

# Tôi cần biết những điều gì trước khi dọn ra?

Trước khi dọn ra, bạn cần phải lo liệu một vài thứ, dù những trách nhiệm pháp lý của bạn có thể hơi khác tùy theo dạng chỗ ở của bạn.

## trao/gửi thông báo

Chấm dứt việc thuê chỗ ở không hẳn đơn thuần là chỉ cần định ngày rồi dọn ra là xong. Muốn tránh không bị tính tiền thuê nhà sau khi đã dọn ra, bạn cần phải trao/gửi giấy thông báo cho biết bạn có ý định dọn ra. Số ngày bạn cần phải thông báo trước tùy theo dạng chỗ ở và loại thỏa thuận thuê nhà của bạn. Bạn phải trả chìa khóa nhà vào ngày dọn ra. Bạn có thể bị tính một ngày tiền thuê nhà cho mỗi ngày bạn vẫn còn giữ chìa khóa nhà.

## nhà khách sinh viên và nhà tập thể (rooming house)

Nếu đang ngụ tại nhà khách sinh viên hay nhà tập thể và bạn không ký thỏa thuận thuê nhà theo thời hạn cố định (giao kèo), bạn chỉ cần thông báo trước hai ngày. Bạn có thể thông báo miệng hoặc viết giấy nếu sở hữu chủ nhà tập thể hoặc nhà khách đòi hỏi.

## người thuê nhà tư nhân

Nếu là người thuê nhà tư nhân, bạn cần phải trao/gửi giấy thông báo 28 ngày nếu:

- > bạn cư ngụ tại nhà thuê của tư nhân (bao gồm cả căn nhà cư ngụ chung)
- > bạn cư ngụ tại nhà tập thể (rooming house) hoặc nhà khách và có ký thỏa thuận thuê nhà theo thời hạn cố định

Khi thỏa thuận thuê nhà theo thời hạn cố định chấm dứt, giao kèo của bạn tự động sẽ trở thành giao kèo thuê nhà định kỳ (từng tháng), trừ khi bạn ký giao kèo theo thời hạn cố định khác. Bạn không phải dọn ra khi giao kèo thuê nhà theo thời hạn cố định chấm dứt, trừ khi đó là ý muốn của bạn hoặc bạn nhận được Thông Báo Dọn Ra (Notice to Vacate).

Nếu muốn dọn ra, bạn cần phải trao/gửi giấy thông báo 28 ngày. Bạn có thể sử dụng giấy Thông Báo Ý Định Dọn Ra (Notice of Intention to Vacate) (tại Công Đoàn Người Thuê Nhà (Tenants Union) hoặc dịch vụ gia cư sinh viên đều có giấy này) hoặc gửi thư báo cho chủ nhà hoặc đại diện địa ốc biết ý định muốn dọn ra, ghi ngày bạn sẽ dọn ra khỏi căn nhà. Nếu muốn dọn ra trước khi giao kèo thuê nhà theo thời hạn cố định chấm dứt, bạn nên hỏi ý kiến của dịch vụ gia cư sinh viên hoặc Tenants Union để nhờ họ hướng dẫn—nếu chủ nhà không chịu chấm dứt giao kèo thuê chỗ ở sớm, có thể bạn phải trả chi phí phá giao kèo và đây có thể là số tiền lớn. Muốn biết thêm chi tiết, xin xem các tờ thông tin của chúng tôi dưới đây:

- > *When you want to leave (Lúc quý vị muốn dọn ra)*
- > *Breaking a lease (Phá giao kèo)*
- > *Notices to Vacate (Các Thông Báo Dọn Ra)*

## căn nhà cư ngụ chung (share houses)

Các căn nhà cư ngụ chung thường có xu hướng thay đổi liên tục và có thể trở nên rắc rối khi có người muốn dọn ra. Tuy nhiên nếu chuẩn bị một số điều cần bản trước khi dọn ra, có thể bạn sẽ tránh được một số vấn đề thường gặp.

Nếu các bạn ở chung nhà tiếp tục cư ngụ tại căn nhà mà bạn sắp dọn ra, bạn phải nhớ xóa tên mình trong giao kèo thuê nhà. Bạn cần xin phép chủ nhà để làm chuyện này. Nếu không xóa tên trong giao kèo thuê nhà, có thể bạn phải chịu trách nhiệm cho bất cứ khoản tiền thuê nhà nào còn thiếu hoặc những hư hại nào xảy ra cho căn nhà sau khi bạn đã dọn ra.

Nếu có người khác dọn vào thế chỗ bạn, thì chủ nhà phải đồng ý xóa tên bạn trong giao kèo thuê nhà và ghi tên người đến sau vào giao kèo (được gọi là 'chuyển nhượng'). Nếu chủ nhà từ khước việc chuyển nhượng mà không có lý do hợp lý, bạn có thể nộp đơn cho Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh Tiểu Bang Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) để xin phép được chuyển nhượng mà không cần có sự ưng thuận của chủ nhà.

Nếu dọn ra nhưng không có ai dọn vào thế chỗ bạn, nếu muốn xóa tên bạn trong giao kèo thuê nhà, bạn cần phải có giấy ưng thuận của chủ nhà cũng như những người thuê nhà còn lại. Tuy nhiên, chủ nhà không bắt buộc phải ưng thuận, có nghĩa là trong giao kèo thuê nhà vẫn còn tên của bạn cho đến khi giao kèo chấm dứt hoặc cho đến khi có người khác dọn vào thế chỗ bạn (xem ở trên).

Nhớ xóa tên bạn trong các hóa đơn dịch vụ sinh hoạt cần thiết, chẳng hạn như ga, điện, điện thoại, internet và TV cáp. Nếu tên của bạn vẫn còn trong hợp đồng thuê bất cứ đồ dùng gia dụng nào, chẳng hạn như tủ lạnh, máy giặt hoặc TV, bạn cần phải sắp xếp với đại lý cho thuê và các bạn ở chung nhà về những đồ dùng này.

*tiếp theo ở mặt sau...*



**TENANTS UNION**  
of Victoria Ltd

Nếu những người thuê nhà còn lại hoặc người thuê nhà đến sau bạn trả lại tiền thế chân cho bạn, bạn phải thông báo cho Cơ Quan Quản Lý Tiền Thế Chân Thuê Nhà (Residential Tenancies Bond Authority – RTBA) biết. Thủ tục là như sau; bạn, người thuê nhà đến sau bạn và chủ nhà (hay đại diện địa ốc) cần phải điền giấy Chuyển Tiền Thế Chân (Bond Transfer form) (tại Tenants Union hoặc dịch vụ gia cư sinh viên đều có giấy này) và gửi giấy này cho RTBA.

## tranh chấp cư ngụ chung

*Đạo Luật Thuê Chỗ Ở 1997 (The Residential Tenancies Act 1997)* bảo vệ những quyền hạn của người thuê nhà và chủ nhà tại tiểu bang Victoria và xét xử những tranh chấp giữa người thuê nhà và chủ nhà và/hay đại diện địa ốc. Tuy nhiên, Đạo Luật này không xét xử những tranh chấp giữa những người thuê nhà cư ngụ chung (tức là bạn ở chung nhà), có nghĩa là Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh Tiểu Bang Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal - VCAT) không thể giúp về những việc tranh chấp của người thuê nhà cư ngụ chung. Tenants Union cũng không thể giúp đỡ gì về những việc tranh chấp của người thuê nhà cư ngụ chung bởi lẽ chúng tôi không bên vực bên nào hết.

Nếu giữa bạn và các bạn ở chung nhà xảy ra vấn đề, bạn hãy liên lạc với dịch vụ gia cư sinh viên. Nếu không thể giúp, họ sẽ giới thiệu bạn tới dịch vụ khác, chẳng hạn như Trung Tâm Giải Quyết Tranh Chấp (Dispute Settlement Centre of Victoria) hoặc Trung Tâm Pháp Luật Cộng Đồng (Community Legal Centre) địa phương. Muốn biết thêm chi tiết, xem tờ thông tin **Shared Households (Căn hộ cư ngụ chung)** của chúng tôi.

## lấy lại tiền thế chân

Nếu lúc bắt đầu thuê chỗ ở, bạn có điền Báo Cáo Tình Trạng (Condition Report), khi dọn ra bạn nên điền phần liên quan tới tình trạng căn nhà trong bản phụ Báo Cáo Tình Trạng và yêu cầu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc ký tên. Giữ một bản sao ở nơi an toàn—đây là bằng chứng bạn đã dọn ra và căn nhà ở trong tình trạng sạch sẽ. Bạn cũng nên chụp vài tấm ảnh căn phòng sạch sẽ, trống trải của mình trước khi trả lại chìa khóa.

Chủ nhà hoặc đại diện địa ốc cũng đến 'kiểm tra lần chót' căn nhà và đưa cho bạn giấy Xin Tiền Thế Chân (Bond Claim form). Họ có thể đòi lấy tiền thế chân nếu họ cho rằng bạn đã gây hư hại cho căn nhà, dọn ra mà tình trạng căn nhà không tương đối sạch sẽ hoặc vẫn còn thiếu tiền thuê nhà. Nếu đồng ý với họ và bạn bằng lòng với những chi tiết ghi trong đơn, ký tên vào đó và trao/gửi lại chủ nhà hoặc đại diện địa ốc, sau đó họ sẽ gửi cho RTBA. RTBA sẽ trả cho bạn và chủ nhà số tiền đã đồng thuận trong đơn.

**trường hợp điển hình** Trong tuần lễ cuối trong căn flat thuê, đại diện địa ốc đưa cho Terri giấy Xin Tiền Thế Chân (Bond Claim form). Cô ta gọi cho đại diện địa ốc để hỏi xem mình cần phải làm gì và được biết là chỉ cần ký tên vào giấy này rồi trao/gửi lại cho đại diện địa ốc và họ sẽ lo hết mọi chuyện. Hai tuần lễ sau đó, Terri kiểm lại trương mục ngân hàng của mình thì thấy tiền thế chân đã được trả lại nhưng bị trừ bớt. Số tiền bị trừ bớt là 350 đô-la so với số tiền Terri đã trả vào lúc bắt đầu thuê nhà. Khi Terri thắc mắc với đại diện địa ốc, họ cho biết số tiền 350 đô-la là số tiền bị trừ cho chi phí lau dọn và sơn lại vách tường phòng bếp, dù rằng Terri đã lau dọn phòng bếp thật kỹ. Terri có thể nộp đơn cho Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh Tiểu Bang Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal - VCAT) để xin đòi lại số tiền bị trừ. Terri sẽ phải trình bằng chứng cho thấy đại diện địa ốc đã làm cho cô hiểu lầm và tình trạng phòng bếp là do 'hao mòn bình thường'. Nếu có chụp hình hoặc những bằng chứng khác để bổ sung cho đơn xin của mình, Terri có thể chứng minh số tiền 350 đô-la bị trừ cho chi phí lau dọn và sơn lại là không chính đáng.

Đừng ký giấy Xin Tiền Thế Chân (Bond Claim form) nếu bạn không đồng ý với những gì chủ nhà hoặc đại diện địa ốc đòi bồi thường, và *không bao giờ* ký tên vào giấy tờ để trống hoặc để trống ở bất cứ khoản ghi số tiền nào hết.

Chủ nhà phải nộp đơn cho VCAT trong vòng 10 ngày làm việc để giữ lại một phần hay trọn số tiền thế chân của bạn. Nếu chủ nhà không trả lại tiền thế chân, hoặc không nộp đơn cho VCAT trong vòng 10 ngày làm việc, bạn có thể nộp đơn cho Tòa Tài Phán để xin lấy lại tiền thế chân. Đơn xin lấy lại tiền thế chân không tính lệ phí nộp đơn. Muốn biết thêm thông tin, xin xem các tờ thông tin **Ending a Tenancy (Chấm dứt thuê chỗ ở)** và **Bonds (Tiền thế chân)**.

## giới thiệu (references)

Khi chấm dứt thuê chỗ ở, bạn nên nhờ chủ nhà hoặc đại diện địa ốc viết giấy giới thiệu. Yêu cầu họ ghi là bạn trả tiền thuê nhà đúng hạn và bạn giữ căn nhà sạch sẽ và trong tình trạng tốt. Điều này sẽ có lợi khi bạn xin thuê căn nhà tiếp theo.

**Muốn biết thêm thông tin, xin gọi cho Đường Dây Hướng Dẫn của Công Đoàn Người Thuê Nhà (Tenants Union Advice Line) qua số ☎ (03) 9416 2577.**