

YÊU CẦU PHÁP LÝ ĐỐI VỚI THÔNG BÁO CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG THUÊ

Tài liệu này chỉ là thông tin pháp lý tổng quát. Đây không phải là lời khuyên pháp lý về một trường hợp cụ thể. Nếu có thể, quý vị nên trao đổi với luật sư về trường hợp cụ thể của mình.

Các trường hợp trục xuất thường phát sinh từ một thông báo chấm dứt hợp đồng thuê. Thông báo chấm dứt là văn bản mà chủ nhà đưa cho người thuê để chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Mỗi loại thông báo chấm dứt đều có những yêu cầu pháp lý khác nhau. Nếu chủ nhà làm đơn kiện trục xuất dựa trên một thông báo không tuân thủ luật pháp, người thuê nhà có thể thắng kiện. Tờ thông tin này liệt kê những nội dung phải có trong thông báo để được coi là hợp pháp. Nếu thông báo không có những nội dung này, người thuê nhà có thể thắng kiện tại phiên tòa.

Danh sách kiểm tra dành cho **tất cả** thông báo chấm dứt:

- Mọi thông báo chấm dứt phải được trao bằng **văn bản giấy**. Thông báo được gửi qua email, tin nhắn hoặc bằng lời nói đều không hợp pháp. Thông báo không thể được gửi bằng thư có chứng nhận hoặc đã được đăng ký.
- Mỗi thông báo chấm dứt đều phải có **ngày chấm dứt hợp đồng thuê**. Đây phải là một ngày cụ thể. Nếu thông báo nói “hợp đồng thuê nhà sẽ chấm dứt sau 30 ngày” hoặc những điều tương tự, thì điều đó vẫn chưa đủ. Thông báo phải ghi một ngày cụ thể mà người thuê cần dọn đi.
- Mỗi thông báo chấm dứt phải có **thông tin về các dịch vụ hiện có dành cho cựu chiến binh**. Thông báo có thể cung cấp thông tin liên hệ của nhân viên dịch vụ cựu chiến binh địa phương hoặc thông tin liên hệ của dịch vụ giới thiệu, như 2-1-1.

Quy định đặc biệt đối với một vài **loại thông báo chấm dứt cụ thể**:

Vì chủ nhà có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà vì những lý do khác nhau nên các quy định về thông báo chấm dứt có thể khác nhau tùy thuộc vào loại thông báo.

Thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước 10 ngày, 13 ngày hoặc 72 giờ nếu không thanh toán tiền thuê nhà:

- Thông báo không thanh toán tiền thuê nhà hàng tháng phải ít nhất là 10 hoặc 13 ngày. Thông báo trước 72 giờ chỉ được cho phép đối với các hợp đồng thuê nhà theo tuần.
- Thời hạn nộp tiền thuê nhà phải ghi cả **ngày và giờ**
- Thông báo phải ghi một **số tiền cụ thể** mà người thuê nhà cần phải trả
- Thông báo chỉ có thể yêu cầu người thuê nhà trả **tiền thuê**, không phải phí trả chậm, tiện ích hoặc các khoản khác

Thông báo trước 24 giờ đối với các hành vi thái quá hoặc tội phạm:

- Thời hạn dọn đi phải có cả **ngày và giờ**
- Thông báo phải nêu **sự thật cụ thể**

Thông báo trước 30 ngày nếu vi phạm hợp đồng thuê nhà:

- Thông báo phải nêu **sự thật/sự việc cụ thể**
- Thông báo phải nêu cách **khắc phục vi phạm**

Thông báo trước 90 ngày vì lý do từ chủ nhà:

- Thông báo phải nêu rõ rằng chủ nhà sắp chấm dứt hợp đồng thuê nhà vì **một trong những lý do này**:
 - phá dỡ nhà thuê
 - đưa nhà thuê ra khỏi thị trường cho thuê/ chuyển nó sang mục đích sử dụng khác
 - thực hiện sửa chữa hoặc cải tạo khiến cho căn nhà không thể ở được
 - chủ nhà/người trong gia đình của chủ nhà sẽ dọn vào nhà thuê ở
- chủ nhà đã bán nhà thuê cho người khác mà họ sắp dọn đến ở
- Thông báo phải nêu sự thật/sự việc cụ thể để chứng minh lý do
- Nếu chủ nhà sở hữu trên bốn căn nhà cho thuê, chủ nhà phải gửi một tháng tiền thuê nhà kèm theo thông báo

Các quy định đặc biệt dành cho người thuê nhà có trợ cấp (nhà ở công cộng, nhà ở thu nhập thấp hoặc có phiếu trợ cấp/voucher): Có những quy định đặc biệt về thông báo chấm dứt hợp đồng đối với những người thuê nhà có thu nhập thấp mà được giảm giá tiền thuê nhà do có trợ cấp chính phủ. Những người thuê nhà có phiếu trợ cấp Mục 8 (Section 8), mà đang ở trong nhà ở công cộng, nhà ở tín dụng thuế hoặc nhà ở phát triển nông thôn, được có một số biện pháp bảo vệ bổ sung. **Thông báo về việc không thanh toán đối với nhà ở khu thu nhập thấp phải được trao ít nhất 30 ngày trước khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà.**

Người thuê nhà có thể làm gì khi nhận một thông báo chấm dứt không hợp lệ?

Nếu có thể, người thuê nhà nên trao đổi với luật sư. Nhưng nếu không tìm được luật sư, họ có thể thắng kiện trong phiên tòa trực xuất nếu thông báo chấm dứt hợp đồng thuê không hợp lệ. Để được thẩm phán xem xét thông báo chấm dứt hợp đồng, người thuê nhà phải:

- Có mặt tại phiên tòa theo lịch trình
- Yêu cầu một phiên xét xử
- Trả phí nộp đơn hoặc yêu cầu được miễn phí
- Nộp một Bản Trả lời của mình lên tòa án, trong đó khẳng định rằng thông báo chấm dứt hợp đồng là không hợp lệ và giải thích tại sao
- Ví dụ: “Thông báo chấm dứt không có ngày chấm dứt” hoặc “Thông báo chấm dứt không có bất kỳ thông tin nào về dịch vụ dành cho cựu chiến binh”
- Gửi một bản sao Bản Trả lời cho chủ nhà hoặc luật sư của chủ nhà
- Trình diện tại phiên tòa và nói với thẩm phán rằng thông báo đó không hợp lệ

Các rủi ro khi ra tòa

Có những rủi ro liên quan đến việc đưa án kiện ra tòa xét xử. Thẩm phán có thể không đồng ý rằng thông báo chấm dứt hợp đồng là không hợp lệ. Hoặc, thẩm phán có thể cho rằng điều đó không quan trọng lắm nếu chủ nhà có thể chứng minh rằng hợp đồng thuê nhà đã bị vi phạm. Không có cách nào để đảm bảo người thuê nhà sẽ thắng kiện. Nếu người thuê nhà thua kiện, họ sẽ phải dọn đi trong khoảng 4 ngày và có thể phải trả án phí và phí luật sư cho chủ nhà.

Nếu người thuê nhà yêu cầu ra tòa và sau đó đổi ý, họ có thể dọn đi trước ngày ra tòa. Nếu người thuê nhà dọn đi trước ngày ra tòa và sau đó trình diện tại phiên tòa để thông báo với thẩm phán rằng họ đã dọn đi, thì thẩm phán sẽ bác bỏ vụ án. Tuy nhiên, chủ nhà vẫn có thể yêu cầu người thuê nhà trả số tiền họ nợ theo cách khác, chẳng hạn như đưa họ ra tòa về các vụ kiện nhỏ hoặc thuê công ty đòi nợ.

Tôi có thể tìm trợ giúp pháp lý bằng cách nào?

Để biết thêm thông tin về một trường hợp trục xuất đang chờ xử lý, quý vị có thể liên hệ với Dự án Bảo vệ Chống Trục xuất để được **trợ giúp pháp lý miễn phí**. Gọi cho Dự án Bảo vệ Chống Trục xuất theo số 888-585-9638, email evictiondefense@oregonlawcenter.org , hoặc truy cập trang web <https://oregonlawcenter.org/eviction-defense-project/>

Đối với các thông tin pháp lý khác, quý vị có thể tìm thông tin liên hệ của văn phòng trợ giúp pháp lý gần nơi quý vị tại <https://oregonlawhelp.org/find-legal-help>. Quý vị cũng có thể liên hệ dịch vụ giới thiệu luật sư của Hội Luật sư Oregon (Oregon State Bar) theo số (503) 684-3763.