



Khởi thịnh vượng chung Massachusetts

Bộ Y tế Công cộng

Thông báo về quyền và trách nhiệm pháp lý của người cư ngụ

Tài liệu này tóm tắt một số lựa chọn pháp lý mà bạn có thể có khi chủ sở hữu bất động sản nơi bạn sống chưa khắc phục một số vấn đề nhất định trong nhà của bạn, theo quy định tại Bộ luật Nhà ở của tiểu bang (105 CMR 410.000). **Đây không phải là tư vấn pháp lý.** Hãy trao đổi với luật sư trước khi bạn quyết định giữ lại tiền thuê nhà hoặc thực hiện biện pháp khác nêu dưới đây.

Nhà cho thuê an toàn và lành mạnh:

Nhà cho thuê ở Massachusetts phải đáp ứng các tiêu chuẩn tối thiểu để bảo vệ sức khỏe, sự an toàn và thể trạng của người cư ngụ. Bộ luật Nhà ở, [105 CMR 410.000](#), *Tiêu chuẩn tối thiểu phù hợp với nơi ở của con người (Bộ luật Vệ sinh của tiểu bang, Chương II)*, là quy định của tiểu bang đặt ra các tiêu chuẩn tối thiểu này. [Chương trình Vệ sinh Cộng đồng \(CSP\)](#) của Cục Tình hình Khí hậu và Môi trường, Bộ Y tế Công cộng Massachusetts ban hành quy định này, nhưng các tiêu chuẩn được thực thi bởi các sở y tế địa phương.¹ CSP phối hợp với các sở y tế địa phương và dân chúng để cung cấp đào tạo và hỗ trợ kỹ thuật về Bộ luật Nhà ở. Để biết thêm thông tin, vui lòng xem mass.gov/lists/housing-community-sanitation.

Trách nhiệm của bạn trong việc giữ cho ngôi nhà của bạn an toàn và lành mạnh

Bộ luật Nhà ở cũng có các yêu cầu mà những người sống trong các căn hộ hoặc nhà thuê cần phải đáp ứng. Một số vấn đề như động vật gây hại, nấm mốc và giữ thông thoáng lối thoát hiểm, có thể cần chủ sở hữu và người cư ngụ cùng hợp tác để khắc phục vấn đề. Ví dụ: những người cư ngụ cần đảm bảo không để thức ăn hoặc rác thải rơi vãi có thể thu hút động vật gây hại hoặc để đồ đạc của họ ở ngoài hành lang thoát hiểm. Nếu sở y tế địa phương tiến hành thanh tra, theo yêu cầu của bạn hoặc vì một vấn đề khác, sở y tế địa phương có thể thông báo cho bạn rằng bạn cần khắc phục điều gì đó. Sở y tế địa phương có thể ban hành lệnh yêu cầu bạn sửa chữa và cho bạn một khoảng thời gian nhất định để khắc phục vấn đề.

Quyền của bạn được có nhà ở an toàn và lành mạnh và được bảo vệ khỏi bị trả thù

Nếu bạn nghĩ rằng các điều kiện trong nhà của bạn không an toàn hoặc mất vệ sinh và có thể vi phạm Bộ luật Nhà ở, bạn cần liên hệ với chủ nhà trước. Nếu chủ nhà của quý vị không giải quyết thỏa đáng những lo ngại này, bạn cần liên hệ với sở y tế địa phương. Họ sẽ tiến hành thanh tra miễn phí nhà của bạn và sẽ ra lệnh cho chủ nhà của bạn khắc phục mọi vi phạm của Bộ luật Nhà ở. Bạn có thể tìm thông tin liên hệ của sở y tế địa phương bằng cách gọi điện đến tòa thị chính hoặc truy cập trang web của họ. Các trang web của thành phố/thị trấn được liệt kê tại: mass.gov/lists/massachusetts-city-and-town-websites.

Chủ nhà của bạn không được phép tăng tiền thuê nhà của bạn hoặc tìm cách đuổi bạn ra khỏi nhà chỉ vì bạn đã khiếu nại với họ hoặc với sở y tế địa phương về những vi phạm. Điều này được gọi là trả thù, và bạn có thể kiện chủ nhà để đòi bồi thường thiệt hại nếu điều này xảy ra và bạn khiếu nại bằng văn bản (M.G.L. c.186, s.18 và c.239, s.2A).

Quyền của bạn được có phiên điều trần

Bạn có thể yêu cầu một phiên điều trần trước Hội đồng Y tế địa phương của bạn. Bạn phải thực hiện điều này bằng văn bản và trong khung thời gian dưới đây. Nếu bạn gửi yêu cầu bằng văn bản đúng hạn đến sở y tế địa phương, một phiên điều trần sẽ được tổ chức trong vòng 14 ngày dương lịch. **Nếu bạn không đưa ra yêu cầu bằng văn bản trong khung thời gian dưới đây, bạn sẽ mất quyền điều trần.** Bảng dưới đây thể hiện những lý do bạn có thể yêu cầu phiên điều trần và khung thời gian bạn phải gửi yêu cầu.

Lý do bạn có thể yêu cầu một phiên điều trần	Số ngày để thực hiện yêu cầu bằng văn bản
Nhà bạn không được sở y tế địa phương kiểm tra	30 ngày kể từ ngày bạn liên hệ với sở y tế
Thanh tra viên không phát hiện ra vi phạm mà bạn cho là tồn tại	30 ngày từ lần thanh tra cuối cùng của sở y tế
Thanh tra viên không ban hành lệnh khắc phục sai phạm	30 ngày từ lần thanh tra cuối cùng của sở y tế
Thanh tra viên không thi hành lệnh khắc phục	45 ngày từ khi chủ nhà nhận được lệnh khắc phục

¹Tùy thuộc vào thành phố hoặc thị trấn của bạn, cơ quan này còn có thể được gọi là Hội đồng Y tế Địa phương (BOH), Cơ quan Y tế Địa phương hoặc Sở Dịch vụ Thanh tra. Đây là cơ quan thực thi bộ luật tại địa phương chịu trách nhiệm thực thi các quy định.

Trong vòng **năm ngày** sau phiên điều trần, sở y tế địa phương phải đưa ra quyết định cuối cùng về khiếu nại của bạn (105 CMR 410.840). Nếu bạn không đồng ý với quyết định này hoặc tại bất cứ thời điểm nào trong quá trình này, bạn có thể nộp đơn kháng cáo lên tòa án gia cư.

Các phương án của bạn nếu chủ nhà không khắc phục vấn đề

Nếu chủ nhà của bạn không khắc phục các vi phạm Bộ luật Nhà ở trong nhà của bạn, bạn có thể có một số phương án như được nêu dưới đây. Đây không phải là những phương án duy nhất của bạn, nhưng đó là những biện pháp mà người thuê nhà và người cư trú thường thực hiện trong những tình huống này. Trước khi thực hiện hành động pháp lý, hãy liên hệ với luật sư để bảo vệ chính mình. Nếu bạn không đủ khả năng thuê luật sư, **bạn có thể đủ điều kiện nhận các dịch vụ trợ giúp pháp lý miễn phí**. Truy cập masslrf.org để tìm các phương án có sẵn để được tư vấn pháp lý miễn phí. Để tìm thêm thông tin về quyền và trách nhiệm pháp lý của bạn khi chủ nhà không khắc phục những vi phạm Bộ luật Nhà ở, truy cập: masslegalhelp.org/legal-tactics hoặc madeuptocode.org.

Phương án 1: Ra tòa

Nếu chủ nhà của bạn không khắc phục những vấn đề mà sở y tế địa phương đã ra lệnh cho họ khắc phục, hoặc nếu bạn tin rằng có những vấn đề trong nhà của bạn có thể đang vi phạm Bộ luật Nhà ở, bạn cũng có thể đề nghị một tòa án trong khu vực của bạn ra lệnh cho chủ nhà của bạn khắc phục các vấn đề.

Để nộp đơn khiếu nại, hãy liên hệ với Thư ký Tòa án Quận hoặc Gia cư trong khu vực của bạn. Để tìm Tòa án Quận hoặc Gia cư gần nhất hãy truy cập mass.gov/orgs/housing-court/locations hoặc mass.gov/orgs/district-court/locations. Các tòa án này giải quyết các vụ kiện về nhà ở bao gồm trục xuất, thiệt hại tài sản và thực thi Bộ luật Nhà ở. Để được trợ giúp nộp đơn khiếu nại, bạn có thể liên hệ với Trung tâm Dịch vụ Tòa án tại mass.gov/info-details/learn-about-court-service-centers.

Bạn có thể yêu cầu tòa án ra lệnh cho chủ nhà:

Khắc phục Vấn đề: Bạn hoặc sở y tế địa phương có thể nộp đơn kiến nghị lên Tòa án Quận hoặc Gia cư để ra lệnh cho chủ nhà khắc phục các vi phạm Bộ luật Nhà ở (M.G.L. c. 111, s. 127 A, C). **và/hoặc**

Hoàn trả tiền thuê nhà bạn đã trả: Bạn có thể nộp đơn khiếu nại yêu cầu chủ nhà trả lại toàn bộ hoặc một phần tiền thuê nhà mà bạn đã trả trong thời gian xảy ra vi phạm Bộ luật Nhà ở. Bạn có thể yêu cầu bồi thường 1) Vi phạm bảo đảm về điều kiện sinh sống hoặc 2) Các hành vi lừa đảo và không công bằng (M.G.L c. 93A) hoặc cả hai.

Đối với cả hai yêu cầu bồi thường, bạn sẽ cần chứng minh rằng nhà của bạn đã vi phạm Bộ luật Nhà ở và chủ nhà đã biết về các vi phạm đó nhưng không khắc phục chúng. Vi phạm về Bảo đảm về Điều kiện sinh sống cũng có thể do sở y tế địa phương trình lên.

Phương án 2: Giữ lại tiền thuê nhà cho đến khi các sửa chữa được thực hiện

Nếu chủ nhà của bạn không khắc phục những vi phạm bộ luật nhà ở *nhất định*, bạn có thể giữ lại một phần hoặc toàn bộ số tiền thuê nhà của mình cho đến khi họ thực hiện sửa chữa (M.G.L c. 239, s. 8A). **Hãy tiết kiệm tiền thuê nhà mà bạn giữ lại.** Thẩm phán có thể yêu cầu bạn trả lại tất cả hoặc một phần số tiền đó. Nếu họ yêu cầu như vậy và bạn không có số tiền này, bạn có thể bị đuổi ra khỏi nhà. Nếu bạn giữ lại tiền thuê nhà và chủ nhà của bạn tìm cách đuổi bạn ra khỏi nhà, tối thiểu bạn sẽ cần chứng minh rằng:

- Các vi phạm có thể gây nguy hiểm hoặc làm suy giảm nghiêm trọng sức khỏe, sự an toàn hoặc thể trạng của người thuê nhà hoặc người cư trú;²
- Chủ sở hữu tài sản cho thuê biết về các vi phạm trước khi bạn bắt đầu giữ lại tiền thuê nhà của mình; và
- Bạn đã không gây ra các vi phạm.

Phương án 3: Tự sửa chữa

Luật tiểu bang cho phép bạn sử dụng tiền thuê nhà để trả cho một số sửa chữa nhất định (M.G.L c. 111, s.127L) và không phải trả số tiền đó trong tiền thuê nhà cho chủ nhà của bạn. Bạn không thể giữ lại hơn 4 tháng tiền thuê nhà trong khoảng thời gian 12 tháng để chi trả cho việc sửa chữa. Nếu bạn giữ lại một phần hoặc toàn bộ tiền thuê nhà và sử dụng số tiền đó để sửa chữa và chủ nhà của bạn tìm cách đuổi bạn ra khỏi nhà, bạn sẽ cần chứng minh:

- Sở y tế địa phương hoặc tòa án xác định rằng các hành vi vi phạm có thể gây nguy hiểm hoặc làm suy giảm

²Đây là những vi phạm nghiêm trọng bao gồm các vấn đề như không có hệ thống sưởi, nước nóng, điện hoặc ga, hay lối thoát hiểm bị chặn.

- ngghiêm trọng đến sức khỏe, sự an toàn hoặc thể trạng của người thuê nhà;²
- Chủ nhà đã được ban hành Lệnh khắc phục những vi phạm đó; và
 - Chủ nhà đã không bắt đầu sửa chữa (hoặc ký hợp đồng thi công) trong vòng 5 ngày sau khi nhận Lệnh Khắc phục và không hoàn thành việc sửa chữa trong vòng 14 ngày sau khi nhận được thông báo vi phạm.

Phương án 4: Kết thúc hợp đồng thuê sớm và chuyển đi

Nếu bạn đáp ứng các điều kiện nhất định, bạn có thể kết thúc hợp đồng thuê hoặc cho thuê và chuyển ra ngoài trong một thời gian hợp lý. Liên hệ với luật sư để tìm hiểu thêm về phương án này. Nếu bạn không đủ khả năng thuê luật sư, **bạn có thể đủ điều kiện nhận các dịch vụ trợ giúp pháp lý miễn phí**. Truy cập masslrf.org để tìm các phương án có sẵn để được tư vấn pháp lý miễn phí.