



Quý vị làm sao để lấy lại Tiền đặt cọc

Muốn để biết thêm thông tin luật, xin xem tại www.ptla.org

Quý vị gọi đến văn phòng chúng tôi vì quý vị cần giúp lấy lại tiền đặt cọc cho chủ nhà. Tại văn phòng, chúng tôi không có đủ luật sư để giúp hết mọi người. Thay vì thế, chúng tôi gửi đến quý vị tập thông tin giúp đỡ hữu ích. Thông tin sẽ cho quý vị biết quyền hạn và giải thích làm sao để lấy lại tiền đặt cọc.

Người chủ nhà có phải trả lại tôi tiền đặt cọc không?

Nếu quý vị còn thiếu tiền nhà hay làm hư hỏng căn hộ, người chủ nhà có thể trừ lại chi phí đó trong tiền quý vị đặt cọc. Chủ nhà có thể trừ tiền lưu trữ hay hủy bỏ tài sản không người nhận của quý vị để lại. Nếu quý vị thiếu tiền thuê nhà nhiều hơn số tiền đặt cọc, chủ nhà có thể kiện quý vị ra tòa. Mặt khác, nếu quý vị nợ ít hơn, chủ nhà sẽ trả lại một phần hay hết cả số tiền đặt cọc.

Chủ nhà có thể giữ tiền đặt cọc của tôi vì bất kỳ một hư hỏng nào không?

Không. Chủ nhà không thể giữ tiền đặt cọc của quý vị vì “hao mòn bình thường”. Ví dụ các “hao mòn bình thường” là mòn thảm, tróc sơn, mòn nước bóng sàn nhà, và sơn phai hay xỉn màu.

Chủ nhà có thể trừ chi phí sửa hư hỏng ngoài “hao mòn bình thường”. Ví dụ những hư hỏng là trẻ nhỏ vẽ bút màu lên tường, bể cửa sổ, làm tường có lỗ, hay để rác hoặc các thứ khác lế ra phải bỏ đi. Nếu quý vị làm cho căn hộ quá dơ bẩn, hại cho sức khỏe hoặc không an toàn, chủ nhà có thể trừ tiền để trả chi phí sửa cho có thể ở được trở lại.

Chi phí dọn dẹp là phần rất phổ biến. Quý vị có thể tránh sự tranh cãi đòi lại tiền đặt cọc nếu làm sạch căn hộ trước khi dọn đi.

Nếu căn hộ của quý vị bị hư vì bão, cháy, hoặc vì bị phá hoại, lập tức báo cho chủ nhà biết. Chủ nhà không thể bắt quý vị sửa chữa nếu quý vị hay khách của quý vị không gây ra hư hại. Báo cáo đến cảnh sát cũng là một ý kiến tốt.

Phải thông báo điều gì nếu tôi dọn đi?

Nếu quý vị là người thuê nhà theo thỏa thuận (không ký hợp đồng), quý vị phải viết thư báo trước 30 ngày đến chủ nhà. Thư báo nên cho biết ngày cuối cùng dọn đi cũng là ngày đóng tiền thuê nhà. Chủ nhà và quý vị cũng có thể đồng ý một thông báo ngắn hạn hơn, nếu quý vị viết thư thỏa thuận.

Nếu quý vị có hợp đồng, hãy đọc xem quý vị cần phải thông báo thể nào.

Nếu không gửi thông báo đúng lúc, chủ nhà có thể đòi tiền sau khi quý vị dọn đi. Nếu có hợp đồng, chủ nhà có thể đòi quý vị trả tiền thuê nhà cho đến hết thời hạn hợp đồng. Và lại, điều này còn tùy thỏa thuận trong hợp đồng.

Chủ nhà sẽ phải cố cho thuê lại căn hộ ngay khi mà họ biết quý vị sẽ dọn đi. Nếu chủ nhà cho thuê lại căn hộ tức thì, họ chỉ có thể tính tiền thời gian quý vị ở đó và thời gian họ tìm người thuê mới. Thí dụ nếu tiền thuê nhà của quý vị là \$500 một tháng và quý vị dọn ra vào ngày 10 của tháng đó. Chủ nhà cho người thuê mới đến vào ngày 15. Quý vị phải trả \$250, hoặc nửa tháng tiền nhà. Chủ nhà cũng có thể đòi quý vị chi phí có lý



do để cho thuê lại căn hộ nếu quý vị không thông báo đúng lúc.

Khi nào thì tôi nên lấy lại tiền đặt cọc?

Chủ nhà phải gửi thư báo hoặc trả lại hết số tiền đặt cọc hay nói cho biết tại sao họ không trả lại một phần hay toàn bộ số tiền. Chủ nhà phải gửi thư đến “địa chỉ được biết mới nhất” của quý vị. Hãy cho chủ nhà địa chỉ mới của quý vị và hãy chắc chắn thư từ sẽ được chuyển đến chỗ mới.

Nếu quý vị là người thuê nhà theo thỏa thuận (không ký hợp đồng), chủ nhà phải trả lại tiền đặt cọc hay gửi thư cho quý vị trong vòng 21 ngày sau khi quý vị trả chìa khóa và dọn đi.

Nếu có hợp đồng, hãy đọc xem hợp đồng nói gì. Nếu không có điều này trong hợp đồng, hoặc hợp đồng cho phép hơn 30 ngày, chủ nhà có 30 ngày để trả lại tiền đặt cọc hoặc gửi thư. Đây là hạn định hợp pháp.

Phải làm sao nếu chủ nhà không gửi tôi thư báo hoặc trả lại tiền?

Nếu, sau 21 hay 30 ngày, chủ nhà vẫn chưa gửi thư hay trả lại tiền, quý vị cần tiến thêm những biện pháp để bảo vệ chắc chắn quyền hạn của mình. Quý vị cần theo các bước sau:

- Điền mẫu đơn Yêu cầu Trả lại Tiền đặt cọc (Mẫu đơn đính kèm)
- Gửi đơn đến chủ nhà. **Dùng Thư bảo đảm; Thư gửi có hồi báo.**
- **Quý vị lưu bản sao mẫu đơn đã gửi.**
- Giữ biên nhận báo thư gửi đã được nhận.
- Chờ 7 ngày (kể từ ngày chủ nhà nhận được đơn) cho chủ nhà có thời gian trả lời thông báo quý vị gửi.

LƯU Ý: Nếu chủ nhà không ký biên nhận đã nhận thư, hãy gửi thêm một bản sao nữa qua bưu điện bình thường, rồi chờ thêm 10 ngày (3 ngày để giao nhận thư, thêm thời gian 7 ngày thông báo).

Phải làm gì nếu chủ nhà vẫn không trả lại tiền đặt cọc cho tôi?

Nếu chủ nhà không hoàn lại tiền đặt cọc **trong vòng thông báo bảy ngày**, quý vị có thể:

- Kiện chủ nhà qua Tòa án Vụ kiện Nhỏ (Xem phần Vụ kiện Nhỏ bên dưới.)
hoặc
- Cố tìm một **luật sư riêng** giúp vụ kiện “**Việc bất ngờ**”. Việc bất ngờ nghĩa là luật sư chỉ được trả công khi quý vị thắng kiện. Quan tòa có thể buộc chủ nhà trả lệ phí luật sư cho quý vị nếu chủ nhà giữ tiền đặt cọc của quý vị “trái luật”.

Tôi làm sao có thể kiện ở Tòa án Vụ kiện Nhỏ?

Tòa Án Quận của Maine tại địa phương quý vị có tất cả mẫu đơn quý vị sẽ cần để bắt đầu một Vụ kiện nhỏ kiện lại chủ nhà. Tòa cũng có một **tập sách mỏng** cho biết cách làm các Vụ kiện nhỏ. Chỉ cần hỏi người Lục sự Tòa các mẫu đơn và tập sách mỏng ấy. Vụ kiện nhỏ là cho người dân bình thường.

Nếu quý vị không thể trả tiền lập hồ sơ, xin người lục sự mẫu “Đơn xin tiến hành việc kiện được miễn phí” và mẫu “Bản khai tuyên thệ nghèo khổ”. Người Lục sự sẽ đưa quý vị mẫu đơn để điền. Đơn hỏi thông tin tài chánh, cho biết quý vị không thể chi trả lệ phí lập hồ sơ.



Xin hãy đòi Tòa án quyết định ban thường **gấp đôi** số tiền đặt cọc của quý vị. Tòa án có thể sẽ ban thường gấp đôi số tiền cho quý vị nếu thấy chủ nhà làm “trái luật” không trả lại tiền đặt cọc sau khi quý vị đã gửi Đơn Yêu Cầu Trả Lại Tiền Đặt Cọc. Quý vị cũng nên yêu cầu được trả chi phí tòa án nữa.

LƯU Ý QUAN TRỌNG: Quy chế của Maine trình bày rằng những luật này không áp dụng nếu quý vị thuê căn hộ trong một tòa nhà có 5 căn hộ hoặc ít hơn và chủ nhà cũng ở đó. Quý vị cũng có quyền lấy lại tiền đặt cọc. Quý vị cũng có thể kiện ở tòa án Vụ kiện nhỏ để lấy lại tiền đặt cọc. Nhưng tòa án sẽ không yêu cầu chủ nhà trả lại gấp đôi tiền đặt cọc cùng chi phí luật sư. Thay vì vậy, quan tòa sẽ ra lệnh điều gì mà tòa cho là công bằng, dựa trên sự thỏa thuận giữa quý vị và chủ nhà.

Phải làm gì nếu chủ nhà gửi thư cho tôi nhưng trừ quá nhiều tiền đặt cọc?

Nếu chủ nhà có gửi thư đến đúng lúc, cho biết sẽ giữ lại một phần hay hết cả số tiền đặt cọc, và quý vị nghĩ rằng số tiền ấy quá đắt, quý vị vẫn có thể kiện chủ nhà ở tòa án vụ kiện nhỏ. Tuy nhiên, quý vị có thể không được bồi thường thiệt hại gấp đôi.

Nếu tôi kiện chủ nhà, chủ nhà có thể kiện tôi không?

Hãy nhớ rằng nếu quý vị nợ tiền chủ nhà, họ có thể sẽ đem vụ việc ra kiện chống lại đơn quý vị kiện đòi lại tiền đặt cọc. Vì thế, nếu quý vị nợ chủ nhà nhiều hơn, việc kiện ra tòa không là ý kiến hay. Mặt khác, nếu chủ nhà kiện quý vị, quý vị có thể “kiện chống lại” để lấy lại tiền đặt cọc và các món tiền khác chủ nhà nợ quý vị.

Các luật của Maine về tiền đặt cọc có ở Quyển 14 Đạo luật Maine Chú Giải Đã Duyệt, bắt đầu từ phần 6031. Quý vị có thể tìm nguồn “Luật Maine” tại trang web của chúng tôi www.ptla.org/cliented.htm

Do Pine Tree Legal Assistance chuẩn bị
Đã duyệt lại tháng Bảy 2008



Thông báo

Luật có đôi khi thay đổi. Chúng tôi không thể đảm bảo thông tin này luôn được cập nhật và chính xác. Nếu ngày tháng bên trên không phải là năm nay, xin gọi chúng tôi để xem có thể có văn bản cập nhật.

Chúng tôi cung cấp thông tin này như là một trợ giúp công cộng. Đây không phải là bản thông báo về luật pháp. Qua việc gửi văn bản này đến quý vị, chúng tôi không thực hiện với tư cách là luật sư của quý vị. Nếu có thể, hãy luôn xin tư vấn với một luật sư, trước khi thực hiện công việc liên quan luật pháp.

REQUEST FOR RETURN OF SECURITY DEPOSIT

(YÊU CẦU TRẢ LẠI TIỀN ĐẶT CỌC)

14 M.R.S.A. §6031 et seq.

TO (GỬI): _____

FROM (TỪ): _____

As you know, my tenancy in the house/apartment that I rented from you at:

(Như quý vị biết, thời gian thuê mượn căn nhà / căn hộ mà tôi đã thuê của quý vị từ ☺)

was terminated on _____ 20____.

(đã chấm dứt ngày)

As of today you have not returned \$_____

(Cho đến thời điểm này quý vị chưa trả lại số tiền)

of my security deposit which totaled \$_____,

(tôi đặt cọc trong tổng số)

nor have you sent me a written notice explaining why you have not returned my entire security deposit to me.

(cũng như đã không gửi cho tôi thư thông báo giải thích tại sao quý vị không gửi trả lại tôi toàn bộ số tiền đặt cọc.)

Therefore, in accordance with the provisions of Maine State Law at 14 M.R.S.A. §6033 and 6034, I am advising you that if a FULL REFUND of my Security Deposit is not made to me within SEVEN (7) DAYS of your receipt of this notice, I intend to bring a law suit against you to recover my Security Deposit, as well as any additional Damages, Costs and Attorneys Fees that the law allows.

(Vì vậy, theo các điều khoản luật tiểu bang Maine 14 M.R.S.A. §6033 và 6034, tôi xin báo cho quý vị, nếu, TRỌN SỐ TIỀN đặt cọc của tôi chưa được trả lại, trong vòng BẢY (7) NGÀY sau khi nhận thông báo này, tôi dự kiến sẽ đem sự việc ra tòa để thu lại Tiền đặt cọc, cũng như các Tồn thất, Chi phí phụ thêm vào, và lệ phí Luật sư theo tòa án cho phép.)

Payment should be sent to me at: _____

(Xin gửi số tiền trả cho tôi đến)

Signed (Đã ký): _____

Date (Ngày): _____ 20____