

Sổ Tay Gia Cư Người Thuê Nhà

Hướng Dẫn dành cho Chủ Nhà và Người Thuê Nhà Denver

Mục Lục

Sổ Tay Gia Cư Người Thuê Nhà Hướng Dẫn dành cho Chủ Nhà và Người Thuê Nhà Denver.....	1
GIỚI THIỆU.....	3
THÔNG TIN NHANH VỀ QUYỀN CỦA NGƯỜI THUÊ NHÀ VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ NHÀ.....	4
THÔNG TIN VỀ CHỦ NHÀ VÀ CƠ QUAN ĐĂNG KÝ CHO THUÊ NHÀ.....	5
Yêu Cầu về Giấy Phép Cho Thuê Nhà Ở.....	5
Chi Phí Giấy Phép Cho Thuê Nhà.....	5
Tài Liệu về Kiểm Tra.....	5
Thông Báo Bắt Buộc gửi Người Thuê Nhà.....	5
Hiệu Lực Thi Hành và Thông Tin về Giấy Phạt.....	6
ĐĂNG KÝ THUÊ NHÀ ĐỐI VỚI MỘT CÔNG TRÌNH CHO THUÊ.....	7
Phân Biệt Đối Xử.....	7
Đạo Luật Bảo Vệ Người Thuê Nhà Nhập Cư.....	7
ĐẠO LUẬT CÔNG BẰNG ĐĂNG KÝ THUÊ NHÀ.....	9
Phí Đăng Ký Thuê Nhà.....	9
Báo Cáo Sàng Lọc Khả Chuyển dành cho Hợp Đồng Thuê Nhà Ở.....	9
Lịch Sử Bất Giữ, Hình Sự, Tài Chính, Tín Dụng hoặc Thuê Nhà của Người Thuê Nhà.....	10
Vi Phạm Đạo Luật Công Bằng Đăng Ký Thuê Nhà.....	10
GIAO KẾT THUÊ NHÀ.....	11
Giao Kết Thuê Nhà Bằng Văn Bản.....	11
Giao Kết Thuê Nhà Bằng Miệng.....	11
Quyền Sở Hữu Vật Nuôi trong Nhà Cho Thuê.....	11
Điều Khoản và Điều Kiện trong Giao Kết Thuê Nhà.....	13
Các Điều Khoản Cấm trong Hợp Đồng Thuê Nhà.....	13
CHUYỂN VÀO Ở.....	15
TRONG SUỐT THỜI GIAN THUÊ NHÀ HOẶC MƯỐN NHÀ.....	15
Biện Nhận Tiền Thuê Nhà.....	15
Phí Đóng Tiền Muộn.....	16
Tặng Tiền Thuê Nhà.....	16
Sửa Chữa và Bảo Dưỡng Cơ Sở Cho Thuê: Bảo Đảm Tình Trạng Có Thể Cư Ngụ.....	17
Phân Biệt Đối Xử và Trả Đũa.....	21
Quyền Riêng Tư.....	22
Bạn Ở Cùng.....	22

Cho Thuê Lại và Chuyển Nhượng	22
Khi Cơ Sở Lưu Trú Cho Thuê bị Bán	22
CHẤM DỨT GIAO KẾT THUÊ NHÀ	23
Chấm Dứt Giao Kết Thuê Nhà Hàng Tháng.....	23
Trường Hợp Ngoại Lệ khi Chấm Dứt Giao Kết Thuê Nhà.....	23
TRỰC XUẤT	24
Các Loại Yêu Cầu và Thông Báo	24
Thông Tin Chung về Quy Trình Trục Xuất.....	26
Biện Pháp Bảo Vệ Trục Xuất dành cho Người Thuê Nhà Cư Trú Nhận Các Loại Hỗ Trợ Tài Chính Nhất Định	27
Tham Gia Từ Xa vào Hành Động Trục Xuất.....	28
Nguồn Lực Hỗ Trợ dành cho Người Thuê Nhà về Trục Xuất	29
SAU KHI DỌN ĐI HOẶC TRỰC XUẤT	30
Tài Sản Cá Nhân của Người Thuê Nhà	30
Thanh Toán Tiền Thuê Nhà Sau Khi Dọn Đi hoặc Trục Xuất	30
Tiền Đặt Cọc.....	31
HÒA GIẢI	33
CÁC NGUỒN LỰC HỖ TRỢ	34
BẢNG CHÚ GIẢI THUẬT NGỮ VÀ ĐỊNH NGHĨA	35

GIỚI THIỆU

Hướng dẫn này tóm tắt các quyền và nghĩa vụ của chủ nhà lưu trú và người thuê nhà ở Denver, Colorado, kể từ ngày 01 tháng Giêng năm 2024. Tài liệu này không phải là lời tư vấn pháp lý và chỉ dành cho mục đích làm hướng dẫn chung. Thông tin trong hướng dẫn này có thể thay đổi vào bất cứ lúc nào và không nên sử dụng thông tin đó thay cho lời khuyên của luật sư hoặc chuyên gia có chuyên môn khác. Ngoài ra, hướng dẫn này không đại biểu cho bản phân tích đầy đủ luật chủ nhà-người thuê nhà. Thay vào đó, hướng dẫn này được dùng làm tài liệu hướng dẫn chung dành cho người thuê nhà và chủ nhà về các quyền và trách nhiệm của họ dựa trên luật chủ nhà-người thuê nhà của Thành Phố và Quận Denver và Tiểu Bang Colorado. Mặc dù hướng dẫn này vạch ra các nguyên tắc chung chung, nhưng vẫn có thể có các ngoại lệ. Trong trường hợp có thắc mắc nào khác, vui lòng xem các tài liệu bổ sung có ở trang 22. Có thể tìm thấy ý nghĩa của một số từ ngữ nhất định được sử dụng trong hướng dẫn này trong mục bảng chú giải thuật ngữ. Vui lòng xem các thuật ngữ đã được định nghĩa trước khi đọc thêm nội dung khác.

Bộ Các Đạo Luật Sửa Đổi Colorado (CRS) và Bộ Luật Thành Phố Sửa Đổi Denver (DRMC), đặt ra quy định về hoạt động cho thuê nhà ở lưu trú, được trích dẫn trong hướng dẫn này. Việc hiểu rõ các luật này có thể có ích đối với người thuê nhà và chủ nhà trong việc ngăn ngừa các vấn đề trước khi ký kết thỏa thuận cho thuê, trong thời hạn cho thuê, hoặc khi chấm dứt thỏa thuận cho thuê.

Các chủ sở hữu nhà ở di động và nhiều người thuê nhà sống trong cơ sở trợ cấp gia cư (chương trình gia cư công cộng, chương trình hỗ trợ phiếu chọn nhà v.v.) còn được áp dụng các luật, chương trình bảo vệ và quyền lợi bổ sung và/hoặc khác. Nếu bạn là chủ sở hữu nhà ở di động hoặc người thuê nhà sống trong công trình cho thuê được trợ cấp, bạn cần liên hệ với một luật sư nếu bạn có câu hỏi cụ thể nào về tình hình pháp lý liên quan đến chương trình gia cư, thuê nhà hoặc chủ nhà của bạn.

Khi các chủ nhà và người thuê nhà có tranh chấp, họ cần trực tiếp trao đổi và xử lý các bất đồng của họ. Nếu không thể tự mình giải quyết được tranh chấp, hai bên được khuyến khích cân nhắc biện pháp trung gian hòa giải để xử lý. Biện pháp trung gian hòa giải là quy trình nhằm đạt được thỏa thuận một cách không chính thức, tự nguyện theo đó một nhà hòa giải trung gian sẽ hỗ trợ các bên thỏa thuận về các vấn đề một cách có hiệu quả, xác định các lựa chọn phương án xử lý và đạt được thỏa thuận bằng văn bản mà cả chủ nhà và (các) người thuê nhà cùng đồng thuận.

Đường dây nóng Colorado Housing Connects (CHC) chuyên hỗ trợ tìm các dịch vụ và nguồn lực về gia cư không khẩn cấp, như hỗ trợ tài chính tiền thuê nhà và dịch vụ tiện ích cùng các dịch vụ trung gian hòa giải. Các điều hướng viên CHC không tư vấn pháp lý nhưng có thể cung cấp thông tin về nhiều loại hình dịch vụ gia cư và chủ đề có liên quan cho người thuê nhà, chủ nhà, người lớn tuổi, người khuyết tật và bất cứ ai có mối quan tâm về vấn đề gia cư công bằng. Gọi điện: 1-844-926-6632 hoặc vào xem coloradohousingconnects.org.

THÔNG TIN NHANH VỀ QUYỀN CỦA NGƯỜI THUÊ NHÀ VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ NHÀ

Quyền của Người Thuê Nhà	Nghĩa Vụ của Chủ Nhà
Có quyền thương lượng với chủ nhà về các điều khoản và ngôn ngữ sử dụng trong hợp đồng thuê nhà.	Phải cung cấp một bản hợp đồng thuê nhà bằng văn bản và đã ký tên không muộn hơn ngày thứ mười bảy sau khi người thuê nhà đã ký tên vào hợp đồng thuê nhà này.
Có quyền nhận một bản hợp đồng thuê nhà bằng văn bản và đã ký tên không muộn hơn ngày thứ mười bảy sau khi người thuê nhà đã ký tên vào hợp đồng thuê nhà này.	Phải cung cấp một bản Quyền và Tài Liệu dành cho Người Thuê Nhà Denver [en español] bằng văn bản tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê nhà và khi chủ nhà đưa ra bất kỳ yêu cầu đóng tiền thuê nhà nào căn cứ CRS § 13-40-104.
Có quyền nhận một bản Quyền và Tài Liệu dành cho Người Thuê Nhà Denver [en español] bằng văn bản tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê nhà và khi chủ nhà đưa ra bất kỳ yêu cầu đóng tiền thuê nhà nào căn cứ CRS § 13-40-104.	Công bằng trong quy trình áp tiền thuê nhà, như quyền nhận biên nhận, không bị thu tiền quá mức, và các giới hạn đối với việc chủ nhà xem xét lịch sử tiền án/tiền sự, tín dụng và thuê nhà của người thuê nhà.
Được trả lại tiền đặt cọc vào cuối hợp đồng thuê nhà và được giải thích bằng văn bản về bất kỳ khoản khấu trừ nào trong một khoảng thời gian nhất định.	Bảo dưỡng cơ sở lưu trú.
Bảo vệ khỏi hành vi trả đũa khi có khiếu nại trên tinh thần thiện chí về bất kỳ vấn đề an toàn hoặc sức khỏe nào ở trong công trình cho thuê của người thuê nhà hoặc vì tham gia hoặc gia nhập Hiệp Hội Người Thuê Nhà hoặc tổ chức tương tự.	Thực hiện và/hoặc chi trả cho các sửa chữa cần thiết.
Quyền có một ngôi nhà thuê an toàn và lành mạnh phù hợp để sinh sống.	Có thông báo bằng văn bản khi cơ sở lưu trú sẽ được chuyển nhượng cho chủ mới, hoặc khi có những thay đổi mà có khả năng ảnh hưởng đến người thuê nhà.
Được hưởng các biện pháp bảo vệ và hạn chế đối với các khoản phí phạt do đóng tiền thuê nhà quá hạn và trong trường hợp tăng tiền thuê nhà.	Đảm bảo cơ sở duy trì tình trạng an toàn và quản lý những người thuê nhà khác, những người có thể gây ra vấn đề hoặc vi phạm điều khoản và điều kiện trong hợp đồng thuê nhà của họ.
Quyền không bị phân biệt đối xử vì bất kỳ tình trạng được bảo vệ nào, như chủng tộc, màu da, tôn giáo, giới tính (bao gồm cả người mang thai, khuynh hướng tính dục hoặc đặc tính giới), quốc tịch gốc, tuổi.	Có thông báo trước 60 ngày cho người thuê nhà về việc tăng tiền thuê nhà trong trường hợp không có hợp đồng thuê nhà bằng văn bản giữa chủ nhà và người thuê nhà.
Các biện pháp bảo vệ dành cho người bị ảnh hưởng bởi hành vi tình dục bất hợp pháp, rình mò hoặc bạo hành gia đình.	Cung cấp cho người thuê nhà có tiềm năng bản tiết lộ các khoản chi phí ước tính hoặc chi phí thực tế dành cho khoản phí đăng ký thuê nhà đã thu và hoàn trả lại bất kỳ khoản nào chưa dùng để xử lý đơn đăng ký thuê nhà trong vòng 20 ngày sau khi đã xử lý.
Quyền được hưởng mọi dịch vụ của chính phủ, quyền bỏ phiếu & đi học, bất kể bạn có thuê chỗ ở lưu trú hay không.	Cung cấp cho người thuê nhà, bất kể tình trạng nhập cư, các quy trình và biện pháp bảo vệ thuê nhà không có gì khác biệt trong suốt toàn bộ thời gian thuê nhà.
Quyền và biện pháp bảo vệ trước và trong suốt quá trình thực thi trực xuất tại tòa.	Không dính líu đến các hành vi phạm tội.
Quyền được hưởng các dịch vụ pháp lý miễn phí và được đại diện trong quá trình thực thi trực xuất nếu đáp ứng được các yêu cầu đủ điều kiện về thu nhập.	Không áp mức phạt đối với người thuê nhà vì tìm kiếm hỗ trợ trong trường hợp khẩn cấp tại nơi cư ngụ đối với trường hợp liên quan đến bạo hành gia đình, rình mò hoặc hành vi tình dục bất hợp pháp.

THÔNG TIN VỀ CHỦ NHÀ VÀ CƠ QUAN ĐĂNG KÝ CHO THUÊ NHÀ

Yêu Cầu về Giấy Phép Cho Thuê Nhà Ở¹

Thành Phố và Quận Denver đã bắt đầu tiếp nhận đơn đăng ký giấy phép cho thuê nhà ở vào tháng Ba, 2022, gần 10 tháng trước khi bắt đầu áp dụng yêu cầu về giấy phép đối với cơ sở lưu trú cho thuê nhà có nhiều công trình. Yêu cầu về giấy phép đối với cơ sở lưu trú cho thuê nhà ở có nhiều công trình bắt đầu có hiệu lực từ ngày 1 tháng Giêng 2023. Những chủ nhà có cơ sở lưu trú cho thuê một công trình không bắt buộc phải có giấy phép cho đến ngày 01 tháng Giêng, 2024.

Chủ nhà bắt buộc phải thu xếp được một đợt kiểm tra từ một [kiểm tra viên bên thứ ba đủ điều kiện](#) trước khi [nộp đơn xin cấp giấy phép](#). Các cơ sở lưu trú cho thuê nhà ở không được cấp phép sẽ bị Thành Phố phạt và phải nộp phạt. Có thể tìm thấy mọi thông tin liên quan về cấp giấy phép cho thuê nhà ở tại denvergov.org/residentialrentals. Phí cấp phép dao động từ \$50 đối với cơ sở có một công trình cho đến \$500 đối với cơ sở có 251 công trình trở lên. Có thể nộp đơn đăng ký thông qua [Trung Tâm Cấp Giấy Phép và Cấp Phép Trực Tuyến](#) của Denver.

Vào tháng Hai, 2023, các địa chỉ cơ sở lưu trú cho thuê nhà ở nhiều công trình bắt đầu nhận thông báo về việc vi phạm và thông tin liên quan đến giấy phạt và khoản tiền phạt sắp phải nhận nếu họ không nộp đơn xin giấy phép cho thuê nhà ở. Khoản tiền phạt đầu tiên là \$150, với khoản tiền phạt là \$999 nếu cần có giấy phạt thứ ba. Thành Phố có quyền ra thông báo vi phạm cho các cơ sở lưu trú đang hoạt động bất hợp pháp và sẽ ra thông báo vi phạm bổ sung khi yêu cầu về cấp giấy phép mới này bắt đầu có hiệu lực hoàn toàn.

Có thể tìm thấy thêm thông tin về các quy định, phí cấp giấy phép và các câu hỏi thường gặp nhất về giấy phép cho thuê nhà ở [tại đây](#). Mọi cơ sở lưu trú bắt buộc phải hoàn thành và vượt qua một đợt kiểm tra của [kiểm tra viên bên thứ ba](#) trước khi [nộp đơn xin giấy phép](#). Thành Phố cung cấp một [danh sách kiểm tra](#) mà các kiểm tra viên bên thứ ba thực hiện theo.

Chi Phí Giấy Phép Cho Thuê Nhà

Để mọi đương đơn xin giấy phép có thể chi trả chi phí xin giấy phép, phí giấy phép dựa trên số lượng công trình tại một địa chỉ cơ sở lưu trú cho thuê. Phí giấy phép là \$50 cho cơ sở có một công trình, \$100 cho cơ sở có hai đến 10 công trình, \$250 cho cơ sở có 11 đến 50 công trình, \$350 cho cơ sở có 51 đến 250 công trình và \$500 cho cơ sở có 251 công trình trở lên. Bắt buộc phải gia hạn giấy phép cho thuê nhà ở bốn năm một lần, hoặc khi thay đổi quyền sở hữu.

Tài Liệu về Kiểm Tra

Bắt buộc phải thực hiện một đợt kiểm tra để xác minh số công trình của cơ sở lưu trú cho thuê nhà ở đáp ứng được các tiêu chuẩn tối thiểu về gia cư. Thành Phố duy trì một [danh sách đăng ký kiểm tra viên trực tuyến](#) của các công ty và cá nhân đã thông báo với Thành Phố là họ đáp ứng đủ các điều kiện để thực hiện hoạt động kiểm tra. Thành Phố cũng cung cấp [một danh sách kiểm tra trực tuyến ghi rõ những điều mà kiểm tra viên sẽ kiểm tra](#) để xác minh cơ sở lưu trú cho thuê có đáp ứng các tiêu chuẩn tối thiểu về gia cư hay không. Có thể tìm thấy thêm thông tin về hoạt động kiểm tra, bao gồm cả các điều kiện cần thiết để làm kiểm tra viên trên trang web. Các kiểm tra viên đủ điều kiện có thể [điền vào một mẫu đơn](#) và được [đưa vào danh sách](#) mà Sở Thi Hành và Giấy Phép Hành Nghề Denver sẽ duy trì. Chủ sở hữu và người quản lý cơ sở lưu trú chịu trách nhiệm xác nhận bất kỳ kiểm tra viên nào mà họ thuê có đáp ứng đủ mọi điều kiện hay không.

Thông Báo Bắt Buộc gửi Người Thuê Nhà

Kể từ ngày 1 tháng Giêng, 2022, chủ sở hữu và người quản lý cơ sở lưu trú bắt buộc phải cung cấp hợp đồng cho thuê nhà ở bằng văn bản cho người thuê nhà của họ. Một bản sao [Quyền và Tài Liệu dành cho Người Thuê Nhà Denver cũng](#) phải được cung cấp cho người thuê nhà bởi chủ sở hữu hoặc người điều hành cơ sở lưu trú cho thuê nhà ở khi có bất kỳ hợp đồng cho thuê nhà ở mới và/hoặc khi một yêu cầu đóng tiền thuê nhà được đáp ứng. Xem [trang web về giấy phép cơ sở lưu trú cho thuê nhà ở](#) của Sở Thi Hành và Giấy

¹ DRMC Chương 27, Khoản VIII

Phép Hành Nghề Denver để biết thêm thông tin về các yêu cầu khi nộp đơn xin giấy phép và để nhận được một bản [Quyền và Tài Liệu dành cho Người Thuê Nhà Denver](#) bằng tiếng Anh và tiếng Tây Ban Nha.

Hiệu Lực Thi Hành và Thông Tin về Giấy Phạt

Hành động thi hành, bao gồm cả giấy phạt và tiền phạt, được xem là biện pháp cuối cùng của Thành Phố. Thành Phố hy vọng các chủ nhà và công ty quản lý cơ sở lưu trú nhận được thông báo của Thành Phố về các hoạt động bất hợp pháp sẽ có hành động ngay lập tức để tiến hành kiểm tra cơ sở lưu trú và nộp đơn xin giấy phép, để Thành Phố có thể hoàn thành sứ mệnh đảm bảo các tiêu chuẩn gia cư tối thiểu được đáp ứng đối với các cơ sở lưu trú cho thuê trên toàn Denver.

ĐĂNG KÝ THUÊ NHÀ ĐỐI VỚI MỘT CÔNG TRÌNH CHO THUÊ

Nhiều chủ nhà có quy trình chính thức để nộp đăng ký thuê nhà dành cho người thuê nhà ở một trong các cơ sở lưu trú cho thuê của họ. Người thuê nhà được hưởng nhiều biện pháp bảo vệ và quyền trong suốt quá trình đăng ký thuê nhà.

Phân Biệt Đối Xử

Luật của Thành Phố Denver, liên bang và Colorado cấm hành vi phân biệt đối xử đối với Người Thuê Nhà tiềm năng dựa trên một trạng thái được bảo vệ hoặc một đặc điểm.

- **MỌNG DÀNH CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ:** Đạo Luật Gia Cư Công Bằng Colorado² bảo vệ trạng thái hoặc đặc điểm sau đây: khuyết tật, chủng tộc, tín ngưỡng, sắc tộc, tôn giáo, giới tính, khuynh hướng tính dục, đặc tính giới, biểu hiện giới, tình trạng hôn nhân, tình trạng gia đình (trẻ em dưới 18 và phụ nữ có thai), quốc tịch gốc, tổ tiên, tình trạng cựu chiến binh hoặc quân đội, hoặc nguồn thu nhập. Sắc Lệnh Chống Phân Biệt Đối Xử Denver³ mở rộng phạm vi bảo vệ để cũng bao gồm việc bảo vệ đối với yếu tố dân tộc, quyền công dân, tình trạng nhập cư, tuổi (40 tuổi trở lên) và kiểu tóc được bảo vệ.

Các ví dụ chung về hành vi phân biệt đối xử bị cấm bao gồm bất kỳ hành vi nào sau đây xảy ra dựa trên một trạng thái hoặc đặc điểm được bảo vệ của người thuê nhà:

- Từ chối đơn đăng ký thuê nhà của người thuê nhà.
- Yêu cầu thêm thông tin hoặc thông tin khác trong đơn đăng ký của người thuê nhà
- Thu tiền thuê nhà, tiền đặt cọc, phí đăng ký khác biệt hoặc thu thêm phí khác.
- Từ chối cho xem công trình cho thuê hoặc nói sai lệch rằng không còn công trình cho thuê trống
- Đề nghị các điều khoản, điều kiện hoặc dịch vụ khác biệt cho người thuê nhà tiềm năng
- Hướng hoặc dẫn dắt người thuê nhà đến một cơ sở gia cư cụ thể hoặc một khu vực, tòa nhà hoặc công trình khác

Luật pháp cấm chủ nhà hoặc bất kỳ nhân viên nào của chủ nhà thực hiện bất kỳ hành động nào trong số các hành động này vì một trạng thái hoặc đặc điểm được bảo vệ của người thuê nhà.

Đạo Luật Bảo Vệ Người Thuê Nhà Nhập Cư⁴

Nếu bạn là người nhập cư chuyển đến hoặc sống trong Thành Phố và Quận Denver, bạn có quyền được hưởng các biện pháp bảo vệ nhất định theo Đạo Luật Bảo Vệ Người Thuê Nhà Nhập Cư (ITPA). Theo ITPA, cấm chủ nhà thực hiện bất kỳ hành động nào sau đây:

- Chủ nhà không được đòi hỏi, yêu cầu, hay thu thập thông tin liên quan đến tình trạng nhập cư của bạn trừ khi chủ nhà là chủ sử dụng lao động của bạn
- Chủ nhà không được yêu cầu thêm thông tin hoặc thông tin khác hoặc giấy tờ từ người thuê nhà dựa theo việc chủ nhà nhận biết như thế nào đối với tình trạng nhập cư hoặc quyền công dân của người thuê nhà.
- Chủ nhà không được tiết lộ hoặc đe dọa tiết lộ thông tin liên quan đến tình trạng nhập cư hoặc quyền công dân của người thuê nhà cho bất kỳ người, thực thể, hay cơ quan thực thi pháp luật hoặc nhập cư nào

² CRS §§ 24-34-501 đến 24-34-509

³ DRMC § 28-95

⁴ CRS §§ 38-12-1201 đến 38-12-1205

- Chủ nhà không được quấy rối, dọa dẫm, hoặc trả đũa người thuê nhà vì việc thực thi quyền của họ theo ITPA.
- Chủ nhà không được từ chối cho thuê hoặc duyệt hợp đồng thuê nhà phụ khi chỉ căn cứ theo hoặc căn cứ một phần theo tình trạng nhập cư hoặc quyền công dân của người thuê nhà

ĐẠO LUẬT CÔNG BẰNG ĐĂNG KÝ THUÊ NHÀ

Phí Đăng Ký Thuê Nhà⁵

Chủ nhà có quyền thu phí đăng ký thuê nhà liên quan đến đơn đăng ký thuê nhà của người thuê nhà tiềm năng. Phí đăng ký thuê nhà được chủ nhà thu phải được dùng để chi trả các khoản chi phí để xử lý đơn đăng ký thuê nhà và căn cứ (i) chi phí thực tế mà chủ nhà phải trả để xử lý đơn đăng ký thuê nhà; hoặc (ii) chi phí trung bình mà chủ nhà phải trả cho mỗi người thuê nhà tiềm năng trong quá trình xử lý nhiều đơn đăng ký thuê nhà.

Chủ nhà phải cung cấp cho bất kỳ người thuê nhà tiềm năng nào đã trả phí đăng ký thuê nhà một bản tiết lộ các khoản chi phí dự tính của chủ nhà mà khoản phí đăng ký được dùng để chi trả, hoặc một bản liệt kê các mục chi phí thực tế mà chủ nhà phải trả. Nếu chủ nhà thu một khoản tiền dựa theo mức chi phí trung bình dùng để xử lý đơn đăng ký thuê nhà, chủ nhà phải đưa vào thông tin liên quan đến việc mức phí đăng ký thuê nhà trung bình đó được xác định như thế nào.

Nếu chủ nhà không sử dụng toàn bộ số tiền phí đăng ký để chi trả cho các khoản chi phí xử lý đơn đăng ký thuê nhà, thì chủ nhà phải hoàn trả số tiền phí đăng ký còn dư cho người thuê nhà tiềm năng.

Chủ nhà không được phép thu từ người thuê nhà tiềm năng một mức phí đăng ký thuê nhà khác với mức phí đăng ký thuê nhà thu từ một người thuê nhà tiềm năng khác cũng đang đăng ký thuê cùng một công trình ở đó. Không được thu phí đăng ký thuê nhà nếu người thuê nhà cung cấp cho chủ nhà một bản báo cáo sàng lọc người thuê nhà ở dạng chuyển đổi định dạng được.

Báo Cáo Sàng Lọc Khả Chuyển dành cho Hợp Đồng Thuê Nhà Ở⁶

Chủ nhà phải chấp nhận bản báo cáo sàng lọc người thuê nhà khả chuyển (báo cáo sàng lọc) được người thuê nhà tiềm năng trực tiếp cung cấp cho chủ nhà từ cơ quan báo cáo người tiêu dùng. Bản báo cáo sàng lọc phải được lập bởi một cơ quan trong vòng 30 ngày trước đó theo yêu cầu và do người thuê nhà tự chi trả, và có nêu thông tin nhất định về người thuê nhà tiềm năng. Nếu người thuê nhà tiềm năng cung cấp báo cáo sàng lọc, chủ nhà không được thu phí đăng ký hoặc phải tiếp cận hoặc sử dụng báo cáo sàng lọc này. Trước khi thu thập bất kỳ thông tin nào của người thuê nhà mà có làm phát sinh phí đăng ký, chủ nhà phải nêu ý kiến với người thuê nhà tiềm năng rằng chủ nhà chấp nhận báo cáo sàng lọc và chủ nhà bị cấm thu phí đăng ký hoặc khoản phí khác từ người thuê nhà tiềm năng cung cấp được báo cáo sàng lọc.

Chủ nhà không bắt buộc phải chấp nhận báo cáo sàng lọc hoặc đưa ra quảng cáo theo quy định của pháp luật nếu chủ nhà không chấp nhận nhiều hơn một khoản phí đăng ký tại một thời điểm cho một công trình hoặc, nếu công trình được cho nhiều hơn một người ở thuê, chủ nhà không chấp nhận nhiều hơn một khoản phí đăng ký tại một thời điểm đối với từng người thuê nhà tiềm năng hoặc nhóm người thuê nhà cho một công trình, và hoàn lại tổng số tiền phí đăng ký cho từng người thuê nhà tiềm năng trong vòng 20 ngày dương lịch sau khi có thông báo bằng văn bản từ người thuê nhà tiềm năng hoặc sau khi chủ nhà từ chối ký kết hợp đồng cho thuê.

Nếu đơn đăng ký thuê nhà của người thuê nhà tiềm năng bị từ chối, và chủ nhà đã thu phí đăng ký từ người thuê nhà tiềm năng đó để lấy báo cáo người tiêu dùng, thì chủ nhà phải cung cấp một bản báo cáo người tiêu dùng đó cho người thuê nhà tiềm năng này, cùng với thông báo về quyền khiếu nại về tính chính xác của báo cáo người tiêu dùng đó của người thuê nhà tiềm năng. Chủ nhà vi

⁵ CRS § 38-12-903

⁶ CRS 38-12-904

phạm các điều khoản của dự luật này sẽ phải chịu trách nhiệm pháp lý nộp khoản tiền \$2.500 cùng với các chi phí tòa án và luật sư; ngoại trừ trường hợp chủ nhà khắc phục vi phạm trong vòng bảy ngày dương lịch sau khi nhận thông báo về vi phạm, phải trả cho người thuê nhà tiềm năng một khoản tiền phạt là \$50 và không phải chịu trách nhiệm nào khác với các thiệt hại. Dự luật này cho phép Văn Phòng Bộ Trưởng Tư Pháp tự khởi xướng và thực thi “Đạo Luật Công Bằng Đăng Ký Thuê Nhà”.

Lịch Sử Bất Giữ, Hình Sự, Tài Chính, Tín Dụng hoặc Thuê Nhà của Người Thuê Nhà⁷

Khi người thuê nhà nộp đơn đăng ký thuê nhà cho chủ nhà, chủ nhà thường cân nhắc các phần nhất định trong lịch sử của người thuê nhà để quyết định có duyệt hay từ chối đơn đăng ký thuê nhà.

Luật pháp Colorado cấm chủ nhà xem xét lịch sử tín dụng hoặc thuê nhà của người thuê nhà quá bảy năm kể từ ngày người thuê nhà nộp đơn đăng ký. Ví dụ, nếu người thuê nhà có lịch sử bị trục xuất hoặc tín dụng xấu trong quá khứ diễn ra hơn bảy năm trước, chủ nhà không được cân nhắc sự kiện này khi quyết định duyệt hoặc từ chối đơn đăng ký của người thuê nhà.

- **MỆO DÀNH CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ:** Nếu chủ nhà từ chối đơn đăng ký thuê nhà của người thuê nhà, người thuê nhà có thể yêu cầu và chủ nhà phải cung cấp lý do từ chối bằng văn bản. Nếu chủ nhà sử dụng hệ thống của một công ty để sàng lọc người thuê nhà, chủ nhà phải cung cấp cho người thuê nhà một bản báo cáo từ hệ thống sàng lọc đó.

Luật pháp Colorado cũng cấm chủ nhà cân nhắc bất kỳ hồ sơ bất giữ nào của một người thuê nhà tiềm năng. Chủ nhà cũng không được cân nhắc bất kỳ án tích hình sự nào diễn ra hơn năm năm về trước tính từ ngày người thuê nhà gửi đơn đăng ký, trừ khi án tích hình sự đó liên quan đến ma túy đá methamphetamine, tội giết người hoặc tội có liên quan, hành vi rình mò, hoặc buộc bị ghi nhận là người xâm phạm tình dục.

Nếu chủ nhà sử dụng thu nhập tài chính khi cân nhắc đơn đăng ký thuê nhà, chủ nhà không được yêu cầu hỏi về số tiền thu nhập hàng năm của người thuê nhà tiềm năng, ngoại trừ cho mục đích xác định thu nhập hàng năm của người thuê nhà tiềm năng bằng hoặc vượt mức 200% chi phí tiền thuê nhà hàng năm.

Chủ nhà bị cấm đòi hỏi thu nhập hàng năm của người thuê nhà tiềm năng phải cao hơn mức 200% chi phí tiền thuê nhà hàng năm. Đối với người thuê nhà tiềm năng được nhận trợ cấp gia cư, chủ nhà chỉ có thể yêu cầu người thuê nhà tiềm năng kiếm được 200% của phần tiền thuê nhà mà người thuê nhà tiềm năng có trách nhiệm chi trả.

Vi Phạm Đạo Luật Công Bằng Đăng Ký Thuê Nhà⁸

Chủ nhà vi phạm Đạo Luật Công Bằng Đăng Ký Thuê Nhà phải chịu trách nhiệm đóng một khoản tiền phạt ban đầu là \$50 cho người thuê nhà bị ảnh hưởng và một khoản tiền phạt \$2.500 khác cho người thuê nhà bị ảnh hưởng nếu vi phạm không được khắc phục trong vòng bảy ngày dương lịch sau khi nhận được thông báo về vi phạm.

⁷ CRS § 38-12-904

⁸ CRS § 38-12-905

GIAO KẾT THUÊ NHÀ

Giao kết thuê nhà là hợp đồng bằng văn bản hoặc hợp đồng miệng giữa chủ nhà và người thuê nhà theo đó người thuê nhà có quyền ở tại và sử dụng cơ sở lưu trú của chủ nhà trong một khoảng thời gian và đổi lại người thuê nhà thanh toán cho chủ nhà tiền thuê nhà.

Một khi giao kết thuê nhà được ký kết hoặc được đồng thuận bằng miệng, một trong hai bên không được cứ thế rời bỏ giao kết thuê nhà này. Bất kỳ thay đổi nào được thỏa thuận giữa chủ nhà và người thuê nhà sau khi giao kết thuê nhà được ký kết cần được lập văn bản và có chữ ký của cả hai bên.

Giao Kết Thuê Nhà Bằng Văn Bản

Tại Denver, sau ngày 01 tháng Giêng, 2022, chủ nhà phải cung cấp một bản giao kết thuê nhà có chữ ký bằng văn bản cho người thuê nhà đối với bất kỳ trường hợp dọn đến ở mới tại công trình cho thuê nào và thời hạn là 30 ngày.⁹ Chủ nhà cũng phải cung cấp cho người thuê nhà bản sao các tài liệu [Quyền và Tài Liệu dành cho Người Thuê Nhà Denver \[en español\]](#) cùng với hợp đồng thuê nhà.¹⁰

Người thuê nhà cần đọc kỹ các văn bản giao kết thuê nhà trước khi ký tên và đặt câu hỏi về nội dung hoặc ý nghĩa trong giao kết thuê nhà đó.

- **MẸO DÀNH CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ:** Người thuê nhà có quyền không ký vào hợp đồng thuê nhà đối với cơ sở lưu trú mà người thuê nhà không muốn lưu trú, và người thuê nhà không bị ép buộc phải ký vào hợp đồng thuê nhà có những điều khoản và điều kiện mà họ không đồng ý.
- Người nhập cư, chưa được lập hồ sơ, và các cá nhân và gia đình tị nạn được hưởng các quyền và biện pháp bảo vệ người thuê nhà như nhau tương tự mọi cư dân Denver.

Giao Kết Thuê Nhà Bằng Miệng

Giao kết thuê nhà bằng miệng là loại giao kết được đồng thuận bằng miệng mà không viết ra văn bản và ký tên. Tại Denver, sau ngày 01 tháng Giêng, 2022, không được phép áp dụng giao kết thuê nhà bằng miệng đối với trường hợp thuê mới kéo dài quá 30 ngày.

Giao kết thuê nhà bằng miệng có thể có tính ràng buộc về mặt pháp lý như giao kết thuê nhà bằng văn bản. Tuy nhiên, giao kết thuê nhà bằng miệng có thể gây ra các vấn đề vì người thuê nhà và chủ nhà có thể không đồng ý với các điều khoản của giao kết thuê nhà bằng miệng vào một thời điểm về sau. Nên viết ra các thỏa thuận bằng miệng và cả người thuê nhà và chủ nhà cùng ký tên.

Nếu không có giao kết thuê nhà bằng văn bản và người thuê nhà trả tiền thuê nhà mỗi tháng một lần, thì nhìn chung đây được coi là giao kết thuê nhà hàng tháng.

- **MẸO DÀNH CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ:** Tốt nhất là luôn thực hiện giao kết thuê nhà bằng văn bản và cả người thuê nhà và chủ nhà đều giữ một bản giao kết thuê nhà có chữ ký ở nơi an toàn.

Quyền Sở Hữu Vật Nuôi trong Nhà Cho Thuê¹¹

Chủ nhà không được yêu cầu hoặc nhận quá \$300 tiền đặt cọc bổ sung từ người thuê nhà tiềm năng như là điều kiện để cho phép vật nuôi của người thuê nhà được sống tại công trình đó. Ngoài ra,

⁹ DRMC § 27-240(a)

¹⁰ DRMC § 27-240(b).

¹¹ CRS § 38-12-106

cấm chủ nhà đòi hỏi hoặc nhận thêm khoản tiền thuê nhà từ người thuê nhà dành cho vật nuôi mà vượt quá \$35 một tháng hoặc 1,5% mỗi tháng của số tiền thuê nhà hàng tháng của người thuê nhà, tùy cái nào lớn hơn.

Điều Khoản và Điều Kiện trong Giao Kết Thuê Nhà

Giao kết thuê nhà cần ghi rõ thông tin quan trọng và các thỏa thuận giữa chủ nhà và người thuê nhà, như:

- Tên người thuê nhà
- Địa chỉ của cơ sở lưu trú cho thuê
- Số tiền thuê nhà là bao nhiêu và kỳ hạn phải thanh toán tiền thuê nhà, như hàng tháng
- Thời hạn của giao kết thuê nhà, như hàng tháng hoặc một năm
- Số tiền phí đóng tiền muện và khi nào thì mới bị xem là đóng tiền muện
- Số tiền đặt cọc
- Bất kỳ khoản tiền đặt cọc và/hoặc tiền thuê nhà bổ sung nào dành cho vật nuôi
- Giải thích các khoản dịch vụ tiện ích phải chi trả và ai phải chi trả
- Tên, địa chỉ, và thông tin liên lạc của chủ nhà hoặc người đại diện được ủy quyền của chủ nhà
- Chủ nhà cung cấp trang thiết bị gì trong công trình cho thuê
- Người thuê nhà cần báo cáo như thế nào cho chủ nhà về bất kỳ vấn đề an toàn hoặc sức khỏe nào liên quan đến cơ sở cho thuê
- Chủ nhà phải có thông báo bằng văn bản bao nhiêu giờ hoặc ngày trước khi vào công trình cho thuê của người thuê nhà để sửa chữa, bảo dưỡng, kiểm tra v.v.

Các Điều Khoản Cấm trong Hợp Đồng Thuê Nhà¹²

Luật pháp hiện hành quy định các điều sau đây không được phép xuất hiện trong hợp đồng thuê nhà bằng văn bản:

- Điều khoản thiệt hại ước tính vô lý ấn định một khoản chi phí cho một bên phát sinh từ thông báo trực xuất hoặc hành động trực xuất vì một vi phạm hợp đồng thuê nhà.
- Điều khoản bên thua đóng phí yêu cầu chỉ một bên trả phí luật sư và án phí. Bất kỳ điều khoản bên thua đóng phí nào trong hợp đồng thuê nhà đều phải yêu cầu bên thắng đóng phí luật sư trong vụ việc tranh chấp tại tòa án.

Với một số ngoại lệ nhất định, luật pháp cũng cấm hợp đồng thuê nhà bằng văn bản đưa vào các điều sau:

- Từ bỏ quyền được xét xử trước bồi thẩm đoàn; khả năng theo đuổi, đưa ra, tham gia, tranh tụng, hoặc ủng hộ các khiếu nại hoặc hành động tập thể hoặc theo tầng lớp nhất định; giao ước ngụ ý trên cơ sở thiện chí và đối xử công bằng; hoặc giao ước ngụ ý về quyền hưởng dụng bất động sản.
- Điều khoản có mục đích ấn định bất kỳ khoản phí, thiệt hại hoặc hình phạt nào đối với việc người thuê nhà không đưa ra thông báo về việc không gia hạn hợp đồng thuê nhà trước khi kết thúc hợp đồng thuê nhà, ngoại trừ những tổn thất thực tế mà chủ nhà phải gánh chịu do người thuê nhà không đưa ra thông báo theo như yêu cầu nêu trong hợp đồng cho thuê.
- Điều khoản mô tả bất kỳ số tiền hoặc phí nào được quy định trong hợp đồng thuê nhà, ngoại trừ khoản thanh toán hàng tháng đã ấn định cho việc sử dụng cơ sở lưu trú, là “tiền thuê nhà” mà mọi biện pháp thu tiền thuê nhà, bao gồm cả việc trực xuất, được áp dụng để thu khoản tiền này.
- Điều khoản yêu cầu người thuê nhà phải trả một khoản phí hoặc khoản gia tăng đối với một dịch vụ của một bên thứ ba thu phí đối với chủ nhà với số tiền lớn hơn 2% hóa đơn của bên thứ ba đó hoặc \$10.
- Điều khoản nhằm mục đích cho phép nhà cung cấp hoạt động theo bất kỳ chương trình phiếu lựa chọn nhà ở hoặc trợ cấp nào của địa phương, tiểu bang hoặc liên bang bắt đầu hoặc theo đuổi hành động thu hồi cơ sở lưu trú chỉ dựa trên việc không thanh toán các dịch vụ tiện ích.

¹² CRS § 38-12-801

CHUYỂN VÀO Ở

Trước khi người thuê nhà chuyển vào ở, thực hành tốt nhất là người thuê nhà và chủ nhà cùng đi xem cơ sở lưu trú đó. Cần lập một văn bản danh sách các thiệt hại hiện có và mục cần vệ sinh và có chữ ký của cả người thuê nhà và chủ nhà.

Nếu một trong hai bên không có khả năng hoặc không muốn thực hiện việc này, cần có một người khác chứng kiến việc kiểm kê, ký vào danh sách, và sau đó cung cấp cho bên còn lại một bản sao danh sách này. Ngoài ra, tốt nhất nên chụp ảnh các phòng riêng lẻ và các đồ vật cụ thể để lập hồ sơ tình trạng của chúng.

- **MẸO DÀNH CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ:** Một danh sách kiểm tra ghi lại các thiệt hại hiện có sẽ bảo vệ cả người thuê nhà và chủ nhà và cho phép bạn vừa lập hồ sơ tình trạng của công trình cho thuê ngay từ đầu. Nếu không thể sắp xếp việc kiểm kê trước khi người thuê nhà chuyển vào ở, thì người thuê nhà nên lập một văn bản danh sách các thiệt hại hiện có và tình trạng của cơ sở lưu trú vào ngày chuyển đến. Người thuê nhà cần gửi một bản danh sách có chữ ký và đề ngày cho chủ nhà.

TRONG SUỐT THỜI GIAN THUÊ NHÀ HOẶC MƯƠN NHÀ

Trong suốt thời gian thuê nhà hoặc mượn nhà của người thuê nhà, có thể có một số câu hỏi hoặc vấn đề. Nếu người thuê nhà có giao kết thuê nhà bằng văn bản, tốt nhất người thuê nhà nên kiểm tra giao kết thuê nhà đó để xem thông tin liên quan đến bất kỳ vấn đề hoặc câu hỏi nào mà người thuê nhà có.

Người thuê nhà cũng cần giao tiếp với chủ nhà liên quan đến bất kỳ câu hỏi hoặc vấn đề nào. Có thể dễ dàng hơn để thảo luận điều gì đó trực tiếp hoặc qua điện thoại, nhưng thường thì nên giao tiếp bằng văn bản (email, tin nhắn v.v.) để cả người thuê nhà và chủ nhà ghi lại được những gì đã nói và thời điểm diễn ra. Nếu người thuê nhà và chủ nhà thảo luận điều gì đó trực tiếp hoặc qua điện thoại, tốt hơn hết là ngay sau đó hãy ghi lại những điều quan trọng đã được nói và gửi một bản sao cho bên còn lại để xác nhận.

Biện Nhận Tiền Thuê Nhà¹³

Nếu người thuê nhà trả tiền thuê nhà trực tiếp bằng tiền mặt hoặc phiếu chuyển tiền, chủ nhà phải ngay lập tức cung cấp cho người thuê nhà một biên nhận phản ánh số tiền đã thanh toán và ngày thanh toán.

Nếu người thuê nhà thanh toán tiền thuê nhà trực tuyến, qua thư tín, hoặc hình thức chuyển giao khác, thì chủ nhà phải cung cấp biên nhận trong vòng bảy ngày nếu người thuê nhà yêu cầu biên nhận, trừ khi đã có sẵn một quy trình mà theo đó người thuê nhà nhận được hồ sơ thanh toán tiền thuê nhà của mình. Chủ nhà có quyền cung cấp biên nhận điện tử trừ khi người thuê nhà yêu cầu biên nhận bằng giấy.

¹³ CRS 38-12-802

Phí Đóng Tiền Muộn¹⁴

Các giao kết thuê nhà thường yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà vào hoặc trước một ngày nào đó trong tháng, như ngày 1 hoặc ngày 3. Nếu không thanh toán tiền thuê nhà trước ngày đó, giao kết thuê nhà cho phép chủ nhà thu một khoản phí đóng tiền muộn.

Luật pháp Colorado hạn chế các khoản phí đóng tiền muộn theo các cách sau:

- Chủ nhà chỉ có thể thu phí đóng tiền muộn đối với các khoản thanh toán tiền thuê nhà nếu:
 - o Phí đóng tiền muộn được nêu trong giao kết thuê nhà;
 - o Chủ nhà ra thông báo bằng văn bản cho người thuê nhà trong vòng 180 ngày sau khi đến hạn trả tiền thuê nhà;
 - o Thanh toán tiền thuê nhà chậm ít nhất là bảy ngày; và
 - o Tiền thuê nhà đóng muộn hoặc chưa đóng không chỉ là phần được thanh toán bởi bên trợ cấp tiền thuê nhà.
- Phí đóng tiền muộn có mức trần hoặc là 5% tổng số tiền thuê nhà quá hạn hoặc là \$50, tùy cái nào cao hơn để áp dụng.
- Chủ nhà không được nộp đơn xin trục xuất lên tòa án hoặc chấm dứt thời hạn mượn nhà của người thuê nhà bởi vì người thuê nhà không nộp phí đóng tiền muộn.
- Chủ nhà không được yêu cầu người thuê nhà thanh toán tiền lãi cho khoản phí đóng tiền muộn.
- Không được khấu trừ khoản thanh toán tiền thuê nhà để trừ đi số tiền phí đóng tiền muộn còn nợ.

Nếu chủ nhà vi phạm luật pháp Colorado liên quan đến phí đóng tiền muộn, người thuê nhà bị ảnh hưởng bởi hành vi của chủ nhà có quyền thông báo chủ nhà bằng văn bản về vi phạm đó và yêu cầu chủ nhà bồi thường số tiền là \$50 cho mỗi vi phạm. Chủ nhà có bảy (7) ngày để khắc phục vi phạm, và nếu chủ nhà từ chối thì người thuê nhà có thể kiện chủ nhà và tìm kiếm một hoặc nhiều trong số các biện pháp xử lý sau đây: (i) đền bù thiệt hại đối với thương tích hoặc tổn thất phải chịu; (ii) tiền phạt ít nhất \$150 nhưng không vượt quá \$1.000 cho mỗi vi phạm; (iii) các khoản chi phí, bao gồm cả phí luật sư hợp lý dành cho bên thắng kiện; và (iv) đền bù công bằng khác mà tòa án nhận thấy là thích hợp.

Tăng Tiền Thuê Nhà

Nếu giao kết thuê nhà có nêu số tiền thuê nhà phải trả, thì nhìn chung không thể tăng tiền thuê nhà trước khi kết thúc thời hạn của giao kết thuê nhà. Ví dụ, nếu người thuê nhà ký giao kết thuê nhà một năm, thì chủ nhà không được tăng tiền thuê nhà chỉ sau sáu tháng. Sau khi thời hạn giao kết thuê nhà kết thúc, chủ nhà có quyền tăng tiền thuê nhà. Tuy nhiên, luật pháp Colorado cấm chủ nhà tăng tiền thuê nhà nhiều hơn một lần trong suốt khoảng thời gian 12 tháng lưu trú liên tiếp bất kỳ của người thuê nhà.¹⁵

Nếu chủ nhà và người thuê nhà không có hợp đồng thuê nhà bằng văn bản, thì chủ nhà phải cung cấp cho người thuê nhà thông báo tăng tiền thuê nhà bất kỳ bằng văn bản trước ít nhất là 60 ngày.¹⁶

¹⁴ CRS § 38-12-105

¹⁵ CRS § 38-12-702

¹⁶ CRS § 38-12-701(2)(a)

Một số người thuê nhà không có giao kết thuê nhà bằng văn bản và chỉ có giao kết thuê nhà miệng hàng tháng mà người thuê nhà hoặc chủ nhà có thể chấm dứt bằng cách ra thông báo bằng văn bản trước 21 ngày cho biết giao kết thuê nhà sẽ được chấm dứt.¹⁷ Chủ nhà không được ra loại thông báo này cho người thuê nhà *chỉ* cho mục đích tăng tiền thuê nhà của người thuê nhà bằng thông báo bằng văn bản trước đó ít hơn 60 ngày.¹⁸

Sửa Chữa và Bảo Dưỡng Cơ Sở Cho Thuê: Bảo Đảm Tình Trạng Có Thể Cư Ngụ

Trước khi chủ nhà cho người thuê nhà thuê một cơ sở lưu trú, chủ nhà phải đảm bảo con người có thể cư ngụ ở cơ sở lưu trú đó. Theo luật pháp Colorado, trong mỗi giao kết thuê nhà, chủ nhà đưa ra “bảo hành” (hoặc bảo đảm) rằng công trình cho thuê đó phù hợp để con người sinh sống ở đó và không có bất kỳ tình trạng “không thể cư ngụ” nào.¹⁹

Ví dụ về những thứ khiến công trình cho thuê “không thể cư ngụ” bao gồm:

- Các vấn đề về ống nước, nước chảy, nước nóng, hoặc nước thải
- Không hệ thống sưởi hoặc có vấn đề về điện
- Cửa ngoại thất, cửa sổ, hoặc ổ khóa bị hỏng
- Âm mốc nặng
- Vấn đề về khí đốt
- Có côn trùng hoặc sâu bọ
- Sàn, trần, cầu thang hoặc tay vịn nguy hiểm
- Vi phạm nghiêm trọng quy tắc về sức khỏe

- o **MỆC DÀNH CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ:** Bất kỳ tình trạng nào bên trong công trình cho thuê của người thuê nhà gây ảnh hưởng lớn đến sức khỏe hoặc sự an toàn của người thuê nhà hoặc gia đình của người thuê nhà đều là điều kiện không thể cư ngụ.

Chủ nhà chịu trách nhiệm khắc phục các vấn đề này để đảm bảo công trình cho thuê duy trì tình trạng an toàn và lành mạnh khi lưu trú trong suốt toàn bộ thời gian thuê nhà. Chủ nhà thường không chịu trách nhiệm khắc phục các vấn đề gây ra bởi người thuê nhà, khách của người thuê nhà, hoặc các vấn đề không ảnh hưởng đến người thuê nhà ở bên trong căn nhà của họ.

Biện Pháp Khắc Phục Sau Thảm Họa Thiên Nhiên

Luật pháp về đảm bảo tình trạng có thể cư ngụ đối với các cơ sở lưu trú *bao gồm cả thiệt hại do một sự kiện sức khỏe môi trường công cộng*. “Sự kiện sức khỏe môi trường công cộng” có nghĩa là một thảm họa thiên nhiên hoặc một sự kiện môi trường, như cháy rừng, lũ lụt, hoặc rò rỉ chất ô nhiễm độc hại, có thể gây ra tác động tiêu cực đối với sức khỏe và an toàn của người thuê nhà sống ở cơ sở lưu trú gần đó. Chủ nhà phải *sửa chữa cơ sở lưu trú về tình trạng tuân thủ các tiêu chuẩn hiện hành của viện tiêu chuẩn quốc gia Hoa Kỳ để sửa chữa và dọn dẹp cơ sở lưu trú sau khi bị hư hỏng do một sự kiện sức khỏe môi trường công cộng*.

Thông Báo Vấn Đề về Khả Năng Cư Ngụ cho Chủ Nhà²⁰

¹⁷ CRS § 13-40-107(c)

¹⁸ CRS § 38-12-701(2)(b)

¹⁹ CRS §§ 38-12-501 đến 38-12-511

²⁰ CRS § 38-12-503

Nếu người thuê nhà gặp một vấn đề về khả năng cư ngụ bên trong công trình cho thuê của họ mà cần sửa chữa hoặc khắc phục, người thuê nhà cần thông báo cho chủ nhà về (các) vấn đề đó bằng văn bản và sớm nhất có thể. Người thuê nhà cần kiểm tra giao kết thuê nhà của họ để xem liệu chủ nhà có yêu cầu người thuê nhà báo cáo bất kỳ vấn đề nào về bảo dưỡng hoặc sửa chữa thông qua một “cổng thông tin” trực tuyến cụ thể hoặc địa chỉ email hay không. Người thuê nhà phải duy trì đầy đủ bằng chứng đã gửi đi thông báo này.

Khi thông báo chủ nhà về vấn đề, người thuê nhà cần kèm theo thông tin sau:

- Ngày người thuê nhà đã gửi thông báo.
- Tên, địa chỉ, và số công trình.
- Tên và địa chỉ chủ nhà.
- Mô tả chi tiết (các) vấn đề. Đưa kèm bất kỳ ảnh chụp nào của vấn đề, nếu có thể.
- Một tuyên bố cho biết chủ nhà có quyền vào công trình đó và khắc phục vấn đề.
- Chữ ký và ngày trên thông báo.

Phản Hồi Báo Cáo Vấn Đề Khả Năng Cư Ngụ của Người Thuê Nhà

Nếu chủ nhà nhận được thông báo điện tử hoặc bằng văn bản của người thuê nhà liên quan vấn đề về khả năng cư ngụ và thông báo này là hoàn chỉnh hợp lý, thì chủ nhà phải:

- o Phản hồi cho người thuê nhà trong vòng 24 giờ cho biết chủ nhà dự định khắc phục vấn đề và ước tính thời điểm bắt đầu và kết thúc công việc sửa chữa.
- o Bắt đầu khắc phục vấn đề trong vòng 96 giờ, hoặc 24 giờ nếu tình trạng đó gây ảnh hưởng lớn đến cuộc sống, sức khỏe hoặc sự an toàn của người thuê nhà; và
- o Hoàn thành việc khắc phục vấn đề mà không chậm trễ một cách bất hợp lý.

Ngoài ra, chủ nhà không được trả đũa đối với người thuê nhà vì đưa ra khiếu nại trên tinh thần thiện chí về các tình trạng của cơ sở lưu trú.

Vấn Đề Khẩn Cấp

Vấn đề về khả năng cư ngụ là trường hợp khẩn cấp khi vấn đề đó gây ra rủi ro cho sức khỏe và sự an toàn của người thuê nhà. Khi một vấn đề về khả năng cư ngụ là trường hợp khẩn cấp, thì người thuê nhà có quyền yêu cầu, và chủ nhà phải cung cấp, một công trình thay thế hoặc một phòng khách sạn với chi phí do chủ nhà chi trả. Người thuê nhà phải tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà như bình thường.

Đối với các vấn đề khẩn cấp, chủ nhà phải phản hồi báo cáo của người thuê nhà và bắt đầu khắc phục vấn đề đó trong vòng 24 giờ.

Mốc

Nếu nhà của người thuê nhà bị mốc gây ra do nước, ẩm, hoặc tình trạng ẩm ướt, và ẩm mốc này gây ảnh hưởng lớn đến cuộc sống, sức khỏe, hoặc sự an toàn của người thuê nhà, thì người thuê nhà cần báo cáo tình trạng ẩm mốc đó cho chủ nhà bằng văn bản.

- o **MẸO DÀNH CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ:** Các vết mốc nhỏ xuất hiện ở những nơi có nước hoặc ẩm là bình thường, như phòng tắm, thường không đủ nghiêm trọng để gây ảnh hưởng đến cuộc sống, sức khỏe hoặc sự an toàn của bất cứ ai. Những vết mốc rất nhỏ này có thể thường xuyên được lau chùi hoặc xử lý bằng dung dịch tẩy rửa gia dụng dành để tẩy rửa mốc.

Trong vòng 96 giờ sau khi nhận được thông báo hoàn chỉnh hợp lý, chủ nhà phải lắp đặt thứ gì đó để chứa mốc, dùng bất kỳ nguồn nước nào gây ra mốc, và lắp thiết bị lọc không khí dạng hạt hiệu quả cao.

Trong khoảng thời gian hợp lý, chủ nhà sau đó phải khắc phục vấn đề mốc bằng cách ngắt bất kỳ nguồn nước nào gây ra mốc, làm khô mọi vật liệu, tháo gỡ hoặc vệ sinh bất kỳ vật liệu nào dính mốc, và thực hiện các bước để ngăn ngừa mốc phát triển trở lại.

Các Vấn Đề Tái Diễn

Đôi lúc khi chủ nhà khắc phục một vấn đề, nó có thể xuất hiện trở lại và gây rắc rối lần nữa. Nếu chủ nhà đã khắc phục một vấn đề hoặc tình trạng và vấn đề tương tự lại tái diễn trong vòng sáu tháng tiếp theo, người thuê nhà có quyền lựa chọn chấm dứt giao kết thuê nhà của họ và dọn đi.

Tuân Thủ Đảm Bảo Tình Trạng Có Thể Cư Ngụ

Nếu chủ nhà không phản hồi báo cáo về tình trạng không thể cư ngụ của người thuê nhà và không bắt đầu tiến hành khắc phục vấn đề đó, thì người thuê nhà có các quyền và lựa chọn nhất định.

- **MEO DÀNH CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ:** Một số người thuê nhà tin rằng nếu chủ nhà không khắc phục các vấn đề ở nhà của họ, thì người thuê nhà không còn phải thanh toán tiền thuê nhà. **Điều này là không đúng.** Việc không trả tiền thuê nhà để cố gắng buộc chủ nhà sửa chữa là không được phép thực hiện theo luật pháp Colorado.

Nếu chủ nhà từ chối hoặc không khắc phục một vấn đề liên quan đến sức khỏe và an toàn hoặc không phản hồi thông báo của người thuê nhà, thì người thuê nhà **có quyền**:

- Thuê một chuyên gia khắc phục vấn đề đó và trừ chi phí từ khoản thanh toán tiền thuê nhà thông thường của họ. *Lưu Ý:* Lựa chọn này yêu cầu người thuê nhà thực hiện kỹ các bước cụ thể và hầu hết những người sống ở cơ sở gia cư được trợ cấp (tức là Mục 8/Phiếu Lựa Chọn Gia Cư hoặc gia cư thu nhập thấp) không thể sử dụng lựa chọn này. Người thuê nhà cần trao đổi với luật sư trước khi thực hiện lựa chọn này.
- Chấm dứt giao kết thuê nhà và dọn đi sau khi thông báo cho chủ nhà từ 10 đến 30 ngày trước đó và cho chủ nhà năm ngày làm việc để bắt đầu khắc phục vấn đề này. Người thuê nhà cần trao đổi với luật sư trước khi thực hiện lựa chọn này.
- Nộp đơn kiện lên tòa án.
- **Hãy nhớ:** Bất kỳ thông báo nào gửi cho chủ nhà đều phải được thực hiện bằng văn bản. Việc gửi thông báo về việc khắc phục vấn đề hoặc việc người thuê nhà thực hiện bất kỳ hành động nào bởi vì chủ nhà không khắc phục vấn đề cần được gửi đi bằng văn bản, có chữ ký và đề ngày.

Trục Xuất và Đảm Bảo Tình Trạng Có Thể Cư Ngụ

Nếu chủ nhà nộp đơn trục xuất đối với người thuê nhà vì không thanh toán tiền thuê nhà, và người thuê nhà trước đó đã gửi thông báo bằng văn bản hoặc điện tử cho chủ nhà về vấn đề liên quan đến tình trạng có thể cư ngụ mà chủ nhà chưa bao giờ khắc phục, thì người thuê nhà có quyền chống lại việc trục xuất này bằng cách sử dụng quy định về Đảm Bảo Tình Trạng Có Thể Cư Ngụ làm yếu tố bào chữa chắc chắn. Người thuê nhà phải nộp giấy có tiêu đề “JDF 109 - Unlivable Conditions at Home” (JDF 109 - Các Điều Kiện Không Sống Được tại Nhà). Các bản sao của mẫu đơn này hiện có sẵn trực tuyến và ở nhà xử án. Tòa án sẽ lệnh cho người thuê nhà nộp cho tòa án số tiền thuê nhà mà người thuê nhà còn nợ trừ cho bất kỳ khoản chi phí nào mà người thuê nhà phải trả bởi vì chủ nhà vi phạm quy định Đảm Bảo Tình Trạng Có Thể Cư Ngụ. Nếu người thuê nhà có thu nhập thấp, người thuê nhà có thể xin quyền miễn trừ và không phải nộp tiền cho tòa án.

- **MẸO DÀNH CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ:** Luôn thông báo cho chủ nhà **bằng văn bản** khi bạn gặp một tình trạng ở không an toàn tại nhà cần được sửa chữa. Nếu chủ nhà cố gắng trục xuất người thuê nhà vì không trả tiền thuê nhà và người thuê nhà chưa bao giờ báo cho họ biết về vấn đề liên quan đến tình trạng có thể cư ngụ, thì quy định Đảm Tình Trạng Có Thể Cư Ngụ có khả năng không giúp ích được tại tòa.

Rệp Giường tại Cơ Sở Lưu Trú Cho Thuê Nhà Ở²¹

Chủ nhà không được cho thuê các cơ sở được biết hoặc bị nghi ngờ một cách hợp lý là có rệp giường. Nếu người thuê nhà hỏi, thì chủ nhà phải tiết lộ liệu công trình có rệp giường hay không trong vòng tám tháng gần nhất, cũng như ngày cuối cùng mà công trình đó được kiểm tra và được xác nhận không có rệp giường.

Nếu phát hiện có rệp giường, người thuê nhà phải thông báo cho chủ nhà bằng văn bản và giữ lại bằng chứng rằng thông báo đó đã được phát cho chủ nhà. Sau đó chủ nhà phải tìm kiếm tra viên có chuyên môn để kiểm tra công trình này trong vòng bốn ngày (96 giờ) kể từ khi người thuê nhà có thông báo. Nếu có rệp giường, chủ nhà phải kiểm tra tất cả các công trình chung quanh. Nếu chủ nhà có kiểm tra công trình, họ phải ra thông báo bằng văn bản cho người thuê nhà 48 tiếng trước cuộc kiểm tra và cung cấp kết quả cho người thuê nhà trong vòng hai ngày sau cuộc kiểm tra.

Người thuê nhà không được từ chối không cho vào công trình nếu đã được cung cấp thông báo phù hợp bằng văn bản. Người thuê nhà không tuân thủ cuộc kiểm tra rệp giường và các quy trình xử lý phải chịu trách nhiệm chi trả chi phí xử lý rệp giường cho công trình của họ và bất kỳ công trình chung quanh nào. Trong các trường hợp khác, chủ nhà chịu trách nhiệm chi trả mọi chi phí liên quan đến cuộc kiểm tra và xử lý rệp giường. Chủ nhà không bắt buộc phải chi trả chi phí lưu trú trong khi đang tiến hành xử lý rệp giường hoặc không phải chi trả cho hoặc đổi một cơ sở lưu trú cá nhân của người thuê nhà.

Nếu chủ nhà đã thực hiện kiểm tra rệp giường, chủ nhà phải có thông báo bằng văn bản gửi cho người thuê nhà trong vòng hai ngày làm việc sau khi bên kiểm tra cho biết công trình đó có rệp giường hay không. Nếu kiểm tra viên xác định cơ sở lưu trú đó và bất kỳ cơ sở lưu trú kế bên nào đều không có rệp giường, thì thông báo mà chủ nhà gửi phải thông báo cho người thuê nhà rằng nếu người thuê nhà vẫn còn quan ngại cơ sở lưu trú đó có rệp giường, thì người thuê nhà có thể liên hệ với phòng y tế địa phương để báo cáo mối quan ngại đó. Nếu kiểm tra viên xác định cơ sở lưu trú hoặc cơ sở lưu trú kế bên có rệp giường, thì không được muộn hơn năm ngày làm việc kể từ ngày kiểm tra, chủ nhà phải bắt đầu thực hiện các biện pháp hợp lý để xử lý hiệu quả rệp giường.

Nhìn chung, chủ nhà chịu trách nhiệm chi trả mọi chi phí liên quan đến cuộc kiểm tra và xử lý rệp giường. Chủ nhà của bạn không bắt buộc phải cung cấp cho bạn một nơi ở khác trong suốt quá trình kiểm tra và xử lý.

²¹ CRS §§ 38-12-1001 đến 38-12-1007

Phân Biệt Đối Xử và Trả Đũa

Luật pháp Colorado quy định chủ nhà không được trả đũa người thuê nhà bởi vì các hoạt động, trạng thái hoặc đặc điểm được bảo vệ nhất định.

Đạo Luật Gia Cư Công Bằng Colorado bảo vệ các trạng thái hoặc đặc điểm sau đây: khuyết tật, chủng tộc, tín ngưỡng, sắc tộc, giới tính, khuynh hướng tính dục, đặc tính giới, biểu hiện giới, tình trạng hôn nhân, tình trạng gia đình (bao gồm cả trẻ em dưới 18 và phụ nữ có thai), tình trạng cựu chiến binh hoặc quân đội, tôn giáo, quốc tịch gốc, tổ tiên, hoặc nguồn thu nhập. Sắc Lệnh Chống Phân Biệt Đối Xử Denver mở rộng phạm vi bảo vệ để cũng bao gồm việc bảo vệ đối với yếu tố dân tộc, quyền công dân, tình trạng nhập cư, tuổi (40 tuổi trở lên) và kiểu tóc được bảo vệ.

Đạo Luật Gia Cư Công Bằng Liên Bang cấm phân biệt đối xử dựa trên chủng tộc, sắc tộc, tôn giáo, giới tính (bao gồm cả giới, đặc tính giới, khuynh hướng tính dục, và quấy rối tình dục), tình trạng hôn nhân, quốc tịch gốc, hoặc tình trạng khuyết tật.

Nếu người thuê nhà tin rằng họ đã bị phân biệt đối xử theo Đạo Luật Gia Cư Công Bằng Colorado, họ cần liên hệ với Colorado Civil Rights Division (Ban Dân Quyền Colorado) theo số 1-800-262-4845 (miễn phí) hoặc 303-894-2997, đặt tại địa chỉ 1560 Broadway, Ste. 1050, Denver, CO 80202. Trang web của Ban này là <http://www.dora.state.co.us/civil-rights/>.

Nếu người thuê nhà tin rằng họ đã bị phân biệt đối xử theo Đạo Luật Gia Cư Công Bằng liên bang, họ có thể liên hệ Denver Metro Fair Housing Center (DMFHC - Trung Tâm Gia Cư Công Bằng Thành Phố Denver) theo số 720-279-4291, đặt tại địa chỉ 3280 Downing Street, Suite B, Denver, CO 80205. <http://www.dmfhc.org>. Họ cũng có thể liên hệ Colorado Office of the Department of Housing and Urban Development (HUD - Văn Phòng Bộ Gia Cư và Phát Triển Đô Thị Hoa Kỳ) theo số 1-800-877-7353 (miễn phí) hoặc 303-672-5437 và đặt tại địa chỉ 1670 Broadway, Denver, CO 80202. <http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/states/colorado/>.

Nếu người thuê nhà tin rằng họ bị phân biệt đối xử theo Sắc Lệnh Chống Phân Biệt Đối Xử Denver, họ cần liên hệ Denver Anti-Discrimination Office (DADO - Văn Phòng Chống Phân Biệt Đối Xử Denver). Có thể tìm thấy thông tin về DADO ở: <https://www.denvergov.org/Government/Agencies-Departments-Offices/Human-Rights-Community-Partnerships/Divisions-Offices/Anti-Discrimination-Office>.

- **MẸO DÀNH CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ:** Nếu bạn tin rằng bạn bị phân biệt đối xử, hãy đảm bảo liên hệ Trung Tâm Gia Cư Công Bằng Thành Phố Denver, HUD, hoặc Ban Dân Quyền Colorado.

Chủ nhà không được trả đũa người thuê nhà bằng cách tăng tiền thuê nhà, giảm dịch vụ hoặc nộp đơn hay đe dọa nộp đơn trục xuất vì bất kỳ hoạt động được bảo vệ nào sau đây²²:

1. Bởi vì người thuê nhà đã gửi khiếu nại trên tinh thần thiện chí cho chủ nhà hoặc bất kỳ cơ quan chính phủ nào về vấn đề liên quan đến khả năng cư ngụ tại nhà của họ; hoặc
2. Bởi vì người thuê nhà đang tổ chức hoặc là thành viên của Hiệp Hội Người Thuê Nhà hoặc tổ chức tương tự.

Nếu chủ nhà trả đũa bởi vì người thuê nhà có liên quan đến một trong số các hoạt động được bảo vệ này, thì người thuê nhà có thể chấm dứt giao kết thuê nhà và lấy lại tối đa ba tháng tiền thuê nhà hoặc

²² CRS § 38-12-509

ba lần số tiền thiệt hại thực tế của người thuê nhà, tùy cái nào cao hơn sẽ áp dụng, và phí luật sư và các khoản chi phí hợp lý.

Quyền Riêng Tư

Luật pháp Colorado cho người thuê nhà quyền sử dụng hợp pháp cơ sở lưu trú cho thuê bảo vệ được quyền riêng tư của người thuê nhà.

Chủ nhà có quyền vào cơ sở lưu trú cho thuê để kiểm tra, sửa chữa, hoặc giới thiệu công trình đó cho người mua hoặc người thuê tiềm năng. Nhìn chung, chủ nhà có thể vào nhà mà không cần thông báo với người thuê nhà trong các trường hợp khẩn cấp. Người thuê nhà và chủ nhà cần thống nhất từ trước và đưa vào giao kết thuê nhà là chủ nhà phải đưa ra thông báo cho người thuê nhà trước bao nhiêu lâu trước khi vào nhà để thực hiện công việc bảo dưỡng định kỳ hoặc dẫn khách tham quan (tức là 24 hoặc 48 giờ).

Nếu người thuê nhà tin rằng chủ nhà đang xâm phạm đến quyền được hưởng sự riêng tư của mình, người thuê nhà cần thử thương lượng với chủ nhà đó. Nếu họ không đồng ý, cần tư vấn luật sư, hoặc có thể yêu cầu có biện pháp hòa giải thông qua Community Mediation Concepts (CMC@FindSolutions.org, 303-717-4151). Xem Tài Liệu.

Bạn Ở Cùng

Khi có nhiều hơn một người thuê nhà ký vào giao kết thuê nhà, từng người phải chịu trách nhiệm đối với các điều khoản trong toàn bộ giao kết thuê nhà. Mỗi người thuê nhà tự chịu trách nhiệm đối với toàn bộ số tiền thuê nhà, toàn bộ thiệt hại gây ra cho cơ sở lưu trú (ngay cả khi người thuê nhà khác gây ra thiệt hại đó), hoặc bất kỳ trách nhiệm nào khác theo giao kết thuê nhà đó. Chủ nhà có thể trục xuất mọi người thuê nhà nếu không trả toàn bộ tiền thuê nhà hoặc các điều khoản trong giao kết thuê nhà bị vi phạm.

Cho Thuê Lại và Chuyển Nhượng

Giao kết cho thuê lại là thỏa thuận riêng biệt giữa người thuê nhà và một người thuê nhà mới mà không xóa bỏ các nghĩa vụ của người thuê nhà ban đầu theo giao kết thuê nhà. Trong nhiều trường hợp, giao kết cho thuê lại là không được phép thực hiện trong giao kết thuê nhà. Ví dụ, nếu người thuê nhà lại không trả tiền thuê nhà, thì chủ nhà có quyền kiện người thuê nhà ban đầu, người thuê nhà lại, hoặc cả hai.

Chuyển nhượng là hợp đồng giữa người thuê nhà ban đầu và một người thuê nhà thứ hai và nó xóa bỏ các nghĩa vụ của người thuê nhà ban đầu theo giao kết thuê nhà. Nếu người thuê nhà thứ hai không trả tiền thuê nhà, thì chủ nhà chỉ có quyền kiện người thuê nhà này.

Nói chung, người thuê nhà không được cho thuê lại hoặc chuyển nhượng giao kết thuê nhà mà không được chủ nhà chấp thuận trừ khi giao kết thuê nhà có quy định khác. Chủ nhà không được từ chối một cách bất hợp lý với việc cho phép người thuê nhà cho thuê lại hoặc chuyển nhượng giao kết thuê nhà.

Khi Cơ Sở Lưu Trú Cho Thuê bị Bán

Khi cơ sở lưu trú cho thuê bị bán, chủ sở hữu mới trở thành chủ nhà mới và nhận mọi nghĩa vụ của chủ nhà trước trừ khi giao kết thuê nhà có quy định khác.

CHẤM DỨT GIAO KẾT THUÊ NHÀ

Chấm dứt giao kết thuê nhà diễn ra khi kết thúc thời hạn của giao kết thuê nhà mà không tự động gia hạn, hoặc nếu cả hai bên đồng ý kết thúc giao kết thuê nhà trước thời hạn.

Nếu giao kết thuê nhà có ngày kết thúc cụ thể hoặc có thời gian cho thuê không tự động gia hạn, thì giao kết thuê nhà kết thúc vào ngày cụ thể đó hoặc khi thời gian cho thuê đã hết. Người thuê nhà cần chuyển đi vào hoặc gần ngay trước ngày kết thúc này và đảm bảo thanh toán tiền thuê nhà còn nợ cho đến ngày đó.

- **MẸO DÀNH CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ:** Nếu người thuê nhà không chắc chắn khi nào giao kết thuê nhà kết thúc, hãy kiểm tra giao kết thuê nhà. Nếu người thuê nhà không hoặc không muốn ở quá ngày này, hãy kiểm tra giao kết thuê nhà và trao đổi với chủ nhà vài tháng trước thời hạn. Một số giao kết thuê nhà yêu cầu người thuê nhà thông báo cho chủ nhà bằng văn bản vài tháng trước khi kết thúc giao kết thuê nhà về việc người thuê nhà muốn gia hạn hoặc không gia hạn giao kết thuê nhà.

Người thuê nhà cần đọc giao kết thuê nhà của mình và chú ý kỹ từng chi tiết. Nhiều giao kết thuê nhà tự động gia hạn thêm một năm hoặc chuyển thành giao kết thuê nhà hàng tháng sau khoảng thời gian ban đầu kết thúc trừ khi người thuê nhà thông báo trước cho chủ nhà rằng người thuê nhà không muốn gia hạn.

Chấm Dứt Giao Kết Thuê Nhà Hàng Tháng

Giao kết thuê nhà hàng tháng là hợp đồng thuê nhà kéo dài một tháng và tự động gia hạn thêm một tháng cho đến khi được chấm dứt một cách phù hợp bởi một trong hai bên bằng thông báo văn bản .

Nếu không có giao kết thuê nhà bằng văn bản và người thuê nhà trả tiền thuê nhà mỗi tháng một lần, thì đây được coi là giao kết thuê nhà hàng tháng.

Người thuê nhà hoặc chủ nhà có thể chấm dứt giao kết thuê nhà hàng tháng bằng cách ra thông báo bằng văn bản ít nhất là 21 ngày trước khi kết thúc thời gian thuê nhà hàng tháng. Nếu ra thông báo dưới 21 ngày, thì sẽ tự động cộng thêm một tháng vào giao kết thuê nhà.

Trường Hợp Ngoại Lệ khi Chấm Dứt Giao Kết Thuê Nhà

Có hai trường hợp có thể cho phép người thuê nhà kết thúc sớm giao kết thuê nhà:

1. nếu người thuê nhà là nạn nhân của hành vi tình dục bất hợp pháp, rình mò, bạo lực gia đình, hoặc bạo hành gia đình,²³ hoặc
2. nếu người thuê nhà là quân nhân đang trong thời gian phục vụ.²⁴

Trong trường hợp có hành vi tình dục bất hợp pháp, rình mò, bạo lực gia đình, hoặc bạo hành gia đình, người thuê nhà phải tìm cách rời khỏi cơ sở vì sợ rằng họ hoặc con cái của họ gặp nguy hiểm. Người thuê nhà phải thông báo cho chủ nhà bằng văn bản rằng người thuê nhà là nạn nhân của hành vi tình dục bất hợp pháp, rình mò, bạo lực gia đình, hoặc bạo hành gia đình và cung cấp một bản báo cáo của cảnh sát có đề ngày trong vòng 60 ngày kể từ khi có thông báo, lệnh bảo vệ hợp lệ, hoặc tuyên bố bằng văn bản từ chuyên gia y tế hoặc trợ lý nộ đơn đã tham vấn nạn nhân.

Nếu người thuê nhà chấm dứt giao kết thuê nhà do kết quả của hành vi tình dục bất hợp pháp, rình mò, bạo lực gia đình, hoặc bạo hành gia đình, thì người thuê nhà chịu trách nhiệm trả một tháng tiền

²³ CRS § 38-12-402

²⁴ 50 USC § 3955

thuê nhà sau khi rời khỏi nơi lưu trú, cần phải trả cho chủ nhà trong vòng 90 ngày sau khi người thuê nhà rời đi.

Nếu người thuê nhà là quân nhân hoặc tham gia quân đội, họ có quyền chấm dứt giao kết thuê nhà nếu người thuê nhà được gọi đi nghĩa vụ đang thực hiện và/hoặc được điều động. Người thuê nhà phải cung cấp thông báo chấm dứt bằng văn bản cho chủ nhà kèm theo bản sao lệnh nghĩa vụ của người thuê nhà. Việc chấm dứt giao kết thuê nhà có hiệu lực 30 ngày sau ngày đầu tiên đến hạn thanh toán tiền thuê nhà tiếp theo sau khi thông báo được giao cho chủ nhà.

TRỤC XUẤT

Trục xuất hợp pháp xảy ra khi tòa án ra lệnh cho người thuê nhà phải rời khỏi cơ sở lưu trú cho thuê. Chỉ Cảnh Sát Trưởng mới có quyền thi hành lệnh tòa án này và chủ nhà không bao giờ được trục xuất mà không có lệnh tòa án và khi không có mặt Cảnh Sát Trưởng.

Quy trình tòa án xử lý trục xuất được gọi là “Cưỡng Ép Xâm Nhập và Bắt Giữ” hoặc hành động “Bắt Giữ Bất Hợp Pháp”.

Các Loại Yêu Cầu và Thông Báo

Năm lý do phổ biến nhất để chủ nhà xin trục xuất người thuê nhà là:

1. Người thuê nhà không trả tiền thuê nhà;
2. Người thuê nhà vi phạm các điều khoản của giao kết thuê nhà hoặc các quy định khác của cơ sở lưu trú và không khắc phục vi phạm đó hoặc không tuân thủ điều khoản hoặc quy tắc của giao kết thuê nhà;
3. Người thuê nhà vi phạm tái diễn các điều khoản của giao kết thuê nhà hoặc quy định khác của cơ sở lưu trú;
4. Người thuê nhà có “vi phạm nghiêm trọng” như hành vi bạo lực hoặc phạm tội liên quan đến ma túy; và/hoặc
5. Người thuê nhà ở quá thời hạn của giao kết thuê nhà và chủ nhà không chấp nhận tiền thuê nhà và giao kết thuê nhà không được gia hạn.

Hầu hết các lý do xin trục xuất này đều đòi hỏi phải có một loại thông báo hoặc yêu cầu bằng văn bản gửi cho người thuê nhà trước.

Yêu Cầu Tiền Thuê Nhà hoặc Thu Hồi

Trước khi chủ nhà có quyền nộp đơn xin trục xuất lên tòa bởi vì người thuê nhà không trả tiền thuê nhà, thì chủ nhà phải gửi Yêu Cầu Tiền Thuê Nhà hoặc Thu Hồi (hoặc yêu cầu tương tự bằng văn bản) cho người thuê nhà. Luật pháp Colorado yêu cầu hầu hết người thuê nhà phải nhận được Yêu Cầu Tiền Thuê Nhà hoặc Thu Hồi trước 10 Ngày. Nếu người thuê nhà thanh toán số tiền nợ trong vòng thời gian 10 ngày, thì chủ nhà phải chấp nhận khoản thanh toán đó và không được nộp đơn xin trục xuất lên tòa. Nếu người thuê nhà dọn đi trong khoảng thời gian 10 ngày này, thì chủ nhà không được nộp đơn xin trục xuất lên tòa.

Nếu người thuê nhà không thanh toán số tiền thuê nhà mà họ nợ trong khoảng thời gian 10 ngày này, thì chủ nhà có quyền nộp đơn xin trục xuất lên tòa.

Ở Denver, khi chủ nhà gửi cho người thuê nhà Yêu Cầu Tiền Thuê Nhà hoặc Thu Hồi (hoặc thông báo hay yêu cầu tiền thuê nhà tương tự), thì chủ nhà cũng phải cung cấp một bản giấy [Quyền và Tài Liệu dành cho Người Thuê Nhà Denver \[en español\]](#).

Chủ nhà có trách nhiệm trình diện trong phiên xử về việc người thuê nhà không thanh toán tiền thuê nhà.

Yêu Cầu Tuân Thủ hoặc Thu Hồi

Trước khi chủ nhà có quyền nộp đơn xin trục xuất lên tòa bởi vì người thuê nhà vi phạm điều khoản trong giao kết thuê nhà hoặc vi phạm một quy định, thì chủ nhà phải gửi Yêu Cầu Tuân Thủ hoặc Thu Hồi (hoặc yêu cầu tương tự bằng văn bản) cho người thuê nhà. Luật pháp Colorado yêu cầu hầu hết người thuê nhà phải nhận được Yêu Cầu Tuân Thủ hoặc Thu Hồi trước 10 Ngày. Nếu người thuê nhà không giải quyết hoặc khắc phục giao kết thuê nhà hoặc vi phạm quy định trong khoảng thời gian 10 ngày này, thì chủ nhà có quyền nộp đơn xin trục xuất lên tòa. Nếu người thuê nhà dọn đi trong khoảng thời gian 10 ngày này, thì chủ nhà không được nộp đơn xin trục xuất lên tòa.

Nếu người thuê nhà không giải quyết hoặc khắc phục giao kết thuê nhà/vi phạm quy định trong khoảng thời gian 10 ngày này, thì chủ nhà có quyền nộp đơn xin trục xuất lên tòa.

Chủ nhà có trách nhiệm trình diện trong phiên xử về việc người thuê nhà vi phạm giao kết thuê nhà hoặc quy định và không giải quyết hoặc khắc phục vi phạm đó.

Thông Báo Dọn Khỏi Căn Nhà²⁵

Nếu chủ sở hữu căn nhà có ít nhất bốn công trình trở lên (như khách sạn, nhà nghỉ motel hoặc cấu trúc khác có phòng được cho thuê riêng biệt để lưu trú) muốn dọn trống căn nhà để tu sửa, phá hủy, thay đổi mục đích sử dụng, hoặc bán cơ sở lưu trú đó, thì mọi cư dân trong đó có quyền được nhận **thông báo trước ít nhất 30 ngày**. Bên cạnh thông báo bằng văn bản, cũng phải có thông báo dán ở mỗi cửa ra vào của căn nhà và phải nộp một bản thông báo dọn đi cho Lục Sự Thành Phố.

Thông Báo về Vi Phạm Tái Diễn²⁶

Nếu chủ nhà đã gửi cho người thuê nhà yêu cầu trước 10 ngày bởi vì vi phạm giao kết thuê nhà hoặc quy định và người thuê nhà một lần nữa vi phạm cùng điều khoản giao kết thuê nhà hoặc quy định đó, thì chủ nhà có quyền gửi cho người thuê nhà Thông Báo về Vi Phạm Tái Diễn (hoặc thông báo tương tự bằng văn bản). Thông báo này yêu cầu người thuê nhà dọn đi trong vòng **10 ngày** tiếp theo. Nếu người thuê nhà không dọn đi, chủ nhà có quyền nộp đơn xin trục xuất lên tòa.

Chủ nhà có trách nhiệm trình diện trong phiên xử về việc người thuê nhà đã nhận thông báo trước đó về vi phạm giao kết thuê nhà hoặc quy định và rằng người thuê nhà đã tái diễn vi phạm đó.

Vi Phạm Nghiêm Trọng²⁷

Nếu người thuê nhà có “vi phạm nghiêm trọng” theo quy định của luật pháp Colorado, thì chủ nhà có quyền gửi “Thông Báo Rời Khỏi vì Vi Phạm Nghiêm Trọng” (hoặc thông báo tương tự bằng văn bản). Thông báo này yêu cầu người thuê nhà dọn đi trong vòng **3 ngày**. Nếu người thuê nhà không dọn đi, chủ nhà có quyền nộp đơn xin trục xuất lên tòa.

“Vi phạm nghiêm trọng” thường là bất kỳ hành động nào của người thuê nhà hoặc bất kỳ khách nào của người thuê nhà xảy ra tại hoặc gần cơ sở lưu trú cho thuê mà hành động đó cố ý gây nguy hiểm nghiêm trọng cho cơ sở lưu trú của chủ nhà hoặc cho sự an toàn của hàng xóm hoặc là tội phạm bạo lực hoặc liên quan tới ma túy.

²⁵ DRMC § 27-31

²⁶ CRS §13-40-104(e.5)(II)

²⁷ CRS § 13-40-107,5

Chủ nhà có trách nhiệm trình diện trong phiên xử về việc người thuê nhà hoặc khách của người thuê nhà có “vi phạm nghiêm trọng”.

Lưu Trú Quá Thời Hạn của Giao Kết Thuê Nhà

Nếu giao kết thuê nhà của người thuê nhà hết hạn vào một ngày nhất định hoặc sau một khoảng thời gian nhất định và không tự động gia hạn, và người thuê nhà ở lại công trình cho thuê đó quá ngày này, thì chủ nhà có quyền chọn gia hạn thời gian thuê nhà hoặc nộp đơn xin trục xuất lên tòa án. Ví dụ, nếu chủ nhà đã gửi cho người thuê nhà có giao kết thuê nhà hàng tháng một thông báo phù hợp trước 21 ngày để dọn đi, và người thuê nhà không dọn khỏi đó, thì chủ nhà có quyền nộp đơn xin trục xuất lên tòa án.

Nói chung, nếu chủ nhà chấp nhận khoản thanh toán tiền thuê nhà của người thuê nhà sau khi giao kết thuê nhà hết hạn, thì điều này có nghĩa là chủ nhà đã gia hạn thời gian thuê nhà. Nếu chủ nhà không chấp nhận bất cứ khoản thanh toán tiền thuê nhà nào, thì chủ nhà có quyền nộp đơn xin trục xuất lên tòa.

Chủ nhà có trách nhiệm trình diện trong phiên xử về việc giao kết thuê nhà của người thuê nhà đã hết hạn, không tự động gia hạn, và chủ nhà không làm bất cứ điều gì để gia hạn thời gian thuê nhà.

Thông Tin Chung về Quy Trình Trục Xuất

Trục xuất là quy trình nhiều bước của tòa án mà chủ nhà phải tuân theo để đưa người thuê nhà ra khỏi cơ sở lưu trú cho thuê một cách hợp pháp.

Bước 1: Thông Báo hoặc Yêu Cầu Được Gửi cho Người Thuê Nhà

Chủ nhà phải gửi một thông báo hoặc yêu cầu phù hợp bằng văn bản cho người thuê nhà. Thông báo hoặc yêu cầu nào là phù hợp tùy thuộc vào lý do trục xuất. Xem mục *Các Loại Thông Báo và Yêu Cầu* bên dưới.

Bước 2: Đơn Khiếu Kiến Trục Xuất được Nộp lên Tòa và được Tổng Đạt

Nếu người thuê nhà không dọn đi hoặc không tuân thủ yêu cầu bằng văn bản của chủ nhà, thì chủ nhà có quyền nộp giấy tờ lên tòa án để tiếp tục quy trình trục xuất. Chủ nhà phải nộp “Đơn Khiếu Kiến” giải thích lý do xin trục xuất và cung cấp một bản Đơn Khiếu Kiến và Giấy Triệu Tập cho người thuê nhà.

Bước 3: Điều Trần về Trục Xuất

Lục sự tòa án sẽ lập lịch một buổi điều trần sơ bộ vào một ngày nằm trong khoảng bảy (7) đến 14 ngày sau ngày nộp Đơn Khiếu Kiến ban đầu, nhưng người thuê nhà phải nhận được Giấy Triệu Tập và Đơn Khiếu Kiến ít nhất là bảy (7) ngày trước ngày diễn ra buổi điều trần này. Chủ nhà có quyền cung cấp cho người thuê nhà Giấy Triệu Tập và Đơn Khiếu Kiến bằng cách hoặc là nhờ người tổng đạt giao cho họ hoặc là đăng Giấy Triệu Tập và Đơn Khiếu Kiến tại nơi có thể nhận thấy ở cơ sở lưu trú cho thuê và gửi bưu chính một bản sao đến cho người thuê nhà.

Ngày liệt kê trên Giấy Triệu Tập là ngày người thuê nhà phải nộp lại Giấy Hồi Đáp của họ. Giấy Hồi Đáp phải được nộp vào hoặc trước ngày ghi trong Giấy Triệu Tập. Thông thường tốt nhất là nộp sớm và không chờ tới ngày đến hạn. Nếu người thuê nhà không đến tòa trong buổi điều trần sơ bộ và không nộp Giấy Hồi Đáp cho Đơn Khiếu Kiến lên tòa án vào hoặc trước ngày diễn ra phiên tòa của họ, thì tòa án có quyền tự động đưa ra phán quyết vắng mặt có lợi cho chủ nhà. Điều này dẫn đến việc cấp Lệnh Đòi Nhà và người thuê nhà có thể bị đưa ra khỏi cơ sở lưu trú cho thuê. Nếu người thuê nhà bỏ

lỡ ngày diễn ra phiên tòa và bỏ lỡ hạn chót nộp Giấy Hồi Đáp, và tòa án đưa ra phán quyết vắng mặt, thì người thuê nhà có thể nộp “Kiến Nghị Hủy Phán Quyết Vắng Mặt”. Trong bản kiến nghị này, người thuê nhà xin tòa án hủy phán quyết vắng mặt và người thuê nhà phải giải thích chi tiết vì sao họ bỏ lỡ ngày diễn ra phiên tòa và vì sao chủ nhà không thể trục xuất họ.

Nếu người thuê nhà không trình diện tại tòa và nộp Giấy Hồi Đáp đúng thời hạn, sẽ có một số lựa chọn sau:

1. Người thuê nhà có quyền nộp Giấy Hồi Đáp lên tòa bất cứ lúc nào vào hoặc trước ngày hết hạn của Giấy Hồi Đáp. Sau đó tòa án phải đặt lịch xét xử ít nhất là bảy (7) ngày và không muộn hơn 10 ngày sau ngày nộp Giấy Hồi Đáp.
2. Người thuê nhà có quyền đồng ý tự nguyện dọn khỏi cơ sở lưu trú, hoặc người thuê nhà và chủ nhà có quyền đồng ý với các điều khoản nhất định cho phép người thuê nhà ở lại công trình đó. Nếu đạt được thỏa thuận như vậy, thỏa thuận đó cần được lập thành văn bản dưới dạng “Quy Định dành cho Cưống Ép Xâm Nhập và Bắt Giữ (FED)/Trục Xuất” (JDF 102) và nộp lên tòa. Tòa cũng có thể đề xuất phương án hòa giải dành cho các bên để giải quyết các vấn đề về giao kết thuê nhà.
3. Nếu người thuê nhà nợ tiền thuê nhà, thì họ có thể thanh toán cho chủ nhà mọi khoản tiền thuê nhà mà họ còn nợ và dừng việc trục xuất vào bất cứ lúc nào trước khi thẩm phán đưa ra phán quyết. Để được hưởng quyền này, người thuê nhà phải thanh toán hết tiền thuê nhà họ còn nợ trước khi thẩm phán đưa ra phán quyết.

Nếu người thuê nhà và chủ nhà không đạt được thỏa thuận hoặc giải quyết quá trình xử lý trục xuất theo cách nào khác, thì vụ việc sẽ được xét xử. Tại phiên xét xử, cả hai bên sẽ có cơ hội đưa ra chứng cứ để hỗ trợ cho yêu cầu của họ.

Bước 4: Lệnh Đòi Nhà (Lệnh Trục Xuất) Được Cấp

Nếu người thuê nhà và chủ nhà không đạt được thỏa thuận hoặc người thuê nhà không thanh toán số tiền họ còn nợ và tòa án ra phán quyết có lợi cho chủ nhà, thì 48 giờ sau đó tòa án sẽ cấp “Lệnh Đòi Nhà”. Đó là lệnh trục xuất mà chủ nhà phải có để trục xuất người thuê nhà một cách hợp pháp.

Bước 5: Trục Xuất Thực Tế Người Thuê Nhà và Tài Sản Cá Nhân

Nếu chủ nhà nhận phán quyết và Lệnh Đòi Nhà từ tòa án, thì 10 ngày sau khi có phán quyết (và khoảng tám (8) ngày sau khi có Lệnh Đòi Nhà), chủ nhà có thể yêu cầu phó cảnh sát trưởng đến cơ sở lưu trú cho thuê và chủ nhà có quyền đưa người thuê nhà cùng đồ đạc của họ rời khỏi cơ sở lưu trú.

Biện Pháp Bảo Vệ Trục Xuất dành cho Người Thuê Nhà Cư Trú Nhận Các Loại Hỗ Trợ Tài Chính Nhất Định

Kể từ tháng Sáu, 2023, chủ nhà và người thuê nhà cư trú phải tham gia vào chương trình hòa giải bắt buộc trước khi bắt đầu hành động trục xuất nếu người thuê nhà cư trú nhận được bất kỳ điều nào sau đây:

- thu nhập an sinh bổ sung;
- bảo hiểm khuyết tật an sinh xã hội liên bang; hoặc
- hỗ trợ tiền mặt thông qua chương trình Công Tác Colorado.

Luật pháp bắt buộc yêu cầu bằng văn bản về tuân thủ hoặc thu hồi, hoặc yêu cầu bằng văn bản về tiền thuê nhà hoặc thu hồi phải có tuyên bố rằng: người thuê nhà cư trú nhận thu nhập an sinh bổ sung, bảo hiểm khuyết tật an sinh xã hội, hoặc tiền mặt thông qua chương trình Công Tác Colorado có quyền tham gia hòa giải trước khi chủ nhà điền đơn khiếu kiện trục xuất lên tòa án.

Ngoài ra, luật pháp cấm hợp đồng thuê nhà bằng văn bản đưa vào điều khoản từ bỏ biện pháp hòa giải bắt buộc hoặc điều khoản cho phép chủ nhà trừ bớt bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến biện pháp hòa giải bắt buộc. Cán bộ thực thi pháp luật không được thực hiện lệnh đòi nhà đối với người thuê nhà cư trú trong ít nhất 30 ngày sau khi có phán quyết nếu người thuê nhà cư trú nhận được hỗ trợ tiền mặt, gọi trừ trong trường hợp tòa án đã ra lệnh một phán quyết thu hồi vì có vi phạm nghiêm trọng hoặc trong trường hợp chủ nhà có 5 ngôi nhà cho thuê quy mô một gia đình trở xuống và không nhiều hơn năm công trình cho thuê.

Trường Hợp Không Áp Dụng Biện Pháp Hòa Giải Bắt Buộc:

Chủ nhà và người thuê nhà cư trú không phải tham gia vào chương trình hòa giải nếu:

1. Người thuê nhà cư trú không tiết lộ hoặc từ chối tiết lộ bằng văn bản cho chủ nhà rằng người thuê nhà cư trú nhận được thu nhập an sinh bổ sung, thu nhập khuyết tật an sinh xã hội, hoặc hỗ trợ tiền mặt thông qua chương trình Công Tác Colorado; hoặc
2. Bên khiếu kiện là tổ chức phi lợi nhuận 501(c)(3) cung cấp cơ hội chương trình hòa giải cho người thuê nhà; hoặc
3. Bên khiếu kiện là chủ nhà có năm ngôi nhà cho thuê quy mô một gia đình trở xuống và không nhiều hơn năm công trình cho thuê.

Việc không tuân thủ chương trình hòa giải bắt buộc là trường hợp bào chữa chắc chắn trong vụ việc trực xuất.

Tham Gia Từ Xa vào Hành Động Trực Xuất

Luật pháp Colorado yêu cầu tòa án cho phép một trong hai bên hoặc bất kỳ người chứng kiến nào chọn trình diện trực tiếp hoặc từ xa tại bất kỳ cuộc quay trở về, hội họp, điều trần, xét xử, hoặc thủ tục kiện tụng khác.

Luật còn cho phép bị đơn tự bào chữa nộp giấy hồi đáp bằng hình thức điện tử thông qua một hệ thống nộp đơn điện tử; và cho phép một trong hai bên, nếu bên đó là tự bào chữa, nộp kiến nghị hoặc giấy tờ khác bằng hình thức điện tử thông qua một hệ thống nộp đơn điện tử.

Tòa án bị cấm định mức phí nộp đơn điện tử hoặc phí dịch vụ đối với kiến nghị xin miễn trừ phí nộp đơn, hoặc bị cấm định mức phí nộp đơn điện tử, phí dịch vụ, hoặc bất kỳ khoản phí nào khác có liên quan đến việc nộp đơn điện tử hoặc gửi email các kiến nghị, hồi đáp, hoặc giấy tờ đối với bên khó khăn.

Tòa án buộc phải tuân thủ luật pháp hoặc quy định của tiểu bang và liên bang, bao gồm cả chỉ thị hoặc chính sách của tòa án tối cao, liên quan đến việc cung cấp nơi ăn ở cho người khuyết tật hoặc cho người có trình độ tiếng Anh bị hạn chế.

Cách Biểu Thị Tham Gia Từ Xa hoặc Trực Tiếp:

Luật pháp Colorado yêu cầu đơn khiếu kiện phải nêu rõ nguyên đơn chọn tham gia bất kỳ cuộc điều trần nào theo hình thức trực tiếp hoặc từ xa, và có một hộp cho biết hành động trực xuất là dành cho hình thức thuê nhà cư trú hay thương mại.

Colorado yêu cầu giấy triệu tập phải ghi tuyên bố bằng kiểu chữ in đậm thông báo cho bị đơn (tức là người thuê nhà) rằng một trong hai bên có quyền trình diện trực tiếp hoặc từ xa, có một chỗ để bị đơn cho biết bị đơn sẽ trình diện trực tiếp hay từ xa, và cung cấp thông tin cách thức bên tự bào chữa có thể nộp các giấy tờ liên quan đến vụ việc.

Quy Trình Lỗi Chức Năng Công Nghệ

Đối với các bên trình diện từ xa vào quy trình xét xử về trục xuất, nếu bên đó bị mất kết nối hoặc bị lỗi công nghệ thì tòa án phải thực hiện mọi nỗ lực hợp lý để liên hệ bên đó và cho một khoảng thời gian hợp lý để bên đó kết nối lại.

Nếu bên đó không thể kết nối lại, thì luật pháp bắt buộc tòa án phải lập lại lịch trình cho buổi điều trần đó đến ngày trình diện trực tiếp khả dĩ đầu tiên sau ngày điều trần theo lịch ban đầu, nhưng không muộn hơn một tuần sau ngày điều trần theo lịch ban đầu, ở mức độ có thể thực hiện được.

Tòa án không được đưa ra phán quyết vắng mặt nếu một bên không tham gia được từ xa vì mất kết nối hoặc lỗi công nghệ.

Nguồn Lực Hỗ Trợ dành cho Người Thuê Nhà về Trục Xuất

Nếu người thuê nhà đối diện với việc bị trục xuất, hiện có sẵn các dịch vụ pháp lý miễn phí hoặc chi phí thấp. Thành Phố và Quận Denver cấp tiền cho các dịch vụ pháp lý miễn phí dành cho người có thu nhập trung bình và thấp đối diện với việc bị trục xuất.

Có thể lấy thông tin về các dịch vụ pháp lý miễn phí tại denvergov.org/EvictionHelp và từ:

- Colorado Legal Services (nhà cung cấp chính): 303-837-1313 hoặc www.coloradolegalservices.org
- Colorado Affordable Legal Services: 303-996-0010 hoặc www.coloradoaffordablelegal.com
- Colorado Poverty Law Project: 720-772-9762 hoặc www.copovertylawproject.org
- Colorado Economic Defense Project: 303-838-1200 hoặc www.cedproject.org

Nếu người thuê nhà đối diện với việc bị trục xuất do không thanh toán tiền thuê nhà, hiện có các nguồn lực hỗ trợ. Colorado Housing Connects có thể cung cấp thông tin và đăng ký các chương trình mà người thuê nhà có thể đủ điều kiện tham gia. Gọi 1-844-926-6632 hoặc vào xem coloradohousingconnects.org.

SAU KHI DỌN ĐI HOẶC TRỤC XUẤT

Tài Sản Cá Nhân của Người Thuê Nhà

Chủ nhà thường không chịu trách nhiệm đối với thiệt hại về tài sản cá nhân của người thuê nhà. Người thuê nhà cần xem xét mua bảo hiểm người thuê nhà để bảo vệ tài sản cá nhân trong suốt thời gian thuê nhà. Nhìn chung, nếu tài sản cá nhân của người thuê nhà bị mất hoặc hư hỏng trong suốt quá trình trực xuất hợp pháp, thì người thuê nhà sẽ không chịu trách nhiệm.

Nếu người thuê nhà dọn khỏi cơ sở và để lại bất kỳ đồ đạc cá nhân nào, thì chủ nhà có quyền bán các món đồ đó với điều kiện người thuê nhà không liên lạc với chủ nhà trong 30 ngày, chủ nhà không nhận được dấu hiệu nào cho thấy người thuê nhà không từ bỏ đồ đạc, và chủ nhà có gửi thông báo bằng văn bản trước ít nhất là 15 ngày đến địa chỉ mới nhất của người thuê nhà mà chủ nhà biết trước khi bán các đồ đạc đó. Giao kết thuê nhà có thể cung cấp một phương thức khác về việc mà chủ nhà có thể thực hiện với tài sản cá nhân bất kỳ mà người thuê nhà bỏ lại.

Thanh Toán Tiền Thuê Nhà Sau Khi Dọn Đi hoặc Trục Xuất

Nếu giao kết thuê nhà của người thuê nhà đã được chấm dứt phù hợp hoặc hết hạn theo điều khoản của giao kết và người thuê nhà đã dọn đi đúng thời gian, thì người thuê nhà không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản tiền thuê nhà nào sau khi chấm dứt giao kết hoặc sau ngày hết hạn. Người thuê nhà vẫn phải trả tiền thuê nhà bất kỳ đến hạn *trước* khi chấm dứt giao kết hoặc trước ngày hết hạn của giao kết thuê nhà.

Nếu người thuê nhà đã được trục xuất phù hợp thông qua quy trình của tòa án, thì người thuê nhà còn nợ số tiền thuê nhà đến hạn trước thời gian trục xuất. Người thuê nhà cũng có thể phải chi trả thiệt hại về tiền cho chủ nhà đối với khoảng thời gian công trình cho thuê còn trống sau khi trục xuất. Tuy nhiên, chủ nhà phải có nỗ lực hợp lý để cho thuê lại cơ sở lưu trú cho thuê đó với một người thuê nhà thay thế khác.

Nếu người thuê nhà muốn dọn đi trước khi giao kết thuê nhà kết thúc, người thuê nhà cần đọc kỹ giao kết thuê nhà để xem có điều khoản hay khoản phí bất kỳ nào áp dụng cho việc phá vỡ giao kết thuê nhà sớm hay không. Nhiều giao kết thuê nhà áp đặt một khoản phí phá vỡ giao kết thuê nhà cho người thuê nhà muốn phá vỡ giao kết thuê nhà bằng cách dọn đi sớm. Nếu người thuê nhà dọn đi sớm, người thuê nhà sẽ vẫn chịu trách nhiệm chi trả bất kỳ khoản phí phá vỡ giao kết thuê nhà nào hoặc tiền thuê nhà hàng tháng cho cơ sở lưu trú đó cho đến khi chủ nhà tìm thấy người thuê nhà thay thế. Chủ nhà phải có nỗ lực hợp lý để cho thuê lại cơ sở lưu trú cho thuê đó với một người thuê nhà thay thế khác. Sau khi tìm được người thuê nhà thay thế và họ bắt đầu trả tiền thuê nhà, thì thông thường người thuê nhà trước dọn đi sớm sẽ không còn trách nhiệm trả tiền thuê nhà.

Có hai trường hợp có thể cho phép người thuê nhà kết thúc sớm giao kết thuê nhà mà không phải trả phí phá vỡ giao kết thuê nhà hoặc tiếp tục trả tiền thuê nhà cho đến khi tìm được người thuê nhà thay thế:

1. Nếu người thuê nhà là nạn nhân của hành vi tình dục bất hợp pháp, rình mò, bạo lực gia đình, hoặc bạo hành gia đình, hoặc
2. Nếu người thuê nhà là quân nhân đang trong thời gian phục vụ. Xem trang [9](#) để biết thêm thông tin.

Người thuê nhà cũng có thể thương lượng thỏa thuận “Tự Hủy Bỏ Giao Kết Thuê Nhà Chung” với chủ nhà. Đây là thỏa thuận giữa người thuê nhà và chủ nhà để chấm dứt giao kết thuê nhà sớm và theo các điều khoản mà hai bên đã thống nhất.

Nếu người thuê nhà dọn đi hoặc bị trục xuất và vẫn còn nợ tiền thuê nhà, thì chủ nhà có thể chọn trừ phần tiền thuê nhà còn nợ từ khoản tiền đặt cọc của người thuê nhà.

Tiền Đặt Cọc²⁸

Tiền đặt cọc là tiền người thuê nhà trả lúc bắt đầu thời gian thuê nhà cho chủ nhà để đảm bảo việc thực thi giao kết thuê nhà. Tiền đặt cọc không được vượt quá số tiền thuê nhà trong hai tháng theo hợp đồng.

Sau khi chấm dứt giao kết thuê nhà hoặc trả lại cơ sở lưu trú cho chủ nhà, chủ nhà phải trả lại đầy đủ tiền đặt cọc hoặc cung cấp cho người thuê nhà một văn bản giải thích các khoản khấu trừ bất kỳ từ số tiền đặt cọc đó và bất kỳ số tiền còn dư nào sau khi khấu trừ.

Phải trả lại tiền đặt cọc hoặc cung cấp văn bản kê khai liệt kê các khoản khấu trừ cho người thuê nhà trong vòng 30 ngày sau khi chấm dứt giao kết thuê nhà hoặc sau khi trả lại cơ sở lưu trú cho chủ nhà, hoặc trong vòng 60 ngày nếu giao kết thuê nhà có quy định khoảng thời gian dài hơn. Người thuê nhà cần đọc giao kết thuê nhà của mình để xem có tăng thời gian chủ nhà hoàn trả tiền đặt cọc lên đến tối đa 60 ngày hay không. Nếu giao kết thuê nhà không có quy định, thì chủ nhà có 30 ngày. Chủ nhà mất quyền giữ lại bất cứ phần nào của số tiền đặt cọc này nếu chủ nhà không cung cấp văn bản kê khai trong khoảng thời gian yêu cầu.

Chủ nhà có quyền khấu trừ từ số tiền đặt cọc của người thuê nhà đối với khoản tiền thuê nhà chưa trả, dịch vụ tiện ích chưa thanh toán, công sửa chữa thiệt hại gây ra bởi người thuê nhà vượt quá mức độ hao mòn và hư hỏng thông thường, chi phí vệ sinh mà người thuê nhà đã đồng ý chi trả, hoặc các khoản chi phí phát sinh do người thuê nhà vi phạm các điều khoản trong giao kết thuê nhà.

Chủ nhà không được khấu trừ từ số tiền đặt cọc của người thuê nhà đối với bất cứ khoản chi phí nào dành cho hao mòn và hư hỏng thông thường. Hao mòn và hư hỏng thông thường là thiệt hại nhỏ xảy ra trong suốt quá trình sử dụng thông thường và hàng ngày đối với cơ sở lưu trú cho thuê. Ví dụ về hao mòn và hư hỏng gồm thảm phai màu, bóc sơn, vữa đổi màu, và vết trầy xước nhỏ trên sàn. Không bao gồm thiệt hại lớn cố tình gây ra hoặc do bất cẩn hoặc tai nạn.

Nếu chủ nhà khấu trừ bất cứ khoản tiền nào và cung cấp văn bản kê khai giải thích lý do chính xác cho khoản khấu trừ bất kỳ, thì chủ nhà phải gửi văn bản kê khai đó đến địa chỉ mới nhất của người thuê nhà mà chủ nhà biết. Người thuê nhà cần cung cấp địa chỉ bưu chính tiếp theo của họ cho chủ nhà bằng văn bản và trước khi dọn đi.

Các Lựa Chọn dành cho Tiền Đặt Cọc Bị Giữ Lại Sai Trái

Nếu chủ nhà không hoàn lại số tiền đặt cọc hoặc không gửi văn bản kê khai chi tiết về các khoản khấu trừ đúng thời hạn, hoặc nếu người thuê nhà không đồng ý với chủ nhà về khoản đã khấu trừ, thì người thuê nhà có các lựa chọn pháp lý sau.

Thứ nhất, người thuê nhà cần gửi một lá thư đảm bảo, có yêu cầu biên nhận hoàn tiền, cho chủ nhà và giữ lại một bản và biên nhận thư tín đảm bảo. Thư này cần nêu người thuê nhà sẽ kiện chủ nhà đền bù gấp ba lần số tiền đặt cọc hiện đang bị chủ nhà giữ lại nếu số tiền đặt cọc đó không được hoàn trả cho người thuê nhà trong vòng **bảy ngày** kể từ khi nhận thư này. Thư này phải cho chủ nhà bảy ngày để hoàn lại số tiền đang bị giữ lại sai trái.

²⁸ CRS §§ 38-12-101 đến 38-12-105

Thư cũng phải nêu địa chỉ của cơ sở lưu trú, ngày lưu trú của người thuê nhà, số tiền đặt cọc đã thanh toán, địa chỉ bưu chính của người thuê nhà, và tuyên bố của người thuê nhà giải thích về bất kỳ sự không đồng ý nào với khoản khấu trừ từ số tiền đặt cọc đó.

Thứ hai, nếu chủ nhà không hoàn trả số tiền đặt cọc đó trong vòng bảy ngày, người thuê nhà có quyền kiện chủ nhà ra tòa. Người thuê nhà có quyền yêu cầu đền bù gấp ba lần số tiền đặt cọc đã bị giữ lại cộng với các khoản phí luật sư hợp lý và chi phí tòa án.

Chủ nhà có quyền phản tố người thuê nhà đối với bất kỳ thiệt hại nào mà người thuê nhà gây ra. Các giao kết thuê nhà thường nêu rằng bên thua kiện sẽ phải trả phí luật sư của bên thắng kiện.

HÒA GIẢI

Nhiều tranh chấp chủ nhà/người thuê nhà có thể được giải quyết bởi một bên tiếp cận bên còn lại với mục tiêu tìm kiếm giải pháp. Chủ nhà và người thuê nhà cần chắc chắn đã đọc chi tiết giao kết thuê nhà và lưu giữ đầy đủ hồ sơ của bất kỳ và mọi lần trao đổi với bên còn lại (bao gồm cả email, ghi chú từ các cuộc gọi điện thoại, thư và ảnh chụp).

Nếu thương lượng trực tiếp không thành công, hòa giải thường sẽ là phương án tốt nhất tiếp theo. Hòa giải là quy trình thương lượng có người hỗ trợ theo đó một nhà hòa giải trung gian sẽ giúp các bên trao đổi và lắng nghe quan điểm của bên còn lại, lập danh sách các vấn đề cần giải quyết, và thương lượng một phương án xử lý đáp ứng được nhu cầu của cả hai bên. Thỏa thuận đạt được trong quá trình hòa giải được nhà hòa giải lập văn bản và có chữ ký của các bên. Để biết thêm thông tin, vào

<https://coloradohousingconnects.org/> hoặc gọi đến Colorado Housing Connects theo số 1- 844-926-6632.

Trong suốt toàn bộ mối quan hệ giữa chủ nhà và người thuê nhà, thông thường tốt nhất là nếu các bên lưu giữ đầy đủ hồ sơ, kèm theo các ghi chú và bản sao của mọi giấy tờ liên quan đến quá trình thuê nhà. Điều này cho phép giải quyết bất kỳ tranh chấp nào nhanh chóng và dễ dàng hơn. Nói chung, bất cứ khi nào có tranh chấp, tốt hơn hết cả hai bên nên nói chuyện với nhau và cố gắng hiểu quan điểm của bên còn lại trước khi tìm kiếm hành động pháp lý. Một mối quan hệ được xây dựng dựa trên sự tôn trọng lẫn nhau sẽ giúp đảm bảo kết quả công bằng và hợp lý cho cả hai bên và sẽ giúp chủ nhà/người thuê nhà có một trải nghiệm thành công và có lợi cho cả đôi bên.

CÁC NGUỒN LỰC HỖ TRỢ

Các Ban Ngành của Thành Phố/Quận

Denver Development Services (Ban Dịch Vụ Phát Triển Denver)	311
(vi bộ luật, kiểm tra quy hoạch, kiểm tra khu phố, kiểm tra SUDP nước thải)	
Cảnh sát (trợ giúp chung không khẩn cấp)	720-913-2000
Denver Human Services (Ban Dịch Vụ Nhân Sinh Denver)	720-944-3666
Denver District Court Pro-Se and Self-Help Center (Trung Tâm Tự Hỗ Trợ và Tự Bào Chữa Tòa Án Hạt Denver)	720-865-8440
Denver Development Services Inspector (Kiểm Tra Viên Cục Dịch Vụ Phát Triển Denver)	720-865-2505
Denver Housing Authority (Cơ Quan Quản Lý Gia Cư Denver)	720-932-3000
Denver Community Planning and Development (Ban Phát Triển và Quy Hoạch Cộng Đồng Denver)	720-865-2915
Denver Environmental Health (Ban Sức Khỏe Môi Trường Denver)	720-865-5365
Denver Anti-Discrimination Office (Văn Phòng Chống Phân Biệt Đối Xử Denver)	720-913-8458
Denver Commission on Aging (Ủy Ban về Lão Hóa Denver)	720-913-8450
Animal Control (Ban Kiểm Soát Động Vật)	720-913-1311
Colorado Housing Connects	844-926-6632

Các Dịch Vụ Hòa Giải

Colorado Housing Connects	844-926-6632
Community Mediation Concepts	303-651-6534
Conflict Resolution Services	303-355-2314
Court Mediation Services	303-322-6750
Mediation Association of Colorado	303-322-9275

Các Nguồn Lực Pháp Lý

Colorado Affordable Legal Services	303-996-0010
Colorado Poverty Law Project	720-500-2587
Colorado Economic Defense Project	
Denver Bar Association	303-860-1115
Colorado Legal Services	303-837-1313
Rocky Mountain Legal Center	720-242-8642
University of Denver Student Legal Services	303-871-6140
Judicial Branch State of Colorado	303-441-4749
(Hướng Dẫn về Trục Xuất và Yêu Cầu Nhỏ)	
Apartment Association of Metro Denver	303-329-3300
Denver Metro Fair Housing Center (DMFHC)	720-279-4291

BẢNG CHÚ GIẢI THUẬT NGỮ VÀ ĐỊNH NGHĨA

CÔNG TRÌNH LƯU TRÚ PHỤ – Là thuật ngữ pháp lý chỉ một căn nhà hoặc căn hộ phụ có bếp riêng, có khu vực phòng khách và lối ra vào riêng biệt cùng chung một khu tòa nhà của một căn nhà chính lớn hơn.

GIẤY HỒI ĐÁP – Là văn bản trả lời mà người thuê nhà có thể nộp lên tòa để phản hồi “Đơn Khiếu Kiện” xin trục xuất của chủ nhà. Thông thường, giấy hồi đáp cần giải thích vì sao người thuê nhà có quyền ở lại công trình cho thuê đó và người thuê nhà có phản tố chủ nhà hay không. Nếu người thuê nhà không nộp giấy hồi đáp, tòa án có quyền ra phán quyết vắng mặt đối với người thuê nhà.

CHUYỂN NHƯỢNG – Là chuyển giao hoàn toàn quyền làm người thuê nhà cho một người khác trong phần còn lại của thời hạn thuê nhà theo giao kết thuê nhà. Đây là hình thức tương tự nhưng khác với giao kết cho thuê lại. Giao kết chuyển nhượng thường đòi hỏi phải có sự cho phép trước đó của chủ nhà.

THƯ CÓ CHỨNG NHẬN – Là một dịch vụ đặc biệt cung cấp bằng chứng cho người gửi thư rằng thư đã được gửi đi. Thư đảm bảo được người gửi sử dụng bởi vì họ muốn lưu giữ hồ sơ người nhận đã nhận được thư. Thư đảm bảo có thể được gửi thông qua U.S. Postal Service.

ĐẠO LUẬT GIA CƯ CÔNG BẰNG COLORADO – Đạo Luật Gia Cư Công Bằng cấm hành vi phân biệt đối xử trong gia cư dựa trên khuyết tật, chủng tộc, tín ngưỡng, sắc tộc, tôn giáo, giới tính, khuynh hướng tính dục, đặc tính giới, biểu hiện giới, tình trạng hôn nhân, tình trạng gia đình (trẻ em dưới 18 và phụ nữ có thai), quốc tịch gốc, tổ tiên, tình trạng cựu chiến binh hoặc quân đội, hoặc nguồn thu nhập.

PHẢN TỐ – Là yêu cầu pháp lý được bị đơn kiến nghị lên tòa để chống lại đương sự đối tụng vốn là bên đã kiện bị đơn.

YÊU CẦU TIỀN THUÊ NHÀ HOẶC THU HỒI – Là văn bản yêu cầu có chữ ký yêu cầu người thuê nhà hoặc là thanh toán tiền thuê nhà chưa trả còn nợ hoặc là dọn đi trong khoảng thời gian nêu trong giấy yêu cầu này. Giấy yêu cầu phổ biến nhất là loại yêu cầu 10 ngày, có nghĩa là người thuê nhà phải thanh toán tiền thuê nhà chưa trả hoặc là dọn đi trong vòng 10 ngày nếu không chủ nhà có quyền xin lệnh trục xuất của tòa án.

YÊU CẦU TUÂN THỦ HOẶC THU HỒI – Là văn bản yêu cầu có chữ ký yêu cầu người thuê nhà hoặc khắc phục vi phạm đối với điều khoản trong giao kết thuê nhà và/hoặc quy định của cơ sở lưu trú hoặc là dọn đi trong khoảng thời gian nêu trong giấy yêu cầu này. Đôi khi Yêu Cầu Tuân Thủ hoặc Thu Hồi còn được sử dụng để yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà chưa trả (xem “Yêu Cầu Tiền Thuê Nhà hoặc Thu Hồi” ở trên).

PHÁN QUYẾT VẮNG MẶT – Là phán quyết tự động dành cho bên không nộp giấy hồi đáp hoặc không trình diện tại tòa vào ngày diễn ra phiên xử. Ví dụ, nếu người thuê nhà không nộp giấy hồi đáp vào hoặc trước ngày diễn ra phiên xử và không đến tòa vào ngày diễn ra phiên xử, thì tòa án có quyền ra phán quyết vắng mặt đối với người thuê nhà đó và cho phép Chủ Nhà trục xuất người thuê nhà.

SẮC LỆNH CHỐNG PHÂN BIỆT ĐỐI XỬ DENVER – Sắc Lệnh Chống Phân Biệt Đối Xử Denver cấm hành vi phân biệt đối xử trong gia cư dựa trên chủng tộc, sắc tộc, tôn giáo, quốc tịch gốc, dân

tộc, quyền công dân, tình trạng nhập cư, giới tính, tuổi, khuynh hướng tính dục, biểu hiện giới, đặc tính giới, tình trạng hôn nhân, nguồn thu nhập, tình trạng quân đội, tình trạng gia đình, kiểu tóc được bảo vệ, hoặc tình trạng khuyết tật của bất kỳ ai.

CÔNG TRÌNH LƯU TRÚ – Là một cấu trúc hoặc bộ phận của một cấu trúc được Người Thuê Nhà sử dụng làm nhà, chỗ ở, hoặc chỗ ngủ, bao gồm cả nhà di động.

TRỤC XUẤT – Còn gọi là lệnh “Cưỡng Ép Xâm Nhập và Bắt Giữ”. Xảy ra khi tòa án ra lệnh cho người thuê nhà phải rời khỏi một cơ sở lưu trú. Nếu người thuê nhà không rời khỏi cơ sở lưu trú đó trong số ngày nhất định mà tòa án đã ra lệnh, thì chủ nhà có quyền lập lịch thi hành luật pháp để hỗ trợ việc đưa người thuê nhà và bất kỳ đồ đạc nào của người thuê nhà ra khỏi cơ sở lưu trú đó.

ĐẠO LUẬT GIA CƯ CÔNG BẰNG LIÊN BANG – Đạo Luật Gia Cư Công Bằng liên bang cấm phân biệt đối xử dựa trên chủng tộc, sắc tộc, tôn giáo, giới tính (bao gồm cả giới, đặc tính giới, khuynh hướng tính dục, và quấy rối tính dục), tình trạng hôn nhân, quốc tịch gốc, hoặc tình trạng khuyết tật.

CƯỠNG ÉP XÂM NHẬP VÀ BẮT GIỮ (FED) – Còn gọi là hành động trục xuất. Là quy trình tòa án xác định liệu chủ nhà có quyền hợp pháp để đưa người thuê nhà ra khỏi công trình cho thuê hay không. Chủ nhà phải tuân theo một quy trình cụ thể để trục xuất người thuê nhà. Chủ nhà phải áp dụng quy trình của tòa án để trục xuất người thuê nhà và chủ nhà bị cấm tự trục xuất bất hợp pháp người thuê nhà (xem “Trục Xuất Tự Lực”).

LƯU TRÚ QUÁ HẠN – Là khi người thuê nhà còn ở trong công trình cho thuê sau thời gian thuê nhà hoặc sau khi giao kết thuê nhà hết hạn và không được gia hạn. Nhiều giao kết thuê nhà có mục quy định thỏa thuận và tiền thuê nhà sẽ được tính ra sao nếu người thuê nhà lưu trú quá hạn.

CHỦ NHÀ – Là người chủ sở hữu, người quản lý, người cho thuê, hoặc người cho thuê lại một công trình hoặc cơ sở lưu trú cho thuê.

GIAO KẾT THUÊ NHÀ – Còn gọi là hợp đồng thuê nhà. Hợp đồng bằng văn bản hoặc hợp đồng miệng giữa chủ nhà và người thuê nhà theo đó người thuê nhà có quyền chiếm dụng và sử dụng cơ sở lưu trú cho thuê của chủ nhà trong một khoảng thời gian và thông thường đổi lại người thuê nhà thanh toán cho chủ nhà tiền thuê nhà.

TRÁCH NHIỆM PHÁP LÝ – Tình trạng chịu trách nhiệm đối với một điều gì đó, đặc biệt là theo luật pháp.

HÒA GIẢI – Là cơ hội cùng gặp một chuyên gia để người này giúp các bên thảo luận về các vấn đề và mối quan ngại trên tinh thần bảo mật, tìm ra các lựa chọn phù hợp cho cả chủ nhà và người thuê nhà, và lập thỏa thuận bằng văn bản. Hòa giải có thể giúp tiết kiệm thời gian và tiền bạc và giúp tìm được giải pháp mà cả chủ nhà và người thuê nhà có thể đồng tình.

ẨM – Các vi sinh vật hoặc nấm cực nhỏ có thể phát triển trong các điều kiện ẩm ướt bên trong tòa nhà.

GIAO KẾT THUÊ NHÀ HÀNG THÁNG – Là giao kết thuê nhà trong khoảng thời gian một tháng được tự động gia hạn thêm một tháng vào mỗi tháng cho đến khi được chấm dứt giao kết phù hợp bởi một trong hai bên bằng văn bản thông báo.

CHỖ LƯU TRÚ NHIỀU CÔNG TRÌNH – Có ba công trình trở lên trong một cấu trúc riêng lẻ.

HAO MÒN VÀ HƯ HỎNG THÔNG THƯỜNG – Thiệt hại nhỏ theo dự kiến xảy ra từ quá trình sử dụng thông thường và hàng ngày đối với công trình cho thuê, như thấm phai màu, bóc sơn, vữa đổi màu, và vết trầy xước nhỏ trên sàn. Điều này không bao gồm thiệt hại lớn gây ra do bất cẩn, tai nạn hoặc lạm dụng.

THÔNG BÁO RỜI KHỎI – Là thông báo bằng văn bản mà Chủ Nhà gửi cho người thuê nhà hoặc người thuê nhà gửi cho chủ nhà để kết thúc tình trạng thuê nhà. Có một số loại Thông Báo Rời Khỏi nhất định như thông báo kết thúc tình trạng thuê nhà hàng tháng, thông báo dựa vào (các) vi phạm điều khoản trong giao kết thuê nhà, hoặc thông báo dựa vào “Vi Phạm Nghiêm Trọng” thường là hành vi bạo lực hoặc tội phạm liên quan đến ma túy.

TÌNH TRẠNG LƯU TRÚ – Nghĩa là sống ở trong và kiểm soát việc ra vào một không gian, phòng, hoặc cấu trúc như một công trình cho thuê.

SẮC LỆNH – Là các luật được thi hành bởi chính quyền thành phố, như Thành Phố Denver.

CHIẾM DỤNG CƠ SỞ – “Chiếm dụng” một công trình cho thuê thường có nghĩa là chiếm giữ, sống ở trong, và/hoặc kiểm soát ai có thể vào một công trình cho thuê. Trả quyền “chiếm dụng cơ sở lưu trú” từ người thuê nhà cho chủ nhà là đưa người thuê nhà ra khỏi cơ sở lưu trú và trao quyền kiểm soát về lại cho chủ nhà.

CƠ SỞ – Tòa nhà, cấu trúc, công trình cho thuê hoặc phòng, cũng như bất kỳ mảnh đất nào nằm trong khu vực cho thuê, như sân vườn hoặc đường vào garage.

PHÍ LUẬT SƯ HỢP LÝ VÀ CHI PHÍ KIỆN TỤNG – Nếu người thuê nhà hoặc chủ nhà kiện hoặc kiện ngược lại bên còn lại, thì giao kết thuê nhà và/hoặc các luật pháp nhất định có thể yêu cầu hoặc cho phép bên thua kiện chi trả các khoản phí luật sư “hợp lý” và chi phí kiện tụng của bên thắng kiện (như phí nộp đơn). Thế nào là “hợp lý” sẽ do tòa án xác định.

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ – Còn gọi là giao kết thuê nhà. Hợp đồng bằng văn bản hoặc hợp đồng miệng giữa chủ nhà và người thuê nhà theo đó người thuê nhà có quyền chiếm dụng và sử dụng cơ sở lưu trú của chủ nhà trong một khoảng thời gian và thông thường đổi lại người thuê nhà thanh toán cho chủ nhà tiền thuê nhà.

BÊN TRỢ CẤP TIỀN THUÊ NHÀ – Là một thực thể khu vực tư nhân hoặc khu vực công, bao gồm cả cơ quan quản lý về gia cư công cộng, cung cấp hỗ trợ tài chính liên tục cho chủ nhà thay mặt người thuê nhà và cho mục đích trợ cấp tiền thuê nhà.

NƠI CƯ NGỰ – Là nhà của một người; là nơi có người sinh sống.

CƠ SỞ LƯU TRÚ – Là một cấu trúc được sử dụng làm chỗ ở của một người và bất kỳ phần cơ ngơi bao quanh nào kèm theo trong đó, như sân vườn hoặc đường vào garage.

CƠ SỞ LƯU TRÚ CHO THUÊ NHÀ Ở – Là bất kỳ tòa nhà, cấu trúc, hoặc công trình phụ nào được cho thuê hoặc đề nghị cho thuê làm chỗ ở, không bao gồm hình thức gia cư tại khu học xá của trường đại học.

GIẤY PHÉP CƠ SỞ LƯU TRÚ CHO THUÊ NHÀ Ở – Là giấy phép cho phép chủ nhà ở Thành Phố Denver cho thuê cơ sở lưu trú của mình. Chủ nhà phải nộp đơn xin giấy phép này tới Thành Phố Denver và cơ sở lưu trú cho thuê phải đáp ứng được các yêu cầu nhất định và vượt qua các cuộc kiểm tra thì chủ nhà mới được nhận và giữ giấy phép.

TIỀN ĐẶT CỌC – Là khoản tiền đặt cọc để đảm bảo việc thực thi giao kết thuê nhà đối với một cơ sở lưu trú cho thuê nhà ở. Thường được dùng để chi trả chi phí thiệt hại bất kỳ, ngoài tình trạng hao mòn và hư hỏng thông thường, bị để lại sau khi người thuê nhà dọn đi.

KHẤU TRỪ TIỀN ĐẶT CỌC – Là số tiền mà chủ nhà được phép khấu trừ từ khoản tiền đặt cọc sau khi người thuê nhà dọn đi.

TRỤC XUẤT TỰ LỰC – Còn được gọi là “khóa nhà” bất hợp pháp. Khi chủ nhà đuổi hoặc bắt người thuê nhà rời đi bất hợp pháp mà không có lệnh tòa án do bộ phận thi hành án thực hiện. Điều này bao gồm thay ổ khóa, ngắt các dịch vụ tiện ích, tháo cửa, cửa sổ, hoặc ổ khóa khỏi công trình cho thuê, hoặc bắt người thuê nhà rời đi một cách bất hợp pháp theo cách thức nào khác hoặc chặn không cho người thuê nhà vào công trình cho thuê.

CHỖ LƯU TRÚ MỘT CÔNG TRÌNH – Một công trình lưu trú nằm trong một cấu trúc đơn nhất.

NGUỒN THU NHẬP – Là bất kỳ nguồn tiền có thể xác minh và hợp pháp nào được thanh toán trực tiếp, gián tiếp, hoặc thay mặt một người, như tiền lương của một công việc, tiền hỗ trợ con cái, hoặc tiền hỗ trợ từ chính phủ hoặc chương trình từ thiện, như chương trình hỗ trợ thuê nhà hoặc phiếu lựa chọn gia cư.

CHO THUÊ LẠI – Là một giao kết thuê nhà mà người thuê nhà cấp cho một người thuê nhà khác để họ chiếm dụng công trình cho thuê trong khoảng thời gian ngắn hơn phần còn lại của thời hạn lưu trú theo giao kết thuê nhà. Giao kết cho thuê lại thường đòi hỏi phải có sự cho phép trước đó của chủ nhà.

VI PHẠM NGHIÊM TRỌNG - Thông thường, đó là bất kỳ hành động nào của người thuê nhà hoặc bất kỳ khách nào của người thuê nhà xảy ra tại hoặc gần cơ sở lưu trú cho thuê mà hành động đó có ý gây nguy hiểm nghiêm trọng cho cơ sở lưu trú của chủ nhà hoặc cho sự an toàn của hàng xóm hoặc là tội phạm bạo lực hoặc liên quan tới ma túy.

GIẤY TRIỆU TẬP VÀ ĐƠN KHIẾU KIỆN – Là những giấy được chủ nhà nộp lên tòa nếu chủ nhà muốn trục xuất người thuê nhà. Chủ nhà phải tổng đạt một bản sao Giấy Triệu Tập và Đơn Khiếu Kiện đến Người Thuê Nhà. Đơn Khiếu Kiện cần giải thích vì sao chủ nhà muốn trục xuất người thuê nhà và Giấy Triệu Tập cần nêu ngày và giờ mà người thuê nhà phải đến trình diện trước tòa hoặc nộp Giấy Hồi Đáp.

NGƯỜI THUÊ NHÀ – Là người được trao quyền chiếm dụng một công trình theo giao kết thuê nhà.

THỜI HẠN - Là khoảng thời gian mà giao kết thuê nhà có hiệu lực, như một năm hoặc một tháng.

CHẤM DỨT GIAO KẾT THUÊ NHÀ – Là việc kết thúc mối quan hệ của chủ nhà và người thuê nhà trước khi thời hạn hết hạn theo giao kết thuê nhà.

CHỖ LƯU TRÚ HAI CÔNG TRÌNH – Là hai công trình lưu trú nằm trong một cấu trúc đơn nhất.

TÌNH TRẠNG KHÔNG THỂ CƯ NGỰ – Thông thường, đây là các tình trạng hoặc vấn đề ở công trình cho thuê khiến nó trở nên không lành mạnh hoặc an toàn để con người sống trong công trình đó và/hoặc được luật pháp Colorado xác định là “không thể cư ngụ”.

ĐẢM BẢO TÌNH TRẠNG CÓ THỂ CƯ NGỰ – Theo luật pháp Colorado, trong mỗi giao kết thuê nhà, chủ nhà đưa ra “bảo hành” (hoặc bảo đảm) rằng cơ sở lưu trú đó phù hợp để con người sinh sống ở đó và không có bất kỳ tình trạng không thể cư ngụ nào. Nếu người thuê nhà thông báo cho chủ nhà rằng có một tình trạng không thể cư ngụ cần khắc phục hoặc sửa chữa, thì chủ nhà phải hồi đáp và bắt đầu khắc phục tình trạng đó trong khung thời gian nhất định do luật pháp quy định.

LỆNH ĐÒI NHÀ – Là lệnh tòa án cho phép phó cảnh sát trưởng mời người thuê nhà ra khỏi một cơ sở lưu trú cho thuê. Đây là lệnh tòa án mà chủ nhà phải xin được để trục xuất người thuê nhà.