

“

Thuê Nhà

*Tập chỉ dẫn cho người
thuê nhà và chủ nhà*

”

Phạt tiền \$500

Chủ nhà và văn phòng địa ốc phải trao một tập hướng dẫn này cho người cư ngụ trước hoặc trong ngày họ dọn vào, nếu không sẽ bị phạt tới \$500



Thuê nhà: tập chỉ dẫn cho người thuê nhà và chủ nhà - là tập sách tóm lược về các quyền hạn và trách nhiệm của chủ nhà và người thuê nhà theo một Hợp Đồng Thuê Mướn Nhà, được Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria chấp thuận.

Theo điều khoản 66 của *Đạo Luật Thuê Mướn Nhà Ở 1997*, chủ nhà phải trao cho người thuê nhà tập chỉ dẫn này trước hoặc trong ngày họ dọn vào ở.

Nếu muốn có thêm ấn bản

Tập chỉ dẫn này có sẵn tại Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria qua địa chỉ www.consumer.vic.gov.au hay qua số điện thoại 1300 55 81 81.

Muốn lấy trên 5 bản cho mỗi lần, xin gửi fax yêu cầu qua số (03) 9627 6574 hay viết thư tới:

Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123A
Melbourne Vic 3001

Khước Từ Trách Nhiệm

Tập chỉ dẫn này không nên được dùng thay thế cho Đạo Luật Thuê Mướn Nhà Ở 1997 hay việc cố vấn luật pháp chuyên môn.

© Bản quyền Tiểu Bang Victoria 2004

Ấn bản này là bản quyền. Nghiêm cấm mọi sự sao chép dưới bất kỳ hình thức nào ngoại trừ chiếu theo những điều khoản của Đạo Luật Bản Quyền 1968. Muốn được hướng dẫn về cách sao chép các tài liệu trong ấn bản này, xin liên lạc với Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria.

ISBN 0-9750813-0-6

Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria ấn hành,
452 Flinders Street, Melbourne, Victoria, 3000.

Được sự chấp thuận của Chính Phủ Victoria,
452 Flinders Street, Melbourne, Victoria, 3000.

McLaren Press in, 11-19 Lithgow Street,
Abbotsford, Victoria, 3067.



Thuê Nhà

Tập chỉ dẫn cho người thuê nhà và chủ nhà



Đối tượng của tập chỉ dẫn này

Tập chỉ dẫn này giải thích về những điều mà người thuê nhà, chủ nhà và văn phòng địa ốc phải làm để tuân thủ các luật lệ về việc thuê mướn nhà ở tại Victoria. Điều luật chính áp dụng cho những người thuê nhà, chủ nhà và văn phòng địa ốc là *Đạo Luật Thuê Mướn Nhà Ở 1997 (Residential Tenancies Act) 1997* (Đạo Luật).

Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria (Consumer Affairs Victoria) soạn thảo tập chỉ dẫn này như một tập sách tóm lược về những quyền hạn và trách nhiệm của chủ nhà và người thuê nhà trong một hợp đồng thuê nhà. Tập chỉ dẫn này không nên được dùng thay thế cho Đạo Luật hay việc cố vấn luật pháp chuyên môn.

Từ ngữ 'nhà' (premises) được đề cập trong tập chỉ dẫn này có nghĩa là căn nhà (house), nhà phố (townhouse), căn hộ (flat), căn hộ riêng (unit) hoặc nhà chung cư (apartment) đang cho thuê.

Muốn được hướng dẫn và tìm thông tin về các vấn đề liên quan đến người tiêu thụ và việc thuê mướn nhà ở, xin liên lạc:

Consumer Affairs Victoria

Level 2, 452 Flinders Street
Melbourne Vic 3000

Tel 1300 55 81 81 (phí tổn cứ gọi địa phương)

Fax (03) 9627 6007

Email consumer@justice.vic.gov.au

Website www.consumer.vic.gov.au

TIS 131 450

NRS 9620 1942

Mục lục

GIỚI THIỆU

Những địa chỉ hữu dụng	iv
Phạt tiền	vi
Quyền riêng tư	vi
Một số chỉ dẫn cho người thuê nhà	vii
Một số chỉ dẫn cho chủ nhà và văn phòng địa ốc	viii

PHẦN 1 Bắt đầu thuê nhà

Nộp đơn xin thuê nhà	1
Người thuê nhà có con trẻ	1
Hợp đồng thuê nhà	2
Các chi tiết liên lạc	3
Tiền đặt cọc và các chi phí	4
Tiền thế chân	4
Tiền thuê trả trước	6
Sự khác biệt giữa tiền thế chân và tiền thuê nhà	6
Giấy bảo đảm	6
Bản 'Bảo Cáo Tình Trạng Căn Nhà'	7
Nhà sạch sẽ và được dọn trống	8
Đọc đồng hồ nước	8
Câu điện, hơi đốt và điện thoại	8

PHẦN 2 Trong thời gian thuê nhà

Trả tiền thuê nhà	9
Biên nhận tiền thuê nhà	10
Chi phí nước	10
Thay thế các thiết bị về nước	10
Các chi phí tiện nghi và dịch vụ khác	11
Chăm sóc căn nhà	11
Cho người khác thuê lại căn nhà	12
Người thuê mới hoặc chủ nhà hay văn phòng địa ốc mới	13
Sửa chữa	13
Khi chủ nhà hay văn phòng địa ốc vào nhà	15
Tặng tiền thuê nhà	16

PHẦN 3 Chấm dứt thuê nhà 17

Những cách chấm dứt hợp đồng thuê nhà	18
Khi chủ nhà hay văn phòng địa ốc muốn chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà	19
Khi người thuê muốn chấm dứt hợp đồng thuê nhà	23
Tính thời hạn thông báo tối thiểu	26
Khi người thuê nhận được 'Thông Báo Dọn Nhà'	27
Khi thời hạn thông báo đã qua và người thuê nhà vẫn chưa dọn ra	28

PHẦN 4 Chấm dứt thuê nhà sau khi gửi hoặc nhận thông báo 29

Tiền thế chân	29
Nếu chủ nhà không biết người thuê hiện ở đâu trong khi họ vẫn còn thiếu tiền thuê nhà	30
Tiền thế chân do Bộ Gia Cư cung cấp	30
Nếu chủ nhà muốn đòi lấy tiền thế chân	31
Chủ nhà đòi bồi thường	31
Đọc đồng hồ nước lần cuối cùng	31
Các đồ đạc bỏ lại	32
Cho biết địa chỉ mới	34

PHẦN 5 Giải quyết những vấn đề về việc thuê nhà 35

Sử dụng tòa VCAT	36
------------------	----

Cơ Quan Quản Lý Tiền Thế Chân (Residential Tenancies Bond Authority) (RTBA)

Cơ quan RTBA giữ tất cả các khoản tiền thế chân của hợp đồng thuê nhà cho chủ nhà và người thuê nhà trong tư cách một quỹ tín thác trung lập. Cơ quan RTBA chỉ có thể hoàn trả tiền thế chân theo sự thỏa thuận của chủ nhà và người thuê nhà hay khi có lệnh của Tòa Hành Chánh và Dân Sự Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) (VCAT) hoặc của tòa án.

RTBA, Locked Bag No. 3040
GPO Melbourne Vic 3001

Tel 1300 137 164 (phí tổn cú gọi địa phương)
Fax (03) 9627 6277
Email rtba@justice.vic.gov.au
Website www.rtba.vic.gov.au

Tòa Hành Chánh và Dân Sự Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) (VCAT)

Tòa VCAT hoạt động độc lập với Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria. Tòa này tương tự như tòa án nhưng không mang tính cách trang trọng, có nhiệm vụ giải quyết các vấn đề thuộc nhiều lãnh vực, bao gồm những tranh chấp phát sinh từ *Đạo Luật Thuê Mướn Nhà Ở* 1997.

VCAT, 55 King Street, Melbourne, Vic, 3000
Tel (03) 9628 9800
Số gọi miễn phí 1800 133 055
Fax (03) 9628 9822
Email vcat@vcat.vic.gov.au
Website www.vcat.vic.gov.au
Địa Chỉ Thư Tín GPO Box 5408cc,
Melbourne, Vic, 3001

Ủy Ban Cơ Hội Bình Đẳng Victoria (Equal Opportunity Commission Victoria) (EOCV)

Ủy ban EOCV cung cấp thông tin và cố vấn về vấn đề cơ hội bình đẳng liên quan tới các quyền hạn và trách nhiệm đồng thời giúp mọi người giải quyết những khiếu nại về vấn đề kỳ thị hay quấy nhiễu bất hợp pháp qua dịch vụ hòa giải mang tính cách vô tư, kín đáo và miễn phí của ủy ban.

EOCV, 3/380 Lonsdale Street,
Melbourne, Vic, 3000

Đường Dây Cố Vấn (03) 9281 7100

Fax (03) 9281 7171

Số gọi miễn phí (cho những người gọi từ vùng quê) 1800 134 142

TTY (03) 9281 7110

Email eoc@vicnet.net.au

Website www.eoc.vic.gov.au

Văn Phòng Gia Cư (Office of Housing)

Văn Phòng Gia Cư là một phần của Bộ Nhân Vụ (Department of Human Services). Văn Phòng Gia Cư cung cấp nhiều dịch vụ về vấn đề gia cư bao gồm Chương Trình Cho Mượn Tiền Thế Chân (Bond Loan Scheme) và cho thuê nhà chính phủ cho những người hội đủ điều kiện ở Victoria.

Muốn biết thêm chi tiết về những sự giúp đỡ của Văn Phòng Gia Cư và nộp đơn mượn tiền tới Chương Trình Cho Mượn Tiền Thế Chân, xin liên lạc với Văn Phòng Gia Cư gần nhất (được liệt kê trong Niên Giám Điện Thoại Trắng A-K dưới đề mục Human Services, Housing Services) hay ghé thăm trang mạng tại:
www.dhs.vic.gov.au/housing.

Viện Địa Ốc Victoria (Real Estate Institute of Victoria) REIV

Viện Địa Ốc Victoria là hiệp hội kỹ nghệ chính với chức năng đại diện cho các văn phòng địa ốc tại Victoria.

REIV, 335 Camberwell Road,
Camberwell, Vic, 3124

Dịch Vụ Thông Tin Công Cộng (03) 9205 6677

Fax (03) 9205 6699

Email reiv@reiv.com.au

Website www.reiv.com.au

Phạt tiền

Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria có thể đưa người thuê nhà, chủ nhà và văn phòng địa ốc ra Tòa Sơ thẩm vì tội không tuân thủ các bổn phận nào đó theo *Đạo Luật Thuê Mướn Nhà Ở 1997* (Đạo Luật). Trong những trường hợp này, Tòa Sơ thẩm có thể ra lệnh phạt tiền.

Từ ngữ phạt tiền đề cập trong tập chỉ dẫn này có nghĩa là số tiền phạt tối đa mà Tòa Sơ thẩm có thể áp dụng. Nếu tòa quyết định phạt tiền, số tiền này phải đóng cho Quỹ Thuê Mướn Nhà Ở (Residential Tenancies Fund).

Quyền riêng tư

Trong Đạo Luật có những điều quy định rõ về thời gian mà chủ nhà hay văn phòng địa ốc được phép vào nhà của người thuê nhà. Những quy định này được thảo luận ở trang 15 dưới đề mục 'Khi chủ nhà hay văn phòng địa ốc vào nhà'.

Nếu quý vị cho chủ nhà hay văn phòng địa ốc biết các chi tiết cá nhân của mình (chẳng hạn như số điện thoại hay ngày tháng năm sinh), các luật lệ về quyền riêng tư có thể hạn chế họ trong việc tiết lộ những chi tiết này cho một người thứ ba. Nếu quý vị nghĩ rằng các chi tiết cá nhân của mình bị lạm dụng, hãy liên lạc với Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ qua số 1300 55 81 81 hoặc Ủy Viên Liên Bang Đặc Trách về Quyền Riêng Tư (Federal Privacy Commissioner) qua số 1300 363 992 để được hướng dẫn.

Một số chỉ dẫn cho người thuê nhà

Một điều rất quan trọng là người thuê nhà không nên ký tên vào một mẫu đơn còn để trống, bất kể là mẫu đơn chính thức hay một loại nào khác.

Tất cả các thông báo chính thức và trang trọng gửi cho chủ nhà hay văn phòng địa ốc phải bao gồm tên của chủ nhà.

Vào lúc bắt đầu thuê nhà

- Tìm cố vấn chuyên môn nếu thấy có vấn đề nào không rõ ràng về việc thuê nhà.
- Đọc và ký tên vào bản 'Hợp Đồng Thuê Nhà' (Residential Tenancy Agreement) và giữ một bản.
- Đọc tập chỉ dẫn về việc thuê nhà tại Victoria này.
- Kiểm tra kỹ xem căn nhà có an toàn không.
- Nếu phải đóng tiền thế chân, hãy điền và ký tên vào bản 'báo cáo tình trạng căn nhà' và giữ một bản.
- Đóng tiền thế chân cho chủ nhà hay văn phòng địa ốc.
- Điền và ký tên vào mẫu đơn 'Ký Gởi Tiền Thế Chân' (Bond Lodgement) và giữ một bản.
- Giữ biên nhận của cơ quan RTBA để đòi lại tiền thế chân sau này.
- Tuân thủ tất cả các điều lệ của bản 'Hợp Đồng Thuê Nhà'.
- Tuân thủ tất cả các quy định liên hệ tới *Đạo Luật Thuê Mướn Nhà Ở 1997*.
- Kiểm tra xem ai là người có trách nhiệm trả tiền sử dụng nước và dịch vụ thoát nước thải.
- Muốn chính đốn bất kỳ trường hợp nào, tốt nhất quý vị nên liên lạc với chủ nhà hay văn phòng địa ốc của mình trước khi có những hành động kế tiếp.

Vào cuối thời hạn thuê nhà

- Thông báo đúng hạn khi dự định dọn ra.
- Đóng tiền thuê nhà lần cuối cùng.
- Liên lạc với các công ty dịch vụ để cắt đường dây điện thoại, hơi đốt, nước và điện và thanh toán hóa đơn cuối cùng.
- Giữ cho căn nhà được ngăn nắp và ở trong tình trạng tương tự như khi quý vị mới dọn vào. Những hao mòn hợp lý có thể chấp nhận được.
- Dọn hết đồ đạc cá nhân của mình ra.
- Giữ lại bản 'Báo Cáo Tình Trạng Căn Nhà' để đề phòng trường hợp có xảy ra tranh chấp.
- Nếu quý vị có đóng tiền thế chân, hãy thương lượng với chủ nhà hay văn phòng địa ốc về việc hoàn trả tiền thế chân.
- Điền và ký tên vào mẫu đơn 'Đòi Lại Tiền Thế Chân' (Bond Claim), ghi rõ các khoản trong số tiền thế chân mà quý vị đồng ý phân chia và giữ một bản.
- Nhớ gửi mẫu đơn 'Đòi Lại Tiền Thế Chân' đã điền đầy đủ tới cơ quan RTBA.
- Kiểm tra với ngân hàng xem cơ quan RTBA đã hoàn trả tiền thế chân vào trương mục của quý vị chưa.
- Để lại địa chỉ mới của quý vị cho chủ nhà hay văn phòng địa ốc, cơ quan RTBA (trong mẫu đơn 'Đòi Lại Tiền Thế Chân') và Bureau Điện biết.

Một số chỉ dẫn cho chủ nhà và văn phòng địa ốc

Vào lúc bắt đầu cho thuê nhà

- Đọc và ký tên vào bản ‘Hợp Đồng Thuê Nhà’ (Residential Tenancy Agreement), giao cho người thuê một bản và giữ một bản.
- Giao một tập chỉ dẫn về việc thuê nhà tại Victoria này cho người thuê.
- Kiểm tra kỹ xem căn nhà có an toàn không.
- Nếu nhận tiền thế chân, hãy điền và ký tên vào bản ‘Báo Cáo Tình Trạng Căn Nhà’, giao cho người thuê một bản và giữ một bản.
- Điền và ký tên vào mẫu đơn ‘Ký Gởi Tiền Thế Chân’ (Bond Lodgement) và giao cho người thuê bản của họ.
- Gửi số tiền thế chân và bản ‘Ký Gởi Tiền Thế Chân’ của RTBA tới cơ quan RTBA.
- Nhớ lấy biên nhận của cơ quan RTBA và giữ một bản.
- Tuân thủ tất cả các điều lệ của bản ‘Hợp Đồng Thuê Nhà’.
- Tuân thủ tất cả các quy định liên hệ tới *Đạo Luật Thuê Mướn Nhà Ở 1997*.
- Muốn chính đốn bất kỳ trường hợp nào, tốt nhất quý vị nên liên lạc với người thuê nhà của mình trước khi có những hành động kế tiếp.

Vào cuối thời hạn cho thuê nhà

- Giữ lại bản ‘Báo Cáo Tình Trạng Căn Nhà’ để đề phòng trường hợp có xảy ra tranh chấp.
- Nếu quý vị có nhận tiền thế chân, hãy thương lượng với người thuê về việc xử lý khoản tiền thế chân này.
- Điền và ký tên vào mẫu đơn ‘Đòi Lại Tiền Thế Chân’ (Bond Claim), yêu cầu tất cả những người thuê ký vào và giao cho họ bản của họ.
- Giữ bản sao mẫu đơn ‘Đòi Lại Tiền Thế Chân’ của quý vị.
- Nhớ gửi mẫu đơn ‘Đòi Lại Tiền Thế Chân’ đã điền đầy đủ tới cơ quan RTBA.
- Nộp đơn tới tòa VCAT trong vòng 10 ngày nếu quý vị không đạt được thỏa thuận nào với người thuê về số tiền thế chân này.
- Tuân thủ *Đạo Luật Thuê Mướn Nhà Ở 1997* liên quan tới những đồ đạc và giấy tờ cá nhân của người thuê nhà.
- Xem trang 35 để biết chi tiết về việc giải quyết những vấn đề liên quan đến việc cho thuê mướn.



Phần 1

Bắt đầu thuê nhà



1

Nộp đơn xin thuê nhà

‘Đơn Xin Thuê Nhà’ có sẵn tại Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria và một số văn phòng địa ốc. Khi nộp đơn xin thuê nhà, điều quan trọng là quý vị phải chuẩn bị trước. Rất có thể là chủ nhà hay văn phòng địa ốc sẽ đòi xem chứng minh thư của quý vị chẳng hạn như bằng lái xe cũng như các chi tiết về việc làm và người giới thiệu của quý vị.

Người thuê nhà có con trẻ

Thông thường chủ nhà hay văn phòng địa ốc không thể từ chối cho thuê vì người thuê nhà có con trẻ.

Đây là một hành động kỳ thị và trái luật.

Chủ nhà hay văn phòng địa ốc chỉ có thể từ chối khi:

- chủ nhà thường ở trong căn nhà đó và sẽ quay trở lại để ở
- chính phủ đã ấn định rằng đó là căn nhà dành riêng cho những người độc thân hoặc các cặp vợ chồng không có con
- căn nhà đó không thích hợp cho trẻ em.

Muốn biết thêm chi tiết về vấn đề kỳ thị về chỗ ở, xin liên lạc với Ủy Ban Cơ Hội Bình Đẳng Victoria (Equal Opportunity Commission Victoria). Xem chi tiết liên lạc ở trang iv.

Hợp đồng thuê nhà

Hợp đồng thuê nhà là một hợp đồng pháp lý giữa người thuê và chủ nhà hay văn phòng địa ốc. Hợp đồng này có ghi rõ số tiền thuê phải trả và cách trả, thời gian thuê, số tiền thế chân được hoàn trả mà người thuê phải đóng, và các điều kiện cũng như quy định khác.

Hợp đồng thuê nhà có thể bằng lời nói hay trên văn bản.

Các hợp đồng trên văn bản phải được điền hoặc viết theo các từ ngữ trong mẫu đơn 'Hợp Đồng Thuê Nhà' (Residential Tenancy Agreement) có sẵn tại Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria. Đôi khi các văn phòng địa ốc sử dụng các mẫu hợp đồng của riêng họ trong đó có thể có thêm các điều kiện phụ. Các mẫu hợp đồng này đều có hiệu lực miễn là chúng phải tuân thủ theo Đạo Luật.

Hợp đồng bằng lời nói có hiệu lực nếu tuân thủ theo Đạo Luật.

Có hai loại hợp đồng thuê nhà – cố định (fixed-term) và theo từng kỳ (periodic). Hợp đồng cố định kéo dài trong một thời gian ấn định, trong khi hợp đồng theo từng kỳ được tính từ tuần này sang tuần khác hay từ tháng này sang tháng khác.

Mặc dù hợp đồng định kỳ có ghi ngày chấm dứt, người thuê vẫn cần phải thông báo cho chủ nhà biết trên văn bản hay chủ nhà phải gửi thư 'Thông Báo Dọn Nhà gởi Người Thuê Nhà' (Notice to Vacate to Tenant/s of Rented Premises) trong trường hợp người thuê sẽ dọn ra vào cuối thời hạn hợp đồng.

Xem trang 26 để biết chi tiết về cách tính thời hạn tối thiểu của việc thông báo. Nếu cả hai bên đều không thông báo cho nhau biết về việc chấm dứt hợp đồng cố định, bản hợp đồng đó sẽ tự động trở thành hợp đồng thuê nhà theo từng kỳ.

Muốn biết chi tiết về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà, xem trang 17.

Giữ bản hợp đồng thuê nhà đã ký tên

Trước khi yêu cầu người sắp thuê nhà ký vào bản 'Hợp Đồng Thuê Nhà' (Residential Tenancy Agreement), chủ nhà hay văn phòng địa ốc phải đưa cho họ một bản sao hợp đồng chưa ký tên.

Trong trường hợp cả hai bên đã ký tên vào bản 'Hợp Đồng Thuê Nhà', chủ nhà hay văn phòng địa ốc phải đưa cho người thuê một bản sao hợp đồng đã ký tên trong vòng 14 ngày. Ngoài ra, chủ nhà hay văn phòng địa ốc phải trao cho người thuê một bản sao tập chỉ dẫn này *trước hoặc trong* ngày họ dọn vào.

Trong một số trường hợp hạn chế, có những cách chấm dứt một hợp đồng thuê nhà trước khi dọn vào. Xin xem trang 8 hoặc gọi điện thoại cho Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria qua số 1300 55 81 81.

Các chi tiết liên lạc

Chi tiết liên lạc của chủ nhà và văn phòng địa ốc

Chủ nhà hay văn phòng địa ốc phải cho người thuê nhà biết một số chi tiết liên lạc bằng văn bản *trước hoặc trong* ngày họ dọn vào.

Các chi tiết liên lạc này gồm:

- họ tên, địa chỉ và số điện thoại của chủ nhà hay của văn phòng địa ốc và số fax (chỉ cần của văn phòng địa ốc)
- một số điện thoại khẩn cấp và có thể liên lạc ngoài giờ làm việc.

Chủ nhà hay văn phòng địa ốc có thể bị phạt \$500 nếu không cung cấp các chi tiết liên lạc này trong hoặc trước ngày hợp đồng thuê nhà có hiệu lực.

Nếu các chi tiết liên lạc có thay đổi trong thời gian cho thuê nhà, chủ nhà hay văn phòng địa ốc phải viết thư báo cho người thuê biết trong vòng 7 ngày. Nếu không thực hiện điều này, họ có thể bị phạt \$500.

Nếu văn phòng địa ốc đang quản lý căn nhà, họ phải thông báo cho người thuê nhà biết một số chi tiết trên văn bản.

Các chi tiết bắt buộc trên văn bản bao gồm:

- văn phòng địa ốc có được quyền chấp thuận việc sửa chữa khẩn cấp không. Nếu có, số tiền tối đa mà văn phòng địa ốc có thể chấp thuận
- số điện thoại và số fax để sử dụng trong trường hợp sửa chữa khẩn cấp.

Chi tiết liên lạc của người thuê nhà

Người thuê nhà phải báo ngay cho chủ nhà hay văn phòng địa ốc biết nếu các chi tiết liên lạc có thay đổi, thí dụ như số điện thoại sở làm hay điện thoại lưu động, trong thời gian thuê nhà.

Tiền đặt cọc và các chi phí

Chủ nhà hay văn phòng địa ốc được phép nhận tiền đặt cọc của người sắp thuê nhà.

Số tiền này phải được hoàn trả khi hai bên ký vào bản 'Hợp Đồng Thuê Nhà'.

Nếu hợp đồng thuê nhà không được ký kết trong vòng 14 ngày, số tiền đặt cọc phải được hoàn trả trước hoặc vào ngày làm việc kế tiếp.

Nếu chủ nhà hay văn phòng địa ốc không hoàn trả tiền đặt cọc, họ có thể bị phạt \$500.

Chủ nhà hay văn phòng địa ốc không thể tính chi phí cho những việc:

- cho người sắp thuê nhà xem nhà
- cấp thẻ thanh toán tiền thuê nhà cho người thuê
- thiết lập hay sử dụng các tiện nghi thanh toán trực tiếp (direct debit)
- soạn thảo, tiếp tục hay gia hạn bản 'Hợp Đồng Thuê Nhà' (còn gọi là các khoản lệ phí, phụ chi, huê hồng hay tiền chìa khóa).

Nếu chủ nhà hay văn phòng địa ốc tìm cách tính lệ phí cho các dịch vụ nói trên đối với người thuê nhà, họ có thể bị phạt \$1000.

Tiền thế chân

Tiền thế chân là số tiền mà người thuê nhà đóng như một khoản tiền đặt cọc bảo đảm (security deposit). Nếu người thuê không giữ gìn căn nhà sạch sẽ, hay làm hư hại, hay không trả tiền thuê, chủ nhà hay văn phòng địa ốc có thể đòi giữ lại một phần hay trọn số tiền thế chân vào cuối thời hạn thuê nhà.

Chủ nhà còn có thể đòi bồi thường thêm từ người thuê nhà nếu số tiền thế chân không đủ để chi trả cho những mất mát mà chủ nhà phải chịu.

Số tiền thế chân

Nếu tiền thuê nhà mỗi tuần từ \$350 trở xuống, số tiền thế chân không thể nhiều hơn một tháng tiền thuê nhà.

Những chủ nhà hay văn phòng địa ốc muốn số tiền thế chân cao hơn phải nộp đơn tới Tòa Hành Chánh và Dân Sự Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) (VCAT).

Nếu chủ nhà hay văn phòng địa ốc đòi số tiền thế chân cao hơn mà không được sự cho phép của tòa VCAT, họ có thể bị phạt \$500.

Có hai trường hợp chủ nhà có thể lấy tiền thế chân cao hơn một tháng tiền thuê nhà mà không cần thông qua tòa VCAT. Trường hợp thứ nhất là khi bản 'Hợp Đồng Thuê Nhà' có ghi rằng căn nhà đó là nơi cư ngụ thường xuyên của chủ nhà và người thuê sẽ thuê cho đến khi chủ nhà muốn quay về để ở. Trường hợp thứ hai là nếu tiền thuê trên mức \$350 một tuần.

Tiền thế chân không được tăng trong thời gian thuê nhà.

Quản lý tiền thế chân

Cơ Quan Quản Lý Tiền Thế Chân (Residential Tenancies Bond Authority) (RTBA) giữ số tiền thế chân trong thời gian thuê nhà.

Nếu chủ nhà hay văn phòng địa ốc nhận tiền thế chân, họ phải đưa cho người thuê nhà một mẫu đơn 'Ký Gởi Tiền Thế Chân' (Bond Lodgement) chính thức đã điền đầy đủ và ký tên để người thuê ký tên. Cơ quan RTBA cần các chi tiết và chữ ký trong mẫu đơn này để có thể hoàn trả tiền thế chân vào cuối thời hạn thuê nhà.

Nếu có sự thay đổi về chủ nhà hay văn phòng địa ốc trong thời gian thuê nhà, hay một người mới tiếp tục hợp đồng thuê căn nhà, cơ quan RTBA phải được thông báo và phải nhận được mẫu đơn sang chuyển chính thức. Xem trang 13 để biết thêm chi tiết.

Mẫu đơn 'Ký Gởi Tiền Thế Chân' có sẵn tại Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria và tại cơ quan RTBA. Tờ đầu tiên có ghi chữ 'RTBA'. Tờ phía sau dành cho 'Người Thuê Nhà' và phải giao cho người thuê nhà như biên nhận tạm thời. Ngoài ra còn có một tờ nữa dành cho chủ nhà hay văn phòng địa ốc.

Chủ nhà hay văn phòng địa ốc phải gửi số tiền thế chân và tờ đầu tiên ('RTBA' copy) của mẫu đơn tới cơ quan RTBA trong vòng 10 ngày làm việc sau khi nhận tiền thế chân. Nếu không tuân hành sẽ bị phạt \$1000.

Tiền thế chân phải được thanh toán bằng chi phiếu hay bưu phiếu và đề tên 'Cơ Quan Quản Lý Tiền Thế Chân' (Residential Tenancies Bond Authority). Chi tiết địa chỉ thư tín ở trang iv của tập chỉ dẫn này và trong mẫu đơn 'Ký Gởi Tiền Thế Chân'.

Theo *Đạo Luật Thuê Mướn Nhà Ở 1997*, cơ quan RTBA sẽ đầu tư số tiền thế chân. Tiền lời trong Trương Mục Tiền Thế Chân (Residential Bonds Account) được trả vào Trương Mục Lợi Tức Đầu Tư Tiền Thế Chân (Residential Bonds Investment Income Account). Số tiền này được

dùng vào các chi phí điều hành hệ thống quản lý tiền thế chân đồng thời đóng góp vào Quỹ Thuê Mướn Nhà Ở.

Tiền thế chân từ Bộ Gia Cư (Director of Housing) (DoH)

Nếu Bộ Gia Cư (DoH) đóng góp một phần hay trọn số tiền thế chân, mẫu đơn 'Ký Gởi Tiền Thế Chân' đặc biệt dành riêng cho Bộ Gia Cư phải được sử dụng. Bộ Gia Cư cấp mẫu đơn này với số tiền thế chân khi đơn xin mượn tiền thế chân được chấp thuận.

Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria cũng có tất cả các mẫu đơn và thông báo liên hệ.

Nếu chi phiếu trả tiền thế chân không có tiền bảo chứng

Nếu chi phiếu trả tiền thế chân gửi tới cơ quan RTBA không có tiền bảo chứng (thí dụ, tiền trong trương mục chưa được ngân hàng chuyển qua vì trương mục không có đủ tiền), số tiền thế chân này không thể được ghi vào sổ.

Cơ quan RTBA viết thư thông báo cho người thuê nhà và chủ nhà hay văn phòng địa ốc biết ngay trong ngày họ được thông báo về tấm chi phiếu không có tiền bảo chứng. Lúc đó chủ nhà hay văn phòng địa ốc có thể thu xếp để thu số tiền thế chân và nộp lại, hoặc gửi thư 'Thông Báo Dọn Nhà' (Notice to Vacate) tới người thuê vì lý do họ không đóng tiền thế chân.

Cấp biên nhận

Cơ quan RTBA phải gửi một biên nhận tới người thuê nhà và chủ nhà hay văn phòng địa ốc. Người nào không nhận được biên nhận của RTBA sau 15 ngày kể từ khi trả tiền thế chân nên gọi điện thoại cho cơ quan RTBA.

Nếu Bộ Gia Cư (DoH) cho mượn tiền thế chân, họ sẽ được thông báo về việc ký gửi tiền thế chân.

Tiền thuê trả trước

Nếu tiền thuê nhà được trả hàng tuần, chủ nhà hay văn phòng địa ốc không được đòi quá 14 ngày tiền thuê nhà vào lúc bắt đầu hợp đồng thuê nhà.

Trong các trường hợp khác, nếu tiền thuê nhà mỗi tuần từ \$350 trở xuống, chủ nhà hay văn phòng địa ốc không được đòi lấy trước quá một tháng tiền thuê nhà. Nếu chủ nhà hay văn phòng địa ốc vi phạm một trong hai trường hợp nói trên, họ có thể bị phạt \$1000.

Trách nhiệm của người thuê nhà là phải trả tiền thuê nhà đúng hạn. Người nhận tiền thuê nhà (thường là chủ nhà hay văn phòng địa ốc) phải cấp biên nhận cho người thuê khi nhận được tiền. Xem trang 10 để biết chi tiết.

Sự khác biệt giữa tiền thế chân và tiền thuê nhà

Tiền thế chân và tiền thuê nhà là hai khoản tiền khác nhau. Người thuê nhà có thể bị phạt \$1000 nếu sử dụng bất kỳ phần nào của tiền thế chân như tiền thuê nhà.

Người thuê nhà không được ngưng trả tiền thuê nhà vì chủ nhà hay văn phòng địa ốc từ chối việc sửa chữa, 'Hợp Đồng Thuê Nhà' đã tới tháng cuối, hay người thuê đã thông báo cho chủ nhà biết về ý định dọn ra của mình, hay chủ nhà đã gửi thư 'Thông Báo Dọn Nhà' cho người thuê.

Giấy bảo đảm

Giấy bảo đảm là một sự thỏa thuận trong đó một người không phải là người thuê nhà đứng ra nhận lãnh trách nhiệm bồi thường những mất mát thiệt hại cho chủ nhà hay văn phòng địa ốc vì người thuê nhà đã không tuân thủ các đòi hỏi của 'Hợp Đồng Thuê Nhà' và của *Đạo Luật Thuê Mướn Nhà Ở 1997*.

Thông thường, chủ nhà hay văn phòng địa ốc không thể đòi cả giấy bảo đảm lẫn tiền thế chân.

Chủ nhà hay văn phòng địa ốc có thể đòi cả giấy bảo đảm lẫn tiền thế chân trong trường hợp:

- tiền thuê nhà trên \$350 một tuần, hoặc
- 'Hợp Đồng Thuê Nhà' có ghi rằng người thuê đang thuê căn nhà riêng của chủ nhà cho tới khi chủ nhà quay trở lại để ở trong căn nhà đó.

Trong tất cả các trường hợp khác, số tiền phạt \$1000 có thể được áp đặt nếu chủ nhà đòi cả giấy bảo đảm lẫn tiền thế chân.

Số tiền bảo đảm không được tương đương quá một tháng tiền thuê nhà, trừ phi:

- tiền thuê nhà trên \$350 một tuần, hoặc
- 'Hợp Đồng Thuê Nhà' có ghi rằng người thuê đang thuê căn nhà riêng của chủ nhà cho tới khi chủ nhà quay trở lại để ở trong căn nhà đó.

Bản báo cáo tình trạng căn nhà

Nếu có nhận tiền thế chân, chủ nhà hay văn phòng địa ốc phải chuẩn bị một bản báo cáo tình trạng căn nhà. Bản báo cáo này ghi chú tình trạng tổng quát của căn nhà, bao gồm các đồ đạc rời và cố định.

Chủ nhà hay văn phòng địa ốc phải giao cho người thuê hai bản báo cáo tình trạng căn nhà đã ký tên trước khi họ dọn vào. Không tuân thủ việc này có thể bị phạt \$500.

Người thuê nhà phải điền và gửi lại bản báo cáo tình trạng căn nhà cho chủ nhà hay văn phòng địa ốc trong vòng 3 ngày làm việc kể từ lúc dọn vào.

Bản báo cáo tình trạng căn nhà là một văn kiện quan trọng. Bản báo cáo này có thể được sử dụng như một bằng chứng nếu có sự tranh chấp trong tương lai về việc ai là người phải trả các chi phí dọn dẹp vệ sinh, sửa chữa hư hại hoặc thay thế các đồ đạc bị mất. Cả hai bên đều nên giữ bản báo cáo tình trạng căn nhà của mình cho đến cuối thời hạn thuê nhà.

Chủ nhà hay văn phòng địa ốc có thể đòi một phần hay trọn số tiền thế chân để thanh toán các chi phí dọn dẹp vệ sinh, sửa chữa hư hại hoặc thay thế các đồ đạc bị mất vào cuối thời hạn thuê nhà. Nếu bản báo cáo tình trạng căn nhà có ghi rằng những công việc này phải được hoàn tất vào lúc bắt đầu thuê nhà, hay không liệt kê các mục này, nó có thể là bằng chứng để người thuê nhà đòi lại tiền thế chân.

Điền vào bản báo cáo tình trạng căn nhà

Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria có một mẫu đơn 'Báo Cáo Tình Trạng Căn Nhà' mà quý vị có thể sử dụng. Mẫu đơn này cho phép người thuê nhà, chủ nhà và văn phòng địa ốc đánh giá tình trạng của căn nhà và các đồ đạc trong đó đang ở tình trạng sạch sẽ, không bị hư hỏng hay còn hoạt động.

Điều quan trọng là người thuê nhà nên ghi chú vào bản 'Báo Cáo Tình Trạng Căn Nhà' nếu không đồng ý về một điểm nào đó.

Người thuê nhà nên từ từ kiểm tra xem tất cả những thứ gắn trên trần nhà, tường hay cửa ra vào (thí dụ như chụp đèn điện, bệ lò sưởi, móc treo và tay nắm) có được chắc chắn và không dễ gây thương tích cho mọi người không.

Người thuê nhà nên kiểm tra vấn đề an toàn của căn nhà và tự hỏi mình các câu hỏi sau:

- Các cần treo màn cửa và màn treo có được gắn chắc chắn vào tường không?
- Các chụp đèn điện có dễ bị rớt khỏi trần nhà hay tường không?
- Có kệ hở nào giữa tường và tủ hay kệ nhà bếp không?
- Lò bếp có trôi tới trước khi bị xô đẩy hay khi cửa ra vào bị kéo mở thật mạnh không?
- Bệ lò sưởi trông có được chắc chắn không?
- Các kệ sách gắn trong tường có sẽ bị xoay ngang hay trệch khỏi tường khi để đầy sách không?
- Bên trong hoặc phía ngoài nhà có các cấu trúc hạng nặng nào (thí dụ như thùng két kê trên bệ, đồ trang trí phong cảnh, vành bóng rổ, hay kệ chứa đồ) không được gắn chắc chắn không?
- Các giá đỡ cầu thang hay hành lang có bị lỏng lẻo hay hư hỏng không?

Danh sách này chưa phải là hết, và có thể còn có những thứ khác trong nhà hay căn hộ không được an toàn. Tất cả những đồ đạc hư hỏng vốn có thể gây nguy hiểm cho người thuê nhà nên được thông báo cho chủ nhà hay văn phòng địa ốc biết trên văn bản để họ có thể nhờ thợ chuyên môn tới sửa chữa.

Nếu đây là vấn đề liên quan đến sự an toàn mà chủ nhà không chịu sửa chữa, người thuê nhà có thể có những hành động tiếp theo. Xem phần 'Sửa Chữa' ở trang 13.

Nếu đây là vấn đề nghiêm trọng khiến cho việc ở trong căn nhà đó không được an toàn, người thuê nhà nên thông báo cho chủ nhà biết ngay. Nếu vấn đề này không thể giải quyết được, người thuê nhà có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Tốt nhất là quý vị hãy tìm cố vấn về việc này, xin liên lạc với Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thu Victoria qua số 1300 55 81 81.

Nhà sạch sẽ và được dọn trống

Chủ nhà hay văn phòng địa ốc phải bảo đảm rằng căn nhà hiện được dọn trống và tương đối sạch sẽ trong ngày người thuê nhà dọn vào.

Nếu căn nhà không được dọn trống và tương đối sạch sẽ, người thuê nhà có thể:

- chấm dứt việc thuê nhà trước khi dọn vào (xem các trang 24-25)
- từ chối dọn vào cho tới khi căn nhà được dọn trống hay tương đối sạch sẽ.

Người thuê nhà không phải trả tiền thuê trong khi đang chờ đợi cho căn nhà được dọn trống hay làm vệ sinh sạch sẽ tương đối.

Đọc đồng hồ nước

Trong khu vực nội thành Melbourne, nếu căn nhà có đồng hồ nước riêng, chủ nhà hay văn phòng địa ốc có thể sắp xếp để người thuê nhận được hóa đơn thanh toán tiền sử dụng nước và dịch vụ thoát nước thải. Trong trường hợp này, chủ nhà cần cung cấp các chi tiết của người thuê cho sở thủy cục. Sở thủy cục sẽ đọc đồng hồ và gửi hóa đơn cho người thuê từ thời điểm đó.

Tại những khu vực ngoại thành Melbourne, những người thuê nhà dọn vào những căn nhà có đồng hồ riêng phải báo cho sở thủy cục biết ít nhất 2 ngày làm việc trước khi họ dọn vào. Nếu không, người thuê nhà sẽ phải trả lệ phí cho lượng nước cung cấp cho căn nhà đó tính từ lần đọc đồng hồ cuối cùng.

Tốt nhất là quý vị nên viết thư xác nhận các chi tiết của mình cho sở thủy cục và giữ lại một bản.

Câu điện, hơi đốt và điện thoại

Khi bắt đầu thuê nhà, người thuê nên liên lạc với các công ty dịch vụ liên hệ để câu điện thoại, hơi đốt và điện và để sắp xếp cho các hóa đơn được chuyển sang tên của mình.

“

Phần 2

Trong thời gian thuê nhà

”

2

Trong suốt thời gian thuê nhà, người thuê và chủ nhà hay văn phòng địa ốc có thể cần phải liên hệ với nhau về các vấn đề như tiền thuê nhà gia tăng, nhà bị hư hại, cho người khác thuê nhà lại, và chấm dứt hợp đồng.

Những vấn đề quan trọng nên được hai bên giao tiếp hoặc xác nhận trên văn bản. Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria có sẵn nhiều mẫu đơn cho mục đích này, và quý vị rất nên sử dụng chúng. Trong nhiều trường hợp, quý vị bắt buộc phải sử dụng những mẫu đơn này.

Điều quan trọng là những thư từ giao tiếp phải rõ ràng, bao gồm tất cả những chi tiết cần thiết và có ký tên, và được tất cả các bên lưu giữ để tham khảo về sau.

Trả tiền thuê nhà

Người thuê nhà có trách nhiệm trả tiền thuê nhà. Họ phải trả tiền thuê cho đến khi việc thuê nhà chấm dứt. Nếu trả tiền thuê nhà trễ hay không trả, người thuê nhà lập tức bị thiếu tiền thuê và chủ nhà hay văn phòng địa ốc có thể có hành động đối phó với người thuê nhà.

Biên nhận tiền thuê nhà

Người thuê nhà được quyền đòi biên nhận cho mỗi lần trả tiền thuê nhà.

Người nhận tiền thuê nhà, thường là chủ nhà hay văn phòng địa ốc, phải:

- nếu nhận tiền trực tiếp từ người thuê nhà, cấp biên nhận cho họ ngay
- nếu không nhận tiền trực tiếp nhưng người thuê nhà đòi biên nhận, cấp biên nhận trong vòng 5 ngày làm việc
- nếu tiền thuê nhà được trả trực tiếp mà người thuê nhà không đòi biên nhận, lưu giữ sổ sách tiền thuê nhà trong 12 tháng và, khi được yêu cầu, cấp cho người thuê một bản sao sổ sách trong vòng 5 ngày làm việc.

Không tuân theo các luật lệ về việc cấp biên nhận tiền thuê nhà có thể bị phạt \$500.

Biên nhận tiền thuê nhà phải có chữ ký của chủ nhà hay văn phòng địa ốc.

Biên nhận tiền thuê nhà cũng phải ghi rõ:

- tên người thuê nhà
- địa chỉ căn nhà
- ngày số tiền được trả
- số tiền này được trả cho thời gian thuê nào
- số tiền trả
- rằng đây là biên nhận tiền thuê nhà.

Chi phí nước

Nếu căn nhà có đồng hồ riêng, người thuê nhà phải trả chi phí sử dụng nước, và chi phí cho dịch vụ thoát nước thải trong khu vực nội thành Melbourne, ngoại trừ trường hợp chủ nhà đồng ý trả các chi phí này.

Chủ nhà hay văn phòng địa ốc phải trả tất cả các khoản chi phí khác liên quan đến việc cung cấp nước mặc dù các luật lệ khác có thể áp dụng khi nguồn cung cấp chính là một bể nước.

Nếu cần biết các thông tin về vấn đề này, người thuê nhà nên liên lạc với Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria qua số 1300 55 81 81.

Thay thế các thiết bị về nước

Nếu chủ nhà hay văn phòng địa ốc thay thế bất kỳ thiết bị, dụng cụ rời hay cố định nào về nước và những thiết bị thay thế đó không được xếp loại Mức Tiêu Chuẩn Úc 'A' tối thiểu, chủ nhà hay văn phòng địa ốc phải chịu trách nhiệm trả tất cả các chi phí liên quan đến việc sử dụng nước cho tới khi các thiết bị có Mức Tiêu Chuẩn Úc 'A' được lắp đặt.

Thiết bị được xếp loại 'A' sẽ có mẫu tự 'A' in trên đó. Các sản phẩm thuộc loại này giúp ngăn chặn việc phung phí nước và có thể giúp tiết kiệm tiền bạc.

Các chi phí tiện nghi và dịch vụ khác

Chủ nhà hay văn phòng địa ốc phải trả tất cả các chi phí lắp đặt và nối đường dây điện, hơi đốt và dầu vào lúc đầu. Nếu có đồng hồ riêng, tất cả các chi phí khác liên quan đến điện, hơi đốt và dầu sẽ do người thuê nhà trả, trừ phi có sự thỏa thuận khác. Nếu không có đồng hồ riêng, chủ nhà hay văn phòng địa ốc phải trả. Nếu là loại hơi đốt trong bình, chủ nhà hay văn phòng địa ốc trả các chi phí cung cấp hay thuê bình, và người thuê nhà trả chi phí hơi đốt.

Chủ nhà hay văn phòng địa ốc phải hoàn lại cho người thuê nhà sau khi người thuê nhà đã trả các chi phí tiện nghi thuộc phần trách nhiệm của chủ nhà.

Chủ nhà hay văn phòng địa ốc phải trả lại cho người thuê nhà những khoản thuế địa phương hay tiền thuế mà họ đã trả cho các cơ quan công cộng vốn không phải là phần chi phí sử dụng của dịch vụ đó. Tuy nhiên, người thuê nhà có thể phải chịu trách nhiệm trả chi phí này nếu hợp đồng thuê nhà là loại cố định trên một năm.

Những người thuê nhà của Bộ Gia Cư (DoH), bao gồm những người thuê nhà ngăn phòng cộng đồng (community rooming house), có thể phải trả riêng cho các chi phí dịch vụ khác chẳng hạn như lò sưởi hay máy giặt quần áo.

Chăm sóc căn nhà

Người thuê nhà, chủ nhà và văn phòng địa ốc đều có một số trách nhiệm trong thời gian thuê nhà.

Trách nhiệm của người thuê nhà

Người thuê nhà phải:

- giữ cho căn nhà tương đối sạch sẽ, trừ phi bản 'Hợp Đồng Thuê Nhà' có ghi rằng đây là trách nhiệm của chủ nhà hay văn phòng địa ốc
- không gây hư hại
- viết thư báo cho chủ nhà hay văn phòng địa ốc biết càng sớm càng tốt nếu có hư hại
- tránh gây phiền hà cho hàng xóm
- bảo đảm rằng mình và khách của mình tôn trọng các quyền hạn của những người hàng xóm về vấn đề riêng tư, yên tĩnh và thoải mái
- bảo đảm rằng căn nhà không được sử dụng vào các mục đích phi pháp
- xin phép chủ nhà hay văn phòng địa ốc - nên bằng văn bản - về những việc:
 - thay ổ khóa trong hệ thống chìa khóa gốc
 - lắp đặt các đồ đạc cố định
 - thêm thắt, thay đổi hay tân trang căn nhà
- đưa cho chủ nhà hay văn phòng địa ốc một chìa khóa càng sớm càng tốt sau khi thay ổ khóa

Điều quan trọng cần nhớ là người thuê nhà phải sắp xếp lại căn nhà trở lại tình trạng như trước khi lắp đặt những đồ đạc cố định, thêm thắt, thay đổi hay tân trang, trừ phi có sự thỏa thuận khác. Những hao mòn vừa phải có thể chấp nhận được.

Trách nhiệm của chủ nhà và văn phòng địa ốc

Chủ nhà hay văn phòng địa ốc phải:

- *trong hoặc trước* ngày người thuê nhà dọn vào, đưa cho họ một bản sao tập chỉ dẫn này
- giữ cho căn nhà và những khu vực chung ở tình trạng tốt
- bảo đảm rằng tất cả những thiết bị thay thế về nước, đồ đạc rời hay cố định có Mức Tiêu Chuẩn Úc 'A' tối thiểu
- chắc chắn là tất cả các cửa bên ngoài có ổ khóa, và các cửa sổ được bảo đảm an toàn
- giao cho người thuê nhà một chìa khóa ngay sau khi thay ổ khóa
- để cho người thuê nhà có được sự yên tĩnh trong căn nhà
- không được vào kiểm tra tổng quát căn nhà trong vòng 3 tháng đầu tiên của thời hạn thuê nhà, và ngay cả sau thời gian này cũng phải tuân theo các luật lệ về thời hạn thông báo đúng cách.

Cho người khác thuê lại căn nhà

Người thuê phải được phép của chủ nhà hay văn phòng địa ốc trên văn bản trước khi cho thuê lại toàn bộ hay một phần của căn nhà.

Tốt nhất quý vị nên tìm cố vấn chuyên môn khi suy tính tới việc cho thuê lại căn nhà và trước khi hoàn tất thủ tục của bất kỳ một hợp đồng nào.

Chủ nhà hay văn phòng địa ốc phải cho phép người thuê cho thuê lại căn nhà đó trừ phi có lý do chính đáng để từ chối. Tính lệ phí đối với việc cho phép này là một việc làm phi pháp.

Nếu người thuê nhà tin rằng chủ nhà hay văn phòng địa ốc từ chối một cách không hợp lý, họ có thể nộp đơn tới Tòa Hành Chánh và Dân Sự Victoria (VCAT) để xin tòa ra quyết định.

Nếu là nhà của chính phủ, thường thì chủ nhà được phép từ chối không cho người thuê cho thuê lại căn nhà đó.

Nếu chủ nhà hay văn phòng địa ốc cho phép người thuê nhà cho thuê lại căn nhà đó và người thuê nhà có nhận tiền thế chân của người thuê lại, lúc đó người thuê nhà có trách nhiệm ký gửi số tiền thế chân này. Người thuê nhà phải ký gửi số tiền thế chân của người thuê lại tới Cơ Quan Quản Lý Tiền Thế Chân (RTBA) trong vòng 10 ngày làm việc kể từ khi nhận tiền. Trong trường hợp này, cơ quan RTBA sẽ coi người thuê nhà như chủ nhà.

Người thuê mới hoặc chủ nhà hay văn phòng địa ốc mới

Điều quan trọng nên nhớ là cơ quan RTBA chỉ có thể hoàn trả tiền thế chân cho người nào đứng tên sổ tiền thế chân đó.

Nếu một chủ nhà hay văn phòng địa ốc mới được sang quyền quản lý căn nhà đang thuê, chủ nhà cũ và chủ nhà mới hay văn phòng địa ốc của họ phải điền và ký tên vào mẫu đơn 'Sang Chuyển Văn Phòng Địa Ốc/Chủ Nhà' (Agent/Landlord Transfer) và gửi tới cơ quan RTBA trong vòng 5 ngày sau khi sang chuyển. Chủ nhà hay văn phòng địa ốc mới cũng phải trao một bản sao mẫu đơn này cho người thuê nhà.

Nếu một người thuê mới dọn vào và tiếp tục hợp đồng thuê nhà hiện tại, chủ nhà hay văn phòng địa ốc, người thuê cũ và người thuê mới phải điền và ký tên vào mẫu đơn 'Sang Chuyển Người Thuê Nhà' (Tenant Transfer) để đổi tên người sở hữu tiền thế chân. Mẫu đơn này phải được gửi tới cơ quan RTBA trong vòng 5 ngày sau khi người thuê mới dọn vào.

Không gửi mẫu đơn sang chuyển tới cơ quan RTBA có thể bị phạt \$1000.

Sửa chữa

Đạo Luật có phân biệt rõ về việc sửa chữa khẩn cấp và không khẩn cấp. Việc sửa chữa khẩn cấp và không khẩn cấp là trách nhiệm của chủ nhà hay văn phòng địa ốc, nhưng nếu người thuê nhà là người gây hư hại, chủ nhà có thể yêu cầu người thuê nhà sắp xếp và/hoặc trả phí tổn sửa chữa.

Có những thủ tục ấn định mà người thuê nhà, chủ nhà và văn phòng địa ốc phải tuân theo khi giải quyết vấn đề sửa chữa khẩn cấp hay không khẩn cấp. Người thuê nhà vẫn phải tiếp tục trả tiền thuê trong khi chờ đợi việc sửa chữa được tiến hành.

Tuy nhiên, nếu vấn đề đã được đưa lên tòa VCAT, người thuê có thể xin trả tiền thuê nhà vào một trương mục đặc biệt trong khi vấn đề đang được giải quyết.

Điều tối quan trọng là hai bên nên liên lạc với nhau bằng thư về vấn đề sửa chữa, và tất cả các bản sao của những lá thư, mẫu đơn hay báo cáo nên được lưu giữ để tham khảo về sau. Hai bên nên sử dụng các mẫu đơn của Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria.

Sửa chữa khẩn cấp

Sửa chữa khẩn cấp là những công việc sửa chữa cần thiết như sau:

- hệ thống nước bị bể
- hệ thống nhà vệ sinh bị nghẹt hay bị bể
- mái nhà bị dột nặng
- hệ thống hơi đốt bị rò rỉ
- hệ thống điện bị hư hại nguy hiểm
- ngập lụt hay hư hại nặng vì ngập lụt
- hư hại vì giông bão hay hỏa hoạn

- các dịch vụ thiết yếu hay thiết bị do chủ nhà hay văn phòng địa ốc cung cấp cho hệ thống nước nóng, nước lạnh, lò bếp, lò sưởi hay máy giặt bị hư
- hệ thống hơi đốt, điện hay nước bị hư
- mọi sự khiếm khuyết hay hư hỏng trong nhà, bao gồm các dụng cụ rời và cố định, khiến cho căn nhà thiếu an toàn và không được an ninh
- một thiết bị, dụng cụ rời, hay cố định không hoạt động tốt và khiến cho nước bị phung phí một cách đáng kể
- thang máy hay thang gác trong nhà bị hư hại nặng.

Các trường hợp sửa chữa khẩn cấp

Nếu có thể được, hãy tìm cố vấn để hỏi xem việc sửa chữa của quý vị thuộc loại khẩn cấp hay không khẩn cấp. Cách hay nhất là cả người thuê nhà, chủ nhà hay văn phòng địa ốc đều cùng đồng ý với nhau về một trường hợp sửa chữa khẩn cấp nào đó.

Trường hợp 1. Người thuê nhà liên lạc với chủ nhà hay văn phòng địa ốc và chủ nhà hay văn phòng địa ốc đồng ý tiến hành việc sửa chữa khẩn cấp.

Nếu người thuê nhà yêu cầu việc sửa chữa khẩn cấp, chủ nhà hay văn phòng địa ốc phải trả lời ngay.

Trường hợp 2. Người thuê nhà liên lạc với chủ nhà hay văn phòng địa ốc và họ không chịu tiến hành việc sửa chữa khẩn cấp ngay.

Nếu chủ nhà hay văn phòng địa ốc không trả lời ngay, người thuê nhà có thể tự mình tiến hành việc sửa chữa với một chi phí vừa phải, tối đa là \$1000. (Nếu chi phí quá \$1000, xem trường hợp 3.)

Sau đó người thuê nhà viết thư thông báo cho chủ nhà hay văn phòng địa ốc và yêu cầu họ hoàn trả lại chi phí sửa chữa khẩn cấp.

Chủ nhà hay văn phòng địa ốc có được 14 ngày kể từ khi nhận được thư thông báo để hoàn trả chi phí sửa chữa khẩn cấp cho người thuê nhà.

Người thuê nhà nên giữ lại tất cả các biên nhận và chi tiết về việc liên hệ với chủ nhà hay văn phòng địa ốc của mình để sắp xếp việc sửa chữa khẩn cấp với họ.

Trường hợp 3. Chủ nhà hay văn phòng địa ốc không chịu tiến hành việc sửa chữa khẩn cấp và chi phí cho việc sửa chữa đó trên \$1000.

Trong trường hợp này, người thuê nhà có thể nộp đơn tới tòa VCAT để họ sắp xếp một phiên xử trong vòng 2 ngày làm việc tính từ lúc nhận được đơn. Tòa VCAT có thể ra lệnh cho chủ nhà hay văn phòng địa ốc tiến hành việc sửa chữa.

Trường hợp 4. Chủ nhà hay văn phòng địa ốc không chịu tiến hành việc sửa chữa khẩn cấp và người thuê nhà không đủ khả năng thanh toán các chi phí đó.

Trong trường hợp này, người thuê nhà có thể nộp đơn trực tiếp tới tòa VCAT để họ sắp xếp một phiên xử trong vòng 2 ngày làm việc tính từ lúc nhận được đơn. Tòa VCAT có thể ra lệnh cho chủ nhà hay văn phòng địa ốc tiến hành việc sửa chữa.

Trường hợp 5. Người thuê nhà đã thanh toán các chi phí sửa chữa khẩn cấp nhưng chủ nhà hay văn phòng địa ốc từ chối không chịu hoàn trả lại tiền sau khi người thuê nhà gửi cho họ thông báo với yêu cầu thanh toán các chi phí đó trong vòng 14 ngày.

Trong trường hợp này, người thuê nhà có thể nộp đơn tới tòa VCAT để họ sắp xếp một phiên xử và đưa ra quyết định. Tòa VCAT có thể ra lệnh cho chủ nhà hay văn phòng địa ốc hoàn trả các chi phí sửa chữa cho người thuê nhà.

Xem trang iv để tìm các chi tiết liên lạc của tòa VCAT.

Các trường hợp sửa chữa không khẩn cấp

Đối với các trường hợp sửa chữa không khẩn cấp, người thuê nhà cần viết thư cho chủ nhà hay văn phòng địa ốc để báo cho họ biết về những thứ cần sửa chữa. Người thuê nhà nên sử dụng mẫu đơn 'Thông Báo gửi Chủ Nhà' (Notice to Landlord of Rented Premises) của Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria. Chủ nhà hay văn phòng địa ốc sẽ có được 14 ngày để tiến hành việc sửa chữa.

Nếu chủ nhà hay văn phòng địa ốc không tiến hành việc sửa chữa trong vòng 14 ngày tính từ lúc nhận được thư thông báo, người thuê nhà có thể gửi bản sao của thông báo viết tay đó tới Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria với một lá thư yêu cầu Cơ Quan tới thanh tra và lập báo cáo.

Nếu việc sửa chữa vẫn không được tiến hành sau khi người thuê nhà nhận được bản báo cáo thanh tra của Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria, người thuê nhà có được 60 ngày tính từ lúc nhận được bản báo cáo thanh tra để nộp đơn lên tòa VCAT xin một án lệnh sửa chữa.

Người thuê vẫn phải tiếp tục trả tiền thuê nhà ngay cả trong trường hợp chủ nhà hay văn phòng địa ốc chưa sắp xếp tiến hành việc sửa chữa. Tuy nhiên, nếu nội vụ đã được đưa lên tòa VCAT, người thuê có thể xin trả tiền thuê nhà vào một trương mục đặc biệt trong khi vấn đề đang được giải quyết.

Khi chủ nhà hay văn phòng địa ốc vào nhà

Có những luật lệ ấn định về thời gian chủ nhà hay văn phòng địa ốc được phép vào một căn nhà đang cho thuê.

Vào nhà vào những giờ giấc đã thỏa thuận trước

Chủ nhà hay văn phòng địa ốc có thể vào nhà nếu người thuê nhà đã đồng ý về giờ giấc và đã được hỏi ý kiến trước trong vòng bảy ngày vừa qua.

Vào nhà với thông báo trong vòng 24 giờ

Chủ nhà hay văn phòng địa ốc có quyền vào nhà để làm một trong những việc sau đây nếu đã thông báo trên văn bản cho người thuê biết trước 24 giờ:

- Thực hiện các bốn phận theo 'Hợp Đồng Thuê Nhà', 'Đạo Luật Thuê Mướn Nhà Ở' hay bất cứ đạo luật nào khác.
- Đánh giá căn nhà.
- Chỉ cho người muốn mua hay công ty sắp cho vay tiền biết qua căn nhà
- Chỉ cho người muốn thuê biết qua căn nhà¹.
- Xác minh lý do tin tưởng hợp lý của chủ nhà rằng người thuê nhà đã không thực hiện đầy đủ các trách nhiệm của họ.
- Thanh tra tổng quát căn nhà mỗi sáu tháng, nhưng ngoài ba tháng đầu tiên kể từ lúc cho thuê.

Thông báo này phải được giao tận tay trong khoảng từ 8 giờ sáng tới 6 giờ chiều hay gửi qua bưu điện (tính thêm thời gian bưu điện chuyển thư).

¹ Chủ nhà hay văn phòng địa ốc chỉ có thể làm việc này trong vòng 14 ngày tính từ ngày chấm dứt được ấn định trong thông báo dọn nhà của người thuê nhà hay của chủ nhà hoặc của văn phòng địa ốc.

Tăng tiền thuê nhà

Nếu chủ nhà hay văn phòng địa ốc đã viết thư thông báo về một trong những lý do được liệt kê ở trang trước, với một thông báo đã gửi trước ít nhất 24 giờ để thực hiện một trong những công việc kể trên, họ chỉ được phép vào nhà trong khoảng thời gian từ 8 giờ sáng tới 6 giờ chiều, và không được phép vào trong các ngày nghỉ lễ.

Nếu người thuê nhà có mặt ở nhà, họ phải mở cửa cho chủ nhà hay văn phòng địa ốc vào. Chủ nhà hay văn phòng địa ốc được phép vào khi người thuê không có mặt ở nhà miễn là các đòi hỏi về việc thông báo đã được thực hiện đầy đủ.

Những điều chủ nhà và văn phòng địa ốc không được làm

Bất kể là vào nhà trong giờ đã được thỏa thuận trước, hay vào nhà với 24 giờ thông báo, chủ nhà hay văn phòng địa ốc không được quyền:

- vào nhà bằng một cách bất hợp lý
- lưu lại trong nhà lâu hơn thời gian cần thiết, ngoại trừ có sự cho phép của người thuê nhà.

Chủ nhà hay văn phòng địa ốc có thể bị phạt \$500 nếu vào nhà bằng một cách thức trái ngược với *Đạo Luật Thuê Mướn Nhà Ở* 1997.

Nếu hợp đồng thuê nhà là loại hợp đồng cố định, chủ nhà hay văn phòng địa ốc không thể tăng tiền thuê nhà trước ngày hợp đồng chấm dứt, trừ phi trong hợp đồng có ghi khác.

Trong bất kỳ trường hợp nào, chủ nhà hay văn phòng địa ốc đều không được phép tăng tiền thuê nhà hơn một lần mỗi sáu tháng theo hợp đồng thuê nhà.

Chủ nhà hay văn phòng địa ốc phải báo cho người thuê biết trước ít nhất 60 ngày về việc tăng tiền thuê nhà bằng cách điền vào mẫu đơn 'Thông Báo Tăng Tiền Thuê Nhà' (Notice of Rent Increase to Tenant/s of Rented Premises).

Nếu người thuê nghĩ rằng tiền thuê nhà quá cao

Trong một số trường hợp, người thuê nhà có thể viết thư tới Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria để nhờ họ thẩm định mức tiền thuê nhà nếu nghĩ rằng giá tiền thuê nhà hay giá tiền thuê nhà được đề nghị quá cao.

Việc này chỉ xảy ra khi:

- chủ nhà hay văn phòng địa ốc đã gửi thư 'Thông Báo Tăng Tiền Thuê Nhà', và người thuê nhà nghĩ rằng việc gia tăng này quá cao (sau khi so sánh với giá tiền thuê nhà trên thị trường) hoặc
- chủ nhà hay văn phòng địa ốc đã cắt giảm hay bãi bỏ các dịch vụ, tiện nghi hay những thứ khác vốn trước đây là một phần trong hợp đồng thuê nhà.

Yêu cầu xin thẩm định mức tiền thuê nhà phải được viết trên văn bản và nộp trong vòng 30 ngày tính từ lúc nhận được thư 'Thông Báo Tăng Tiền Thuê Nhà'.

Người thuê nhà có được 30 ngày tính từ lúc nhận được báo cáo thẩm định mức tiền thuê nhà để nộp đơn lên tòa VCAT nhờ phân xử. Tòa VCAT có thể ấn định mức tiền thuê nhà tối đa, và mức ấn định này sẽ có hiệu lực trong 12 tháng.



Phần 3

Chấm dứt thuê nhà



3

Đạo luật có ấn định những cách để chấm dứt tất cả các hợp đồng thuê nhà, bao gồm hợp đồng miệng, hợp đồng cố định và hợp đồng theo từng kỳ.

Ngay cả trường hợp trong hợp đồng có ghi ngày chấm dứt nhất định, hai bên vẫn phải thông báo cho nhau về việc chấm dứt hợp đồng.

Nếu người thuê nhà, chủ nhà hay văn phòng địa ốc muốn chấm dứt hợp đồng thuê nhà, họ phải xem lại:

- những lý do được Đạo Luật cho phép khi gửi thông báo chấm dứt hợp đồng
- thông báo chấm dứt hợp đồng có cần được biên soạn dưới hình thức thông báo hay mẫu đơn chính thức không
- thời hạn thông báo tối thiểu từ lúc gửi thư thông báo tới lúc thực sự chấm dứt hợp đồng.

Xem trang 26 để biết chi tiết về cách tính thời hạn thông báo tối thiểu.

Hãy đọc kỹ các trang sau đây, và nếu cần thiết, tìm cố vấn từ Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria qua số 1300 55 81 81.

Tự tiện bỏ ngang hợp đồng và ngưng trả tiền thuê nhà là hành động vi phạm hợp đồng giữa người thuê và chủ nhà. Tòa Hành Chánh và Dân Sự Victoria (VCAT) có thể phán quyết cho chủ nhà hay văn phòng địa ốc được bồi thường vì sự thiệt hại tài chánh do việc vi phạm hợp đồng này.

Ngoài ra, chủ nhà hay văn phòng địa ốc có thể bị phạt tới \$2000 nếu tìm cách ép buộc người thuê phải dọn ra, bằng vũ lực hay một số phương cách khác mà Đạo Luật không cho phép.

Những cách chấm dứt hợp đồng thuê nhà

Các hợp đồng thuê nhà chỉ có thể được chấm dứt bằng những cách hợp pháp được Đạo Luật cho phép.

Một điều tối quan trọng cần biết là khi người thuê hay chủ nhà hay văn phòng địa ốc tìm cách chấm dứt hợp đồng thuê nhà bằng một cách không hợp pháp theo Đạo Luật, việc chấm dứt này trở nên vô hiệu.

Có ba cách chính để chấm dứt hợp đồng thuê nhà, bao gồm:

- cả hai bên đều thỏa thuận chấm dứt hợp đồng sớm, hoặc
- chủ nhà hay văn phòng địa ốc gửi thư 'Thông Báo Dọn Nhà' (Notice to Vacate) tới người thuê, hoặc
- người thuê thông báo cho chủ nhà hay văn phòng địa ốc biết là họ có ý định dọn nhà.

Trong trường hợp gặp hoàn cảnh khó khăn nghiêm trọng, tòa VCAT có thể chấm dứt một hợp đồng thuê nhà cố định sớm.

Thỏa thuận chấm dứt hợp đồng sớm

Người thuê nhà và chủ nhà hay văn phòng địa ốc có thể thỏa thuận chấm dứt hợp đồng sớm. Tuy nhiên, ngay cả trong trường hợp cả hai bên đều thỏa thuận, điều quan trọng là phải đưa ra quyết định trên văn bản. Trong văn bản này nên bao gồm những chi tiết về chi phí, các thể lệ và điều kiện, và ngày tháng hợp đồng này được chấm dứt.

Chấm dứt hợp đồng vì hoàn cảnh khó khăn

Nếu hai bên không thể thỏa thuận với nhau, bên nào muốn chấm dứt hợp đồng sớm vì gặp hoàn cảnh khó khăn nghiêm trọng có thể nộp đơn tới tòa VCAT để xin giảm thời hạn của hợp đồng cố định.

Tòa VCAT có thể giảm thời hạn của hợp đồng nếu:

- việc tiếp tục ở lại và/hoặc trả tiền thuê nhà cho đến cuối có thể gây khó khăn nghiêm trọng cho người thuê
- việc tiếp tục hợp đồng có thể gây ảnh hưởng nghiêm trọng hơn cho người thuê nhà so với ảnh hưởng gây ra cho chủ nhà
- người thuê không biết trước là vấn đề sẽ xảy ra khi mới bắt đầu thuê nhà.

Tòa VCAT cũng có thể giảm thời hạn của hợp đồng nếu:

- việc tiếp tục để người thuê ở lại cho đến cuối có thể gây khó khăn nghiêm trọng cho chủ nhà
- việc tiếp tục hợp đồng có thể gây ảnh hưởng nghiêm trọng hơn cho chủ nhà so với ảnh hưởng gây ra cho người thuê nhà
- chủ nhà không biết trước là vấn đề sẽ xảy ra khi mới bắt đầu cho thuê nhà.

Tòa VCAT cũng có thể đưa ra phán lệnh là người nộp đơn xin giảm thời hạn của hợp đồng phải đền bù cho người kia.

Khi chủ nhà hay văn phòng địa ốc muốn chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà

Khi chủ nhà hay văn phòng địa ốc muốn chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà, họ phải điền vào mẫu đơn 'Thông Báo Dọn Nhà gửi Người Thuê Nhà' (Notice to Vacate to Tenant/s of Rented Premises).

Mẫu đơn 'Thông Báo Dọn Nhà' này:

- đề gởi cho người thuê nhà
- được chủ nhà hay văn phòng địa ốc ký tên
- nêu rõ lý do (trừ phi đây là 'Thông Báo Dọn Nhà' mà không có lý do rõ rệt)
- nêu rõ ngày tháng người thuê phải dọn ra.

'Thông Báo Dọn Nhà' phải:

- gởi tới người thuê nhà bằng thư bảo đảm, hoặc
- trao tận tay người thuê nhà trong khoảng thời gian từ 8 giờ sáng tới 6 giờ chiều.

Các lý do và thời hạn thông báo tối thiểu khi chủ nhà hay văn phòng địa ốc gởi 'Thông Báo Dọn Nhà'

Có một số lý do được Đạo Luật cho phép khi muốn chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Bảng chỉ dẫn này thích hợp cho việc chấm dứt cả hợp đồng cố định lẫn hợp đồng theo từng kỳ.

Lý do nêu ra trong 'Thông Báo Dọn Nhà gửi Người Thuê Nhà'

Người thuê nhà hay khách của người thuê nhà cố tình gây hư hại tới căn nhà hay các khu vực chung.

Người thuê nhà hay khách của người thuê nhà gây nguy hiểm cho hàng xóm.

tiếp theo...

Thời hạn thông báo tối thiểu cho mỗi lý do

(Cộng thêm thời gian nếu gởi thư hay trao tận tay. Xem trang 26 để tính thời gian cộng thêm một cách chính xác.)

Thông báo yêu cầu dọn ngay

Thông báo yêu cầu dọn ngay

<p>Lý do nêu ra trong ‘Thông Báo Dọn Nhà gửi Người Thuê Nhà’</p>	<p>Thời hạn thông báo tối thiểu cho mỗi lý do (Cộng thêm thời gian nếu gửi thư hay trao tận tay. Xem trang 26 để tính thời gian cộng thêm một cách chính xác.)</p>
<p>Nếu căn nhà:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bị phá hủy hoàn toàn • bị phá hủy một phần và không an toàn • không thích hợp để ở. 	<p>Thông báo yêu cầu dọn ngay</p>
<p>Người thuê nhà thiếu nợ ít nhất 14 ngày tiền thuê nhà.</p>	<p>14 ngày</p>
<p>Người thuê nhà đã vi phạm án lệnh tuân thủ (compliance order) hay án lệnh đền bù (compensation order) của tòa VCAT.</p>	<p>14 ngày</p>
<p>Người thuê nhà đã được gửi hai thông báo 'Vi Phạm Trách Nhiệm' (Breach of Duty) và vấn đề này lại xảy ra nữa.</p>	<p>14 ngày</p>
<p>Căn nhà được sử dụng vào các mục đích bất hợp pháp.</p>	<p>14 ngày</p>
<p>Những người khác dọn vô ở mà không được sự ưng thuận của chủ nhà.</p>	<p>14 ngày</p>
<p>Người thuê không chịu đóng tiền thế chân như đã thỏa thuận.</p>	<p>14 ngày</p>
<p>Người thuê có con trẻ trong khi hợp đồng thuê nhà là loại không cho phép trẻ em ở.</p>	<p>14 ngày</p>
<p>Chủ nhà là một cơ quan gia cư của chính phủ và người thuê đã đối gạt cơ quan này để được chấp thuận cho thuê nhà.</p>	<p>14 ngày</p>

Khi chủ nhà hay văn phòng địa ốc nêu một trong những lý do sau đây để chấm dứt hợp đồng, ngày chấm dứt ghi trong 'Thông Báo Dọn Nhà' không được sớm hơn ngày chấm dứt của hợp đồng thuê nhà cố định.

Lý do nêu ra trong 'Thông Báo Dọn Nhà' gửi Người Thuê Nhà'

Thời hạn thông báo tối thiểu cho mỗi lý do
(Cộng thêm thời gian nếu gửi thư hay trao tận tay. Xem trang 26 để tính thời gian cộng thêm một cách chính xác.)

Hợp đồng thuê nhà có thời hạn cố định hay ngày chấm dứt cố định, và có ghi rằng người thuê nhà thuê căn nhà riêng của chủ nhà và chủ nhà sẽ vào ở khi hợp đồng thuê nhà chấm dứt.

14 ngày

Căn nhà phải được dọn trống để xây lại, sửa chữa hay tân trang (và tất cả đã có giấy phép), và công việc sẽ không tiến hành được trừ phi người thuê nhà dọn ra.

60 ngày

Căn nhà sẽ được phá bỏ và tất cả đã có giấy phép.

60 ngày*

Chủ nhà muốn sử dụng căn nhà vào việc khác, thí dụ sử dụng cho doanh nghiệp.

60 ngày*

Chủ nhà hay một thân nhân trực hệ của chủ nhà (bao gồm cha mẹ hay cha mẹ vợ/chồng) hay một người phụ thuộc vốn thường sống chung với chủ nhà sẽ dọn vào ở.

60 ngày*

tiếp theo...

Lý do nêu ra trong ‘Thông Báo Dọn Nhà gửi Người Thuê Nhà’	Thời hạn thông báo tối thiểu cho mỗi lý do (Cộng thêm thời gian nếu gửi thư hay trao tận tay. Xem trang 26 để tính thời gian cộng thêm một cách chính xác.)
Căn nhà sẽ được bán hay rao bán trong tình trạng không có người ở ngay sau khi chấm dứt hợp đồng.	60 ngày*
Căn nhà đã được ký bán và tất cả các điều kiện trong hợp đồng đã được đáp ứng đầy đủ.	60 ngày*
Một cơ quan của chính phủ là chủ căn nhà và họ cần lấy lại căn nhà để dùng vào các việc công cộng.	60 ngày
Hết hạn hợp đồng thuê nhà cố định dưới 06 tháng.	60 ngày
Hết hạn hợp đồng thuê nhà cố định từ 06 tháng trở lên.	90 ngày
Chủ nhà là một cơ quan gia cư của chính phủ và người thuê nhà không còn hội đủ điều kiện để được tiếp tục thuê.	90 ngày
Không có lý do nhất định, nhưng không phải chỉ vì người thuê nhà đã và đang thực hiện những quyền hạn của họ hay cho biết là họ sẽ thực hiện những quyền hạn đó.	120 ngày

*** GHI CHÚ về việc cho thuê lại**

Trừ phi chủ nhà hay văn phòng địa ốc được phép của tòa VCAT, họ không thể cho thuê lại căn nhà trong vòng 6 tháng sau khi gửi thông báo với thời hạn 60 ngày cho những lý do này.

Khi người thuê muốn chấm dứt hợp đồng thuê nhà

Người thuê nhà nên sử dụng mẫu đơn 'Thông Báo gửi Chủ Nhà' (Notice to Landlord of Rented Premises), hiện có sẵn tại Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria.

Trong trường hợp gặp hoàn cảnh khó khăn nghiêm trọng, người thuê nhà có thể nộp đơn trực tiếp tới tòa VCAT để xin chấm dứt hợp đồng thuê nhà sớm. Xem trang 18 để biết chi tiết hoặc liên lạc với Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria qua số 1300 55 81 81.

Người thuê nhà phải thông báo đầy đủ cho chủ nhà hay văn phòng địa ốc biết trên văn bản khi muốn chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Thông báo về ý định dọn nhà của người thuê phải:

- ghi bằng văn bản
- được người thuê hay đại diện của người thuê ký tên
- cho biết lý do, trong trường hợp thích hợp (xem bảng chỉ dẫn ở trang 24).
- cho biết ngày tháng người thuê dự định dọn ra, cần lưu ý đến thời hạn thông báo theo Đạo Luật đòi hỏi (xem bảng chỉ dẫn ở trang 24).

Thông báo về ý định dọn nhà phải được giao cho chủ nhà bằng một trong những cách sau đây:

- giao tận tay cho chủ nhà hay văn phòng địa ốc
- giao thông báo này tới nhà hay nơi làm việc của chủ nhà hay văn phòng địa ốc cho một người trên 16 tuổi hiện đang thực sự sống hay làm việc tại đó
- nếu chủ nhà hay văn phòng địa ốc là một công ty, giao thông báo này cho một nhân viên có thẩm quyền hiện đang làm việc tại văn phòng có đăng bộ của công ty
- gửi bằng bưu điện tới nhà hay nơi làm việc của chủ nhà hay văn phòng địa ốc, hoặc nếu chủ nhà hay văn phòng địa ốc là một công ty, gửi bằng bưu điện tới địa chỉ có đăng bộ của công ty tại Victoria.

Nên gửi bằng thư bảo đảm để có bằng chứng về thời gian và địa điểm của việc gửi thông báo.

Xem trang 26 để biết chi tiết về cách tính thời hạn thông báo tối thiểu.

Các lý do và thời hạn thông báo tối thiểu khi người thuê muốn thông báo về ý định dọn nhà

Thời hạn tối thiểu cần thiết của việc thông báo tùy thuộc vào lý do của thông báo đó.

Lý do nêu ra trong thông báo về ý định dọn nhà trên văn bản gửi chủ nhà hay văn phòng địa ốc	Thời hạn thông báo tối thiểu cho mỗi lý do (Cộng thêm thời gian nếu gửi thư hay trao tận tay. Xem trang 26 để tính thời gian cộng thêm một cách chính xác.)
Trước khi người thuê dọn vào, căn nhà này ở trong tình trạng: <ul style="list-style-type: none">• không được bỏ trống*• không ở tình trạng tốt*• bị phá hủy hoàn toàn• bị phá hủy một phần và không an toàn• không thích hợp để ở*• không được hợp thức hóa như một căn nhà để ở• không sẵn sàng để dọn vào.	Thông báo dọn ngay
Trong thời gian đang cho thuê, căn nhà ở trong tình trạng: <ul style="list-style-type: none">• bị phá hủy hoàn toàn• bị phá hủy một phần và không an toàn• không thích hợp để ở.	Thông báo dọn ngay
Chủ nhà đã vi phạm án lệnh tuân thủ (compliance order) hay án lệnh đền bù (compensation order) của tòa VCAT.	14 ngày
Người thuê đã gửi hai thông báo 'Vi Phạm Trách Nhiệm' (Breach of Duty) tới chủ nhà hay văn phòng địa ốc và vấn đề này lại xảy ra nữa.	14 ngày
Tiếp theo...	

Lý do nêu ra trong thông báo về ý định dọn nhà trên văn bản gửi chủ nhà hay văn phòng địa ốc

Thời hạn thông báo tối thiểu cho mỗi lý do
(Cộng thêm thời gian nếu gửi thư hay trao tận tay. Xem trang 26 để tính thời gian cộng thêm một cách chính xác.)

Người thuê đang cần nơi cư ngụ khẩn cấp tạm thời.

14 ngày, tuy nhiên, nếu là loại hợp đồng thuê nhà cố định, ngày chấm dứt trong thông báo không được sớm hơn ngày chấm dứt trong hợp đồng.

Người thuê cần được chăm sóc đặc biệt hay chăm sóc cá nhân.**

14 ngày, tuy nhiên, nếu là loại hợp đồng thuê nhà cố định, ngày chấm dứt trong thông báo không được sớm hơn ngày chấm dứt trong hợp đồng.

Người thuê được cấp nhà của chính phủ.

14 ngày, tuy nhiên, nếu là loại hợp đồng thuê nhà cố định, ngày chấm dứt trong thông báo không được sớm hơn ngày chấm dứt trong hợp đồng.

Bất kỳ các lý do nào khác.

28 ngày, tuy nhiên, nếu là loại hợp đồng thuê nhà cố định, ngày chấm dứt trong thông báo không được sớm hơn ngày chấm dứt trong hợp đồng.

***Thông báo dọn ngay trước khi người thuê dọn vào (căn nhà không được bỏ trống, không ở tình trạng tốt hoặc không thích hợp để ở):**

Để tránh tình trạng tranh chấp và việc đòi bồi thường có thể xảy ra sau này, Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thu Victoria đề nghị là người thuê nhà nên báo cho chủ nhà hay văn phòng địa ốc biết về vấn đề này đồng thời cho họ có đủ thời gian hợp lý để trả lời trước khi đưa ra thông báo là mình sẽ không dọn vào.

**** Chăm sóc đặc biệt hay chăm sóc cá nhân có nghĩa là:**

- giúp đỡ về một hay nhiều công việc sau đây:
 - Tắm rửa hay vệ sinh cá nhân.
 - Đại tiện và tiểu tiện.
 - Thay quần áo.
 - Ăn uống.
 - Giúp đỡ cho những người bị trở ngại trong việc đi lại.
 - Giúp đỡ cho những người có thể đi lại nhưng cần được giám sát hay trợ giúp.
 - Giúp đỡ hay giám sát về vấn đề thuốc men.
 - Hỗ trợ chủ yếu về mặt tinh thần trong dịch vụ y tế hay chăm sóc nội trú.

Tính thời hạn thông báo tối thiểu

Khi gửi thông báo, điều quan trọng là phải cộng thêm thời gian tối thiểu cho các trường hợp gửi qua bưu điện hay giao tận tay.

Bảng chỉ dẫn dưới đây cho biết tổng số ngày được tính khi gửi thông báo bằng thư bảo đảm.

Khi gửi thông báo qua đường bưu điện, quý vị nên tính thêm những ngày nghỉ lễ rơi vào thời hạn đó.

Thời hạn thông báo tối thiểu	Gửi ngày Thứ Hai	Gửi ngày Thứ Ba	Gửi ngày Thứ Tư	Gửi ngày Thứ Năm	Gửi ngày Thứ Sáu
Dọn ngay	3	3	3	5	5
14 ngày	18	18	18	20	20
28 ngày	32	32	32	34	34
60 ngày	64	64	64	66	66
90 ngày	94	94	94	96	96
120 ngày	124	124	124	126	126

Bảng chỉ dẫn dưới đây cho biết tổng số ngày được tính khi thông báo được giao tận tay cho người kia.

Thời hạn thông báo tối thiểu	Giao ngày Thứ Hai	Giao ngày Thứ Ba	Giao ngày Thứ Tư	Giao ngày Thứ Năm	Giao ngày Thứ Sáu
Dọn ngay	-	-	-	-	-
14 ngày	16	16	16	16	16
28 ngày	30	30	30	30	30
60 ngày	62	62	62	62	62
90 ngày	92	92	92	92	92
120 ngày	122	122	122	122	122

Khi người thuê nhận được 'Thông Báo Dọn Nhà'

Nếu người thuê nhận được 'Thông Báo Dọn Nhà', họ có thể dọn ra hoặc:

- phản đối thông báo đó nếu tin rằng họ có lý do được Đạo Luật cho phép, hoặc
- xin thêm thời gian trước khi dọn ra.

Các lý do được Đạo Luật cho phép để phản đối thư 'Thông Báo Dọn Nhà'

Người thuê nhà có quyền phản đối tính cách hợp lệ của bất kỳ 'Thông Báo Dọn Nhà' nào. Người thuê có thể phản đối thông báo dọn nhà nếu thông báo này không được giao đúng cách hay nếu họ không đồng ý với những lý do trong đó.

Người thuê nhà cũng có quyền phản đối một 'Thông Báo Dọn Nhà' vốn không có lý do nhất định hoặc để chấm dứt một hợp đồng thuê nhà cố định nếu tin rằng thông báo này được gửi vì họ đang thực hiện những quyền hạn của mình theo Đạo Luật hay cho biết là họ sẽ thực hiện những quyền hạn đó.

Cách phản đối một 'Thông Báo Dọn Nhà'

Người thuê nhà phải nộp đơn tới tòa VCAT để phản đối một thông báo dọn nhà trong một thời hạn nhất định tùy theo lý do và thời hạn tối thiểu của thông báo đó.

Người thuê nhà phải nộp đơn tới tòa VCAT trong vòng:

- 60 ngày kể từ lúc nhận được thông báo 120 ngày thuộc loại 'không có lý do nhất định'
- 28 ngày kể từ lúc nhận được thông báo 90 ngày về việc chấm dứt một hợp đồng cố định
- 21 ngày kể từ lúc nhận được thông báo 60 ngày về 'hợp đồng cố định đã chấm dứt'
- 30 ngày kể từ lúc nhận được bất kỳ loại thông báo 60 ngày nào.

Những đòi hỏi về thư thông báo đặc biệt

Nếu chủ nhà hay văn phòng địa ốc đã gửi thông báo 60 ngày hay lâu hơn về việc dọn nhà, người thuê nhà có thể tránh không cần tiếp tục ở cho đến cuối thời hạn của thông báo đó bằng cách gửi một thư thông báo 14 ngày của riêng mình tới chủ nhà. Tuy nhiên, nếu là loại hợp đồng cố định, ngày chấm dứt trong thông báo của người thuê nhà không thể sớm hơn ngày chấm dứt trong hợp đồng cố định.

Xin thêm thời gian trước khi dọn ra

Người thuê nhà cũng có thể phản đối một thông báo dọn nhà nếu việc dọn ra gây khó khăn cho họ trừ phi họ được gia hạn thêm thời gian.

Tòa VCAT có thể có những chiếu cố đặc biệt khi đưa ra quyết định để tránh gây khó khăn nghiêm trọng cho người thuê nhà hay chủ nhà.

Khi thời hạn thông báo đã qua và người thuê nhà vẫn chưa dọn ra

Nếu thời hạn thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà của người thuê, chủ nhà hay văn phòng địa ốc đã qua mà người thuê vẫn chưa dọn ra, chủ nhà hay văn phòng địa ốc có thể xin một án lệnh đòi lại nhà từ tòa VCAT để buộc người thuê phải dọn ra. Án lệnh này cho phép cảnh sát đuổi người thuê ra khỏi nhà.

Phiên xử của tòa VCAT về đơn xin đòi lại nhà

Người thuê nhà có quyền tham dự phiên xử và trưng dẫn bằng chứng. Tòa VCAT sẽ lắng nghe và cân nhắc lý do của cả hai bên. Tòa VCAT có thể xử lý các thông báo về vấn đề tiền thuê nhà còn thiếu (rental arrears) và các thông báo về việc chấm dứt hợp đồng cố định mà không cần phải sắp xếp một phiên xử nếu chủ nhà hay văn phòng địa ốc làm theo những đòi hỏi của thủ tục thay thế được ấn định trong Đạo Luật, và người thuê không phản đối.

Nếu chủ nhà hay văn phòng địa ốc sử dụng thủ tục thay thế, những người thuê nhà muốn có một phiên xử nên điền ngay vào mẫu đơn phản đối (objection form) do chủ nhà hay văn phòng địa ốc giao cho họ, nộp mẫu đơn đó lên tòa VCAT, và gửi một bản sao đầy đủ tới chủ nhà hay văn phòng địa ốc.

“

Phần 4

Chấm dứt thuê nhà sau khi gọi hoặc nhận thông báo

”

4

Tiền thế chân

Vào cuối thời hạn thuê nhà, người thuê và chủ nhà hay văn phòng địa ốc nên tìm cách thỏa thuận với nhau về việc phân chia tiền thế chân. Thí dụ, có thể còn một khoản tiền thuê nhà chưa thanh toán, hay có thể căn nhà bị một chút hư hại cần được sửa chữa. Việc phân chia theo thỏa thuận cần được ghi rõ trong mẫu đơn ‘Đòi Lại Tiền Thế Chân’ (Bond Claim) và gửi tới Cơ Quan Quản Lý Tiền Thế Chân (Residential Tenancies Bond Authority) (RTBA).

Người thuê nhà không bao giờ nên ký tên vào một mẫu đơn ‘Đòi Lại Tiền Thế Chân’ còn để trống.

Cơ quan RTBA sẽ không nhận đơn ‘Đòi Lại Tiền Thế Chân’ nếu mẫu đơn này có bất kỳ điểm nào bị sửa chữa tẩy xóa. Nếu người thuê nhà, chủ nhà hay văn phòng địa ốc cần thay đổi điểm nào đó trong đơn, họ phải điền lại một mẫu đơn ‘Đòi Lại Tiền Thế Chân’ mới.

Nếu có bất kỳ phần nào trong số tiền thế chân được trả cho chủ nhà hay văn phòng địa ốc, mẫu đơn này không thể được ký tên quá 7 ngày trước khi thời hạn thuê nhà chấm dứt.

Đòi lại tiền thế chân

Khi cơ quan RTBA nhận được mẫu đơn 'Đòi Lại Tiền Thế Chân' đã điền đầy đủ và đúng cách, họ sẽ trả lại tiền thế chân trực tiếp vào một hay nhiều trương mục ngân hàng được chỉ định vào ngày hôm sau.

Nếu người thuê nhà mới vẫn tiếp tục hợp đồng của người dọn ra, cơ quan RTBA không trả một phần của tiền thế chân cho người dọn ra trong lúc hợp đồng thuê nhà còn hiệu lực. Việc điều chỉnh phần đóng góp tiền thế chân giữa người dọn ra và người sắp dọn vô là vấn đề cá nhân của họ. Tuy nhiên, cơ quan RTBA phải được thông báo về mọi sự thay đổi người thuê nhà trong suốt thời hạn thuê nhà trong mẫu đơn 'Sang Chuyển Người Thuê Nhà' (Tenant Transfer) của RTBA.

Nếu chủ nhà không biết người thuê hiện ở đâu trong khi họ vẫn còn thiếu tiền thuê nhà

Nếu không biết người thuê hiện đang ở đâu trong khi họ vẫn còn thiếu tiền thuê nhà, chủ nhà hay văn phòng địa ốc có 10 ngày để nộp đơn lên Tòa Hành Chánh và Dân Sự Victoria (VCAT) để xin một án lệnh yêu cầu cơ quan RTBA trả số tiền thế chân cho chủ nhà hay văn phòng địa ốc để bù đắp cho khoản tiền thuê nhà chưa thanh toán.

Đơn xin này phải theo đúng các thủ tục của tòa VCAT và phải được xác nhận bằng một tờ khai hữu thệ (affidavit).

Tòa VCAT có thể phán quyết về việc phân phối tiền thế chân mà không cần phải có một phiên xử hoặc sắp xếp một phiên xử để đưa ra quyết định. Trong trường hợp này, chủ nhà hay văn phòng địa ốc sẽ nộp phán quyết đó cùng với mẫu đơn 'Đòi Lại Tiền Thế Chân' đã điền đầy đủ tới cơ quan RTBA.

Tiền thế chân do Bộ Gia Cư cung cấp

Nếu Bộ Gia Cư (Director of Housing) (DoH) là nơi cho mượn tiền thế chân, người thuê nhà không được phép đồng ý thanh toán bất cứ phần nào trong số tiền đó cho chủ nhà hay văn phòng địa ốc.

Cơ quan RTBA sẽ trả số tiền thế chân cho Bộ Gia Cư vào cuối thời hạn thuê nhà sau khi nhận được mẫu đơn 'Đòi Lại Tiền Thế Chân' đã điền đầy đủ.

Nếu mẫu đơn 'Đòi Lại Tiền Thế Chân' không được nộp, Bộ Gia Cư sẽ không biết là việc thuê nhà đã chấm dứt hay chưa, và số tiền này vẫn được ghi sổ như khoản nợ của người thuê nhà đối với Bộ.

Nếu chủ nhà muốn đòi bất kỳ phần nào trong số tiền thế chân do Bộ Gia Cư cung cấp, việc đòi hỏi này phải được tòa VCAT phân xử.

Nếu chủ nhà muốn đòi lấy tiền thế chân

Trong một số trường hợp, chủ nhà có thể đòi lấy tiền thế chân.

Chủ nhà hay văn phòng địa ốc có thể đòi lấy tiền thế chân để bù đắp cho:

- những hư hại do người thuê nhà hay khách của người thuê nhà gây ra
- các chi phí dọn dẹp vệ sinh
- việc người thuê bỏ ngang căn nhà
- việc chủ nhà phải thanh toán các hóa đơn mà đáng lẽ người thuê phải thanh toán
- những đồ đạc mất mát của chủ nhà
- số tiền thuê nhà còn thiếu

Những phí tổn do việc hao mòn không được tính.

Nếu có sự bất đồng ý kiến về việc phân chia tiền thế chân, chủ nhà phải nộp đơn lên tòa VCAT trong vòng 10 ngày làm việc tính từ lúc người thuê dọn ra.

Chủ nhà đòi bồi thường

Chủ nhà hay văn phòng địa ốc cũng có thể đòi bồi thường một khoản tiền lớn hơn số tiền thế chân. Trong trường hợp đó, chủ nhà hay văn phòng địa ốc phải nộp đơn xin bồi thường riêng tới tòa VCAT.

Độc đồng hồ nước lần cuối cùng

Những người thuê nhà có đồng hồ nước riêng nên báo cho sở thủy cục biết trước về việc họ sẽ dọn ra. Nếu không, họ có thể bị tính tiền nước trong đợt hóa đơn kế tiếp.

Các đồ đạc bỏ lại

Người thuê nhà nên mang hết đồ đạc của mình đi và cho biết địa chỉ mới khi chấm dứt việc thuê nhà.

Nếu có các giấy tờ cá nhân hay đồ đạc còn bỏ lại, người thuê nhà nên sắp xếp để tới lấy. Nếu không thể sắp xếp được những việc này, chủ nhà có thể tiến hành một số thủ tục.

Chủ nhà hay văn phòng địa ốc không thể từ chối trả đồ đạc lại cho người thuê nhà, ngay cả trong trường hợp họ còn thiếu nợ tiền thuê nhà.

Những người thuê nhà bị thiệt hại vì chủ nhà hay văn phòng địa ốc không tuân thủ các luật lệ có thể nộp đơn lên tòa VCAT để xin đòi bồi thường.

Nếu, trong trường hợp có tuân thủ theo các luật lệ, chủ nhà hay văn phòng địa ốc lưu giữ và bán đấu giá các đồ đạc và số tiền thu được không đủ bù đắp cho mọi thiệt hại, họ cũng có thể nộp đơn lên tòa VCAT để đòi bồi thường.

Giấy tờ cá nhân

Giấy tờ cá nhân bao gồm các văn kiện chính thức, hình ảnh, thư từ, và bất kỳ loại giấy tờ nào mà mọi người thường phải giữ.

Khi có các giấy tờ cá nhân bị bỏ lại, chủ nhà hay văn phòng địa ốc phải:

- giữ gìn các giấy tờ đó một cách hợp lý trong ít nhất 90 ngày
- cho người thuê nhà lấy lại các giấy tờ đó sau khi họ đã thanh toán những chi phí mà chủ nhà hay văn phòng địa ốc phải bỏ ra để cất dọn và giữ gìn.

Không cho người thuê nhà lấy lại các giấy tờ trong khi họ sẵn sàng thanh toán một số tiền hợp lý cho các chi phí cất dọn và giữ gìn có thể bị phạt \$2000.

Nếu chủ nhà hay văn phòng địa ốc tuân thủ những đòi hỏi do Đạo Luật ấn định mà người thuê nhà không tới lấy lại các giấy tờ đó, chủ nhà hay văn phòng địa ốc có thể hủy bỏ chúng.

Sau đó chủ nhà hay văn phòng địa ốc có thể nộp đơn lên tòa VCAT để xin đòi bồi thường cho các chi phí cất dọn và giữ gìn các giấy tờ đó.

Đồ đạc

Những đồ đạc có thể hủy bỏ

Những đòi hỏi của Đạo Luật không áp dụng đối với các loại thực phẩm dễ hư thối hay những đồ đạc nguy hiểm hay không có giá trị tài chánh. Trong trường hợp này, tất cả những đồ đạc nói trên có thể được hủy bỏ bất luận giá trị tổng cộng của chúng ra sao.

Tất cả những đồ đạc khác cần được cất giữ trừ phi các chi phí cất dọn, thông báo, bảo quản và bán đấu giá có thể cao hơn số tiền thu được từ việc bán đấu giá. Chủ nhà và văn phòng địa ốc có thể thẩm định xem những đồ đạc này có thể được hủy bỏ không hay cần phải cất giữ chúng theo Đạo Luật. Một cách lựa chọn khác là họ có thể yêu cầu Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria kiểm tra những đồ đạc này và thẩm định một cách chính thức. Muốn yêu cầu việc kiểm tra, xin viết thư tới Giám Đốc của Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria tại địa chỉ ở bìa sau. Mẫu đơn 'Yêu Cầu Kiểm Tra các Đồ Đạc Bỏ Lại' (Request for Inspection of Goods Left Behind) hiện có sẵn tại Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria.

Những đồ đạc cần được cất giữ

Nếu người thuê nhà bỏ lại những đồ đạc không được phép hủy bỏ, chủ nhà hay văn phòng địa ốc phải làm theo các trình tự và thủ tục được ấn định, bao gồm:

- cất giữ những đồ đạc đó trong 28 ngày
- báo cho người thuê nhà biết, bằng cách thông báo tới địa chỉ mới của người thuê nhà hoặc đăng quảng cáo trên một tờ nhật báo trong vòng 7 ngày tính từ lúc cất giữ để họ có thể lấy lại những đồ đạc đó từ chủ nhà hay văn phòng địa ốc

- cho người thuê nhà lấy lại đồ đạc sau khi họ đã trả một số tiền để thanh toán cho các chi phí hợp lý mà chủ nhà hay văn phòng địa ốc phải chịu để tuân thủ theo Đạo Luật.

Đạo Luật ấn định các thủ tục về việc:

- bán đấu giá những đồ đạc bị bỏ lại sau khi thời hạn cất giữ cần thiết đã chấm dứt
- đòi lại các chi phí cất giữ, quảng cáo và rao bán
- xử lý số tiền dư thu được qua việc bán những đồ đạc bị bỏ lại.

Không cho người thuê nhà lấy lại đồ đạc trong khi họ sẵn sàng thanh toán một số tiền hợp lý cho các chi phí kể trên có thể bị phạt \$1000.

Có những thủ tục nhất định về việc hủy bỏ các đồ đạc. Xin liên lạc với Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria qua số 1300 55 81 81 để biết thêm chi tiết.

Cho biết địa chỉ mới

Người thuê nhà nên để lại địa chỉ và số điện thoại mới của mình sau khi chấm dứt thuê nhà. Địa chỉ và số điện thoại mới nên được báo cho chủ nhà hay văn phòng địa ốc, và cả tòa VCAT (nếu đã có nộp đơn lên tòa) và cơ quan RTBA trong mẫu đơn 'Đòi Lại Tiền Thế Chân'. Việc này giúp tạo dễ dàng cho tất cả những người liên quan trong trường hợp họ cần liên lạc với người thuê nhà vì bất kỳ lý do gì, đặc biệt nếu người thuê nhà cần lấy lại tiền thế chân.

Người thuê nhà cũng có thể sắp xếp để thư từ được chuyển tới địa chỉ mới của mình bằng cách điền một mẫu đơn tại bất kỳ Bưu Điện Úc nào. Có thể phải trả lệ phí cho dịch vụ này.

“

Phần 5

Giải quyết những vấn đề về việc thuê nhà

”

5

Cách lý tưởng nhất là cả người thuê nhà lẫn chủ nhà hay văn phòng địa ốc đều nên giải quyết các vấn đề bằng cách đạt tới một thỏa thuận chung. Dĩ nhiên, việc thỏa thuận này phải nằm trong khuôn khổ luật pháp. Để phòng ngừa các vấn đề khác có thể xảy ra trong tương lai, mọi thỏa thuận đều nên được hai bên ghi trên văn bản và ký tên.

Nếu người thuê nhà hay chủ nhà hay văn phòng địa ốc muốn thi hành các quyền hạn của mình theo luật pháp, thường thì họ phải gửi một thông báo chính thức cho bên kia trong đó có nêu rõ vấn đề. Các thông báo liên quan hiện có sẵn tại Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria.

Thông báo luôn cần được ghi rõ những điều người thuê nhà hay chủ nhà hay văn phòng địa ốc muốn và thời hạn để thực hiện những việc này. Số thời gian để tuân theo mỗi thông báo đều khác nhau và còn tùy thuộc vào từng vấn đề.

Những thông báo khác ngoài ‘Thông Báo Dọn Nhà’ nên được:

- giao tận tay cho người thuê nhà hay chủ nhà hay văn phòng địa ốc, hoặc
- nếu người này là một công ty, thông báo nên được giao cho một nhân viên có thẩm quyền hiện đang làm việc tại một văn phòng có đăng bộ của công ty, hoặc
- giao cho một người trên 16 tuổi hiện đang sống hay làm việc tại nhà hay nơi làm việc của người đó, hoặc
- gửi bằng bưu điện tới địa chỉ cư ngụ hay làm việc của họ. Nếu người này là một công ty, gửi tới địa chỉ có đăng bộ tại Victoria của công ty (nên gửi bằng thư bảo đảm).

Xem trang 19 để biết thêm chi tiết về việc gửi ‘Thông Báo Dọn Nhà’.

Sử dụng Tòa Hành Chánh và Dân Sự Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) (VCAT)

Tòa VCAT có một Danh Sách các Trường Hợp Thuê Nhà Ở (Residential Tenancies List) chuyên về việc phân xử những tranh chấp giữa chủ nhà và người thuê nhà.

Các mẫu đơn hiện có sẵn tại tòa VCAT (www.vcat.vic.gov.au) và tại Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria.

Đơn nộp tại tòa VCAT nên được:

- điền đầy đủ và ký tên
- đóng lệ phí nộp đơn (ngoại trừ đơn đòi lại tiền thế chân)
- đính kèm bản sao của tất cả các thông báo gửi đi hay nhận được
- đính kèm tất cả các giấy tờ quan trọng khác chẳng hạn như biên nhận, thư từ, hình ảnh, tờ khai danh dự và các báo cáo của Giám Đốc Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria. Quý vị có thể phải xuất trình bản chính của các giấy tờ này tại phiên xử của tòa VCAT.

Thông thường, phí tổn duy nhất của phiên xử là lệ phí nộp đơn. Trong một số trường hợp ngoại lệ, khoản lệ phí này có thể được miễn, tùy theo các tiêu chuẩn ấn định về lợi tức hay tình trạng an sinh của các đương đơn. Người thuê nhà, chủ nhà và văn phòng địa ốc nên liên lạc với tòa VCAT hay Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria qua số 1300 55 81 81 để biết chi tiết về việc xin miễn đóng đơn phí.

Ngày giờ của phiên xử

Tòa VCAT thông báo cho người thuê nhà và chủ nhà hay văn phòng địa ốc biết ngày giờ và địa điểm của phiên xử. Nếu muốn được hướng dẫn về cách xin dời lại hay sắp xếp một phiên xử khác, quý vị nên liên lạc với tòa VCAT.

Cách thức hoạt động của tòa VCAT

Các phiên xử của tòa VCAT được tổ chức trong thành phố, ngoài ngoại ô và cả vùng miền quê Victoria. Những phiên xử này không cấm công chúng tham dự.

Điều quan trọng là mọi người nên chuẩn bị đầy đủ. Người thuê nhà nên liên lạc với Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Thụ Victoria qua số 1300 55 81 81 để được giúp đỡ về việc chuẩn bị cho mọi phiên xử.

Thành Viên của tòa VCAT là một luật sư và sẽ lắng nghe cũng như xem xét các bằng chứng của cả hai bên. Việc này bao gồm lắng nghe các nhân chứng, xem xét các hình ảnh và các giấy tờ do người thuê nhà và chủ nhà hay văn phòng địa ốc xuất trình tại phiên xử.

Trong một số trường hợp ngoại lệ, tòa VCAT có thể ra lệnh cho một bên phải thanh toán các chi phí cho bên kia.

Các quyết định của tòa VCAT thường được đưa ra ngay trong ngày xử. Người thuê nhà và chủ nhà hay văn phòng địa ốc phải tuân theo các quyết định này tương tự như việc tuân thủ các án lệnh của tòa án.

Các trường hợp khẩn cấp tại tòa VCAT

Trong trường hợp khẩn cấp hay gặp khó khăn nghiêm trọng, người thuê nhà, chủ nhà và văn phòng địa ốc có thể yêu cầu xin tòa xử gấp trường hợp của mình. Một lá thư giải thích về lý do khẩn cấp phải được đính kèm với đơn xin của họ.

Thông ngôn viên tại tòa VCAT

Tòa VCAT có thể cung cấp thông ngôn viên, nhưng chỉ dành riêng cho những người có can hệ trong việc tranh chấp – không cho các nhân chứng hay bạn bè họ. Nếu cần thông ngôn viên, đương sự phải báo cho tòa VCAT biết ngay khi nộp đơn. Lúc đó, tòa VCAT sẽ sắp xếp một thông ngôn viên miễn phí. Thông thường, thân nhân hay bạn bè của người thuê nhà, chủ nhà hay văn phòng địa ốc không được phép thông ngôn cho họ trong phiên xử.

Consumer Affairs Victoria

Level 2, 452 Flinders Street
Melbourne Vic 3000

Tel 1300 55 81 81 (phí tổn cước gọi địa phương)

Fax (03) 9627 6007

Email consumer@justice.vic.gov.au

Website www.consumer.vic.gov.au

TIS 131 450

NRS 9620 1942

Tháng 09 năm 2004

R-06-02-755

*Tập chỉ dẫn này còn được in bằng
các ngôn ngữ sau:*

*Ả Rập, Hoa, Hy Lạp, Ý, Nga, Serbian,
Thổ Nhĩ Kỳ và Việt ngữ.*

