị trước khi hợp đồng chấm dứt, quý vị có thể viết thư, yêu cầu người chủ bất động sản cho phép quý vị nhượng lại hợp đồng thuê nhà của quý vị.

Nhượng lại hợp đồng thuê nhà có nghĩa là quý vị tìm một người nào đó để nhận lãnh hợp đồng thuê hạn định của quý vị. Tên họ của người thuê mới sẽ thay thế tên họ của quý vị trên hợp đồng thuê hạn định. Người thuê mới trở thành người chịu trách nhiệm trong đơn vị cư trú thay cho quý vị và quý vị không còn phải chịu trách nhiệm về tiền mướn nhà nữa. Khi quý vị xin phép nhượng lại hợp đồng thuê nhà của quý vị, hãy viết lời yêu cầu của quý vị ra giấy và giữ lấy một bản sao lá thư cho chính quý vị.

Nếu người quản lý hay người chủ bất động sản trả lời *không đồng ý* với lời yêu cầu cho nhượng lại hợp đồng thuê nhà của quý vị, hay không trả lời sự yêu cầu của quý vị trong vòng **7 ngày**, quý vị có thể báo trước **30 ngày** bằng thư và dọn ra mà không phải chịu sự ràng buộc nào khác nữa; hoặc quý vị có thể nộp đơn với Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê. Hội Đồng có thể:

- ✓ chấp thuận yêu cầu của quý vị để nhượng lại hợp đồng thuê hoặc chấp thuận việc nhượng lại hợp đồng thuê nhưng cho một người thuê khác;
- ✓ chấm dứt việc cho thuê; hay,
- ✓ trả lại một phần hay toàn bộ tiền thuê nhà của quý vị

Nếu người chủ bất động sản trả lời *đồng ý* với lời yêu cầu cho nhượng lại hợp đồng thuê nhà, thì sau đó quý vị bắt buộc phải tìm một người nào đó để sang nhượng hợp đồng thuê hạn định của quý vị. Người chủ bất động sản có thể yêu cầu quý vị phải tự trả bằng tiền túi, chẳng hạn như đăng quảng cáo tìm người hoặc kiểm tra về tín dụng, để trả các chi phí của việc sang nhượng hợp đồng thuê nhà. Để biết thêm chi tiết, xin xem **Các Điều 95** và **96** của Luật *RTA*.

Đuổi Người Thuê Nhà

Một sự đuổi người ở thuê là một thủ tục pháp lý mà một người chủ bất động sản bắt buộc phải tuân theo để có thể đuổi quý vị ra khỏi nhà. Nếu một người chủ bất động sản không làm theo đúng thủ tục pháp lý, thì việc đuổi bị coi là bất hợp pháp. Xem **Điều 37** của Luật *RTA*.

Một người chủ bất động sản không thể ép buộc quý vị ra khỏi đơn vị cư trú của quý vị mà không có lý do hợp lệ. (Xem **Điều 58** đến **67** của Luật *RTA* để có một danh sách đầy đủ các lý do để đuổi người thuê). Một người chủ bất động sản chỉ có thể đuổi quý vị vì những lý do sau đây:

- Không trả tiền thuê nhà
- Thường xuyên trả tiền nhà trễ
- Chủ nhà sử dụng nhà cho chính mình, kể cả những thân nhân trực thuộc và những người làm công việc chăm sóc
- Người mua dọn vào (trong những chung cư nhỏ và các căn trong các nhà quản trị chung condominiums)
- Có hành động bất hợp pháp
- Không khai đúng lợi tức thu nhập
- Làm hư hại
- Xâm phạm đến quyền hưởng dụng hợp lý nơi cư trú
- Ở thiếu an toàn
- Ở quá đông người
- Đập bỏ, chuyển đổi chung cư thành dạng khác hoặc tân trang

GHI CHÚ

Nếu người quản lý bất động sản đã cấm cửa không cho quý vị vào nhà một bất hợp pháp, quý vị có thể gọi cho **Đường Dây Trợ Giúp Người Ở Thuê (Tenant Hotline)** ở số **416-921-9494** hay gọi cho **Đơn Vị Điều Tra và Buộc Tuân Hành** của Bộ Đô Thị Sự Vụ và Gia Cư (Ministry of Municipal Affairs and Housing's **Investigations and Enforcement Team**) ở số **1-888-772-9277**

Mỗi lý do để đuổi người thuê nhà có những luật lệ khác nhau kèm theo. Trong một số trường hợp quý vị có khả năng biến cải tình huống (remedy the situation) và chặn đứng việc bị đuổi trước khi quý vị ra phiên tòa phân xử. Những hình thức đuổi người ở thuê này có thể được cứu vãn trước khi chúng được đưa ra tòa phân xử:

• Không Trả Tiền Thuê Nhà

Cách giải quyết: Quý vị có thể trả tiền thuê nhà trong vòng 14 ngày khi nhận được giấy báo

- **Làm Hư Hại**

Cách giải quyết: Quý vị có thời gian 7 ngày để sửa chữa sự hư hại hay trả tiền chi phí sửa chữa

- **Xâm Phạm đến Quyền Hưởng Dụng Hợp Lý Nơi Cư Trú**

Cách giải quyết: Quý vị có 7 ngày để ngưng hành vi phá rối

- **Ở Quá Đông Người**

Cách giải quyết: Quý vị có 7 ngày để giảm bớt số người cư ngụ

QUAN TRỌNG! Trong trường hợp bị đuổi vì trả thiếu tiền thuê nhà (không trả tiền thuê nhà), quý vị có thể trả tất cả các khoản tiền thuê nhà mà quý vị còn thiếu, cộng thêm mọi những chi phí liên hệ khác cho người chủ bất động sản hoặc trả cho Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê và chặn đứng việc bị đuổi. Trong phiên tòa phân xử về việc không trả tiền thuê nhà, quý vị cũng có quyền mang bất cứ những vấn đề nào khác mà quý vị có thể mang ra trình bày nếu chính quý vị đã nộp đơn khiếu nại. Nếu quý vị dự định làm điều này, xin chuẩn bị tư thế để trình bày trường hợp của quý vị. Mang theo tất cả các chứng cứ và hãy sẵn sàng để trình bày trường hợp của quý vị.

Trong bước đầu tiên để đi đến việc đuổi người thuê, một người chủ bất động sản bắt buộc phải trao cho quý vị giấy Thông Báo Chấm Dứt Cho Thuê (Notice of Termination). Giấy thông báo bắt buộc phải nêu lý do vì sao quý vị đang được yêu cầu dọn ra và thông báo ngày chấm dứt việc ở thuê của quý vị. Quý vị không phải dọn ra lúc quý vị nhận được thư thông báo này.

Nếu người chủ bất động sản trao cho quý vị Thông Báo Chấm Dứt Cho Thuê và thời hạn để sửa đổi tình trạng đã hết, họ có thể nộp đơn xin đuổi lên Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê. Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê sau đó sẽ gửi cho quý vị một thư Thông Báo cho quý vị biết rằng một đơn xin đuổi người ở thuê đã được nộp để đuổi quý vị. Người chủ bất động sản cũng bắt buộc phải trao cho quý vị một Thư Thông Báo về buổi Phân Xử (Notice of Hearing) và một bản sao đơn xin đuổi của họ. Thông Báo về buổi Phân Xử sẽ cho quý vị biết ngày giờ và địa điểm của cuộc phân xử về trường hợp của quý vị.

Điều rất quan trọng là quý vị phải đến dự buổi phân xử của quý vị! Nếu quý vị không thể đến dự buổi phân xử của quý vị, hãy nhờ sự giúp đỡ pháp lý bởi vì buổi phân xử vẫn có thể tiến hành mà không có sự hiện diện của quý vị. Quý vị có thể nhờ một người bạn hay một luật sư thay mặt và thỉnh cầu một ngày giờ phân xử mới, nhưng Hội Đồng có thể từ chối lời yêu cầu của quý vị.

Tại phiên tòa phân xử, quý vị sẽ được cho chọn lựa sử dụng các dịch vụ Hòa Giải có sẵn thông qua Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê. Nếu quý vị và người chủ bất động sản chọn giải pháp Hòa Giải, quý vị vẫn có quyền được tòa phân xử. Quý vị luôn luôn có thể ngưng thủ tục Hòa Giải và thay vào đó là chọn giải pháp được tòa phân xử. Nếu quý vị đạt được sự thỏa thuận trong tiến trình Hòa Giải, quý vị sẽ không có phiên tòa phân xử, nhưng quý vị không thể khiếu nại về kết quả dàn xếp của cuộc hòa giải (settlement).

Nếu không có sự thỏa thuận, trường hợp của quý vị sẽ được xử bởi một Ủy viên của Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê, và Ủy viên sẽ quyết định về trường hợp của quý vị. Quyết định này sẽ được viết ra thành Lệnh (Order) và quý vị sẽ nhận được một bản sao được gửi đến bằng thư.

Nếu quý vị nhận được lệnh đuổi từ Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê cho biết quý vị phải dọn ra, chỉ có cơ quan Cảnh Sát Tư Pháp (Sheriff) mới có thể thực sự đuổi quý vị ra khỏi tòa nhà. Sau khi Cảnh Sát Tư Pháp đã thi hành lệnh đuổi nhà, quý vị có **72 giờ đồng hồ** để lấy lại các vật tư trang của quý vị. Người chủ bất động sản bắt buộc phải sắp xếp thời gian và địa điểm hợp lý để quý vị lấy các vật sở hữu của mình. Sau thời gian đó, mọi thứ trong đơn vị cư trú đó trở thành sở hữu của chủ nhân bất động sản.

GHI CHÚ QUAN TRỌNG

Quý vị cũng có thể bị đuổi ra nếu:

- ✓ Quý vị đưa giấy báo dọn nhà;
- ✓ Quý vị làm một sự thỏa thuận để dọn nhà;
- ✓ Quý vị 'gây thiệt hại cố ý và quá đáng' và quý vị sống với người chủ bất động sản trong một chung cư có 6 đơn vị cư trú hay ít hơn; hoặc,
- ✓ Có một sự dàn xếp do hòa giải hoặc Lệnh của LTB cho phép người chủ bất động sản có quyền đuổi quý vị mà không cần có thư thông báo

Thủ tục cho những vụ đuổi này thì khác hẳn và quý vị phải hành động một cách nhanh chóng để giữ chỗ ở của quý vị trong những tình huống này. Xin liên lạc với **Đường Dây Nóng Trợ Giúp Người Ở Nhà Thuê (Tenant Hotline)** ở số **416-921-9494** ngay lập tức nếu quý vị có bất cứ điều gì thắc mắc.

Thủ Tục Đuổi Người Thuê Nhà

Có một số các bước mà một người chủ bất động sản bắt buộc phải tuân theo để đuổi quý vị ra khỏi nhà. Không trả tiền thuê nhà là nguyên do thông thường nhất để trục xuất. Luật *RTA* cho quý vị một số các cơ hội để trả cho kịp tiền thuê nhà và tiếp tục ở thuê. Tuy nhiên, vì thủ tục đuổi còn tiếp tục, nên một người chủ bất động sản bắt buộc phải trả các chi phí, và những chi phí này được cộng thêm vào số tiền mà quý vị phải trả để ngưng việc bị đuổi. Nếu quý vị có tiền để trả tiền thuê nhà nhưng người chủ của bất động sản từ chối nhận tiền, quý vị có thể trả tiền cho Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê và ngưng việc đuổi nhà.

Các bước sau đây áp dụng cho tất cả các hình thức đuổi người thuê mà một người chủ bất động sản có thể yêu cầu. Liệt kê dưới đây là thủ tục để thực hiện việc đuổi một cách hợp pháp. Nên nhớ, trong trường hợp bị đuổi vì thiếu tiền nhà (có nghĩa là quý vị đã không trả tiền thuê nhà của mình) luật cho phép quý vị trả tiền thuê nhà của quý vị cho Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê. Quý vị chỉ có thể làm việc này một lần cho mỗi nơi ở thuê.

1. Thông Báo Chấm Dứt việc Cho Thuê Nhà

Thông báo để Chấm Dứt một việc Cho Thuê Nhà (Terminate a Tenancy) là một mẫu đơn mà người chủ bất động sản bắt buộc phải điền và trao cho quý vị trước ngày chấm dứt việc cho thuê nhà (ngày mà người chủ bất động sản muốn quý vị dọn ra).

- Thông báo phải ghi lý do đuổi và tại sao điều đó lại áp dụng đối với quý vị
- Thông báo phải ghi rõ ràng ngày chấm dứt việc cho thuê nhà
- Thời gian ghi trên giấy thông báo tùy thuộc vào lý do đuổi là gì. Ví dụ, giấy thông báo ghi lý do là không trả tiền thuê nhà bắt buộc phải được giao **14 ngày** trước ngày chấm dứt việc cho thuê nhà, trong khi giấy thông báo cho những sửa chữa lớn bắt buộc phải được giao **120 ngày** trước ngày chấm dứt việc cho thuê nhà
- *Quý vị không phải dọn ra khỏi nhà khi nhận được giấy thông báo này, nhưng một người chủ bất động sản có thể nộp đơn cho LTB xin Lệnh đuổi quý vị một khi giấy thông báo này đã được giao*

2. Đơn của Chủ Nhân Bất Động Sản

Một khi giấy thông báo chấm dứt việc cho quý vị thuê nhà đã được trao cho quý vị và thời gian để biến cải tình trạng đã trôi qua, người chủ bất động sản có thể điền và nộp đơn với Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê. Đơn sẽ yêu cầu Hội Đồng cấp một Lệnh yêu cầu cơ quan Cảnh Sát Tư

Pháp đuổi quý vị. Người chủ bất động sản cũng có thể yêu cầu Hội Đồng ra lệnh cho quý vị phải trả cho họ bất cứ khoản tiền thuê nhà nào mà quý vị còn thiếu, chi phí sửa chữa các hư hại, hay các chi phí khác. Họ cũng sẽ yêu cầu Hội Đồng ra lệnh cho quý vị phải trả **\$150** lệ phí mà người chủ bất động sản đã phải trả để nộp đơn.

3. Thông Báo về Buổi Phân Xử

Người chủ bất động sản bắt buộc phải trao cho quý vị một bản sao lá đơn của họ và bản sao giấy Thông Báo về Buổi Phân Xử mà Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê giao cho họ. Các tài liệu này cho quý vị biết:

- Buổi phân xử sẽ tiến hành tại đâu và khi nào; và
- Lý do tại sao người chủ bất động sản đã nộp đơn

LTB cũng sẽ gửi một lá thư cho quý vị để báo cho quý vị biết là đơn đã được nộp để xin đuổi quý vị. Quý vị bắt buộc phải nhận được giấy Thông Báo về Buổi Phân Xử từ Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê.

4. Phân Xử hay Hòa Giải

Điều quan trọng là quý vị phải đi dự phiên tòa phân xử! Nếu quý vị không đi dự buổi phân xử, trường hợp của quý vị sẽ được quyết định mà không có mặt của quý vị và quý vị có thể bị trục xuất. Ngay cả khi quý vị còn nợ tiền thuê nhà hay đã làm điều gì sai, quý vị có thể chặn đứng việc bị đuổi, có thêm thời gian để trả tiền, hay ít nhất chắc chắn biết rằng người chủ bất động sản trình bày sự thật về trường hợp của quý vị. Quý vị nên xét xem có nên nhờ sự trợ giúp pháp lý khi ra trước phiên tòa phân xử hay không. Nếu quý vị thắc mắc về việc tìm sự trợ giúp pháp lý, hãy gọi cho **Đường Dây Nóng Trợ Giúp Người Ở Nhà Thuê (Tenant Hotline)** ở số **416-921-9494**.

- Phiên tòa phân xử tiến hành trước một Ủy viên của Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê. Luật sư cố vấn cho Người Ở Nhà Thuê (Tenant Duty Counsel) túc trực sẵn tại các văn phòng của Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê – họ phục vụ trên nguyên tắc ai đến trước thì được giúp trước, và họ có thể giúp đỡ quý vị bằng cách cố vấn và chỉ dẫn vào phút chót.
- Trước khi phiên tòa phân xử của quý vị được tiến hành, quý vị sẽ được cho cơ hội để thỏa thuận với người chủ bất động sản để dàn xếp trường hợp của quý vị mà không phải ra tòa phân xử. Hội Đồng LTB có các nhân viên được gọi là Những Hòa Giải Viên (Mediators), họ sẽ giúp quý vị trong việc đạt thỏa thuận. Đạt thỏa thuận trong cuộc hòa giải có thể giúp quý vị tránh hay trì hoãn một vụ bị đuổi mà không bị căng thẳng hoặc không biết kết quả của cuộc phân xử sẽ ra sao.

- Phương thức hòa giải là tự nguyện, cho cả quý vị lẫn người chủ bất động sản. Quý vị không phải tham gia vào nếu quý vị không tin rằng sự hòa giải sẽ đem đến kết quả mà quý vị muốn. Nếu quý vị bắt đầu một cuộc thảo luận về việc hòa giải và việc này không theo chiều hướng quý vị mong muốn, quý vị có thể ngưng việc hòa giải bất cứ lúc nào và tiếp tục với việc ra tòa phân xử. Đôi khi việc thảo luận hòa giải có thể giúp quý vị hiểu tại sao người chủ bất động sản muốn đuổi quý vị để quý vị có thể trình bày vấn đề một cách hiệu quả hơn trong phiên tòa phân xử.
- Nếu quý vị đi đến thỏa thuận với người quản lý bất động sản qua việc hòa giải, hòa giải viên sẽ viết ra giấy và điều này sẽ trở thành ràng buộc pháp lý cho cả hai phía. Phiên tòa phân xử sẽ bị hủy bỏ. Nếu như không có thỏa thuận, phiên tòa phân xử sẽ tiến hành.

5. Lệnh (Phán Quyết)

Sau phiên tòa phân xử, Ủy Viên của Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê đảm trách vai trò phân xử sẽ viết và ký một Lệnh.

- Lệnh (Order) sẽ cho quý vị biết là Ủy Viên đã quyết định và quý vị có bị đuổi hay không. Nếu Ủy Viên đã quyết định là nên đuổi quý vị, Lệnh phải cho quý vị biết ngày, tháng, năm mà vụ đuổi quý vị có thể được tiến hành. Nếu Ủy Viên đã quyết định là không nên đuổi quý vị, đơn sẽ bị bác và việc thuê nhà của quý vị được tiếp tục như thể chưa hề có giấy thông báo chấm dứt việc cho thuê.
- Nếu đơn xin đuổi vì lý do không trả tiền thuê nhà và quý vị vẫn còn thiếu tiền thuê nhà vào thời điểm tòa phân xử, Lệnh sẽ cho quý vị một ít thời gian (thường là 11 ngày) để trả tiền thuê nhà và đóng lệ phí nộp đơn để ngưng bị đuổi nhà. Lệnh sẽ cho quý vị biết là quý vị phải trả bao nhiêu tiền để xin ngưng việc bị đuổi. Ngay cả sau ngày này, quý vị có thể vẫn có cơ hội để trả những gì quý vị còn thiếu và ngưng việc bị đuổi. Xin gọi cho **Đường Dây Nóng Trợ Giúp Người Ở Nhà Thuê (Tenant Hotline)** ở số **416-921-9494** nếu quý vị có những thắc mắc về ý nghĩa của Lệnh và những gì quý vị có thể làm.
- Nếu quý vị bị đuổi vì không trả tiền thuê nhà, quý vị vẫn còn có thể thiếu tiền nhà, và chủ bất động sản có thể kiện đòi tiền quý vị ở các tòa xử các vụ tranh tụng nhỏ (small claims court).

6. Cơ quan Cảnh Sát Tư Pháp

Nếu tất cả các cố gắng của quý vị đều không thành và Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê ra lệnh quý vị phải bị đuổi, người chủ bất động sản bắt buộc phải thông báo cho Cơ Quan Thi Hành Lệnh Tòa (Court Enforcement Office) và một nhân viên của cơ quan Cảnh Sát Tư Pháp sẽ thực

hiện vụ đuổi nhà. Quý vị sẽ nhận được giấy thông báo của Cảnh Sát Tư Pháp một tuần trước ngày diễn ra vụ đuổi. Hãy cố gắng bằng mọi khả năng ra khỏi nhà trước khi Cảnh Sát Tư Pháp đến.

- Nếu quý vị chưa dọn ra khỏi nhà, Cảnh Sát Tư Pháp sẽ đưa tất cả mọi người và vật nuôi trong chỗ ở thuê ra khỏi nơi đó và sẽ giám sát việc thay các ổ khóa. Quý vị sẽ chỉ được cho một ít thời gian để gom góp các vật dụng cá nhân.
- Sau khi các ổ khóa đã được thay, quý vị bắt buộc phải thu xếp với người chủ của bất động sản để đem bàn ghế, tủ giường và những vật dụng khác ra khỏi chỗ ở thuê trong vòng **72 tiếng đồng hồ**. Sau thời gian **72 tiếng đồng hồ**, người chủ bất động sản có thể chọn giữ lại, bán, hay vứt bỏ tất cả các vật dụng trong đơn vị cư trú cho thuê, và quý vị không thể thưa kiện họ.

Phá Bỏ, Chuyển Thành Chung Cư Quản Trị Chung (Condominium) và Tân Trang

Tại Toronto, một luật mới của thành phố (by-law) đã được thông qua vào tháng Bảy năm 2007 theo *Luật Thành Phố Toronto (City of Toronto Act)* **Điều 111** qua đó qui định các sự thay đổi về các chung cư cho thuê với **sáu đơn vị cư trú hoặc nhiều hơn**. Theo luật này, một người chủ bất động sản bắt buộc phải xin giấy phép của Thành Phố để chuyển dạng các chung cư cho thuê của họ để sử dụng cho mục đích khác, phá bỏ các chung cư của họ, thực hiện các tân trang làm thay đổi con số hoặc loại đơn vị cư trú cho thuê, hay ngăn chia các bất động sản cho thuê. Luật của Thành Phố bổ túc về vấn đề Giấy Thông Báo và về các điều khoản bồi thường được qui định trong *Luật Thuê Nhà Cư Trú (Residential Tenancies Act)*. Cả hai, luật của Thành Phố và *Luật RTA* được thảo luận dưới đây.

Nếu sau khi đọc xong phần này, quý vị có những câu hỏi cụ thể về vấn đề chuyển dạng, phá bỏ hay tân trang chung cư, xin gọi cho **Đường Dây Nóng Trợ Giúp Người Ở Nhà Thuê (Tenant Hotline)** ở số **416-921-9494**.

Để biết thêm chi tiết về luật của Thành Phố về việc phá bỏ hay chuyển dạng các căn nhà cho thuê, xin gọi cho nhân viên của **Phòng Kế Hoạch Thành Phố (City Planning)** ở số **416-397-4073** hay **416-392-7863**, hoặc vào xem trang web của Thành Phố tại: **www.toronto.ca/planning/housing.htm**.

Chuyển Dạng thành Chung Cư Quản Trị Chung (Condominium) hoặc Không Dùng Để Ở

Luật mới của Thành Phố áp dụng cho việc chuyển dạng các chung cư cho thuê hoặc các tòa nhà do nhiều người cùng làm chủ [kể cả các tòa nhà nhiều cổ phần phối hợp quản trị, (equity co-operative)] trong đó có các đơn vị cư trú cho thuê, biến thành chung cư quản trị chung (condominium). Luật cũng qui định là Thành Phố cai quản việc chuyển dạng các chung cư cho thuê trở thành loại nhà mà nhiều người cùng sở hữu (co-ownership) hay trở thành loại nhà không dùng vào mục đích để ở. Trước khi có thể thực hiện những chuyển dạng này, người chủ cần phải nộp đơn và phải được sự chấp thuận của Thành phố.

Nếu chung cư có **sáu đơn vị cư trú cho thuê hoặc nhiều hơn**, một phiên họp cộng đồng sẽ được tổ chức và những người ở thuê sẽ được thông báo và mời đến tham dự. Một bản báo cáo sẽ được nhân viên soạn thảo và Hội Đồng Cộng Đồng (Community Council) sẽ xét đơn. Tất cả những người ở thuê nào bị ảnh hưởng đều có thể tham dự phiên họp và phát biểu trong phiên họp này. Hội Đồng Thành Phố sau đó sẽ ra quyết định cuối cùng.

Nếu chung cư của quý vị có **sáu đơn vị cư trú hoặc nhiều hơn** nhưng có ít hơn sáu đơn vị cư trú được cho thuê, thì Trưởng Phòng Kế Hoạch (Chief Planner) có thể cho phép việc xét đơn mà không cần phải có một cuộc họp cộng đồng.

Luật Thuê Nhà Cư Trú cũng nói rằng những người ở thuê trong các chung cư mà đang được xét để chuyển dạng thành các chung cư quản trị chung (condominiums) thì có một số các quyền hạn nhất định:

- Nếu sự chuyển dạng được chấp thuận và quý vị hiện đang sống trong chung cư vào thời điểm đó, quý vị không thể bị người chủ đuổi hoặc bị một người nào khác mua đơn vị cư trú của quý vị đuổi.
- Nếu đơn vị cư trú của quý vị đang được bán như một chung cư quản trị chung (condominium), quý vị cũng được cho “quyền để từ chối không mua trước tiên” trước khi đơn vị cư trú này được rao bán cho người khác

Các qui định theo Luật *RTA* thì khác đối với các chung cư đang được chuyển thành loại nhà không dùng vào mục đích để ở. Nếu Thành phố chấp thuận đơn, người chủ bất động sản có thể nộp đơn cho Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê để xin đuổi quý vị. Có một số điều quan trọng cần biết về việc đuổi người thuê để chuyển thành loại nhà không dùng vào mục đích để ở:

- Quý vị phải được báo trước ít nhất là **120 ngày** về sự chuyển đổi

- Nếu chung cư quý vị sinh sống có **năm đơn vị cho thuê hoặc nhiều hơn**, người chủ bất động sản bắt buộc phải ngỏ ý, một là trả cho quý vị ba tháng tiền thuê nhà hoặc là cho quý vị thuê một đơn vị cư trú khác ở một nơi nào đó thích hợp cho quý vị (tùy theo hoàn cảnh, các qui định của Thành Phố có thể tốt hơn so với qui định của Luật *RTA* về việc gửi giấy thông báo và về các khoản bồi thường)

Luật *RTA* cũng cung cấp một vài sự bảo vệ cho những người ở thuê trong các chung cư đã hoặc đang trong giai đoạn chuyển dạng thành chung cư nhiều người cùng sở hữu. Trong nhiều trường hợp, những người ở nhà thuê không thể bị đuổi vì mục đích để cho cá nhân những người cùng làm chủ hoặc những cổ đông sử dụng nhà này.

Phá Bỏ hoặc Tân Trang

Luật mới của Thành Phố Toronto cũng áp dụng đối với việc phá bỏ các chung cư cho thuê hay việc tân trang các chung cư cho thuê mà sẽ đưa đến sự thay đổi con số hoặc loại phòng ngủ của những đơn vị cư trú hiện có. Người chủ bất động sản bắt buộc phải nộp đơn với Thành Phố trước tiên.

Nếu chung cư có **sáu đơn vị cư trú được cho thuê hoặc nhiều hơn** thì cần có một cuộc tham khảo không chính thức ý kiến của cộng đồng trước khi nhân viên kế hoạch đệ trình một báo cáo cho Hội Đồng Cộng Đồng (Community Council). Là một người ở thuê, quý vị sẽ được mời tham dự và phát biểu ý kiến trong cả cuộc họp tham khảo ý kiến cộng đồng và trong phiên họp của Hội Đồng Cộng Đồng. Hội Đồng Thành Phố sẽ quyết định cuối cùng để chấp thuận hay từ chối đơn xin.

Khi **có ít hơn sáu** đơn vị cư trú được cho thuê, hay **ít hơn sáu** đơn vị cho thuê bị ảnh hưởng bởi dự án này, Trưởng Phòng Kế Hoạch có thể xét đơn mà không cần có cuộc tham khảo ý kiến cộng đồng hay cuộc họp Hội Đồng Cộng Đồng.

Nếu đơn xin được chấp thuận, Hội Đồng Cộng Đồng hay Trưởng Phòng Kế Hoạch có thể đặt ra các điều kiện khi chấp thuận. Các điều kiện có thể bao gồm các đòi hỏi rằng:

- các đơn vị cư trú cho thuê phải được thay thế và sự trợ giúp dọn nhà phải được cung cấp cho những người ở thuê nếu chung cư bị phá bỏ, hay
- người chủ bất động sản phải thông báo cho những người ở thuê biết về các quyền của họ theo Luật *RTA*

GHI CHÚ

Người chủ bất động sản không thể sách nhiễu hay xâm phạm quyền hưởng dụng hợp lý nơi cư trú của quý vị như là một cách để ngăn cản không cho quý vị can dự trong tiến trình chấp thuận đơn.

Nếu Thành Phố chấp thuận đơn xin, người chủ bất động sản bắt buộc phải nộp đơn cho Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê để xin đuổi quý vị. Luật *RTA* có những qui định cụ thể về việc đuổi người thuê vì lý do phá bỏ hay tân trang chung cư, mà quý vị nên biết:

- Quý vị bắt buộc phải được thông báo **120 ngày** trước khi bắt đầu công việc phá bỏ hay tân trang (thời gian của việc thông báo **120 ngày** có thể được Thành phố gia hạn đối với các đơn xin đòi hỏi phải có sự chấp thuận theo luật lệ của Thành Phố)
- Nếu chung cư quý vị sống có **năm đơn vị cư trú hoặc nhiều hơn**, người chủ bắt buộc phải ngỏ ý, hoặc là trả cho quý vị **ba tháng tiền thuê nhà** hoặc cho quý vị thuê một chỗ khác mà quý vị chấp nhận được (trừ khi chung cư được lệnh phá bỏ vì những lý do khác)
- Cũng vậy, nếu chung cư của quý vị đang được sửa chữa hay tân trang và có **năm đơn vị cư trú hoặc nhiều hơn**, quý vị có quyền có được một đơn vị để cư trú sau khi việc tân trang đã xong và quý vị trả cùng số tiền thuê nhà như quý vị đã trả nếu quý vị chưa bao giờ dọn đi.

Làm Thế Nào Để Nộp Đơn

Những người ở nhà thuê có thể nộp đơn cho Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê (Landlord and Tenant Board) nếu họ gặp khó khăn với người chủ nhà. Có nhiều loại đơn mà những người ở nhà thuê có thể nộp. Nếu quý vị có ý định nộp đơn, quý vị có thể đến văn phòng của Hội Đồng tại địa phương quý vị, hay lấy mẫu đơn từ trên trang web của Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê tại www.ltb.gov.on.ca. Đây là danh sách những mẫu đơn thông thường nhất dành cho người ở nhà thuê:

Mẫu Đơn Xin Bồi Hoàn Tiền (T1)

Lệ phí: \$45

Dùng mẫu đơn này nếu người chủ bất động sản:

- ✓ đòi tiền thuê nhà bất hợp pháp
- ✓ thu một số tiền bất hợp pháp
- ✓ đã không trả số tiền nợ quý vị theo *Luật Thuê Nhà Cư Trú (Residential Tenancies Act)*.
- ✓ đã không giao cho quý vị biết chi tiết về Lệnh Cấm Tăng Tiền Nhà (Order Prohibiting a Rent Increase, OPRI) là lệnh ảnh hưởng đến đơn vị cư trú của quý vị, và đã tính tiền thuê nhà của quý vị cao hơn mức mà OPRI cho phép

Mẫu Đơn về các Quyền của Người Ở Nhà Thuê (T2)

Lệ phí: Miễn phí

Dùng mẫu đơn này nếu người chủ bất động sản hay nhân viên của họ:

- ✓ đã vào nơi ở thuê của quý vị một cách bất hợp pháp
- ✓ đã đổi ổ khóa mà không giao cho quý vị các chìa khóa thay thế
- ✓ xâm phạm nghiêm trọng quyền hưởng dụng hợp lý nơi cư trú của quý vị
- ✓ giữ lại hay gây trở ngại các dịch vụ quan trọng cho đời sống, các dịch vụ chăm sóc, hoặc các bữa ăn
- ✓ đã làm phiền, xâm phạm, cản trở, ép buộc hay đe dọa quý vị

Quý vị cũng có thể sử dụng mẫu đơn này nếu người chủ nhà:

- ✓ đã không trao cho quý vị một bản sao của hợp đồng thuê nhà của quý vị đối với nhà cư trú có dịch vụ chăm sóc hoặc; trong hợp đồng thuê nhà của quý vị đã không có chi tiết về các dịch vụ chăm sóc và các bữa ăn và/hoặc các số tiền thu mà quý vị đã đồng ý trả

- ✓ đã không cho quý vị có **72 giờ đồng hồ** để lấy các đồ vật sở hữu của quý vị sau khi Cảnh Sát Tư Pháp đã đuổi quý vị hoặc người chủ bất động sản đã bán, giữ lấy hoặc vứt bỏ tài sản của quý vị trong khoảng thời gian **72 tiếng đồng hồ** này

Mẫu Đơn Xin Giảm Tiền Thuê Nhà (T3)

Lệ phí: **\$45**

Quý vị có thể dùng đơn này nếu người chủ bất động sản:

- ✓ đã giảm bớt hay chấm dứt một dịch vụ hay một tiện nghi (như dọn phòng giặt quần áo, chỗ đậu xe, hay phòng tổ chức tiệc)
- ✓ nhận thấy có việc giảm các thứ thuế địa phương và các khoản lệ phí khác và quý vị nghĩ rằng tiền thuê nhà của quý vị phải được giảm bớt

Chủ Nhà đã không Tuân Theo sự Thỏa Thuận về việc Tăng Tiền Thuê Trên Mức Ấn Định (T4)

Lệ phí: **\$45**

Dùng mẫu đơn này nếu:

- ✓ quý vị và người chủ bất động sản đã ký một Thỏa Thuận về việc Tăng Tiền Nhà Trên Mức Ấn Định (Mẫu N10), và người chủ bất động sản đã không tuân theo tất cả hoặc một phần của thỏa thuận đòi hỏi họ phải tuân theo

Chủ Nhà đưa Thông Báo Chấm Dứt việc Cho Thuê Nhà với Dụng Ý Xấu (T5)

Lệ phí: **Miễn phí**

Dùng mẫu đơn này nếu:

- ✓ người chủ bất động sản đã nói rằng họ, một thân nhân trực thuộc của họ, hay một người làm công việc chăm sóc sẽ dọn vào ở trong đơn vị cư trú quý vị thuê;
- ✓ người chủ bất động sản đã nói rằng một người mua, thân nhân ruột của người mua, hay một người làm công việc chăm sóc cho người mua sẽ dọn vào ở đơn vị cư trú quý vị thuê; hay
- ✓ người chủ bất động sản đã nói rằng đơn vị cư trú cho thuê sẽ được sửa chữa, tân trang, chuyển sang mục đích sử dụng khác, hay bị phá bỏ và đơn vị cư trú quý vị thuê đã không được sử dụng vào mục đích như đã nêu trong giấy thông báo.

Mẫu đơn về việc Bảo Trì (T6)

Lệ phí: **\$45**

Dùng mẫu đơn này nếu:

- ✓ người chủ bất động sản đã không sửa chữa hoặc bảo trì đơn vị cư trú hay khu chung cư (complex) cho thuê
- ✓ nếu người chủ bất động sản đã không tuân theo các tiêu chuẩn về y tế, an toàn, gia cư và bảo trì.

Mẫu Đơn về việc Không Rõ Luật về Thuê Nhà Cư Trú Có Được Áp dụng hay không (A1)

Lệ phí: **\$45**

Dùng mẫu đơn này nếu:

- ✓ quý vị không biết chắc là liệu *Luật Thuê Nhà Cư Trú (Residential Tenancies Act)* có áp dụng cho trường hợp của quý vị hay không

Điều quan trọng là quý vị điền đúng mẫu đơn. Tất cả các mẫu đơn đều có sẵn tại Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê. Nếu quý vị không biết chắc là phải dùng mẫu đơn nào, quý vị có thể gọi cho **Đường Dây Nóng Trợ Giúp Người Ở Nhà Thuê (Tenant Hotline)** ở số **416-921-9494**.

Nếu như có nhiều hơn một người ở nhà thuê đứng tên trong đơn, thì lệ phí **\$45** là dành cho người thứ nhất và **\$5** cho mỗi người kế tiếp trong đơn. Quý vị cũng sẽ có thể được yêu cầu nộp một phụ lục Danh Sách Những Người Đứng Đơn Phụ (Schedule of Parties) cho mỗi người đứng đơn phụ, mẫu đơn này có sẵn tại trang web của Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê. Điều quan trọng là tất cả mọi người có tên liệt kê trong danh sách người đứng đơn phụ phải ký tên vào đơn.

Một khi quý vị đã nộp đơn xong tại Văn Phòng Hội Đồng LTB tại địa phương quý vị, quý vị sẽ được trao Thông Báo về Buổi Phân Xử (Notice of Hearing). Trên đơn của quý vị, sẽ có ghi khoảng thời gian thông báo, ở đó nói rõ là bao nhiêu lâu quý vị phải thông báo cho người quản lý chung cư biết trước phiên xử. Trách nhiệm của quý vị là giao cho quản lý chung cư Thông Báo về Buổi Phân Xử và một bản sao của lá đơn trước khi thời gian thông báo hết hạn.

Sau khi quý vị đã giao cho người chủ bất động sản Thông Báo về Buổi Phân Xử và một bản sao của lá đơn, quý vị phải nộp cho Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê một Giấy Chứng Nhận về Việc Đã Giao Thông Báo về Buổi Phân Xử (Certificate of Service). Giấy Chứng Nhận là bằng chứng cho biết quý vị đã trao Thông Báo về Buổi Phân Xử và một bản sao của lá đơn cho người chủ bất động sản.

Nếu quý vị không biết chắc là Văn Phòng Hội Đồng LTB nào là văn phòng tại địa phương quý vị, xin xem phần *Nhờ Giúp Đỡ Ở Đâu (Where to Get Help)* ở phía sau của quyển cẩm nang này.

Các Buổi Phân Xử

Nếu buổi phân xử đã được định ngày, điều rất quan trọng là quý vị phải tham dự buổi phân xử. Ví dụ, nếu người chủ bất động sản nộp đơn xin đuổi quý vị vì quý vị không trả tiền thuê nhà, quý vị vẫn có quyền xin phân xử và giải thích lý do tại sao quý vị chưa trả tiền. Điều này có thể trì hoãn hay ngăn chặn việc quý vị bị đuổi nhà.

Các phiên xử thường được xử bởi một Ủy Viên của Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê (Landlord and Tenant Board). Ủy Viên đó cũng giống như một vị quan tòa. Điều quan trọng nên biết là Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê không yêu cầu quý vị phải có luật sư đại diện. Nếu quý vị muốn, quý vị có thể thuê một luật sư đại diện cho quý vị nhưng Hội Đồng cho phép quý vị tự đại diện cho mình trước phiên xử. Cũng có sẵn một Luật Sư Cố Vấn cho Người Ở Nhà Thuê (Tenant Duty Counsel) tại Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê. Họ giúp những người ở nhà thuê trên căn bản ai đến trước thì được phục vụ trước. Họ có thể giúp người ở thuê và có thể giúp đỡ quý vị qua việc cố vấn và cung cấp chỉ dẫn vào phút chót, nhưng họ không phải luôn luôn đại diện cho những người ở thuê.

Các buổi phân xử có thể gây sợ hãi thật sự cho những người ở thuê. Một trong những cách tốt nhất để chế ngự cảm giác sợ hãi là hãy chuẩn bị sẵn sàng.

Các Mẹo Vặt về việc Chuẩn Bị

- Hãy nhớ đây là cơ hội của quý vị để trình bày câu chuyện phía quý vị
- Hãy mang theo các chứng cứ sẽ hỗ trợ cho trường hợp của quý vị (các bản sao của các yêu cầu sửa chữa, các lá thư gửi cho người chủ bất động sản, các tấm ảnh, các bản sao của các báo cáo về tiêu chuẩn của bất động sản, các biên lai trả tiền thuê nhà)
- Hãy chắc chắn là phải có ít nhất ba bản sao của tất cả các chứng cứ: một bản cho quý vị, một bản cho Hội Đồng phân xử, và một bản cho người chủ của bất động sản
- Chứng cứ cũng có thể bao gồm những nhân chứng. Nếu quý vị có một nhân chứng mà quý vị muốn nhờ người đó ra làm chứng (ví dụ, một người ở thuê khác hay một thanh tra viên về các tiêu chuẩn của bất động sản), hãy chắc chắn là họ hiện diện tại phiên xử. Quý vị có thể xin Hội Đồng phân xử cấp một trát yêu cầu nhân chứng tham dự phiên tòa
- Hãy cụ thể (ví dụ, trình bày là sự việc đã xảy ra khi nào, khi nào thì bắt đầu có vấn đề hoặc đó là vấn đề gì)

- Hãy nhã nhặn (Hội Đồng đặc trách Người Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê cũng giống như một tòa án, vì vậy nên nhớ là phải trình bày với Ủy Viên của Hội Đồng, người chủ trì phiên xử)

Buổi Phân Xử Diễn Ra Như Thế Nào

Mỗi bên sẽ có cơ hội để trình bày câu chuyện của họ. Nếu đơn khiếu nại do quý vị nộp, quý vị sẽ bắt đầu vào buổi phân xử bằng cách giải thích tại sao quý vị nộp đơn. Đây là lúc mà quý vị phải cung cấp cho Hội Đồng phân xử và người chủ của bất động sản tất cả các chứng cứ của quý vị. Đây cũng chính là lúc mà quý vị phải đưa bất cứ nhân chứng nào mà quý vị có ra trước phiên xử.

Nếu quý vị nộp chứng cứ, hãy chắc chắn là quý vị:

- ✓ có một bản sao
- ✓ có một bản sao cho Ủy Viên của Hội Đồng
- ✓ có một bản sao cho người chủ của bất động sản

Người chủ bất động sản sau đó sẽ có cơ hội để hỏi quý vị và nêu câu hỏi với các nhân chứng của quý vị. Điều này được gọi là chất vấn qua lại (cross-examining). Sau cuộc chất vấn qua lại, quý vị được phép hỏi các nhân chứng của quý vị bất cứ những câu hỏi nào mà quý vị nghĩ là sẽ làm sáng tỏ cho trường hợp của quý vị.

Một khi quý vị đã trình bày xong câu chuyện của phía quý vị, và sau khi tất cả các nhân chứng của quý vị đã trình bày, người chủ bất động sản có thể kể câu chuyện của phía họ. Quý vị sẽ có thể chất vấn người chủ bất động sản và chất vấn bất cứ những nhân chứng nào mà họ đưa ra trước phiên xử.

Sau khi người chủ bất động sản đã kể câu chuyện của phía họ, sẽ đến lượt quý vị nói lời kết thúc (closing statement) của quý vị. Các lời kết thúc của quý vị thường là tóm tắt những lý lẽ tranh cãi của quý vị và là cơ hội để quý vị trình bày cho Ủy Viên của Hội Đồng biết là luật nói những gì và quý vị muốn Ủy Viên phân xử làm gì.

Sau phần phát biểu kết thúc của quý vị, sẽ đến lượt người chủ bất động sản có cơ hội nói lời kết thúc của họ.

Sau cùng, quý vị được phép đáp lại lời phát biểu kết thúc của người chủ bất động sản.

Trong suốt phiên xử, Ủy Viên Hội Đồng có thể hỏi quý vị hay hỏi người chủ bất động sản những câu hỏi về vụ kiện tụng này.

Lệnh (Phán Quyết)

Sau khi nghe cả hai phía trình bày và xem lại tất cả các chứng cứ, Ủy Viên chủ tọa phiên xử sẽ ban Lệnh (Phán Quyết). Một Lệnh là một tài liệu cho biết những gì Ủy Viên phân xử đã quyết định. Nếu Ủy Viên không ban Lệnh tại buổi phân xử, thì Lệnh sẽ được gửi bằng thư đến cho quý vị.

Xem Xét lại Lệnh

Nếu, sau khi đã nhận được Lệnh từ Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê, quý vị nghĩ rằng đã có sự nhầm lẫn nghiêm trọng, thì quý vị có thể xin xét lại Lệnh. Lệ phí để xin xét lại một Lệnh là **\$50** và quý vị bắt buộc phải yêu cầu xem xét lại trong vòng **30 ngày** từ khi Lệnh được viết ra. Quý vị cũng có quyền kháng cáo Lệnh này lên Tòa Thượng Thẩm nếu như có một lỗi lầm về pháp lý. Quý vị có lẽ cần sự giúp đỡ về mặt pháp lý để thực hiện điều này. Nếu quý vị có thắc mắc về một Lệnh, xin vui lòng gọi cho **Đường Dây Nóng Trợ Giúp Người Ở Nhà Thuê (Tenant Hotline)** ở số **416-921-9494**.

Hòa Giải

Trước khi có buổi phân xử, rất có thể Hội Đồng chỉ định một hòa giải viên để sẽ làm cuộc Hòa Giải. Hòa Giải là một cách cố gắng để đi đến một thỏa thuận giữa quý vị và người chủ bất động sản. Quý vị được quyền có luật sư hay người nhân viên đại diện đi cùng với quý vị đến buổi Hòa Giải và bất cứ điều gì được nói trong buổi hòa giải đều là chuyện kín đáo riêng tư. Cả quý vị lẫn người chủ bất động sản có thể yêu cầu cuộc Hòa Giải chấm dứt vào bất cứ lúc nào. Nếu cuộc hòa giải không xong, nội vụ sẽ được mang ra phân xử. Nếu quý vị đạt được thỏa thuận với người chủ bất động sản trong tiến trình Hòa Giải, thì sự thỏa thuận có tác dụng ràng buộc pháp lý. Điều quan trọng phải nhớ rằng sự hòa giải luôn luôn là việc tự nguyện – nếu quý vị không cảm thấy thoải mái trong việc hòa giải, quý vị có quyền yêu cầu đưa sự việc ra phân xử.

Nhờ Giúp Đỡ Ở Đâu

Liên Đoàn Những Người Ở Nhà Thuê Vùng Metro (Federation of Metro Tenants' Associations, viết tắt FMTA)

Kể từ năm 1974, FMTA đã giúp đỡ cho những người ở nhà thuê tranh đấu cho các quyền lợi của họ. Chúng tôi là một tổ chức bất vụ lợi và tất cả các việc phục vụ và ấn phẩm của chúng tôi hoàn toàn miễn phí. Để xem trang web của chúng tôi, và để tìm hiểu thêm về tổ chức của chúng tôi, xin vào trang liên mạng www.torontotenants.org

Các dịch vụ chúng tôi cung cấp là:

Đường Dây Nóng Trợ Giúp Người Ở Nhà Thuê 416-921-9494

Đường Dây Nóng Trợ Giúp Người Ở Nhà Thuê (Tenant Hotline) cung cấp các thông tin và những sự giới thiệu về pháp lý cho những người ở thuê trong khắp Thành Phố Toronto từ Thứ Hai – Thứ Sáu, 8 giờ 30 sáng – 6 giờ chiều

Toán Đến Tận Nơi Giúp Đỡ và Tổ Chức 416-413-9442

Toán Đến Tận Nơi Giúp Đỡ & Tổ Chức (Outgoing and Organizing Team) giúp những người ở thuê chống lại những sự tăng tiền thuê nhà trên mức ấn định; giúp những người ở nhà thuê thành lập các hiệp hội những người ở nhà thuê trong chung cư của họ; và giáo dục cho những người ở nhà thuê về các quyền của họ

Các Cơ Quan Pháp Lý Cộng Đồng

Các Cơ Quan Pháp Lý Cộng Đồng (Community Legal Clinics) được tài trợ bởi cơ quan Trợ Giúp Pháp Lý Ontario (Legal Aid Ontario), và cung cấp sự giúp đỡ miễn phí về pháp lý cho những người ở nhà thuê với lợi tức thấp. Mỗi cơ quan Pháp Lý Cộng Đồng phục vụ một khu vực dân cư. Để tìm ra cơ quan Pháp Lý Cộng Đồng tại địa phương quý vị, quý vị có thể gọi cho **Đường Dây Nóng Trợ Giúp Người Ở Nhà Thuê (Tenant Hotline)** ở số **416-921-9494** hoặc, nếu quý vị có máy điện toán, quý vị có thể vào trang web của cơ quan Trợ Giúp Pháp Lý Ontario tại www.legalaid.on.ca/en/locate. Cơ quan Trợ Giúp Pháp Lý Ontario cũng tài trợ cho những cơ quan pháp lý đặc biệt nơi giải quyết những lãnh vực đặc biệt của luật pháp. Các chi tiết về những

cơ quan pháp lý đặc biệt này có tại trang web
www.legalaid.on.ca/en/specialty.asp

Luật Sư Cố Vấn cho Người Ở Nhà Thuê

Luật Sư Cố Vấn cho Người Ở Nhà Thuê (Tenant Duty Counsel) được tài trợ bởi cơ quan Trợ Giúp Pháp Lý Ontario (Legal Aid Ontario) và có các văn phòng tại mỗi địa điểm của Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê tại Toronto. Luật Sư Cố Vấn cho Người Ở Nhà Thuê có thể đưa ra lời khuyên cho những người ở nhà thuê trong ngày có phiên xử của họ. Họ không luôn luôn thay mặt cho những người ở nhà thuê nhưng có thể giúp những người ở nhà thuê trước phiên xử của họ.

Trung Tâm đặc trách Các Quyền Bình Đẳng trong việc Cư Trú

Trung Tâm đặc trách về Các Quyền Bình Đẳng Nơi Cư Trú (Centre for Equality Rights in Accommodation, viết tắt CERA) là một tổ chức giúp đỡ những người ở nhà thuê đối phó với việc kỳ thị về gia cư. Trung tâm này giúp cho những người ở nhà thuê xác quyết các quyền của họ theo Luật Nhân Quyền Ontario (Ontario Human Rights Code). Để liên lạc với CERA, quý vị có thể gọi **416-944-0087** hoặc **1-800-263-1139**. Quý vị cũng có thể vào trang web của họ tại www.equalityrights.org/cera

Đơn Vị Điều Tra và Bắt Tuân Hành

Đơn Vị Điều Tra và Bắt Tuân Hành (Investigation and Enforcement Unit) là một thành phần của Bộ Đô Thị Sự Vụ và Gia Cư (Ministry of Municipal Affairs and Housing) thuộc chính quyền tỉnh bang. Họ điều tra và buộc tuân hành phần về 'các sự vi phạm' trong *Luật Thuê Nhà Cư Trú (Residential Tenancies Act)*, trong đó bao gồm việc giải quyết nếu có người ở nhà thuê bị người chủ bất động sản đuổi một cách bất hợp pháp. Quý vị có thể gọi cho Đơn Vị Điều Tra và Bắt Tuân Hành ở số **1-888-772-9277** hoặc viếng trang web của họ tại www.mah.gov.on.ca/Page142.aspx

Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê

Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê (Landlord and Tenant Board thi hành *Luật Thuê Nơi Cư Trú (Residential Tenancies Act)*). Để liên lạc với Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê, quý vị có thể gọi **416-645-8080** hay **1-888-332-3234**.

Trang web của họ là **www.itb.gov.on.ca**. Hội Đồng đặc trách về Người Cho Thuê Nhà và Người Ở Nhà Thuê (Landlord and Tenant Board) có ba văn phòng tại Toronto:

Toronto South Regional Office

79 St. Clair Avenue East, Suite 212
Toronto, Ontario M4T 1M6

Toronto North Regional Office

47 Sheppard Avenue East, Suite 700
Toronto, Ontario M2N 5X5

Durham Regional Office (cho vùng phía Đông Toronto)

2275 Midland Avenue, Unit 2
Toronto, Ontario M1P 3E7

Cơ Quan của Địa Phương đặc trách về Cấp Giấy Phép & về Các Tiêu Chuẩn

Cơ Quan của Địa Phương đặc trách về Cấp Giấy Phép và Các Tiêu Chuẩn (Municipal Licensing and Standards) chịu trách nhiệm duy trì các tiêu chuẩn của bất động sản tại Thành Phố Toronto. Họ điều hành một trang liên mạng về các tiêu chuẩn của các đơn vị cư trú trong chung cư, trang liên mạng này là một nguồn tài liệu hướng dẫn tốt cho những người ở nhà thuê có thắc mắc về các vấn đề sửa chữa và bảo trì trong đơn vị cư trú của họ. Trang web này là:

www.toronto.ca/apartmentstandards/home.htm. Cơ Quan của Địa Phương đặc trách về Cấp Giấy Phép và Các Tiêu Chuẩn cũng có bốn văn phòng khu vực tại Thành Phố Toronto. Để liên lạc với Cơ Quan của Địa Phương đặc trách về Cấp Giấy Phép và Các Tiêu Chuẩn Standards tại địa phương, quý vị có thể gọi:

Scarborough Office 416-396-7071

Etobicoke/York Office 416-394-2535

North York Office 416-395-7011

Toronto & East York Office 416-397-9200

Housing Connections

Housing Connections là một cơ quan giúp cho những người ở thuê nào muốn xin thuê nhà trả tiền thuê theo lợi tức (rent-geared-to-income housing). Nếu quý vị muốn xem trang web của họ, quý vị có thể vào **www.housingconnections.ca**. Để liên lạc với họ bằng điện thoại, quý vị có thể gọi số **416-981-6111**

Các Trung Tâm Trợ Giúp Gia Cư

Các Trung Tâm Trợ Giúp Gia Cư (Housing Help Centres) có thể giúp những người đang tìm nhà hay có nguy cơ trở thành người vô gia cư. Họ có nhiều văn phòng tại khắp Toronto. Gọi cho văn phòng gần nơi quý vị nhất để được giúp đỡ. Nếu quý vị không biết chắc văn phòng nào để gọi, quý vị có thể gọi 211 và hỏi Trung Tâm Trợ Giúp Gia Cư (Housing Help Centre) nào gần nơi quý vị nhất:

COSTI - North York Housing Help Centre (416) 244-0480

Sheridan Mall, 1700 Wilson Avenue, Suite 114 (Gần Jane Street và Wilson Avenue)

East York East Toronto Housing Help Centre (416) 698-9306

Secord Community Centre, 91 Barrington Avenue (Gần Main Street và Danforth Avenue)

Etobicoke North Housing Help Centre (416) 741-1553

1530 Albion Road, Suite 205 (Gần Kipling Street và Albion road)

Etobicoke South Housing Help Centre (416) 252-6471

185 Fifth Street (Gần Islington Avenue và Lakeshore Boulevard West)

Flemingdon Neighbourhood Services Housing Program (416) 424-2900

10 Gateway Boulevard, Suite 104 (Gần Don Mills Road và Eglinton Avenue East)

Neighbourhood Information Post (416) 924-3862

269 Gerrard Street East (Gần Gerrard Street East và Parliament Street)

Scarborough Housing Help Centre (416) 285-8070

2500 Lawrence Avenue East, Unit 205 (Gần Kennedy Road và Lawrence Avenue East)

West Toronto Housing Help Services (416) 531-0841

672 Dupont Street, Suite 315 (Gần Dupont Street và Bathurst Street)

Woodgreen Community Centre - Housing Help Centre (416) 469-5211 x1175
835 Queen Street East (Gần Pape Avenue và Queen Street East)

York Housing Help Centre (416) 653-5400
1651 Keele Street (Gần Keele Street và Rogers Road)

Ngân Hàng Giúp Tiền Thuê Nhà

Chương trình Ngân Hàng Giúp Tiền Thuê Nhà (Rent Bank) cho vay tiền không tính tiền lãi cho những ai đang có nguy cơ bị mất chỗ ở của họ ngay tức khắc bởi vì họ chưa trả tiền thuê nhà. Có một số đòi hỏi những người ở thuê phải hội đủ điều kiện để được chấp thuận cho vay tiền. Để biết thêm chi tiết, quý vị có thể vào xem trang web của Thành Phố Toronto tại **www.toronto.ca/housing/rentbank.htm**. Quý vị cũng có thể gọi cho Văn Phòng Trung Ương của Ngân Hàng Giúp Tiền Thuê Nhà ở số **416-924-3862**.

Các Nghị Viên Hội Đồng Thành Phố

Để biết quý vị sinh sống ở phường nào và số điện thoại hay địa chỉ liên lạc của Nghị Viên Hội Đồng Thành Phố (City Councillor) tại địa phương quý vị, quý vị có thể vào trang web của Thành Phố Toronto tại **<http://app.toronto.ca/wards/jsp/wards.jsp>**. Quý vị cũng có thể gọi cho Access Toronto ở số **416-338-0338** và hỏi để biết ai là Nghị Viên Hội Đồng Thành Phố của địa phương quý vị.

Các Dân Biểu Tỉnh Bang

Để nói lên tiếng nói của quý vị với tư cách là những người ở nhà thuê, điều quan trọng đối với chúng ta là phải nói cho các vị dân cử biết về những điều lo ngại của chúng ta. Chúng ta cũng có thể mời họ đến với các sinh hoạt của cộng đồng hay của người ở nhà thuê để họ có một khái niệm rõ hơn về những vấn đề mà những người ở nhà thuê gặp phải. Để tìm số điện thoại và địa chỉ liên lạc của vị Dân Biểu Tỉnh Bang (Member of Provincial Parliament) tại địa phương quý vị, quý vị có thể vào trang web **www.ontla.on.ca/web/home.do** hay gọi số **416-326-1234** để nhờ chỉ dẫn về những vấn đề tổng quát.

Các Nguồn Tài Liệu dành cho Những Người Ở Nhà Thuê

Các trang sau đây nhằm giúp quý vị viết thư cho người chủ của bất động sản và để giúp thảo những loại hợp đồng khác nhau. Quý vị có thể trực tiếp sao lại các mẫu đơn này hoặc dùng chúng như những tờ đơn mẫu.

Repair Request

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

This letter is a written request for repairs to be done in my unit.

The following disrepair issues currently exist:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

Please attend to these repairs as soon as possible. I will consider it reasonable if the work is done within the next:

24 hours

_____ days

_____ week(s)

Thank you,

Repair Request Follow-Up

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

On this date: _____ I requested the following repairs to be made.

This letter is a second request for repairs to be done in my unit.

The following disrepair issues still exist:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

In my first letter, I asked that the repairs be done as soon as possible. The repairs have still not been completed.

If the repairs are not completed within the next 24 hours, I may choose to call a City of Toronto Municipal Licensing and Standards investigator.

Thank you,

Assignment Request

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

I am writing to request permission to assign my apartment.

I look forward to receiving your written response.

Thank you,

Assignment Introduction

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

This letter is to introduce you to _____, to whom I am assigning
[Sub-Tenant's Name]

my apartment on: _____
[Month/Day/Year]

They fulfill the requirements of being a reasonable tenant.

Thank you,

Request for Sublet

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

I am writing to request permission to sublet my apartment to a new tenant from the dates of:

_____ to _____

Upon receiving your written agreement, I will look for a suitable tenant.

Thank you,

Sublet Introduction

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

This letter is to introduce you to _____, to whom I am subletting
[Sub-Tenant's Name]

my apartment from the dates of:

_____ to
[Month/Day/Year]

to

_____ [Month/Day/Year]

They fulfill the requirements of being a reasonable tenant.

During the time period of this sublet, my forwarding address will be:

Thank you,

Sublet Agreement

This agreement is made between:

[Tenant(s)]
and

[Subtenant(s)]

The Tenant(s) have signed a Tenancy Agreement or Lease dated: _____
[Month/Day/Year]

Between:

[Tenant(s)]
and

[Landlord]

The Tenant(s) wish to sublet the premises at:

[Address]

****Rent charged to a sub-tenant may not exceed the rent paid by the tenant****

1. The Sub-Tenant(s) shall pay the Tenant(s) the sum of \$ _____ per week/month for the period of _____ to _____
[Month/Day/Year] [Month/Day/Year]
2. The Tenant(s) may direct the Sub-Tenant(s) to pay the aforementioned rent directly to the Landlord or to whomever the Tenant(s) direct.
3. The Sub-Tenant(s) shall abide by all terms and conditions in the Tenancy Agreement or Lease dated: _____
[Month/Day/Year]

The Sub-Tenant(s) are in possession of a copy of said lease.

[Sub-Tenant(s)] _____
[Tenant(s)]

[Date] _____
[Date]

NOTE: This agreement may be considered legally binding and may have legal standing under the *Residential Tenancies Act*

Co-Tenancy Agreement

This agreement between:

[Leaseholder or Head Tenant]

and

[Roommate]

states that both parties agree to share the rental unit located at:

[Address]

for the period beginning _____ and ending _____.
[Month/Day/Year] [Month/Day/Year]

It is agreed that _____ will pay _____ the
[Roommate] [Leaseholder or Head Tenant]
amount of \$ _____ per month on the _____ day of each month.

It is also agreed that the following services or utilities:

will be paid in the following manner:

It is also agreed that both parties will observe the following house rules so that all parties will have reasonable enjoyment of the unit:

Both parties agree that if either party wishes to terminate the agreement to share the unit they will give _____ days written notice to the other party. The notice period will begin on the date of the month when rent is paid.

Both parties agree to respect the right to privacy and consideration of the other in their actions as co-habitants of a shared rental unit.

[Leaseholder or Head Tenant Signature]

[Roommate Signature]

[Date]

[Date]

NOTE: This agreement is intended as a way of facilitating good relations between individuals living in shared accommodations. It cannot be expected to have legal standing under the *Residential Tenancies Act*.

Letter About Interest

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

It has been more than one year since I have received interest on my Last Month's Rent deposit. According to the *Residential Tenancies Act*, [subsection 106.(6)] I am entitled to interest on my last month's rent equal to the amount of this year's annual guideline amount, which is _____%.

Because I have not received any interest payment, I am notifying you that I am deducting \$_____ from my rent cheque dated _____.
[Month/Day/Year]

Thank you,

Notice of Termination

Your Name: _____

Your Address: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Date: _____

Dear _____,

I am giving you notice that I am terminating my tenancy. The last day of my tenancy will be _____. I will move out on or before this date.
[Month/Day/Year]

Thank you,



Federation of Metro Tenants' Associations

27 Carlton Street, Suite 500
Toronto, Ontario M5B 1L2
tel: 416-921-9494 fax: 416-921-4177
www.torontotenants.org