



Hướng dẫn của Tổng chương lý về Quyền của Chủ nhà/Người thuê

Tiểu bang Massachusetts
Văn phòng Tổng chương lý
tháng mười một 2025

Kính gửi Cư dân Massachusetts,

Trên khắp Tiểu bang Massachusetts, có hơn một triệu hộ gia đình đang thuê nhà và hàng chục nghìn chủ nhà đang nỗ lực cung cấp nhà ở an toàn và ổn định cho những người thuê này.

Hướng dẫn này dành cho cả người thuê và chủ nhà. Bằng cách giúp người thuê và chủ nhà hiểu rõ các quyền hợp pháp và nghĩa vụ của mình, tôi hy vọng sẽ tránh được những hiểu lầm tốn kém và xung đột không cần thiết, đồng thời duy trì quyền được sống trong những ngôi nhà an toàn và giá cả phải chăng, không bị phân biệt đối xử và không có nguy hại từ môi trường.

Hướng dẫn này thảo luận về việc lập hợp đồng thuê nhà ngắn hạn và dài hạn, các loại hình thuê nhà, thanh toán, trục xuất, tình trạng nhà có thể sống được, phân biệt đối xử về nhà ở và các phương pháp giải quyết xung đột giữa chủ nhà và người thuê.

Tôi khuyến khích bạn xem xét hướng dẫn này và nhận thức được các quyền và nghĩa vụ của mình trước khi ký kết hợp đồng thuê nhà. Tôi hy vọng bạn cũng sẽ tìm hiểu một số tài liệu do các tổ chức dịch vụ pháp lý xây dựng, có ở cuối hướng dẫn này.

Trân trọng,



Andrea Joy Campbell
Tổng chương lý Massachusetts



Mục lục

Mục lục	3
Luật Chủ nhà - Người thuê tại Massachusetts	4
10 Điều Cần Biết Trước Khi Thuê Nhà	5
Làm việc với Môi giới hoặc Nhân viên Kinh doanh Bất động sản	8
Sàng lọc Người thuê	9
Điều khoản Thuê nhà	12
Bộ luật Vệ sinh Tiểu bang và Tình trạng Căn hộ	16
Sức khỏe tại Nhà	17
Trục xuất	18
Các Loại Nhà ở Đặc biệt	20
Phân biệt Đối xử về Nhà ở là Vi phạm Pháp luật	21
Phương sách Bổ sung từ Văn phòng Tổng chương lý	22
Liên hệ với Chúng tôi	24
Phương sách từ các Cơ quan khác trong Tiểu bang	25
Phương sách do các Tổ chức Dịch vụ Pháp lý Cung cấp	27
Tài liệu Tham khảo	28

Luật Chủ nhà - Người thuê tại Massachusetts

Có nhiều luật và quy định chi phối mối quan hệ giữa chủ nhà và người thuê tại Massachusetts. Những luật này áp dụng cho dù căn hộ cho thuê là nhà ở đơn lẻ, căn hộ riêng trong tòa nhà chung cư nhiều gia đình, hay nhà nhỏ hoặc căn hộ phụ gắn liền với nhà của ai đó. Một số luật quy định nghĩa vụ của chủ nhà và một số luật khác quy định những việc người thuê phải làm.

Hướng dẫn này tập trung vào mối quan hệ chủ nhà - người thuê thông thường, mà luật gọi là “quyền thuê nhà ở.” Nhưng cũng có một số loại hình nhà ở đặc biệt mà luật có thể khác nhau, chẳng hạn như nhà cho thuê từng phòng và cộng đồng nhà ở lắp ghép. Thông tin về những loại hình nhà ở đặc biệt này được đề cập riêng ở gần cuối hướng dẫn.

Hướng dẫn này cũng không đề cập đến điều kiện tham gia các chương trình trợ cấp nhà ở hoặc các yêu cầu áp dụng đối với chủ nhà theo các chương trình trợ cấp nhà ở của liên bang và tiểu bang. Chúng tôi khuyến khích người thuê và chủ nhà nếu có thắc mắc về các chương trình trợ cấp nhà ở, hãy liên hệ với đơn vị cung cấp nhà ở, cơ quan nhà ở công cộng địa phương hoặc cơ quan nhà ở khu vực. Bạn có thể thấy thông tin về cách tìm cơ quan nhà ở địa phương và các nguồn lực khác qua trang web Tra cứu Tài nguyên cho Văn phòng Điều hành Nhà ở và Cộng đồng Có thể sống được (EOHLC).

Hướng dẫn này sẽ thảo luận về một số tình huống phổ biến nhất và thông tin pháp lý cơ bản áp dụng cho việc thuê nhà ở trên toàn Tiểu bang. Chúng tôi khuyến khích chủ nhà và người thuê kiểm tra với thành phố hoặc thị trấn của mình để biết các yêu cầu bổ sung có thể áp dụng.

Người thuê và chủ nhà nếu có thắc mắc về một luật cụ thể hoặc cách áp dụng luật cho một tình huống cụ thể nên trao đổi với luật sư. Văn phòng Tổng chưởng lý không thể đại diện cho người thuê hoặc chủ nhà và không thể cung cấp lời khuyên pháp lý cho người thuê hoặc chủ nhà. Một số thông tin về cách tìm luật sư hoặc tài nguyên pháp lý có sẵn trong Phần Phương Sách do Các Dịch vụ Pháp lý Cung cấp của hướng dẫn.



Hiểu về Trích dẫn Pháp lý

Xuyên suốt hướng dẫn này và trong các ghi chú cuối, bạn sẽ thấy các trích dẫn luật, chẳng hạn như M.G.L. c. 93A, và các quy định, chẳng hạn như **940 C.M.R. § 3.17**. “**M.G.L. c. 93A**” nghĩa là “Bộ Luật Chung Massachusetts, chương **93A**. **940 C.M.R. § 3.17** nghĩa là: “Chương 940 của Bộ Quy Định Massachusetts, mục 3.17.” Bạn có thể tìm thấy bản sao của những luật và quy định này của Massachusetts trực tuyến tại Mass.gov hoặc tại một trong 15 Thư viện Luật của Tòa án Sơ thẩm trên khắp Massachusetts.



10 Điều Cần Biết Trước Khi Thuê Nhà

Có nhiều vấn đề quan trọng mà tất cả người thuê và chủ nhà tiềm năng nên cân nhắc trước khi ký kết hợp đồng thuê nhà. Dưới đây là mười câu hỏi phổ biến nhất mà người thuê và chủ nhà tiềm năng nên trả lời:

1. Có phí đăng ký hoặc phí “giữ” căn hộ không?

Không nên có! Theo luật Massachusetts, chủ nhà không bao giờ được tính phí đăng ký hoặc yêu cầu người thuê hoặc người thuê tiềm năng đặt cọc để giữ, đặt trước hoặc lấy căn hộ ra khỏi thị trường cho thuê.¹

2. Quảng cáo thuê nhà bao gồm những gì?

Quảng cáo thuê nhà phải bao gồm tất cả các khoản phí mà người thuê sẽ phải trả. Phí cho các “tiện ích” tùy chọn như bãi đậu xe, hồ bơi hoặc trung tâm thể dục không cần bao gồm trong giá quảng cáo nếu người thuê có thể từ chối những tiện ích này.²

3. Tiền thuê có bao gồm chi phí sưởi ấm và điện không?

Chủ nhà phải trả phí sưởi ấm, nước nóng và điện, trừ khi có điều khoản trong hợp đồng thuê hoặc thỏa thuận thuê bằng văn bản khác yêu cầu người thuê phải trả những dịch vụ này. Người thuê không phải trả tiền khí ga hoặc điện trừ khi có đồng hồ đo riêng, và khí ga hoặc điện chỉ phục vụ cho căn hộ của người thuê, bao gồm đèn chiếu sáng hành lang hoặc cầu thang liền kề căn hộ của người thuê trong một số trường hợp nhất định. Người thuê không phải trả tiền dầu sưởi ấm trừ khi có bể chứa riêng chỉ phục vụ cho căn hộ của người thuê.³

Khi cân nhắc chỗ để thuê, người thuê nên hỏi về chi phí sưởi ấm căn hộ trong quá khứ để hiểu rõ hơn và lập ngân sách cho bất kỳ dịch vụ nào mà người thuê chi trả.

4. Giá thuê có bao gồm tiền nước và thoát nước không?

Chủ nhà không được thu tiền hoặc cho phép người thuê phải trả tiền sử dụng nước và thoát nước, trừ khi đáp ứng được các yêu cầu của luật đồng hồ nước phụ. Luật đồng hồ phụ đòi hỏi phải đo riêng nước cung cấp cho căn hộ của người thuê, phải lắp đặt đồng hồ phụ bởi thợ sửa ống nước có giấy phép, đồng hồ phụ không được tính nước cung cấp cho người thuê khác hoặc khu vực chung của tòa nhà, phải lắp đặt thiết bị tiết kiệm nước trong căn hộ, thỏa thuận yêu cầu người thuê trả tiền nước phải lập thành văn bản và thỏa thuận phải trình bày minh bạch và rõ ràng về chi tiết sắp xếp thanh toán đồng hồ nước phụ.

Chủ nhà nếu cân nhắc thu tiền nước người thuê thì nên xem xét kỹ luật và quy định về đồng hồ nước phụ. Bên cạnh các yêu cầu khác, chủ nhà cũng phải nộp giấy chứng nhận cho hội đồng y tế địa phương, duy trì hồ sơ khách hàng chính thức với công ty nước, cung cấp hóa đơn chi tiết cho người thuê về việc sử dụng nước và hoàn tiền cho người thuê để bù chi phí nước thất thoát do rò rỉ mà chủ nhà đã được thông báo.⁴

5. Căn hộ cần sửa chữa không?

Chủ nhà có trách nhiệm đảm bảo căn hộ đang cho thuê trong tình trạng an toàn và có thể ở được, tuân thủ Bộ quy định Vệ sinh Tiểu bang, 105 C.M.R. § 400. Theo luật Massachusetts, chủ nhà và người thuê không được thỏa thuận thuê một căn hộ không đạt tiêu chuẩn với mức giá ưu đãi.⁵

Trước khi người thuê chuyển đến căn hộ, chủ nhà và người thuê tương lai nên kiểm tra mọi thiết bị ống nước, công tắc đèn, cửa tủ và thiết bị gia dụng để đảm bảo tất cả đều hoạt động bình thường. Nếu cần sửa chữa, cả hai bên nên thảo luận khi nào chủ nhà sẽ sửa chữa. Mô tả về sửa chữa và ngày dự kiến chủ nhà đồng ý hoàn thành sửa chữa nên được ghi bằng văn bản.

6. Căn hộ bao gồm những thiết bị gia dụng nào?

Hợp đồng thuê nhà dài hạn hoặc ngắn hạn cần ghi rõ liệu các thiết bị gia dụng chính có bao gồm trong hợp đồng thuê hay không, chẳng hạn như tủ lạnh, bếp lò, máy giặt, v.v. Chủ nhà được yêu cầu cung cấp bếp nấu, lò nướng và tủ lạnh, trừ khi người thuê đồng ý bằng văn bản về việc cung cấp những thiết bị gia dụng này như một phần của hợp đồng thuê.⁶

7. Ai chịu trách nhiệm dọn tuyết và băng?

Theo Bộ quy định Vệ sinh Tiểu bang, chủ nhà có trách nhiệm dọn tuyết và băng khỏi khu vực chung của bất động sản có nhiều căn hộ.⁷ Tuy nhiên, người thuê có thể chịu trách nhiệm dọn tuyết và băng khỏi các khu vực thuộc quyền kiểm soát riêng nếu văn bản hợp đồng thuê nhà xác định rõ trách nhiệm dọn tuyết của người thuê.⁸ Nếu hợp đồng thuê bao gồm chỗ đậu xe, người thuê tương lai nên đảm bảo rằng hợp đồng cũng thảo luận về việc ai sẽ xúc tuyết hoặc cào tuyết trên đường lái xe và chỗ đậu xe, và cách thông báo cho người thuê di chuyển xe kịp thời. Thành phố hoặc thị trấn cũng có thể có sắc lệnh yêu cầu chủ nhà phải dọn tuyết và băng khỏi vỉa hè công cộng tiếp giáp bất động sản.

8. Có được phép nuôi thú cưng không?

Hợp đồng thuê có thể hạn chế quyền sở hữu thú cưng của người thuê, hoặc có thể hạn chế loại, kích thước hoặc số lượng thú cưng được phép nuôi. Chủ nhà có thể tính tiền thuê cao hơn đối với người thuê có thú cưng, hoặc tính giá cao hơn đối với căn hộ cho phép nuôi thú cưng. Tuy nhiên, tổng tiền thuê hàng tháng, bao gồm những khoản phí này, phải được trình bày minh bạch và rõ ràng khi quảng cáo căn hộ.⁹ Chủ nhà không được tính “phí thú cưng” một lần cho người thuê có thú cưng.¹⁰

Động vật hỗ trợ không phải thú cưng. Có hai loại động vật hỗ trợ: (1) động vật phục vụ và (2) động vật khác làm việc, thực hiện nhiệm vụ, trợ giúp và/hoặc hỗ trợ tinh thần trị liệu cho người khuyết tật. Chủ nhà không được phân biệt đối xử với người thuê khuyết tật sử dụng động vật hỗ trợ.¹¹ Để biết thêm thông tin về các điều chỉnh hợp lý liên quan đến động vật hỗ trợ, hãy xem hướng dẫn của Bộ Nhà ở và Phát triển Đô thị (HUD) về động vật hỗ trợ.



[Hướng dẫn của HUD về Động vật Hỗ trợ](#)

9. Ai sẽ sống trong căn hộ?

Hợp đồng thuê nhà phải nêu rõ ai có quyền sống trong căn hộ. Nếu người thuê dự định có bạn cùng phòng, chủ nhà có thể yêu cầu họ ký hợp đồng thuê nhà. Nếu không, họ có thể được coi là “khách.” Một số hợp đồng thuê nhà quy định giới hạn số lượng khách được phép đến thăm cùng lúc hoặc quy định thời gian khách được phép ở lại. Người thuê nên kiểm tra kỹ hợp đồng thuê trước khi đồng ý thêm bạn cùng phòng vào hợp đồng thuê hiện tại. Chủ nhà không được từ chối cho thuê vì người thuê có con nhỏ hoặc đang mang thai ¹²

Người thuê nên cân nhắc kỹ lưỡng việc hợp đồng thuê nhà có thể hạn chế khả năng thêm hoặc thay đổi người ở như thế nào. Hợp đồng thuê nhà có thể hạn chế khả năng chuyển nhượng hợp đồng thuê hoặc cho thuê lại căn hộ của người thuê. Ngay cả khi được phép chuyển nhượng hoặc cho thuê lại, người thuê ban đầu trong hợp đồng cho thuê lại hoặc chuyển nhượng vẫn phải chịu trách nhiệm về tất cả các điều khoản của hợp đồng thuê, bao gồm cả nghĩa vụ giữ gìn căn hộ trong tình trạng tốt và trả tiền thuê nhà.

Có thể tìm thêm thông tin về việc cho thuê lại, bao gồm cả mẫu hợp đồng cho thuê lại, trên MassLegalHelp.org, một trang web của Tập đoàn Hỗ trợ Pháp lý Massachusetts, được xuất bản với sự hợp tác của Viện Cải cách Pháp luật Massachusetts.



[Quyền của Người thuê tại Massachusetts](#)

10. Có cần kiểm tra trước khi cho thuê hoặc đăng ký cho thuê không?

Khuyến khích chủ nhà liên hệ với thị trấn hoặc thành phố để xem có cần kiểm tra trước khi cho thuê hoặc đăng ký cho thuê hay không. Nhiều thành phố và thị trấn yêu cầu kiểm tra trước khi cho thuê đối với các hạng mục như thiết bị báo khói và khí cacbon monoxit. Một số thành phố và thị trấn, bao gồm Thành phố Boston, yêu cầu chủ nhà phải đăng ký căn hộ cho thuê với thành phố.



Làm việc với Môi giới hoặc Nhân viên Kinh doanh Bất động sản

Người thuê đang tìm nhà có thể thấy hữu ích khi sử dụng dịch vụ môi giới hoặc nhân viên kinh doanh bất động sản được cấp phép. Môi giới có thể giúp người thuê tìm nơi ở, trình bày đề nghị với chủ nhà và đàm phán thay mặt người thuê. Khi người thuê thuê môi giới, môi giới có nghĩa vụ đại diện cho quyền lợi của người thuê và không được đại diện cho chủ nhà.¹³

Chủ nhà cũng có thể thấy hữu ích khi sử dụng dịch vụ môi giới hoặc nhân viên kinh doanh được cấp phép để quảng cáo bất động sản, giới thiệu bất động sản cho người thuê tiềm năng và đàm phán hợp đồng thuê. Tuy nhiên, chủ nhà nên lưu ý rằng họ có thể phải chịu trách nhiệm về các vi phạm pháp luật do môi giới của họ gây ra, do đó họ nên xem xét kỹ lưỡng bất kỳ quảng cáo hoặc hợp đồng thuê nào do môi giới của họ sử dụng.

Môi giới và nhân viên kinh doanh bất động sản được cấp phép bởi Hội đồng Môi giới và Nhân viên Kinh doanh Bất động sản. Người thuê và chủ nhà có thể kiểm tra tình trạng giấy phép và xem hồ sơ kỷ luật nghề nghiệp trên trang web của Cục Cấp phép Hành nghề - Tra cứu Giấy phép.



[Cục Cấp phép Hành nghề - Tra cứu Giấy phép](#)



Luật mới có hiệu lực từ ngày 1 tháng 8 năm 2025, liên quan đến việc thanh toán phí môi giới của người thuê tiềm năng. Luật này cấm nhà môi giới và nhân viên kinh doanh tính phí cho người thuê khi họ chủ yếu cung cấp dịch vụ cho chủ nhà.¹⁴

Chủ nhà vẫn không được tính phí cho người thuê hoặc người thuê tiềm năng các dịch vụ mà nhà môi giới đã cung cấp cho chủ nhà.¹⁵



[Thông báo của Tổng chưởng lý về Phí Môi giới Chủ nhà-Người thuê](#)

Sàng lọc Người thuê

Trước đây, chủ nhà đã sử dụng nhiều phương pháp khác nhau để sàng lọc người thuê. Đáng tiếc, việc sàng lọc người thuê cũng là một cơ chế phân biệt đối xử trái pháp luật, có thể gây hại đến các cộng đồng vốn dĩ bị thiệt thòi. Vì những lý do này, có một số luật mà chủ nhà và bên môi giới phải cân nhắc kỹ lưỡng khi quyết định cách sàng lọc người thuê.

Hồ sơ Trục xuất đã Niêm phong

Năm 2024, Massachusetts đã ban hành luật mới cho phép người thuê nộp đơn lên tòa án để niêm phong hồ sơ trục xuất.¹⁶ Luật này cấm các Cơ quan Báo cáo về Người tiêu dùng tiết lộ sự tồn tại của hồ sơ trục xuất đã niêm phong hoặc bao gồm hồ sơ trục xuất đã niêm phong, trong việc tính điểm hoặc khuyến nghị nhằm xác định điều kiện nhận nhà ở hoặc tín dụng.

Bất kỳ sự đăng ký nhà ở hoặc tín dụng nào tại Massachusetts nếu hỏi người thuê tiềm năng về các vụ trục xuất trong quá khứ, thì phải bao gồm lưu ý sau:

Người đăng ký nhà ở hoặc tín dụng có hồ sơ niêm phong đang lưu trữ tại tòa án theo phần 16, chương 239 của Bộ Luật Chung có thể trả lời ‘không có hồ sơ’ cho yêu cầu liên quan đến hồ sơ tòa án đã niêm phong đó.

Khuyến khích người thuê và người biện hộ báo cáo bất kỳ sự đăng ký nhà ở hoặc tín dụng nào yêu cầu về việc trục xuất trước đó nhưng không bao gồm lưu ý này đến Văn phòng Tổng chương lý, bằng cách sử dụng địa chỉ email: AGOApplicationReview@mass.gov.

Cách Niêm Phong Lệnh Trục Xuất

Người thuê muốn niêm phong lệnh trục xuất trước đây phải nộp đơn lên tòa án. Những thông tin khác về việc niêm phong lệnh trục xuất có sẵn từ Tòa án Nhà ở và từ SealMyEviction.org, trang web của Tập đoàn Hỗ trợ Pháp lý Massachusetts.



**“Tòa án Nhà ở:
Niêm phong Lệnh
Trục xuất”**



SealMyEviction.org

Những hạn chế trái pháp luật dựa trên Thu nhập, Tín dụng và Công việc

Chủ nhà không được yêu cầu người thuê tiềm năng phải có một loại thu nhập cụ thể (chẳng hạn như thu nhập từ công việc) hoặc áp đặt tỷ lệ tối thiểu tiền thuê nhà trên thu nhập trong trường hợp những yêu cầu này có mục đích hoặc tác động loại trừ hoặc gây bất lợi cho những người được trợ cấp nhà ở hoặc đang nhận trợ giúp công.¹⁷ Các yêu cầu về nhà ở công bằng trong **M.G.L. c.151B**, còn được gọi là Luật Chống Phân biệt Đối xử, nghiêm cấm phân biệt đối xử với những người nhận trợ giúp công của liên bang, tiểu bang hoặc địa phương (ví dụ: Thu nhập An sinh Xã hội hoặc phúc lợi SNAP (Chương trình Hỗ trợ Thực Phẩm)) và trợ cấp nhà ở (ví dụ: hỗ trợ Section 8 hoặc RAFT (Hỗ trợ khẩn cấp chi phí nhà ở)). Theo Luật Chống Phân biệt Đối xử, các đơn vị cung cấp nhà ở phân biệt đối xử với ai đó vì họ tham gia các chương trình trợ giúp công và trợ cấp nhà ở, hoặc vì các yêu cầu từ những chương trình đó là bất hợp pháp.

Ví dụ: đơn vị cung cấp nhà ở không được từ chối cho thuê nhà đối với người thuê tiềm năng vì họ nhận được trợ cấp và không được chuyển sang người thuê tiềm năng khác trong khi cơ quan quản lý trợ cấp nhà ở đang trong quá trình phê duyệt căn hộ cho người nhận trợ cấp. Chủ nhà quảng cáo căn hộ bằng ngôn ngữ cho thấy sự ưu tiên đối với người thuê không nhận trợ cấp tiền thuê nhà cũng là hành vi trái pháp luật.

Sau đây là các ví dụ về ngôn ngữ phân biệt đối xử trong quảng cáo nhà ở:

- Cần có bằng chứng về việc làm;
- Không cho người nhận Section 8;
- Phải có thu nhập hằng năm tối thiểu 65.000 đô la;
- Cần có tín dụng, người giới thiệu, lịch sử việc làm và thu nhập tốt; hoặc
- Phải có tín dụng tốt và việc làm có thể xác minh để được xem xét.

Điều quan trọng là chủ nhà phải hiểu rằng họ cũng có thể phải chịu trách nhiệm về hành vi của người môi giới hoặc nhân viên kinh doanh đang quảng cáo căn hộ cho thuê của họ. Khuyến khích chủ nhà xem xét kỹ lưỡng tất cả những điều liệt kê và phải đảm bảo họ không phân biệt đối xử với những người thuê tiềm năng nhận trợ giúp công.

Các yêu cầu của Luật Chống Phân biệt Đối xử được thảo luận chi tiết hơn trong Hướng dẫn của Tổng chưởng lý về Phòng chống Phân biệt Đối xử Nhà ở Dựa trên Nguồn Thu nhập, có trên trang web của chúng tôi.

Hướng dẫn của Tổng chưởng lý về Phòng chống Phân biệt Đối xử Nhà ở Dựa trên Nguồn Thu nhập:



Thông tin Hồ sơ Tiền án Tiền sự

Mặc dù trong một số trường hợp, các đơn vị cung cấp nhà ở có thể từ chối cho thuê nhà đối với những người có hồ sơ tiền án tiền sự, nhưng quy định chung loại trừ tất cả những người thuê tiềm năng có hồ sơ tiền án tiền sự thì lại có thể vi phạm luật dân quyền của tiểu bang và liên bang, bởi vì việc sử dụng hồ sơ tiền án tiền sự theo cách này có thể gây ra ảnh hưởng không đồng đều với các nhóm được bảo vệ, dẫn đến tác động phân biệt đối xử trái pháp luật.

Nếu muốn sử dụng hồ sơ tiền án tiền sự để đánh giá người đăng ký nhà ở, chủ nhà nên tiến hành đánh giá riêng về hồ sơ tiền án tiền sự của người đăng ký. Bất kỳ đánh giá riêng nào như vậy đều không được phân biệt đối xử với người đăng ký dựa trên chủng tộc, màu da, nguồn gốc quốc gia, tổ tiên, giới tính, tình trạng hôn nhân, tôn giáo, tuổi tác, khuynh hướng tình dục, nguồn thu nhập, bản dạng hoặc biểu hiện giới, nền tảng quân sự, hoặc vì người đó bị khuyết tật.¹⁸

Chủ nhà cũng phải tuân thủ các yêu cầu của 803 C.M.R. 5.00 liên quan đến việc sử dụng Thông tin Hồ sơ Phạm tội Hình sự (CORI). Trước khi từ chối nhà ở dựa trên CORI hoặc báo cáo tiền án tiền sự, chủ nhà phải thông báo cho ứng viên về lý do từ chối, cung cấp bản sao CORI hoặc báo cáo sàng lọc, cung cấp bản sao chính sách sàng lọc CORI của chủ nhà, xác định thông tin trên CORI hoặc báo cáo sàng lọc đã được sử dụng để từ chối việc đăng ký nhà ở, và cho ứng viên cơ hội thảo luận về tính chính xác của thông tin đã sử dụng. Nếu báo cáo sàng lọc được lấy từ một cơ quan báo cáo tín dụng, ứng viên cũng phải được cung cấp một bản sao “Tóm tắt quyền của bạn theo Đạo luật Báo cáo Tín dụng Công bằng”, một ấn phẩm của Ủy ban Thương mại Liên bang.



[Ủy ban Thương mại Liên bang: Tóm tắt quyền của bạn theo Đạo luật Báo cáo Tín dụng Công bằng](#)

Đạo luật Báo cáo Tín dụng Công bằng

Chủ nhà chỉ có thể yêu cầu báo cáo tín dụng hoặc sàng lọc người thuê nếu họ có mục đích hợp lệ để thực hiện việc đó, bao gồm việc xin thuê nhà hoặc gia hạn hợp đồng thuê. Nếu chủ nhà có hành động bất lợi dựa trên thông tin trong báo cáo tín dụng hoặc sàng lọc người thuê, họ phải gửi cho ứng viên hoặc người thuê một thông báo về hành động bất lợi đó, bao gồm thông tin về báo cáo tín dụng hoặc sàng lọc người thuê mà chủ nhà đã xem xét và thông báo rằng ứng viên hoặc người thuê có quyền truy cập miễn phí vào báo cáo tín dụng hoặc sàng lọc, nếu chủ nhà có hành động bất lợi đối với người thuê. Hành động bất lợi bao gồm từ chối đăng ký thuê nhà của người thuê, yêu cầu người đồng ký tên bảo lãnh, hoặc chỉ đồng ý cho thuê với giá thuê cao hơn giá đã quảng cáo.¹⁹

Điều khoản Thuê nhà

Có hai loại hình thuê nhà chính. Loại thứ nhất là thuê nhà theo hợp đồng thuê. Loại thứ hai là thuê nhà theo ý chí hai bên. Quyền và trách nhiệm của cả chủ nhà và người thuê phụ thuộc một phần vào loại hình thuê nhà được tạo ra.

Thuê nhà theo hợp đồng thuê

Khi người thuê ký hợp đồng thuê với chủ nhà, chủ nhà và người thuê đồng ý rằng hợp đồng thuê sẽ kéo dài trong một khoảng thời gian nhất định, thường là một năm. Trong thời gian đó, tiền thuê nhà hằng tháng sẽ không đổi và chủ nhà không được chấm dứt hợp đồng thuê nhà (trục xuất) trừ khi người thuê không đáp ứng các điều kiện trong hợp đồng thuê. Mặt khác, người thuê cam kết trả tiền thuê nhà trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê. Thông thường, người thuê chỉ có thể chấm dứt hợp đồng thuê trước khi kết thúc thời hạn thuê (tức là trước khi hết một năm) nếu chủ nhà đồng ý “chấm dứt sớm” hợp đồng thuê.

Hợp đồng thuê là một lựa chọn tốt cho người thuê và chủ nhà đang tìm kiếm sự ổn định trong hợp đồng thuê nhà. Vì đây là thỏa thuận bằng văn bản giữa người thuê và chủ nhà, nên nó phải bao gồm tất cả quy tắc áp dụng cho hợp đồng thuê nhà.

Thuê nhà tùy ý hai bên (Tenancy-at-will)

Một loại hợp đồng thuê nhà khác được gọi là thuê nhà tùy ý hai bên, có nghĩa là hợp đồng thuê nhà sẽ kéo dài cho đến khi một trong hai bên chấm dứt hợp lệ. Đôi khi, loại hợp đồng này còn được gọi là hợp đồng thuê nhà “theo tháng”. Đôi khi, hợp đồng thuê nhà tùy ý hai bên không có thỏa thuận bằng văn bản nào cả. Tuy nhiên, người thuê thường được yêu cầu ký vào một mẫu đơn có ghi “Hợp đồng Thuê nhà” hoặc “Thuê nhà tùy ý hai bên (tenancy-at-will)” ở đầu trang. Mẫu đơn này phải bao gồm số tiền thuê nhà và các quy tắc cơ bản.

Hợp đồng thuê nhà tùy ý hai bên không kéo dài trong một khoảng thời gian cố định và không kết thúc vào một ngày cụ thể như hợp đồng thuê. Trong hợp đồng thuê nhà tùy ý hai bên, người thuê trả tiền thuê nhà đã thỏa thuận hằng tháng trong một khoảng thời gian không xác định. Khi tiền thuê nhà được trả hằng tháng, chủ nhà hoặc người thuê có thể quyết định chấm dứt hợp đồng thuê nhà bằng cách thông báo cho bên kia, 30 ngày hoặc một tháng trước ngày đến hạn thanh toán tiền thuê nhà tiếp theo, tùy theo thời hạn nào dài hơn. Tiền thuê nhà có thể thay đổi với thông báo theo cùng các điều khoản (30 ngày hoặc một tháng trước kỳ thanh toán tiền thuê nhà tiếp theo).

Hợp đồng thuê nhà mà người thuê trả tiền thuê nhà nhiều hơn một lần mỗi tháng (ví dụ: hằng tuần) cũng là hợp đồng thuê nhà tùy ý hai bên. Tuy nhiên, thời hạn thông báo chấm dứt hợp đồng vẫn giữ nguyên (thời hạn nào dài hơn 30 ngày hoặc một tháng trước kỳ thanh toán tiền thuê nhà tiếp theo).

Nghĩa vụ của Chủ nhà và người thuê

Cho dù hợp đồng thuê nhà được thiết lập theo hợp đồng thuê hay hợp đồng thuê tùy ý hai bên, thì người thuê phải trả tiền thuê nhà, tuân thủ các quy tắc đã thỏa thuận với chủ nhà và chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại nào đối với căn hộ vượt quá “hao mòn thông thường”, cho dù do người thuê hay khách của người thuê gây ra. Chủ nhà phải cung cấp một căn hộ an toàn, được bảo trì tốt và tuân thủ Bộ luật Vệ sinh Massachusetts, và họ phải thực hiện mọi cam kết trong hợp đồng thuê hoặc thỏa thuận thuê.

Người thuê có quyền cư trú trong căn hộ và chủ nhà chỉ được vào trong một số trường hợp nhất định. Chủ nhà phải sắp xếp trước với người thuê để vào căn hộ thực hiện sửa chữa, kiểm tra tình trạng căn hộ hoặc cho người thuê tiềm năng, người mua hoặc đại lý bất động sản xem căn hộ. Tuy nhiên, chủ nhà có thể vào căn hộ mà không cần sự đồng ý của người thuê nếu có tình huống khẩn cấp về cơ khí/sửa chữa có khả năng gây hư hỏng toàn bộ tòa nhà, hoặc nếu có vẻ như người thuê đã rời khỏi căn hộ.²⁰

Đàm phán Hợp đồng thuê

Mặc dù không bắt buộc theo luật hoặc quy định, nhưng điều quan trọng là cả chủ nhà và người thuê đều phải biết rằng họ có thể thương lượng với nhau về các điều khoản của hợp đồng thuê. Nhìn chung, chủ nhà không nên thúc ép người thuê ký hợp đồng thuê, và cả hai bên nên hiểu rõ về các điều khoản và điều kiện trước khi ký hợp đồng.

Bất kỳ thay đổi nào đã được thỏa thuận trong hợp đồng thuê nên được ghi vào hợp đồng bằng bút mực, đảm bảo gạch bỏ bất kỳ phần nào mà chủ nhà và người thuê đồng ý loại bỏ. Cả hai bên nên ký tất vào lề hợp đồng thuê, gần bất kỳ thay đổi nào được viết tay. Việc ký tất về thay đổi được xem là bằng chứng cho thấy cả hai bên đều đã biết về những thay đổi và đồng ý với chúng.



Điều khoản của Thỏa thuận Thuê nhà

Mỗi thỏa thuận thuê nhà phải có một số điều khoản nhất định và pháp luật nghiêm cấm chứa một số điều khoản nhất định khác.²¹

Hợp đồng thuê phải nêu rõ tên, địa chỉ và số điện thoại của chủ sở hữu, người chịu trách nhiệm bảo trì và người mà người thuê có thể cung cấp bản sao các thông báo chính thức, khiếu nại hoặc giấy tờ tòa án.²²

Nếu chủ nhà nhận được tiền đặt cọc, thì hợp đồng thuê hoặc thỏa thuận thuê phải thể hiện số tiền đã trả và phải giải thích các quyền của người thuê với tiền đặt cọc đó.²³

Chủ nhà phải đảm bảo người thuê được cung cấp một bản sao rõ ràng của hợp đồng thuê hoặc thỏa thuận thuê.²⁴ Hợp đồng thuê không được bao gồm các điều khoản bất hợp pháp như:

- Yêu cầu người thuê thanh toán chi phí sửa chữa những hao mòn thông thường của căn hộ;²⁵
- Yêu cầu người thuê phải thuê vệ sinh chuyên nghiệp cho căn hộ khi kết thúc hợp đồng thuê;²⁶
- Yêu cầu người thuê thanh toán chi phí sửa chữa các phần của tòa nhà nằm ngoài căn hộ của người thuê;²⁷
- Cấm người thuê kiện chủ nhà hoặc báo cáo vi phạm Quy định Vệ sinh;²⁸
- Cấm người thuê tham gia hiệp hội người thuê;²⁹ hoặc
- Yêu cầu người thuê thanh toán phí trả chậm nếu tiền thuê nhà chậm dưới 30 ngày.³⁰

Thanh toán khi bắt đầu thuê nhà

Chủ nhà chỉ được yêu cầu người thuê thanh toán trước các khoản sau:

- Tiền thuê nhà tháng đầu;
- Đặt cọc để trang trải chi phí cho bất kỳ thiệt hại nào đối với căn hộ vượt quá hao mòn thông thường (không được vượt quá số tiền thuê nhà một tháng);
- Tiền thuê nhà tháng cuối (tháng cuối cùng người thuê ở trong căn hộ); và
- Chi phí thực tế của ổ khóa và chìa khóa mới cho căn hộ.³¹

Chủ nhà phải cung cấp biên nhận có chữ ký cho bất kỳ khoản thanh toán nào được thực hiện bằng tiền mặt hoặc phiếu chuyển tiền (money order). Biên nhận phải bao gồm số tiền đã thanh toán, ngày thanh toán và mô tả mục đích thanh toán. Biên nhận cũng phải bao gồm tên chủ nhà, tên người thuê và tên người nhận khoản thanh toán.³²

Chủ nhà không được tính trước phí thú cưng, phí môi giới hoặc phí đăng ký cho người thuê hoặc người thuê tiềm năng khi bắt đầu hợp đồng thuê nhà.³³ Phí sử dụng các “tiện ích” tùy chọn như bãi đậu xe, hồ bơi hoặc trung tâm thể dục không cần phải được bao gồm trong giá quảng cáo nếu người thuê có thể lựa chọn từ chối.

Luật Quy định Đặt cọc

Tất cả tiền đặt cọc phải được gửi vào một ngân hàng tại Massachusetts, trong một tài khoản có tính lãi suất, và trong vòng tháng đầu của hợp đồng thuê. Tiền đặt cọc phải được giữ riêng biệt với tiền của chủ nhà trong một tài khoản được bảo vệ khỏi các chủ nợ của chủ nhà. Chủ nhà phải cung cấp cho người thuê tên và địa chỉ của ngân hàng đang giữ tiền đặt cọc, cùng với số tài khoản thực tế. Hằng năm, chủ nhà phải trả cho người thuê lãi suất trên tiền đặt cọc hoặc để người thuê khấu trừ số tiền đó vào thanh toán tiền thuê nhà.

Chủ nhà phải cung cấp cho người thuê một “bản kê khai tình trạng” trong vòng 10 ngày kể từ ngày bắt đầu thuê nhà hoặc sau khi nhận được tiền đặt cọc (tùy theo thời điểm nào muộn hơn), trong đó mô tả tình trạng của căn hộ và bất kỳ hư hỏng nào tồn tại ở thời điểm đó. Người thuê có 15 ngày để bổ sung vào “bản kê khai tình trạng” hoặc thực hiện các thay đổi. Cả hai bên nên giữ lại bản sao của “bản kê khai tình trạng” cuối cùng.

Khi hợp đồng thuê nhà kết thúc, chủ nhà phải hoàn trả tiền đặt cọc, cộng với tiền lãi, trong vòng 30 ngày. Tuy nhiên, chủ nhà có thể giữ lại bất kỳ khoản tiền thuê nhà chưa thanh toán nào hoặc số tiền cần thiết để sửa chữa hư hỏng cho căn hộ vượt quá hao mòn thông thường. Nếu hợp đồng thuê nhà có quy định như vậy, chủ nhà cũng có thể khấu trừ phần của người thuê trong bất kỳ khoản tăng thuế tài sản nào của chủ nhà.³⁴

Nếu chủ nhà có ý định giữ lại toàn bộ hoặc một phần tiền đặt cọc để bồi thường thiệt hại, thì chủ nhà phải cung cấp cho người thuê một văn bản mô tả về thiệt hại và ước tính chi phí sửa chữa trong vòng 30 ngày kể từ ngày người thuê chuyển đi.

Luật Quy định Tiền thuê Tháng Cuối

Nếu người thuê đã thanh toán tiền thuê nhà tháng cuối cho chủ nhà khi bắt đầu hợp đồng thuê, thì chủ nhà phải cung cấp cho người thuê một biên nhận có chữ ký. Giống như tất cả biên nhận trong quy trình thuê nhà, biên nhận phải bao gồm số tiền đã trả, ngày thanh toán, mô tả mục đích thanh toán, tên chủ nhà, tên người thuê và tên người nhận khoản thanh toán. Vào cuối mỗi năm và khi hợp đồng thuê nhà kết thúc, người thuê có quyền được hưởng bất kỳ khoản lãi nào kiếm được từ tiền thuê nhà tháng cuối.³⁵

Bộ luật Vệ sinh Tiểu bang và Tình trạng Căn hộ

Ở Massachusetts, Bộ luật Vệ sinh Tiểu bang, **105 C.M.R. § 410**, đặt ra các tiêu chuẩn tối thiểu về việc cung cấp một nơi có thể ở được. Nhìn chung, “có thể ở được” nghĩa là một nơi đủ thoải mái và sạch sẽ để một người có thể sống an toàn.

Chủ nhà có nghĩa vụ duy trì căn hộ ở tình trạng có thể ở được trong suốt thời gian thuê.³⁶ Quyền có nhà có thể ở được áp dụng cho tất cả người cư trú của một bất động sản, không chỉ riêng người thuê. Người thuê và người cư trú có thể báo cáo vấn đề trực tiếp cho chủ nhà để chủ nhà biết và có thể sửa chữa kịp thời. Nếu cần thiết, người thuê hoặc người cư trú có thể yêu cầu thanh tra từ hội đồng y tế địa phương đến căn hộ, xem xét tình trạng và yêu cầu chủ nhà khắc phục bất kỳ vấn đề nào vi phạm Bộ luật Vệ sinh. Chủ nhà không được phạt người thuê hoặc người cư trú vì đã báo cáo vi phạm Bộ luật Vệ sinh cho chính quyền. Người thuê đang gặp khó khăn trong việc yêu cầu chủ nhà sửa chữa có thể giữ lại một phần tiền thuê nhà hoặc chuyển đi, ngay cả khi đã có hợp đồng thuê nhà hoặc thỏa thuận thuê nhà.³⁷ Tuy nhiên, trước khi giữ lại tiền thuê nhà hoặc chuyển đi, người thuê nếu đang cân nhắc những lựa chọn này thì nên liên hệ với luật sư tư nhân hoặc các dịch vụ pháp lý để biết thêm thông tin và được tư vấn.

Theo luật liên bang và tiểu bang, nếu bất động sản cho thuê được xây dựng trước năm 1978, thì chủ nhà và người thuê phải ký và giữ lại một bản sao Thông báo Luật về Chì cho Người thuê và Giấy chứng nhận của Người thuê.³⁸ Những mẫu đơn này nhằm thông báo cho Người thuê về các rủi ro và nguyên nhân đã biết gây ngộ độc chì, đồng thời tiết lộ nếu biết có sơn gốc chì trong căn hộ cho thuê. Chủ nhà cũng phải tiết lộ các tài liệu liên quan đến bất kỳ kiểm tra hoặc đánh giá rủi ro về chì nào được thực hiện tại căn hộ cho thuê, và Thư xác nhận Kiểm soát Tạm thời hoặc Thư xác nhận Tuân thủ do hội đồng y tế địa phương cấp.

Nếu trẻ em dưới sáu tuổi sống trong bất động sản cho thuê, chủ nhà có nghĩa vụ loại bỏ chì hoặc hạ thấp các nguy cơ về chì đến mức kiểm soát tạm thời. Chủ nhà không được từ chối cho thuê căn hộ cho người thuê có con nhỏ vì sự có mặt hoặc khả năng có sơn chì hoặc chi phí loại bỏ chì.

Bạn có thể tìm thấy hội đồng y tế địa phương thông qua trang web UpToCode.org, một trang web do Northeast Legal Aid (Trợ giúp Pháp lý Đông Bắc) và LemmaLegal phát triển với sự đóng góp từ các tổ chức đối tác về dịch vụ pháp lý.

**UpToCode.org -
Tìm Thanh tra Y tế**



Sức khỏe tại Nhà

Văn phòng Tổng chương lý Massachusetts nỗ lực đảm bảo tuân thủ luật môi trường và sức khỏe cộng đồng, đồng thời đảm bảo chủ nhà, người thuê và chủ sở hữu nhà có thông tin chính xác để đảm bảo tuân thủ luật pháp, cũng như có những ngôi nhà an toàn và lành mạnh. Rủi ro sức khỏe môi trường tại nhà có thể tạo ra các nguồn gây bệnh hoặc chấn thương nghiêm trọng và có thể ảnh hưởng đến khả năng tận hưởng ngôi nhà cách an toàn của cư dân, dù họ sở hữu hay thuê. Nhiều cơ quan liên bang, tiểu bang và địa phương quản lý và hỗ trợ giải quyết các vấn đề liên quan đến sức khỏe môi trường tại nhà.

Bạn có thể tìm thêm thông tin về các rủi ro sức khỏe môi trường phổ biến nhất – chẳng hạn như chì, amiăng, chất thải rắn, nấm mốc, tiếng ồn, nước uống không an toàn, hệ thống nước thải và tự hoại – trên trang Sức khỏe tại Nhà của trang web Văn phòng Tổng chương lý.



[Ban Bảo vệ Môi trường
của Tổng chương lý:
Sức khỏe tại Nhà](#)



Trục xuất

Để trục xuất người thuê mà không có sự đồng ý của người thuê, chủ nhà phải xin phép tòa án.³⁹ Chủ nhà không được trục xuất người thuê bằng cách cưỡng chế di dời người thuê hoặc tài sản cá nhân của họ, hoặc bằng cách thay ổ khóa. Chủ nhà phải thông báo cho người thuê, trong hầu hết các trường hợp, đây được gọi là Thông báo Rời khỏi nhà. Thời hạn của thông báo phụ thuộc vào loại hình thuê nhà và lý do trục xuất. Sau đó, chủ nhà phải nộp đơn khởi kiện dân sự (Quy trình Trục xuất Tóm tắt) lên tòa án. Người thuê có thể trình bày biện hộ hoặc nộp đơn phản tố.

Nếu chủ nhà thắng kiện, chủ nhà có thể nhận được phán quyết từ tòa án và cuối cùng là một lệnh thi hành án cho phép Cảnh sát trưởng quận hoặc Nhân viên tư pháp tiến hành trục xuất thực tế. Bất kỳ tài sản cá nhân nào thuộc về người thuê phải được chuyển đến kho công cộng được cấp phép để lưu trữ. Chủ nhà có nghĩa vụ trả phí di chuyển nhưng có quyền được hoàn trả (chi phí đó) từ người thuê. Người thuê được phép một lần lấy lại các vật dụng cá nhân hoặc có giá trị tình cảm từ kho và có thể lấy lại toàn bộ tài sản cá nhân từ kho sau khi thanh toán mọi khoản phí hợp pháp đến từ cơ sở kho.⁴⁰

Lựa chọn Hòa giải

Nếu chủ nhà và người thuê đồng ý, họ có thể sử dụng dịch vụ hòa giải thông qua Chương trình Hòa giải Trực tiếp của Tổng chưởng lý (AGO) để giải quyết tranh chấp có thể dẫn đến trục xuất. Ngoài ra, tòa án nhà ở địa phương có thể hỗ trợ giải quyết tranh chấp giữa chủ nhà và người thuê thông qua hòa giải.

Tìm hiểu thêm về chương trình hòa giải Trực tiếp của AGO tại đây:

Chủ nhà và người thuê có thể tận dụng chương trình Luật sư trong Ngày tại một số tòa án. Thông tin về chương trình Luật sư trong Ngày có thể tìm thấy trên mass.gov.



[Chương trình Hòa giải Trực tiếp](#)



[Luật sư trong Ngày](#)

Quy trình Trục xuất

Quy trình trục xuất chính thức được gọi là Quy trình Tóm tắt (Summary Process). Nó bắt đầu khi chủ nhà gửi cho người thuê một tài liệu tòa án gọi là Trát hầu tòa và Đơn khiếu nại. Trong quá trình trục xuất, người thuê sẽ có quyền đưa ra các biện hộ chống lại việc trục xuất và nộp đơn phản tố yêu cầu bồi thường thiệt hại về tiền bạc. Một số biện hộ phổ biến chống trục xuất bao gồm:

- Không chấm dứt hợp đồng thuê nhà đúng quy định.
- Chủ nhà không khắc phục các vấn đề đã biết của căn hộ.
- Chủ nhà trục xuất bạn để trả đũa các hoạt động được pháp luật bảo vệ.
- Phân biệt đối xử, bao gồm cả việc chủ nhà không thực hiện các điều chỉnh hợp lý về chỗ ở theo yêu cầu cần thiết để cho phép người khuyết tật sống trong nhà.

Biện hộ và đơn phản tố được nộp lên Tòa án (với một bản sao gửi cho chủ nhà) trong phần Trả lời. Người thuê cũng có thể gửi (trình bày) cho chủ nhà các Yêu cầu Tìm kiếm (Discovery Request), bao gồm các yêu cầu cung cấp thông tin và tài liệu có thể cần thiết tại phiên tòa. Thời hạn cuối rất quan trọng. Cả chủ nhà và người thuê nên đọc kỹ tất cả thông báo nhận được từ Tòa án và được khuyến khích tìm kiếm sự hỗ trợ pháp lý càng sớm càng tốt trong quá trình này.

Người thuê và chủ nhà có thể tìm thấy các mẫu đơn tòa án cần thiết trên trang web của Tòa án Nhà ở:



Massachusetts Defense for Eviction (MADE) (Biện hộ chống Trục xuất ở Massachusetts) là một công cụ miễn phí giúp người thuê bào chữa chống lại việc trục xuất tại tòa án. Trang web này do Greater Boston Legal Services (Dịch vụ Pháp lý Greater Boston) lưu trữ nhưng khả dụng cho người thuê trên toàn Tiểu bang.



Các Loại Nhà ở Đặc biệt

Cho đến nay, hướng dẫn này tập trung vào các luật và quy định áp dụng cho hình thức thuê nhà ở thông thường. Tuy nhiên, nhiều người thuê ở Massachusetts có thể thấy rằng họ thuộc phạm vi áp dụng của một bộ luật và quy định khác vì nhà ở của họ không được coi là hình thức thuê nhà ở thông thường

Nhà cho thuê từng phòng

Nhà cho thuê từng phòng, còn được gọi là nhà trọ cho phép nấu nướng tắm giặt (boarding houses), nhà nghỉ (lodging houses), hoặc nhà trọ một phòng (SRO), được quản lý hơi khác so với căn hộ truyền thống và cũng khác so với khách sạn. Nhà cho thuê từng phòng là nơi cho thuê riêng bốn phòng trở lên cho những người không có quan hệ thân thích với người điều hành nhà cho thuê từng phòng (bất kể có bao nhiêu người thuê mỗi phòng). Mỗi phòng có thể có hoặc không có phòng tắm riêng. Không bắt buộc nhà cho thuê từng phòng phải có bếp, nhưng nếu có, bếp phải đáp ứng một số yêu cầu nhất định của quy chuẩn xây dựng

Người điều hành nhà cho thuê từng phòng phải có giấy phép.⁴¹

Các quy tắc trục xuất đối với nhà cho thuê từng phòng có đôi chút khác biệt so với căn hộ truyền thống, nhưng chủ sở hữu không được phép khóa cửa không cho ai vào nếu không có sự cho phép của thẩm phán.⁴² Chủ sở hữu vẫn phải nộp đơn xin trục xuất, nhưng thời hạn thông báo mà họ phải gửi cho người thuê sẽ khác nhau tùy thuộc vào thời gian người thuê đã sống tại đó.

Nhà ở lắp ghép (“Nhà di động Mobile Homes”)

Khi bạn mua một ngôi nhà lắp ghép (đôi khi được gọi là “nhà di động”), bạn cũng có thể trở thành người thuê trong một cộng đồng nhà ở lắp ghép. Do tính chất đặc thù của những cộng đồng này, nơi người thuê sở hữu nhà nhưng thuê lô đất nơi ngôi nhà tọa lạc, nên những cộng đồng này được quản lý khác với mối quan hệ chủ nhà - người thuê truyền thống.

Đơn vị Nhà lắp ghép thuộc Văn phòng Tổng chưởng lý đã xuất bản một hướng dẫn riêng, cung cấp sự thảo luận toàn diện về quyền và nghĩa vụ pháp lý của cư dân và chủ sở hữu/người vận hành các cộng đồng nhà ở lắp ghép. Hướng dẫn này thảo luận về M.G.L. c.

140 §§ 32A-32S, thường được gọi là Đạo luật Nhà ở lắp ghép, là các quy định về nhà ở lắp ghép của Tổng chưởng lý và các luật nhà ở có liên quan khác.

[Hướng dẫn về Luật Cộng đồng Nhà ở Lắp ghép](#)



Phân biệt Đối xử trong vấn đề Nhà ở là Vi phạm Pháp luật

Chủ nhà từ chối cho ai đó thuê căn hộ vì lý do chủng tộc, màu da, nguồn gốc quốc gia, tổ tiên, giới tính, tình trạng hôn nhân, tôn giáo, tuổi tác, khuynh hướng tình dục, nguồn thu nhập, bản dạng hoặc biểu hiện giới, nền tảng quân sự, hoặc vì người đó khuyết tật là vi phạm pháp luật.⁴³ Trừ một số trường hợp ngoại lệ rất hạn chế, việc từ chối cho người có con thuê cũng là bất hợp pháp. Để biết thêm thông tin về phân biệt đối xử về nhà ở, vui lòng liên hệ Ban Dân quyền thuộc Văn phòng Tổng chưởng lý hoặc Ủy ban Chống Phân biệt đối xử Massachusetts.



[Ban Dân quyền AGO:
Luật Nhà ở Công bằng](#)

Trả thù là Vi phạm Pháp luật

Chủ nhà không được trả thù hoặc đe dọa trả thù người thuê hoặc người cư ngụ trong nhà vì đã thực hiện quyền của mình. Chủ nhà đe dọa hoặc trả thù người thuê hoặc người cư ngụ khi tham gia hoạt động được bảo vệ là bất hợp pháp.⁴⁴

Các hoạt động được bảo vệ bao gồm, nhưng không giới hạn ở:

- Báo cáo tình trạng nhà cho chủ nhà hoặc người quản lý bất động sản;
- Báo cáo tình trạng nhà cho hội đồng y tế địa phương;
- Nộp đơn khiếu nại lên tòa án hoặc cơ quan hành chính;
- Tổ chức hoặc tham gia hiệp hội người thuê.

Hành vi trả thù có thể diễn ra dưới nhiều hình thức, nhưng sau đây là những ví dụ về hành vi sẽ bị coi là bất hợp pháp nếu đe dọa hoặc trả thù người thuê hoặc người cư ngụ trong bất động sản vì đã tham gia hoạt động được bảo vệ:

- Tăng tiền thuê nhà;
- Chấm dứt hoặc không gia hạn hợp đồng thuê nhà;
- Thay ổ khóa;
- Tắt hệ thống sưởi hoặc điện;
- Bắt đầu quy trình trục xuất;
- Báo cáo người thuê với cảnh sát hoặc viên chức di trú;
- Quấy rối người thuê hoặc người cư ngụ trong bất động sản.

Một số hành vi nhất định của chủ nhà sẽ tạo ra “giả định” pháp lý rằng hành vi đó là trả thù nếu xảy ra trong vòng sáu tháng kể từ khi người thuê hoặc người cư ngụ thực hiện hành vi được bảo vệ.⁴⁵ Giả định có nghĩa là nếu người thuê hoặc người cư ngụ kiện chủ nhà vì hành vi trả thù, tòa án sẽ coi hành động đó là trả thù, trừ khi chủ nhà có thể chứng minh ngược lại.

Phương sách Bổ sung từ Văn phòng Tổng chưởng lý

Quy định về Chủ nhà - Người thuê, Bảo vệ Người tiêu dùng

Theo **M.G.L. c. 93A, § (2)(c)**, Tổng chưởng lý có thể ban hành các quy tắc và quy định diễn giải điều khoản của Đạo luật Bảo vệ Người tiêu dùng, **M.G.L. c. 93A**. Các quy định của Tổng chưởng lý liên quan đến luật Chủ nhà - Người thuê có thể tìm thấy tại 940 C.M.R. § 3.17.

Thông báo hướng dẫn về Phí Môi giới

Vào ngày 1 tháng 8 năm 2025, Văn phòng Tổng chưởng lý đã ban hành thông báo hướng dẫn về luật mới cấm các nhà môi giới và nhân viên kinh doanh bất động sản do chủ nhà thuê thu phí môi giới người thuê tiềm năng.

Hướng dẫn về Quy định Phí Không Công bằng và Lừa dối (“Phụ phí ẩn Junk Fee”)

Vào ngày 29 tháng 7 năm 2025, Văn phòng Tổng chưởng lý đã ban hành hướng dẫn cập nhật để giúp các doanh nghiệp hoạt động tại Massachusetts tuân thủ các quy định bảo vệ người tiêu dùng cấm “phụ phí ẩn (junk fee)”, được nêu tại **940 C.M.R. § 38.00**. Quy định về phụ phí ẩn áp dụng cho việc thuê nhà ở tại Massachusetts, và hướng dẫn này đề cập cách thức phải công bố “Tổng giá” của danh sách cho thuê và các yêu cầu thông báo đối với hợp đồng thuê, có các tính năng tùy chọn tiêu cực như điều khoản tự động gia hạn trong hợp đồng thuê theo tháng.



[940 C.M.R. § 3.00](#)



[Thông báo hướng dẫn về
Phí Môi giới](#)



[Thông báo hướng dẫn về
Phụ Phí Ẩn](#)



[Phí Không Công bằng và
Lừa dối](#)

Hướng dẫn Ngăn chặn Phân biệt Đối xử Nhà ở dựa trên Nguồn Thu nhập

Sức khỏe tại Nhà

Trang web này của Văn phòng Tổng chương lý cung cấp tóm tắt các luật, quy tắc và quy định đảm bảo tuân thủ luật môi trường và sức khỏe cộng đồng.

Hướng dẫn về Luật Cộng đồng Nhà ở Lắp ghép

Hướng dẫn này cung cấp thảo luận toàn diện về các quyền và trách nhiệm pháp lý của cư dân và chủ sở hữu/người vận hành các cộng đồng nhà ở lắp ghép. Cụ thể, hướng dẫn này thảo luận về **M.G.L. c. 140, §§ 32A-32S**, thường được gọi là Đạo luật Nhà ở Lắp ghép, các quy định về nhà ở lắp ghép của Tổng chương lý và các luật nhà ở có liên quan khác.



[Ngăn chặn Phân biệt
Đối xử dựa trên Nguồn
Thu nhập](#)



[Sức khỏe tại Nhà](#)



[Hướng dẫn về Luật Cộng
đồng Nhà ở Lắp ghép](#)

Liên hệ với Chúng tôi

Office of the Attorney General
One Ashburton Place
Boston, MA 02108

<http://www.mass.gov/ago>

(617) 727-8400 Đường dây nóng cho Người tiêu dùng

(617) 963-2917 Đường dây nóng Dân

Nộp đơn Khiếu nại của Người tiêu dùng

Ban Bảo vệ và Phản hồi cho Người tiêu dùng (CARD) thuộc Văn phòng Tổng chưởng lý cung cấp dịch vụ hỗ trợ người tiêu dùng miễn phí cho những cá nhân nộp đơn khiếu nại. Không phải tất cả khiếu nại đều phù hợp để được hỗ trợ cho người tiêu dùng, nhưng nhiều tranh chấp giữa chủ nhà và người thuê thì phù hợp. Ngay cả khi tranh chấp không phù hợp để được hỗ trợ, thì việc nộp đơn khiếu nại vẫn có thể giúp AGO nhận diện các hành vi kinh doanh không công bằng và lừa dối, từ đó hỗ trợ công tác thực thi pháp luật và xây dựng chính sách.



[Nộp đơn Khiếu nại của Người tiêu dùng](#)

Nộp đơn Khiếu nại Dân quyền

Nếu tin rằng một công ty, doanh nghiệp, tổ chức đã vi phạm quyền của mình, bạn có thể nộp đơn khiếu nại dân quyền lên Ban Dân Quyền thuộc Văn phòng Tổng chưởng lý.



[Nộp đơn Khiếu nại Dân quyền](#)

Phương sách từ các Cơ quan khác trong Tiểu bang

Văn phòng Điều hành Nhà ở và Cộng đồng Có thể sống được ở Massachusetts

Văn phòng Điều hành Nhà ở và Cộng đồng Có thể sống được (EOHLC) được thành lập vào năm 2023 nhằm tạo thêm nhà ở và giảm chi phí nhà ở cho cư dân Massachusetts. EOHLC cũng phân bổ ngân sách cho các thành phố, giám sát danh mục nhà ở công cộng do tiểu bang hỗ trợ và vận hành chương trình Nơi trú ẩn Khẩn cấp cho Gia đình (EA) của tiểu bang.

100 Cambridge St., Suite 300
Boston, MA 02114
(617) 573-1100



[Văn phòng Điều hành Nhà ở và Cộng đồng Đáng sống](#)

Tòa án Nhà ở Massachusetts

Bộ phận Tòa án Nhà ở xử lý tất cả vấn đề liên quan đến nhà ở dân cư, chẳng hạn như các vụ kiện trục xuất, các vụ kiện tụng nhỏ, và các vụ kiện dân sự liên quan đến thương tích cá nhân, thiệt hại tài sản, vi phạm hợp đồng, phân biệt đối xử, cũng như các hành động thực thi luật và kháng cáo đến quyết định của hội đồng quy hoạch địa phương ảnh hưởng đến nhà ở dân cư.

Administrative Office of the Housing Court
Edward W. Brooke Courthouse, 24 New Chardon St.
6th Floor
Boston, MA 02114
(617) 788-6500



[Tòa án Nhà ở](#)

Ủy ban Chống Phân biệt Đối xử Massachusetts

Ủy ban Chống Phân biệt Đối xử Massachusetts (MCAD) là cơ quan độc lập của tiểu bang, thực thi luật chống phân biệt đối xử của Massachusetts bằng cách điều tra các khiếu nại về phân biệt đối xử trong việc làm, nhà ở, nơi công cộng và các khía cạnh khác của cuộc sống hàng ngày.

MCAD Boston, 1 Ashburton Place, Suite 601, Boston, MA 02108
MCAD Springfield, 436 Dwight Street, Room 220, Springfield, MA 01103
MCAD Worcester, 18 Chestnut Street, Room 520, Worcester, MA 01608



[Ủy ban Chống Phân biệt Đối xử Massachusetts](#)

Sở Y tế Công cộng Massachusetts, Chương trình Phòng ngừa Ngộ độc Chì ở Trẻ em

Chương trình Phòng ngừa Ngộ độc Chì ở Trẻ em (CLPPP) giúp ngăn ngừa, sàng lọc, chẩn đoán và điều trị ngộ độc chì ở trẻ em. CLPPP nỗ lực loại bỏ các nguồn gây ngộ độc thông qua nghiên cứu và các hoạt động giáo dục, dịch tễ, lâm sàng và môi trường.



[Chương trình Phòng ngừa Ngộ độc Chì ở Trẻ em](#)

Thư viện Luật Tòa Sơ thẩm

Thư viện Luật Tòa Sơ thẩm cung cấp thông tin pháp lý về các vấn đề liên quan đến chủ nhà và người thuê, cũng như các vấn đề nhà ở khác trên trang web của mình.



[Luật Massachusetts về nhà ở và bất động sản Tài nguyên từ các Tổ chức Hỗ trợ Pháp lý](#)

Phương sách do các Tổ chức Dịch vụ Pháp lý Cung cấp

Mass Legal Help (Trợ giúp Pháp lý Massachusetts)

MassLegalHelp là một trang web do Dự án Trang web Hỗ trợ Pháp lý tại Viện Cải cách Luật Massachusetts điều hành với hỗ trợ của Tập đoàn Hỗ trợ Pháp lý Massachusetts. Trang web bao gồm các tài nguyên về nhiều chủ đề pháp lý, bao gồm:

Công cụ Tìm kiếm Tài nguyên Pháp lý Massachusetts, danh bạ thông tin liên hệ của các văn phòng hỗ trợ pháp lý, cơ quan chính phủ và các chương trình tòa án.

Chiến thuật Pháp lý: Quyền của Người thuê tại Massachusetts, sách điện tử miễn phí cung cấp thông tin thực tế về quyền của người thuê trong nhà ở tư nhân.

Biện hộ về Trục xuất tại Massachusetts (MADE)

MADE là trang web của Greater Boston Legal Services (GBLS) giúp người thuê đang đối mặt với việc bị trục xuất chuẩn bị các biểu mẫu chính cần thiết để bảo vệ mình trước việc bị trục xuất tại tòa án. Trang web này miễn phí và sử dụng hình thức phỏng vấn trực tuyến tự hướng dẫn bằng tiếng Anh và tiếng Tây Ban Nha.

UpToCode.org

UpToCode.org là một công cụ trực tuyến miễn phí giúp người thuê tại Massachusetts giải quyết các vấn đề về điều kiện nhà ở tồi tệ. Trang web cung cấp hướng dẫn từng bước, có thể giúp soạn thảo thư gửi chủ nhà, khiếu nại lên hội đồng y tế địa phương hoặc chuẩn bị hồ sơ tòa án để giải quyết các vấn đề về điều kiện nhà ở. UpToCode.org được phát triển bởi Northeast Legal Aid và LemmaLegal với đóng góp từ các tổ chức đối tác về dịch vụ pháp lý, hỗ trợ từ Legal Services Corporation và Viện Cải cách Luật pháp Massachusetts, cùng sự giúp đỡ từ các đối tác cộng đồng như La Colaborativa.



[Công cụ Tìm kiếm Tài nguyên Pháp lý Massachusetts](#)



[Chiến thuật Pháp lý](#)



[GBLS.org/MADE](#)



[UpToCode.org](#)

Tài liệu Tham khảo

¹M.G.L. c. 186, § 15B(1)(b); see also M.G.L. c. 93A, § 2 and Attorney General's Office, Consumer Protection: General Regulations, 940 C.M.R. § 3.17(4)(a) ("It shall be an unfair or deceptive practice for an owner to: (a) require a tenant or prospective tenant, at or prior to the commencement of any tenancy, to pay any amount in excess of the following: 1. rent for the first full month of occupancy; and 2. rent for the last full month of occupancy calculated at the same rate as the first month; and 3. a security deposit equal to the first month's rent; and, 4. the purchase and installation cost for a key and lock.") (emphasis added).

²M.G.L. c. 93A, § 2; 940 C.M.R. § 38.01; and 940 C.M.R. § 38.04.

³See State Sanitary Code, 104 CMR §§ 410.200, 410.210, and 410.300F.

⁴M.G.L. c. 186, § 22.

⁵105 C.M.R. § 410; and *Haddad v. Gonzalez*, 410 Mass. 855 (1991).

⁶105 C.M.R. § 410.100(A)(5-6).

⁷105 C.M.R. § 410.260(D).

⁸105 C.M.R. § 410.260(D)(4).

¹⁰See M.G.L. c. 93A, § 2 and 940 C.M.R. § 38.04(1) ("In connection with any Advertising or marketing, solicitation, or offer of Sale that is Targeted to or results in a Sale in Massachusetts, the following shall constitute an unfair and deceptive practice under M.G.L. c. 93A, § 2: (1) Misrepresenting or failing to disclose Clearly and Conspicuously, at the time of the initial presentation of the price of any Product, or any subsequent presentation thereafter, the Total Price of that Product . . .").

¹¹M.G.L. c. 186, § 15B; and 940 C.M.R. § 3.17(4)(a).

¹²See *Americans with Disabilities Act* at 42 U.S.C. §§ 12101 et seq. and *The Fair Housing Act* at 42 U.S.C. §§ 3601-3619; see also JOINT STATEMENT OF THE DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT AND THE DEPARTMENT OF JUSTICE, REASONABLE ACCOMMODATIONS UNDER THE FAIR HOUSING ACT, available at: <https://www.hud.gov/sites/documents/huddojstatement.pdf>.

¹³M.G.L. c. 151B, § 4 ¶ 11; see also M.G.L. c. 199A (concerning unlawful practices in selling, renting, or leasing premises containing lead in paint, plaster or materials.).

¹⁴M.G.L. c. 112, § 87DDD1/2.

¹⁵AN ACT MAKING APPROPRIATIONS FOR THE FISCAL YEAR 2026, Chapter 9 of the Acts of 2025, §§ 43, 54, 55 and 136.

¹⁶M.G.L. c. 186, § 15B; 940 C.M.R. § 3.17(4)(a).

¹⁷*Affordable Homes Act*, Chapter 150 of the Acts of 2024 codified at M.G.L. c. 239, § 16.

¹⁸M.G.L. c. 151B, § (4)(7B).

¹⁹M.G.L. c. 151B, § (4)(6).

²⁰Federal Trade Commission, Using Consumer Reports: What Landlords Need to Know (July 2023), <https://www.ftc.gov/business-guidance/resources/using-consumer-reports-what-landlords-need-know>.

²¹M.G.L. c. 186, § 15A-F, § 16.

²²M.G.L. c. 186, §§ 15-15F, § 16.

²³940 C.M.R. § 3.17(3)(b)(1)-(2).

²⁴940 C.M.R. § 3.17(3)(b)(3).

²⁵M.G.L. c. 186, § 15D.

²⁶M.G.L. c. 186, § 15B(4)(iii).

²⁷M.G.L. c. 186, § 15B(4)(iii); and *Peebles v. JRK Property Holdings*, No. SJC-13702 (2025).

²⁸M.G.L. c. 186, § 15B(4)(iii).

²⁹M.G.L. c. 186, § 18.

³⁰M.G.L. c. 186, § 18.

³¹M.G.L. c. 186, § 15B(c).

³²M.G.L. c. 186, § 15B(1)(b).

³³M.G.L. c. 186, § 15B(3)(a).

³⁵940 C.M.R. 3.17(4)(a).

³⁶M.G.L. c. 186, § 15B(4).

³⁷105 C.M.R. § 410.003(A-D); see also M.G.L. c. 93, § 2 and 940 C.M.R. 3.17(1)(a).

³⁸M.G.L. c. 239, § 8A.

³⁹Department of Public Health, Lead Poisoning and Control Regulations, 105 C.M.R. § 460.

⁴⁰M.G.L. c. 239; M.G.L. c. 93A, § 2 and 940 C.M.R. § 3.17(5).

⁴¹M.G.L. c. 239; M.G.L. c. 186, § 11; M.G.L. c. 105.

⁴³42 U.S.C. §§ 3601-3619 and M.G.L. c. 151B, § (4)(6).

⁴⁴M.G.L. c. 186, § 18 and M.G.L. c. 239, § 18; see also M.G.L. c. 93A and 940 C.M.R. § 3.17(6)(b) ("It shall be an unfair and deceptive practice for an owner to: . . . (b) Retaliate or threaten to retaliate in any manner against a tenant for exercising or attempting to exercise any legal rights as set forth in M.G.L. c. 186, § 18.")

⁴⁵See M.G.L. c. 186, § 18 ¶ 2 (establishing a rebuttable presumption of reprisal in context of affirmative claim for retaliation); see also G.L. c. 239, § 2A (establishing a rebuttable presumption of reprisal in context of defense against eviction.).

Văn phòng Tổng chương lý
One Ashburton Place, Boston, MA 02108
(617) 727-2200
www.mass.gov/ago