

10 BÍ QUYẾT HÀNG ĐẦU

Quyền hạn của quý vị khi thuê nhà

Top 10 Tips - Your renting rights



Nhà là nơi mà quý vị phải được cảm thấy yên vui, ngay cả khi ở trong nhà thuê. Khi thuê nhà tại NSW, quý vị trở thành người thuê nhà. Tại Úc, người thuê nhà có các quyền hạn và nghĩa vụ. Mỗi tiểu bang hoặc lãnh thổ tại Úc có các luật lệ khác biệt về việc thuê nhà.

Nên biết đến các bí quyết hữu ích này trước khi thuê nhà, hoặc trong lúc ở nhà thuê, nhằm giúp quý vị giải quyết các bất đồng nào nếu có với chủ nhà, cơ quan địa ốc hoặc những người khác thuê chung nhà với quý vị.

Vietnamese



NSW Fair Trading
fairtrading.nsw.gov.au

1. Kiểm tra ngân quỹ thuê nhà

Có nhiều loại nhà để chọn thuê. Hãy kiểm tra ngân quỹ của mình để biết mình có thể kham nổi khoản tiền thuê bao nhiêu. Việc trả nhiều hơn mức ngân quỹ cho phép sẽ làm cho quý vị gặp khó khăn tài chính sau khi dọn vào.

2. Ký hợp đồng hoặc thỏa ước thuê nhà

Khi thuê nhà, nhớ kiểm chắc có hợp đồng thuê nhà dài hạn (lease) hoặc thỏa ước thuê nhà (rental agreement). Nếu có điều gì mà quý vị không hiểu về hợp đồng, hãy đặt ra các câu hỏi, hoặc tìm giúp đỡ từ người nào mà mình tin cậy. Nhớ rằng; đừng ký vào một thỏa ước nếu chưa hiểu thỏa ước đó. Cơ quan địa ốc phải trao cho quý vị bản *New Tenant Checklist (Danh sách Kiểm tra dành cho người mới Thuê nhà)* trước khi quý vị ký vào bản hợp đồng (lease). Một khi đã ký hợp đồng, cơ quan địa ốc hoặc chủ nhà phải trao cho quý vị một bản hợp đồng đó.

3. Chuẩn bị tiền thế chân và tiền đặt cọc

Quý vị phải trả một khoản tối đa gồm 4 tuần tiền thuê gọi là tiền thế chân (bond), cùng với 2 tuần tiền thuê trả trước. Cơ quan địa ốc hoặc chủ nhà phải giúp quý vị được chọn dịch vụ trực tuyến và đảm bảo của Rental Bonds Online, NSW Fair Trading để quản lý và bồi hoàn khoản tiền thế chân. Nếu không dùng internet, quý vị vẫn có thể trả tiền thế chân (bond) trực tiếp cho chủ nhà hoặc cơ quan địa ốc. Nhớ lấy biên nhận về khoản tiền mình đã trả để lưu giữ. Nhớ đảm chắc khoản tiền thế chân được nộp đến NSW Fair Trading.

4. Điền vào tờ báo cáo tình trạng nhà

Quý vị phải điền một bản báo cáo tình trạng nhà và bao gồm thật nhiều chi tiết nếu được về tình trạng căn nhà. Nhớ ghi chú tất cả các hư hại có sẵn, hoặc những thứ bị hư hỏng (không sử dụng được). Chụp hình hoặc quay vi-đê-ô cũng là một ý kiến hay. Quý vị phải gửi lại bản báo cáo tình trạng nhà cho cơ quan địa ốc trong vòng 7 ngày, và giữ một bản. Nên nhớ rằng, bản báo cáo tình trạng nhà là chứng cứ của quý vị nếu có vấn đề gì nơi căn nhà sau khi quý vị dọn đi.

5. Thu xếp việc trả tiền hoặc khấu trừ trực tiếp

Việc thu xếp khấu trừ trực tiếp (direct debit) sẽ giúp cho khoản tiền thuê nhà được khấu trừ tự động trong tài khoản ngân hàng của quý vị. Nhớ đảm chắc có đủ tiền trong tài khoản để chi trả khoản khấu trừ. Nếu gặp khó khăn về việc này, ngân hàng hoặc cơ quan tài chính của quý vị có thể giúp đỡ.

6. Trả hạn trả tiền thuê nhà

Nếu quý vị bị trễ hạn trong việc trả tiền thuê nhà và không thể trả khoản quá hạn, đừng làm ngơ việc này. Nhớ thảo luận với chủ nhà hoặc cơ quan địa ốc ngay và dàn xếp một kế hoạch trả tiền. Thỏa thuận này phải được viết thành văn bản và ký kết để tránh sự hiểu lầm hoặc tranh cãi sau này về những gì đã thỏa thuận.

7. Thông báo bằng văn bản nếu muốn chấm dứt thuê nhà

Nếu quý vị quyết định dọn đi vào lúc cuối kỳ hạn thuê nhà dài hạn (lease term), quý vị phải viết thư để báo cho cơ quan địa ốc hoặc chủ nhà trước 14 ngày. Giữ bản sao lá thư, và ghi xuống ngày gửi thư hoặc ngày trao thư. Quý vị phải được nhận lại tiền thế chân (bond) nếu trả lại nguyên trạng căn nhà như lúc mới dọn vào (ngoại trừ việc hao mòn bình thường), và nếu quý vị không nợ người chủ nhà khoản tiền nào.

Quyền hạn của người thuê nhà!

Người thuê nhà có thể chấm dứt việc thuê nhà định kỳ hoặc trường kỳ của mình mà không bị phạt, nếu người thuê nhà hoặc trẻ em phụ thuộc của họ gặp tình huống bạo hành gia đình. Muốn biết thêm thông tin về cách chấm dứt việc thuê nhà khi gặp phải bạo hành gia đình, xem trên trang mạng của chúng tôi www.fairtrading.nsw.gov.au

8. Nhận thư báo Chấm dứt Cho thuê để kết thúc việc thuê nhà của quý vị

Nếu quý vị nợ tiền thuê quá 14 ngày, chủ nhà có thể trao thông báo Termination Notice (Thông báo Chấm dứt cho thuê) để kết thúc việc cho thuê. Nếu quý vị không dọn đi sau thư báo có kỳ hạn 14 ngày, chủ nhà có thể nộp đơn đến NSW Civil and Administrative Tribunal (Tòa án Dân sự và Hành chính NSW – gọi tắt là Tòa (Tribunal)) để kết thúc việc thuê nhà của quý vị. Nhớ rằng, họ không thể ép buộc quý vị ra khỏi nhà trừ khi có án lệnh từ Tòa.

9. Tránh bị ghi tên vào hồ sơ dữ liệu người thuê nhà bất hảo

Để tránh bị ghi tên vào hồ sơ dữ liệu người thuê nhà (tenancy database), nhớ tuân thủ với các điều khoản của thỏa ước thuê nhà. Nếu quý vị không trả tiền thuê hoặc cố ý hủy hoại căn nhà mà quý vị đang thuê, thì có thể bị trục xuất và bị nêu tên trong hồ sơ dữ liệu người thuê nhà (còn gọi là sổ đen, hoặc hồ sơ dữ liệu những người thuê nhà bất hảo). Họ phải cho biết trước ít nhất 14 ngày qua văn bản trước khi nêu tên người thuê nhà đó vào sổ đen, để người đó có thể khiếu nại.

10. Nên làm gì nếu gặp rắc rối?

Nếu quý vị gặp rắc rối với cơ quan địa ốc hoặc chủ nhà, hãy liên lạc họ trực tiếp và giải thích vấn đề và cách thức quý vị muốn giải quyết ra sao.

Nếu không thể đạt được thỏa thuận, hãy gọi đến NSW Fair Trading qua số 13 32 20 hoặc gửi khiếu nại đến trang mạng của chúng tôi. NSW Fair Trading cung ứng dịch vụ giải quyết khiếu nại miễn phí cho người thuê nhà, cư dân, chủ nhà và cơ quan địa ốc đối với các vấn đề hoặc tranh chấp liên quan đến nhà cửa và tài sản.

Muốn biết thêm thông tin

Muốn biết thêm thông tin về quyền hạn của quý vị trong việc thuê nhà, xem vi-đê-ô: *Renting a home: a tenant's guide to rights and responsibilities* (Thuê nhà: hướng dẫn cho người thuê nhà về các quyền hạn và trách nhiệm) trong 17 thứ tiếng cộng đồng kể cả Anh ngữ, tại: **youtube.com/NSWOFT**

Quý vị có thể truy cập tất cả các tài liệu ngôn ngữ cộng đồng của chúng tôi qua phần dịch thuật của trang mạng NSW Fair Trading.



Nhấn nút 'thích' (like) chúng tôi qua Facebook
facebook.com/FairTradingNSW



Theo dõi (follow) chúng tôi qua Twitter
twitter.com/NSW_FairTrading



Xem các vi-đê-ô của chúng tôi trên YouTube
youtube.com/NSWOFT

NSW Fair Trading – Chúng tôi làm gì

- Mua sắm và các đảm bảo cho người tiêu dùng
- Thuê, mua, bán nhà
- Xây cất và tân trang nhà cửa
- Sinh sống trong chung cư và cộng đồng
- Làng hưu trí (retirement villages)
- Hợp tác xã, hiệp hội, và gây quỹ từ thiện
- An toàn sản phẩm
- Giải quyết tranh chấp

NSW Fair Trading

13 32 20

fairtrading.nsw.gov.au

Trợ giúp ngôn ngữ

13 14 50

(yêu cầu một thông dịch viên nói tiếng Việt)

TTY

1300 723 404

dành cho những người khiếm thính

© State of New South Wales (NSW Fair Trading)

Creative Commons Attribution 4.0 licence.

Muốn biết thêm thông tin: fairtrading.nsw.gov.au/ftw/Copyright.page

Không được dựa vào tài liệu này như là tư vấn pháp lý.

Muốn biết thêm chi tiết về đề tài này, hãy tham khảo luật lệ thích đáng.

June 2019