

# Khi quý vị muốn dọn ra

## Trường hợp quý vị không có thỏa thuận thuê nhà thời hạn cố định

Quý vị phải thông báo cho chủ nhà biết trước ít nhất 28 ngày về ý định dọn ra khỏi căn nhà quý vị đang thuê.

Notice of Intention to Vacate (Thông báo Ý định Dọn Ra) chỉ đơn giản là lá thư gửi chủ nhà thông báo ngày quý vị sẽ dọn ra. Ngày này phải là ngày thứ 28 tính từ ngày chủ nhà nhận được thông báo, và như vậy nếu quý vị gửi thông báo qua đường bưu điện thay vì trao tận tay, quý vị cần phải dành thêm 2 ngày làm việc để thư đến kịp. Giữ lại bản sao thông báo và gửi bằng thư bảo đảm (giữ biên lai gửi thư) để quý vị có thể chứng minh ngày quý vị gửi thông báo đi.

Nếu dự định dọn ra trước thời hạn 28 ngày, quý vị nên báo cho chủ nhà biết và trả lại chìa khóa nhà để họ có thể cho người khác thuê sớm hơn nếu được. Nếu có thể tìm được người thuê nhà khác trước thời hạn 28 ngày, quý vị sẽ không phải chịu trách nhiệm trả tiền thuê nhà từ ngày người thuê nhà mới dọn vào.

Trong một số trường hợp, quý vị chỉ phải thông báo trước 14 ngày quý vị dự định dọn ra. Trường hợp này được áp dụng khi:

- > chủ nhà gửi/trao cho quý vị '120-day Notice to Vacate' (Thông báo Yêu cầu Dọn Ra trong 120-Ngày)
- > chủ nhà đã gửi/trao cho quý vị quý vị '60-day Notice to Vacate' (Thông báo Yêu cầu Dọn Ra trong 60-Ngày)
- > quý vị là người thuê nhà chính phủ và quý vị nhận được '90-day Notice to Vacate' (Thông báo Yêu cầu Dọn Ra trong 90-Ngày) vì quý vị không còn hội đủ yêu cầu về những điều kiện phải có
- > quý vị cần được chăm sóc đặc biệt hay chăm sóc cá nhân mà quý vị không thể có được tại căn nhà quý vị đang thuê
- > quý vị nhận được thư báo được cấp nhà chính phủ
- > quý vị sắp dọn vô chỗ ở tạm thời dành cho trường hợp khủng hoảng

## Trường hợp quý vị có thỏa thuận thuê nhà thời hạn cố định

Nếu thỏa thuận thuê nhà thời hạn cố định sắp mãn hạn, quý vị có thể gửi/trao giấy thông báo trước 14 hoặc 28 ngày (như được giải thích ở bên trên). Nếu định dọn ra vào ngày thỏa thuận thời hạn cố định mãn hạn, quý vị vẫn phải gửi/trao giấy thông báo. Bởi lẽ khi thỏa thuận thời hạn cố định mãn hạn, thỏa thuận này tự động tiếp tục theo dạng thỏa thuận định kỳ (tức là từng tháng một) cho đến khi quý vị hoặc chủ nhà gửi/trao giấy thông báo.

Ngày mà quý vị thông báo là ngày thuê nhà cuối cùng **không thể là ngày đến trước ngày cuối của thời hạn cố định**. Điều này được áp dụng ngay cả trong trường hợp chủ nhà đã gửi/trao cho quý vị 'Notice to Vacate' (Thông báo Yêu cầu Dọn Ra) hết hạn vào ngày cuối của thời hạn cố định.

Nếu có thỏa thuận thời hạn cố định và muốn dọn ra trước ngày mãn hạn, có lẽ quý vị sẽ phải trả chi phí phá thỏa thuận (muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Breaking a lease**).

## Trường hợp khi chủ nhà vi phạm

Nếu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc vi phạm trách nhiệm được quy định trong *Residential Tenancies Act 1997*, quý vị có thể chấm dứt thỏa thuận thuê nhà trước thời hạn mà không phải trả chi phí phá thỏa thuận thường lệ. Chủ nhà vi phạm bốn phạm nếu họ:

- > không giao cho quý vị căn nhà trống trải và tương đối sạch sẽ vào ngày quý vị dự tính dọn vào
- > không để cho quý vị được 'hưởng sự yên tĩnh' trong căn nhà
- > không bảo trì căn nhà trong tình trạng tốt
- > nhà không có ổ khóa, hoặc không đưa chìa khóa cho quý vị khi họ đổi ổ khóa
- > không thay thiết bị nước bị hư bằng thiết bị thuộc hạng tốt

tiếp theo ở mặt kia.....



**TENANTS UNION**  
of Victoria Ltd

➔ Việc sửa chữa được thực hiện theo thể thức riêng biệt. Muốn biết thêm chi tiết, xin quý vị xem tờ thông tin **Repairs** hoặc liên lạc với Tenants Union nhờ họ hướng dẫn.

Nếu chủ nhà không làm tròn bất kỳ trách nhiệm nào nêu trên, quý vị có thể gửi/trao cho họ 'Breach of Duty Notice' (Thông báo Vi phạm Bổn phận. Thông báo này cho chủ nhà biết họ phải chấm chính vấn đề (và nếu thích đáng, trả tiền bồi thường) trong vòng 14 ngày. Muốn biết thêm chi tiết, xin quý vị xem tờ thông tin **Breach of Duty Notice**.

Nếu chủ nhà vẫn không chịu chấm chính vấn đề sau khi nhận được Thông báo Vi phạm Bổn phận, quý vị có thể nộp đơn lên Victorian Civil and Administrative Tribunal (Tòa Tài phán Dân sự và Hành chính Tiểu bang Victoria) xin cấp 'Compliance Order' (Án lệnh Tuân hành). Nếu chủ nhà không chịu thi hành lệnh của Tòa Tài phán, quý vị có thể gửi cho họ '14-day Notice of Intention to Vacate' (Thông báo Ý định Dọn Ra trong 14-Ngày). Quý vị nên gửi thông báo này bằng thư bảo đảm (dành ra 2 ngày để thông báo đến kíp) và giữ lại một bản sao cùng biên lai gửi thư.

Quý vị cũng có thể gửi cho chủ nhà Thông báo Ý định Dọn Ra trong 14-Ngày nếu trước đó quý vị đã gửi cho họ Thông Báo Vi Phạm Bổn phận hai lần cho cùng một vi phạm và chủ nhà vi phạm bổn phận thêm lần thứ ba. Lưu trữ bản sao tất cả Thông báo Vi phạm Bổn phận quý vị đã gửi, cùng với bất kỳ bằng chứng nào quý vị có được về những vi phạm của họ. Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Breach of Duty**.

## Nhà ở không thích hợp cho con người cư ngụ

Nếu căn nhà không an toàn hoặc không thích hợp cho con người cư ngụ, quý vị có thể gửi/trao Thông báo Ý định Dọn Ra ngay. Quý vị phải có đủ bằng chứng để chứng minh là căn nhà không an toàn hay không thích hợp cho con người cư ngụ.

## Trả tiền thuê nhà lần cuối cùng

Quý vị không cần phải chờ cho đến hạn trả tiền thuê nhà rồi mới gửi/trao thông báo quý vị sắp dọn ra. Nếu muốn dọn ra giữa chu kỳ tiền thuê nhà, quý vị nên tính xem mình thiếu mấy ngày tiền thuê nhà và thanh toán số tiền này như là lần trả tiền thuê nhà cuối cùng. Ví dụ, nếu quý vị thông báo trước 28 ngày ở nửa chừng của chu kỳ tiền thuê nhà hàng tháng, quý vị chỉ phải trả chừng 2 tuần tiền thuê nhà. Muốn tính ra số tiền phải trả, quý vị tính ra số tiền thuê nhà một ngày (lấy số tiền thuê nhà hàng tháng nhân 12 sau đó chia cho 365) rồi nhân với số ngày quý vị sẽ cư ngụ trong căn nhà đó.

➔ Khước từ trả tiền thuê nhà với lý do chủ nhà có thể lấy tiền thế chân thay thế cho tiền thuê nhà là trái luật.

Việc thuê nhà của quý vị chấm dứt khi quý vị dọn ra khỏi căn nhà và trả lại chìa khóa. Quý vị phải trả lại chìa khóa vào ngày quý vị dọn ra bởi lẽ căn nhà đó vẫn thuộc về quý vị (do đó, quý vị chịu trách nhiệm trả tiền thuê nhà) cho đến khi quý vị trả lại căn nhà. Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Ending a tenancy**.

## Nếu quý vị đổi ý về việc dọn ra

Nếu muốn rút lại 'Notice of Intention to Vacate' (Thông báo Ý định Dọn Ra), quý vị phải viết thư và yêu cầu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc ký tên vào. Họ có thể từ chối cho quý vị rút lại ý định. Nếu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc chịu ký tên, có khi quý vị phải trả tiền bồi thường cho bất kỳ chi phí nào mà họ có thể đã phải trả chẳng hạn như chi phí quảng cáo tìm người thuê nhà khác.

Nếu quý vị gửi/trao Thông báo Ý định Dọn Ra và đến ngày ghi trong thông báo mà quý vị chưa dọn ra, chủ nhà có thể nộp đơn lên Victorian Civil and Administrative Tribunal xin cấp 'Possession Order' (Án lệnh Lấy nhà), và quý vị có thể bị đuổi nhà. Hãy liên lạc với Tenants Union nhờ họ hướng dẫn.

**Muốn biết thêm thông tin, xin gọi cho Tenants Union Advice Line qua số ☎ (03) 9416 2577.**