



Hướng dẫn dành cho người thuê nhà bị ảnh hưởng bởi COVID-19

Tờ thông tin này cung cấp thông tin cơ bản về việc thuê nhà trong đại dịch COVID-19. Các biện pháp bảo vệ bổ sung cho người thuê nhà đã được giới thiệu trong một phần của Đạo luật Trục Xuất (NSW Evictions Moratorium) có giá trị từ ngày 15 tháng 4 năm 2020 đến ngày 15 tháng 10 năm 2020 trừ khi được gia hạn thêm.

Nếu quý vị bị ảnh hưởng bởi bất kỳ vấn đề nào dưới đây, vui lòng liên hệ với dịch vụ tư vấn và bệnh vực người thuê nhà tại địa phương để được giúp đỡ.

Để tìm dịch vụ tư vấn tại địa phương của quý vị, hãy truy cập trang mạng tenants.org.au và điền mã bưu điện của quý vị vào mục Nhận lời khuyên.

Dịch vụ tư vấn hoàn toàn miễn phí và được bảo mật.

Hỏi: Có những biện pháp bảo vệ nào theo Đạo luật trục xuất của tiểu bang NSW không? Tôi có thể bị đuổi không?

Đáp. Ở NSW, có những hạn chế đối với việc trục xuất nếu quý vị chậm trả tiền thuê nhà là do ảnh hưởng của Covid19 – xin vui lòng kiểm tra bên dưới về việc quý vị có đủ điều kiện hay không.

Từ ngày 14 tháng 6 nếu quý vị thiếu tiền thuê nhà và chủ nhà muốn đuổi quý vị, họ phải nộp đơn lên Tòa tài phán Dân sự và Hành chính của tiểu bang NSW. Chủ nhà cần chứng minh rằng họ đã thương lượng với quý vị về việc giảm giá thuê nhà thông qua Bộ Công bằng Mậu dịch (Fair Trading) (xem câu hỏi 3 dưới đây) và chứng minh quyết định trục xuất là công bằng và hợp lý trong trường hợp của quý vị.

Nếu quý vị không ở trong tình trạng nợ tiền thuê nhà, chủ nhà vẫn có thể đuổi quý vị vì những lý do khác. Tuy nhiên, quý vị có thể được hưởng thời hạn thông báo kéo dài đến 90 ngày tùy thuộc vào căn cứ trục xuất. Thời hạn thông báo kéo dài này được áp dụng cho tất cả mọi người.

Hỏi: Các biện pháp bảo vệ chống trục xuất có áp dụng cho tôi không?

Đáp. Quý vị có đủ điều kiện để được bảo vệ nếu thu nhập hộ gia đình của quý vị đã giảm 25% hay nhiều hơn, việc giảm thu nhập do người trả tiền thuê nhà chính là quý vị hay là thành viên trong gia đình quý vị bị:

- mất thu nhập hoặc mất việc do covid19, hoặc
- phải ngừng làm việc hoặc giảm giờ làm do bị phơi nhiễm coronavirus hoặc phải chăm sóc cho người bị phơi nhiễm

Hỏi: Tôi có cần trả tiền thuê nhà không?

Đáp. Các biện pháp ban hành trong Đạo luật Trục xuất của tiểu bang NSW không có nghĩa là quý vị có thể lập tức ngừng trả tiền thuê nhà hoặc trả tiền thuê ít hơn. Nếu quý vị gặp khó

khẩn trong việc trả tiền thuê nhà, quý vị có thể tiếp tục trả nhiều nhất trong khả năng của mình, và viết ngay thư cho chủ nhà hoặc công ty cho thuê nhà của quý vị để thương lượng việc giảm tiền thuê nhà. Nếu quý vị đủ điều kiện (xem ở trên), chủ nhà được yêu cầu phải thương lượng với quý vị về việc giảm tiền thuê trước khi họ có thể đuổi quý vị vì thiếu tiền nhà.

Việc quý vị thương lượng giảm tiền thuê nhà có thể dẫn đến tiền thuê nhà được giảm do được miễn giảm tiền thuê hay trì hoãn ngày trả tiền, hay là cả hai.

- Miễn giảm tiền thuê: đây là trường hợp chủ nhà của quý vị đồng ý rằng quý vị không phải trả toàn bộ hoặc không phải trả một phần tiền thuê nhà.
- Trì hoãn ngày trả tiền thuê: đây là trường hợp quý vị có thể được gia hạn thêm thời gian để trả tiền thuê nhà hoặc một phần tiền thuê nhà đã đến hạn.

Hãy suy nghĩ cẩn thận về bất kỳ lời đề nghị trì hoãn ngày trả tiền thuê, và suy nghĩ liệu quý vị có thể trả lại tiền thuê đã bị nợ trong tương lai hay không. Nếu quý vị đồng ý với việc trì hoãn ngày trả tiền, hãy chắc chắn rằng quý vị đã chuẩn bị một kế hoạch trả nợ thích hợp và ngày bắt đầu cho việc trả nợ này.

Hãy lưu ý các quy tắc có thể khác nhau đối với các loại nhà ở khác nhau như nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ, nhà trọ và chia phòng trong nhà. Hãy tìm lời khuyên nếu quý vị không chắc chắn mình có loại thỏa thuận nào.

Hỏi: Nếu tôi muốn kết thúc hợp đồng thuê nhà sớm thì sao?

Đáp. Nếu hợp đồng thuê nhà không có thời hạn kết thúc, quý vị có thể kết thúc hợp đồng thuê nhà bằng cách gửi thông báo bằng văn bản ít nhất trước 21 ngày.

Nếu hợp đồng thuê nhà có thời hạn kết thúc nhưng quý vị muốn rời đi sớm hơn ngày kết thúc, quý vị có thể phải bồi thường hoặc trả một khoản phí cho việc phá vỡ hợp đồng sớm. Tuy nhiên, nếu quý vị đang gặp khó khăn về tài chính vì COVID 19 và đã cố gắng đàm phán tiền thuê nhà với chủ nhà nhưng không thành công—quý vị có thể nộp đơn xin NCAT (xem bên dưới) để giảm phí phá vỡ hợp đồng xuống còn tối đa 2 tuần tiền thuê nhà.

Hỏi: Tôi có thể bị đưa vào danh sách đen vì chậm trả tiền thuê nhà không?

Đáp. Có lệnh bảo vệ cấm việc đưa tên người thuê nhà vào “danh sách đen” người đi thuê nếu như do họ trả tiền nhà chậm trễ và một hoặc nhiều thành viên trong gia đình chịu trách nhiệm trả tiền thuê nhà đã giảm thu nhập hàng tuần, và dẫn đến tổng thu nhập hộ gia đình giảm từ 25 % trở lên do Covid19.

Hỏi: Công ty cho thuê nhà hoặc chủ nhà có thể cho người khác đến xem nhà để mua hoặc cho thuê không?

Đáp. Họ được. Tuy nhiên, nếu công ty cho thuê nhà hay chủ nhà cần cho nhiều người khác đến xem nhà, tất cả cần phải đáp ứng những hướng dẫn về sức khỏe của tiểu bang NSW. Vui lòng kiểm tra các trình tự, yêu cầu và hướng dẫn về sức khỏe cộng đồng ở đây: [URL](#)

Hỏi: Tôi có phải cho ai đó vào nhà để sửa chữa không?

Đáp. Chủ nhà hoặc công ty cho thuê nhà, hoặc người khác được chủ nhà ủy quyền, miễn là thông báo cho quý vị ít nhất trước 2 ngày, có thể vào nhà mà không cần sự đồng ý của quý vị để thực hiện công việc sửa chữa hoặc đánh giá mức độ cần thiết cho những công việc sửa

chữa không khẩn cấp. Tuy nhiên, những hướng dẫn về sức khỏe của tiểu bang NSW vẫn phải được tuân theo.

Hỏi: Tôi đang thuê một căn nhà ở Úc nhưng tôi không thể trở về đó sống ở đó vì lệnh cấm du lịch. Tôi có thể làm gì về tiền thuê nhà?

Đáp. Nếu quý vị muốn giữ lại tiếp tục thuê căn nhà đó sau khi có thể trở về, quý vị sẽ phải nghĩ cách trả một phần tiền thuê nhà. Quý vị có thể thương lượng với chủ nhà nhưng họ không có nghĩa vụ giữ căn nhà đó cho quý vị.

Mặt khác, nếu quý vị muốn kết thúc hợp đồng thuê nhà sớm, quý vị có thể cần phải trả một khoản phí phá hủy hợp đồng sớm hay phí bồi thường (xem 'kết thúc hợp đồng thuê nhà sớm của tôi' ở trên).

Nếu quý vị có thỏa thuận với khư nội trú hay ký túc xá cho sinh viên trường đại học hoặc với nhà cung cấp nhà ở như Iglu hoặc Urbanest, hoặc nếu quý vị đang thuê từ một chủ nhà tư nhân nhưng không đủ điều kiện để nhận được sự bảo vệ (xem ở trên), quý vị vẫn có thể cố gắng thương lượng giảm tiền thuê trong thời gian thời gian bạn không có ở Úc

Hãy chắc chắn rằng quý vị hiểu các quyền lợi của mình đối với tài sản của mình bị bỏ lại trong nhà.

Hãy lưu ý các quy tắc có thể khác nhau tùy thuộc vào nhà cung cấp nhà ở của quý vị.

Hỏi: Tôi là một sinh viên quốc tế đang sống ở Úc. Tôi không thể rời khỏi Úc. Tôi đã bị chủ nhà đuổi. Có sự giúp đỡ nào cho tôi trong trường hợp này không?

Đáp. Nếu quý vị là một sinh viên quốc tế bị mắc kẹt ở Úc do COVID-19 và đã bị đuổi hoặc đang phải đối mặt với việc sắp bị đuổi, quý vị có thể đủ điều kiện để được sắp xếp chỗ ở tạm trú do gặp khủng hoảng. Xin vui lòng gọi cho đường dây nóng của Dịch vụ NSW số 13 77 88 để biết thêm thông tin.

Hỏi: Làm thế nào để tôi nộp đơn vào Tòa tài phán Dân sự và Hành chính của tiểu bang NSW?

Đáp. Nếu quý vị muốn nộp đơn vào Tòa án, quý vị có thể đăng ký trực tuyến (qua trang mạng ncat.nsw.gov.au). Lệ phí là \$51, nếu quý vị đang hưởng lương hưu hoặc nhận trợ cấp của chính phủ thì lệ phí là \$13. Hiện tại, tất cả các phiên điều trần NCAT sẽ được tổ chức qua điện thoại. Nếu quý vị không khỏe, quý vị có thể yêu cầu Tòa hoãn phiên xử bằng cách cung cấp thư của bác sĩ.

Hỏi: Tôi có thể lấy thêm thông tin ở đâu?

Đáp. Có nhiều thông tin hơn về việc thuê nhà và COVID-19 tại trang mạng tenants.org.au/covid19/guide

For free tenancy advice, call your local Tenants' Advice and Advocacy Service:

SYDNEY:

• Eastern 9386 9147
• Inner 9698 5975
• Inner West 9559 2899
• Northern 9559 2899
• Southern 9787 4679
• South West 4628 1678
• Western 8833 0933

REGIONAL:

• Blue Mountains 4704 0201
• Central Coast 4353 5515
• Hunter 4969 7666
• Illawarra Sth Coast 4274 3475
• Mid Coast 6583 9866
• Northern Rivers 6621 1022
• Northwest NSW 1800 836 268
• Southwest NSW 1300 483 786

ABORIGINAL:

• Sydney 9833 3314
• West NSW 6881 5700
• South NSW 1800 672 185
• North NSW 1800 248 913

WEBSITE: tenants.org.au

NSW FAIR TRADING: 13 32 20

This factsheet is intended as a guide to the law and should not be used as a substitute for legal advice. It applies to people who live in, or are affected by, the law as it applies in New South Wales, Australia. ©Tenants' Union of NSW



TENANTS' UNION
OF NEW SOUTH WALES