



# Người thuê nhà có quyền hạn

## Giới thiệu về các quyền hạn của quý vị trong cương vị người thuê nhà ở NSW

Đạo luật Thuê chỗ ở 2010 là luật quy định các quyền hạn và trách nhiệm của quý vị trong cương vị người thuê nhà. Tòa tài phán Dân sự và Hành chính NSW phân xử các vụ tranh chấp giữa chủ nhà và người thuê nhà theo luật này.

### Dọn vào

#### Quyền lợi của quý vị

- có bản hợp đồng thuê chỗ ở. Hiện nay tất cả chủ nhà đều phải sử dụng một mẫu thỏa thuận tiêu chuẩn. Hợp đồng này có hiệu lực về mặt pháp lý.
- có báo cáo tình trạng nhà ở do chủ nhà điền
- không phải trả trước hơn 2 tuần tiền thuê nhà
- bất kỳ tiền đặt cọc nào quý vị nộp cho chủ nhà phải được chuyển cho Bộ Công bằng Mật dịch NSW; bình thường tiền đặt cọc không được vượt quá 4 tuần tiền thuê nhà
- được dọn vào chỗ ở của quý vị, kể cả bất kỳ không gian ngoài trời nào, trong điều kiện an toàn, sạch sẽ và trong tình trạng tương đối

#### Hãy nhớ trách nhiệm của mình

- đưa cho chủ nhà báo cáo tình trạng nhà ở có ghi chú ý kiến của quý vị trong vòng 7 ngày kể từ ngày thỏa thuận bắt đầu. Báo cáo tình trạng nhà ở là bằng chứng quan trọng nếu xảy ra tranh chấp về tiền đặt cọc khi hợp đồng kết thúc

### Trong thời gian thuê chỗ ở

#### Quyền lợi của quý vị

- được cấp biên lai thu tiền thuê nhà nếu quý vị đích thân trả tiền hoặc trả bằng chi phiếu
- được độc quyền sử dụng và vui hưởng sự yên tĩnh của chỗ ở
- có được an toàn và an ninh hợp lý
- các sửa chữa cần thiết sẽ được thực hiện trong khoảng thời gian hợp lý
- được thông báo trước khi chủ nhà muốn đến nhà. Thông thường, quý vị sẽ được thông báo trước 2 ngày đối với trường hợp cần vào nhà để thực hiện công việc sửa chữa, trừ khi là trường hợp sửa chữa

khẩn cấp và được thông báo trước 7 ngày trước khi thực hiện đợt kiểm tra

- Tiền thuê nhà chỉ được tăng theo thỏa thuận hoặc có thông báo thích hợp. Quý vị có thể phản đối việc tăng tiền thuê nhà nhưng phải nộp đơn lên Tòa tài phán Dân sự và Hành chính NSW trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được thư thông báo

#### Hãy nhớ trách nhiệm của mình

- trả tiền thuê đúng hạn
- giữ gìn chỗ ở
- báo cáo mọi việc sửa chữa hoặc bảo trì cần thiết
- trả các hóa đơn tiện ích sinh hoạt
- không sửa đổi hoặc gắn lắp thêm mà không có thư cho phép của chủ nhà
- không đổi bất kỳ ổ khóa nào mà không có thư cho phép của chủ nhà
- không phá rối sự yên tĩnh, thoải mái hoặc sự riêng tư của láng giềng
- không sử dụng chỗ ở vào các mục đích phi pháp
- yêu cầu chủ nhà viết thư cho phép trước khi thay đổi bất kỳ điều nào trong thỏa thuận thuê chỗ, ví dụ như cho người khác thuê lại hoặc chuyển nhượng quyền thuê nhà của quý vị cho người khác.

### Dọn ra

#### Quyền lợi của quý vị

- được thông báo bằng thư thông báo kết thúc đúng yêu cầu. Chủ nhà phải đưa cho quý vị thư thông báo trước 14 ngày nếu quý vị vi phạm các điều khoản trong thỏa thuận (ví dụ như là trả tiền thuê nhà trễ 14 ngày)
- Nếu thỏa thuận của quý vị kết thúc vào một ngày định trước, chủ nhà phải thông báo cho quý vị biết trước ngày này 30 ngày nếu họ muốn quý vị dọn ra. Sau ngày này, muốn kết thúc hợp đồng, họ phải thông báo cho quý vị biết trước 90 ngày.

## Hãy nhớ trách nhiệm của mình

- thông báo đúng yêu cầu khi quý vị dọn ra. Muốn kết thúc thỏa thuận khi hết thời hạn cố định, quý vị phải thông báo bằng văn bản trước 14 ngày. Nếu muốn dọn ra trước khi thời hạn cố định kết thúc, quý vị có thể phải trả cho chủ nhà khoản lệ phí. Quý vị phải thông báo bằng văn bản trước 21 ngày nếu muốn kết thúc thỏa thuận định kỳ (tiếp nối).
- khi dọn ra, tình trạng căn nhà cũng giống như khi quý vị dọn vào, không kể những hao mòn thông thường

## Tòa tài phán Dân sự và Hành chính NSW

Tòa tài phán này phân xử các vụ tranh chấp giữa chủ nhà và người thuê nhà. Nếu quý vị và chủ nhà không thể thỏa thuận với nhau, quý vị hãy nộp đơn lên tòa án xin án lệnh để thực thi các quyền hạn của mình. Tòa Tài phán sẽ phán quyết trường hợp của quý vị theo luật.

Chủ nhà không thể đuổi quý vị ra khỏi nhà. Chỉ có tòa tài phán mới có thể đuổi quý vị.

## Gợi ý

- Bắt đầu bằng cách đọc hợp đồng thuê chỗ ở của mình. Nhờ giúp đỡ nếu quý vị đọc không hiểu hợp đồng.
- Báo cho chủ nhà, hoặc đại diện của chủ nhà biết về bất cứ vấn đề nào và cho họ biết ý quý vị muốn những gì. Quý vị nên xác nhận bất cứ điều gì quý vị nói hoặc đồng ý bằng thư gửi cho họ. Xin nhớ đại diện (địa ốc) là người làm việc cho chủ nhà.

Tờ thông tin này được cập nhật lần cuối vào tháng 1 năm 2021.

**Trang mạng:** [tenants.org.au](http://tenants.org.au)

**Bộ Công bằng mậu dịch NSW:** 13 32 20

Tờ thông tin này có tính cách hướng dẫn về luật pháp và không nên được sử dụng thay thế cho lời tư vấn pháp lý. Thông tin này dành cho người cư ngụ, hoặc bị ảnh hưởng bởi đạo luật do đạo luật này được áp dụng tại New South Wales, Úc. © Công đoàn Người thuê nhà NSW Để được tư vấn thuê nhà miễn phí, hãy liên lạc với Dịch vụ Tư vấn và Bên vực Người thuê nhà tại địa phương của quý vị:

- Ghi lại những gì xảy ra giữa quý vị và chủ nhà hoặc đại diện của họ, kể cả những gì mỗi bên đã nói và vào lúc nào. Lưu trữ các giấy tờ dưới đây:
  - hợp đồng thuê chỗ ở
  - báo cáo tình trạng nhà ở
  - biên lai thu tiền thuê nhà và tiền đặt cọc
  - thư từ, thư điện tử và giấy tờ
- Không bao giờ ký giấy tờ còn để trống hay bất kỳ giấy tờ nào quý vị không hiểu.
- Nếu nhận được giấy thông báo đến dự phiên xử tòa tài phán, quý vị nên luôn luôn đến dự, ngay cả khi chủ nhà nói rằng quý vị không cần phải đến dự.
- Hãy nhớ nếu ngưng trả tiền thuê nhà, quý vị có thể bị yêu cầu dọn ra. Đình công không trả tiền thuê nhà không phải là biện pháp hiệu quả
- Trên trang mạng [www.tenants.org.au](http://www.tenants.org.au) của chúng tôi có các tờ thông tin về các đề tài khác nhau, chẳng hạn như bắt đầu thuê chỗ ở; tăng tiền thuê; sửa chữa; nhà tập thể; việc ra vào và bảo mật; các tiện ích sinh hoạt; và chủ nhà kết thúc hợp đồng

## Muốn được trợ giúp thêm

**Trang mạng:** [tenants.org.au](http://tenants.org.au)

### Dịch vụ tư vấn và bên vực người thuê nhà:

Hãy liên lạc với Dịch vụ Tư vấn và Bên vực Người thuê nhà địa phương để được tư vấn miễn phí, khách quan về việc thuê nhà. Nhân viên sẽ sẵn lòng gọi điện thoại lại cho quý vị nếu quý vị gọi điện thoại viễn liên.

Nếu cần thông dịch viên, quý vị hãy gọi điện thoại số 131 450.

**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](http://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