



Người thuê nhà có quyền hạn

Sơ lược về các quyền hạn của quý vị trong cương vị người thuê nhà tại NSW

Đạo luật Thuê chỗ ở (Residential Tenancies) 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 (NSW Civil and Administrative Tribunal) phân xử các vụ tranh chấp giữa chủ nhà và người thuê nhà theo đạo luật này.

Dọn vào

Quyền hạn 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 thế chân (bond) nào quý vị nộp cho chủ nhà phải được chuyển cho Bộ Công bằng Mậu dịch NSW (NSW Fair Trading); bình thường tiền thế chân không 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

- trao cho chủ nhà báo cáo tình trạng (condition report) ghi chú ý kiến của quý vị trong vòng 7 ngày kể từ ngày thỏa thuận bắt đầu. Báo cáo tình trạng là bằng chứng quan trọng nếu xảy ra tranh chấp về tiền thế chân khi hợp đồng kết thúc.

Trong thời gian thuê chỗ ở

Quyền lợi của quý vị

- được cấp biên lai thu tiền thuê 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
- 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 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

- được thông báo trước 60 ngày bằng thư khi tăng tiền thuê nhà. 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 (NSW Civil and Administrative Tribunal) trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được thư thông báo.

Hãy nhớ trách nhiệm của mình

- trả tiền thuê nhà 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 (điện, ga, v.v.)
- 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 giấy thông báo kết thúc đúng yêu cầu. Chủ nhà phải trao cho quý vị giấy thông báo trước 14 ngày nếu quý vị vi phạm các điều khoản trong thỏa thuận hoặc trả tiền thuê nhà trễ 14 ngày.

Tòa Tài phán Dân sự và Hành chính NSW (NSW Civil and Administrative Tribunal)

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 tài phán 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 nhà quý vị. Chỉ có tòa tài phán mới có thể đuổi nhà quý vị.

Tiếp theo ở trang kế

- Nếu thỏa thuận của quý vị kết thúc vào một ngày định trước, nếu muốn quý vị dọn ra, chủ nhà phải thông báo cho quý vị biết trước ngày này 30 ngày. 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 hay khoản bồi thường. Muốn kết thúc thỏa thuận (tiếp tục) định kỳ, quý vị phải thông báo bằng văn bản trước 21 ngày
- khi dọn ra, tình trạng căn nhà cũng giống như khi quý vị dọn vào, không kể những hao mòn thông thường.

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.
- 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
 - biên lai thu tiền thuê nhà và tiền thế chân
 - thư từ, thư điện tử (email) 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 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 mời dọn ra. Ngưng trả tiền thuê nhà không phải là biện pháp hiệu quả.
- Trên trang mạng 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 nhiều hơn

Trang mạng: www.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 họ 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 miễn liên.

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

Khu vực	Điện thoại	Gọi miễn phí
Inner Sydney	9698 5975	
Inner West Sydney	9559 2899	
Southern Sydney	9787 4679	
South West Sydney	4628 1678	1800 631 993
Eastern Sydney	9386 9147	
Western Sydney	8833 0933	
Northern Sydney	8198 8650	

Blue Mountains	4704 0201	
Central Coast	4353 5515	
Hunter	4969 7666	1800 654 504
Illawarra South Coast	4274 3475	1800 807 225
Mid Coast	6583 9866	1800 777 722
Northern Rivers	6621 1022	1800 649 135
North West NSW	6772 4698	1800 836 268
South West NSW		1300 483 786

Dịch vụ dành cho Thổ dân

Greater Sydney	9833 3314	
Western NSW	6881 5700	
Southern NSW	4472 9363	1800 672 185
Northern NSW	6643 4426	1800 248 913

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 vì đạo luật này được áp dụng tại New South Wales, Úc. © Công đoàn Người thuê nhà NSW (Tenants' Union of NSW) tháng Bảy năm 2015

Ấn phẩm này được soạn thảo với sự hỗ trợ tài chính của Hội Luật pháp và Tư pháp NSW (Law and Justice Foundation of NSW). Mục đích của Hội là nâng cao tính công bằng và bình quyền của hệ thống tư pháp và tạo điều kiện dễ dàng hơn về công lý, đặc biệt là cho thành phần bị yếu thế về mặt xã hội và kinh tế. Bãi miễn trách nhiệm: bất kỳ ý kiến nào trình bày trong ấn phẩm này là của các tác giả và không nhất thiết phản ánh quan điểm của Board of Governors, Hội Luật pháp và Tư pháp NSW. www.lawfoundation.net.au

