

Bản thông tin cho người thuê nhà

Những điều quý vị cần biết trước khi bắt đầu thuê nhà

Bắt đầu thuê nhà

Chủ nhà hoặc đại diện địa ốc phải đưa bản **Tenant information statement** này (bản thông tin cho người thuê nhà) cho tất cả những người thuê nhà trước khi quý vị ký kết thỏa ước thuê nhà dân cư.

Quý vị nhớ đọc kỹ bản thông tin này trước khi ký thỏa ước thuê nhà dân cư. Hãy hỏi chủ nhà/đại diện địa ốc nếu có điều gì trong thỏa ước mà quý vị không hiểu.

Nhớ rằng, quý vị sẽ ký kết vào một hợp đồng có tính cách ràng buộc về mặt pháp lý mà không có thời hạn đối ý (cooling-off period). Quý vị cần được chắc chắn rằng mình thông hiểu và đồng ý những gì mình sắp ký kết.

Chủ nhà hoặc đại diện địa ốc phải:

- đảm bảo căn nhà được bỏ trống, sạch sẽ vừa phải, phù hợp để cư ngụ và trong tình trạng tốt vào lúc bắt đầu cho thuê
- cung ứng và bảo trì nhằm giúp căn nhà giữ được tình trạng tốt
- đáp ứng luật lệ y tế và an toàn (ví dụ hàng rào cho hồ bơi, lắp đặt điện, máy báo động khói, an toàn cho cửa sổ và ban công)
- đảm bảo nhà cửa được an ninh vừa phải
- tôn trọng sự riêng tư của quý vị và làm theo các yêu cầu trong việc thông báo và vào nhà (ví dụ: vào kiểm tra).

Khi thuê nhà, Quý vị phải:

- trả tiền thuê nhà đúng hạn
- giữ cho nhà cửa sạch sẽ vừa phải và không hư hại và để cho nhà cửa có cùng tình trạng như khi dọn vào (việc hao mòn bình thường thì được chấp nhận)
- không sử dụng căn nhà cho bất kỳ mục đích nào bất hợp pháp
- làm theo các điều khoản của thỏa ước thuê nhà
- tôn trọng quyền hạn của hàng xóm về sự bình yên, thoải mái và riêng tư của họ

Những gì quý vị phải được biết trước khi ký thỏa ước thuê nhà

Đôi khi một ngôi nhà cho thuê có lai lịch nào đó mà quý vị cần phải được biết trước khi ký kết thỏa ước thuê nhà.

Chủ nhà hoặc đại diện địa ốc phải **cho quý vị biết** nếu căn nhà:

- đã dự định bán
- đang bị tố tụng tại tòa do nơi cho vay thế chấp đang tìm cách đòi lại căn nhà
- thuộc về một chương trình chung cư và một ủy ban tái thiết chung cư hiện đã được thành lập cho chương trình chung cư đó.

Chủ nhà hoặc đại diện địa ốc cũng phải báo cho quý vị biết nếu họ biết được bất cứ các sự kiện sau đây. Nếu căn nhà:

- đã từng bị lụt do biến cố thời tiết hoặc bị ảnh hưởng cháy rừng trong 5 năm vừa qua
- có nguy cơ đáng kể về an toàn hoặc sức khỏe (trừ khi những điều này dễ nhận thấy đối với một người biết điều khi căn nhà được kiểm tra)
- đã từng là nơi xảy ra một tội ác hung bạo và nghiêm trọng (ví dụ: giết người hoặc tấn công nghiêm trọng) trong 5 năm vừa qua
- đã được liệt kê trong [loose-fill asbestos insulation register](#) (đăng ký chất cách nhiệt amiăng dạng rời)
- đã được dùng để chế tạo hoặc trồng trọt cây bị cấm hoặc ma túy trong 2 năm vừa qua
- thuộc về một tòa nhà nơi một án lệnh về việc an toàn chống cháy hoặc yêu cầu sửa chữa vật liệu của tòa nhà (hoặc bản thông báo về ý định đưa ra một trong các lệnh này) đã được đưa ra về lớp bọc ngoài (cladding) dễ cháy của tòa nhà
- là một phần của tòa nhà mà chủ nhân đã nộp đơn xây cất hoặc đơn xin chứng nhận xây cất tuân thủ đối với việc chỉnh sửa liên quan đến lớp bao ngoài dễ cháy
- thuộc một chương trình chung cư (strata scheme) khi công tác chỉnh sửa đã định ngày hoặc các sửa chữa lớn lao sẽ được thực hiện đối với tài sản/khu vực chung trong thời hạn cố định của thỏa ước thuê nhà
- bị ảnh hưởng của việc khoanh vùng (zoning) hoặc luật lệ mà sẽ không cho phép quý vị nhận được giấy phép đậu xe, và khu vực đó chỉ có sẵn chỗ đậu xe có tính tiền
- có bất cứ dịch vụ thu dọn chất thải/rác được hội đồng thành phố thực hiện mà khác biệt so với các căn nhà khác trong khu vực hội đồng thành phố
- có lối đi xe hoặc lối đi bộ mà những người khác có thể dùng một cách hợp pháp.

Có áp dụng mức phạt đối với chủ nhà hoặc đại diện địa ốc nếu bất cứ các điều nào trên đây không được thực hiện.

Những gì quý vị phải nhận được trước khi ký kết thỏa ước thuê nhà

Trước khi bắt đầu cho thuê bất cứ căn nhà nào, chủ nhà hoặc đại diện địa ốc **phải trao** cho quý vị:

- một bản Tenant information statement này (bản thông tin cho người thuê nhà)
- một bản thỏa ước thuê nhà được đề nghị, đã được điền vào chỗ trống trong thỏa ước
- 2 bản giấy, hoặc 1 bản điện tử, của bản báo cáo tình trạng nhà do chủ nhà hoặc đại diện địa ốc điền vào
- một bản luật lệ chung cư (by-laws), nếu căn nhà thuộc về một chương trình chung cư (strata scheme).

Những gì quý vị phải nhận được vào lúc ký kết thỏa ước thuê nhà

Vào lúc quý vị ký kết thỏa ước, chủ nhà hoặc đại diện địa ốc **phải trao** cho quý vị:

- bản chứng nhận hiệu lực về việc tuân thủ hoặc chứng nhận nghề nghiệp (đã được cấp trong vòng 3 năm vừa qua) cho bất cứ hồ bơi hoặc hồ nước sủi (spa) (nếu có) của căn nhà. Điều này không áp dụng nếu quý vị thuê một căn nhà thuộc chương trình chung cư/cộng đồng mà có hơn 2 lô.

Trước khi hoặc ngay khi quý vị bắt đầu dọn vào nhà thuê

Chủ nhà hoặc đại diện địa ốc **phải trao** cho quý vị:

- chìa khóa (hoặc thông tin hoặc thiết bị gì dùng đến) để mở bất cứ ổ khóa hoặc thiết bị an toàn nào đối với căn nhà đã thuê hoặc tài sản/khu vực chung, mà không có tổn phí đối với quý vị hoặc bất cứ người thuê nào có tên trong thỏa ước thuê nhà.

Căn nhà phải thích hợp để ở

Căn nhà phải sạch sẽ vừa phải, thích hợp để ở và trong tình trạng tốt vừa phải.

Để được xem là thích hợp để ở, căn nhà phải đáp ứng (các tiêu chuẩn tối thiểu), đó là:

1. có cấu trúc chắc chắn
2. có ánh sáng nhân tạo hoặc ánh sáng thiên nhiên đầy đủ cho mỗi phòng, trừ nhà kho hoặc nhà để xe
3. được thông khí đầy đủ
4. được cấp điện hoặc khí đốt, và có đầy đủ ổ cắm điện hoặc ổ cắm khí đốt cho việc thắp sáng, sưởi ấm và các thiết bị khác
5. có hệ thống ống nước và thoát nước đầy đủ
6. có đường ống nước có thể cung cấp nước nóng và nước lạnh để ăn uống, tắm rửa và giặt giũ
7. có tiện nghi phòng tắm, kể cả bồn cầu và nơi tắm rửa, mà có sự riêng tư cho người sử dụng.

Cũng có thể có các vấn đề khác làm cho ngôi nhà không phù hợp để ở, ngay cả nếu như đã đáp ứng được 7 tiêu chuẩn tối thiểu nói trên. Trước khi thuê nhà, quý vị nên yêu cầu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc thực hiện các bước (chẳng hạn như sửa chữa) để đảm bảo ngôi nhà được thích hợp để ở.

Thỏa ước thuê nhà dân cư

Thỏa ước thuê nhà là một văn bản pháp lý. Thỏa ước này phải bao gồm các điều khoản tiêu chuẩn nhất định mà không thể bị thay đổi hoặc xóa bỏ. Thỏa ước cũng có thể bao gồm các điều khoản phụ trội. Các thỏa thuận bằng lời nói cũng vẫn có giá trị ràng buộc đối với quý vị và người chủ nhà.

Báo cáo tình trạng nhà

Trước khi ký vào thỏa ước thuê nhà thì quý vị phải nhận được một bản báo cáo thuê nhà, do chủ nhà hoặc đại diện địa ốc điền vào. Đây là tờ chứng cứ quan trọng và quý vị nên dành ra thì giờ để kiểm tra tình trạng nhà lúc bắt đầu thuê nhà. Nếu không điền bản này một cách chính xác, khoản tiền đặt cọc của quý vị có thể bị khấu trừ (sau khi quý vị đã dọn đi) để trả cho thiệt hại đã có sẵn khi quý vị dọn vào.

Quý vị phải điền vào và gửi lại bản báo cáo tình trạng nhà cho chủ nhà hoặc đại diện địa ốc **trong vòng 7 ngày** sau khi dọn vào nhà. Quý vị cũng phải giữ một bản của báo cáo đã điền.

Tiền thuê nhà, biên nhận và các hồ sơ

Tiền thuê là khoản tiền mà quý vị trả đều đặn cho chủ nhà để được ở trong căn nhà. Họ không thể yêu cầu quý vị trả nhiều hơn 2 tuần tiền thuê trả trước. Chủ nhà hoặc đại diện địa ốc không được đòi tiền thuê khi chưa đến kỳ hạn.

Chủ nhà hoặc cơ quan địa ốc có thể đưa giấy thông báo chấm dứt cho thuê sau 14 ngày (kể từ ngày thông báo) nếu quý vị trễ hạn trả tiền nhà quá 14 ngày.

Chủ nhà hoặc cơ quan địa ốc phải:

- đưa cho quý vị các biên nhận thu tiền thuê (rent receipts) (trừ khi tiền thuê được trả vào trương mục ngân hàng đã đề nghị)
- giữ hồ sơ về tiền thuê mà quý vị đã trả
- cung cấp cho quý vị bản liệt kê tiền thuê, trong vòng 7 ngày kể từ khi quý vị viết thư yêu cầu việc này.

Tiền đặt cọc thuê nhà

Tiền đặt cọc là số tiền mà quý vị có thể phải trả vào lúc bắt đầu thuê nhà, được xem như là khoản tiền bảo đảm. Khoản này phải là bằng tiền chứ không phải là sự cam đoan. Chủ nhà hoặc đại diện địa ốc chỉ có thể yêu cầu 1 khoản tiền đặt cọc đối với mỗi thỏa ước thuê nhà. Khoản tiền đặt cọc phải trả không được vượt quá 4 tuần tiền thuê nhà. Nếu chủ nhà đồng ý, quý vị có thể trả góp tiền đặt cọc.

Chủ nhà hoặc đại diện địa ốc không thể buộc quý vị phải trả tiền đặt cọc trước khi ký thỏa ước thuê nhà. Nếu quý vị trả trực tiếp tiền đặt cọc đến Fair Trading bằng cách sử dụng [Rental Bonds Online](#) (Dịch vụ trực tuyến để trả tiền đặt cọc thuê nhà (RBO)), chủ nhà hoặc đại diện địa ốc sẽ nhận được xác nhận về việc này trước khi họ hoàn thành thỏa ước thuê nhà.

Chủ nhà hoặc đại diện địa ốc phải để quý vị được chọn việc sử dụng RBO để trả tiền đặt cọc. Quý vị có thể sử dụng RBO để trả khoản tiền này một cách an toàn và trực tiếp đến NSW Fair Trading bằng thẻ tín dụng hoặc BPAY, mà không cần phải điền và ký vào 'bond lodgement form' (đơn nộp tiền đặt cọc thuê nhà). Một khi đã đăng ký, quý vị có thể tiếp tục sử dụng phương pháp RBO của mình cho những lần thuê nhà trong tương lai.

Nếu quý vị quyết định không dùng RBO, quý vị có thể yêu cầu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc đưa tờ mẫu đơn 'bond lodgement form' để quý vị ký, để có thể nộp đến Fair Trading. Chủ nhà phải ký gửi bất cứ khoản tiền đặt cọc nào đến Fair Trading trong vòng 10 ngày làm việc. Nếu tiền đặt cọc được trả cho đại diện địa ốc, thì đại diện đó phải ký gửi khoản này đến Fair Trading trong vòng 10 ngày làm việc kể từ sau ngày cuối của tháng mà quý vị trả tiền đặt cọc.

Sự kỳ thị khi nộp đơn thuê nhà

Sẽ bị xem là trái luật nếu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc kỳ thị quý vị dựa trên sắc tộc, tuổi tác, khuyết tật, giới tính, khuynh hướng tình dục, tình trạng hôn nhân hoặc thai nghén của quý vị.

Nếu cảm thấy chủ nhà hoặc đại diện địa ốc đã từ chối đơn thuê nhà của quý vị hoặc đối xử với quý vị một cách kém ưu đãi chỉ vì những nguyên do nói trên, quý vị có thể liên lạc NSW Anti-Discrimination Board (Ủy ban Chống Kỳ thị NSW) qua số 1800 670 812 hoặc Australian Human Rights Commission (Ủy ban Nhân quyền Úc) qua số 1300 656 419.

Sẽ không bị xem là trái luật nếu một chủ nhà hoặc đại diện địa ốc quyết định không nhận một người thuê nhà vì người đó hút thuốc, hoặc có lý lịch xấu kém trong việc thuê nhà hoặc có vấn đề về việc trả tiền thuê nhà.

Tiếp xúc với chủ nhà hoặc đại diện địa ốc

Chủ nhà phải cho quý vị biết tên của họ và cách thức để quý vị liên lạc họ trực tiếp, ngay cả khi họ có một đại diện địa ốc.

Chi tiết liên lạc này phải được nêu trên văn bản và trao cho quý vị trước khi hoặc ngay khi quý vị ký thỏa ước thuê nhà, hoặc có thể ghi trong thỏa ước mà quý vị ký kết. Chủ nhà cũng phải cho quý vị biết, bằng văn bản, trong vòng 14 ngày kể từ khi họ có thay đổi nào về chi tiết liên lạc của họ.

Một số giao dịch chính thức giữa quý vị và chủ nhà hoặc đại diện địa ốc phải được thực hiện qua văn bản để được xem là hiệu lực, ví dụ như thông báo chấm dứt thuê nhà. Quý vị có thể dùng email để gửi thông báo hoặc các tài liệu khác nhưng chỉ khi chủ nhà hoặc đại diện địa ốc đã cho phép quý vị dùng địa chỉ email đã được họ đề nghị cho mục đích này.

Trong khi thuê nhà

Có thể tăng tiền thuê trong lúc thuê nhà?

Đối với việc thuê nhà có kỳ hạn cố định mà chưa tới 2 năm, chỉ có thể tăng tiền thuê trong kỳ hạn đó nếu thỏa ước thuê có quy định khoản gia tăng hoặc cách tính khoản tăng. Không cần có văn bản về việc gia tăng tiền thuê.

Đối với việc thuê nhà có kỳ hạn cố định là 2 năm hoặc hơn, hoặc đối với thỏa ước thường kỳ (nghĩa là khi kỳ hạn cố định đã hết hạn, hoặc không có nêu thời hạn cố định), chỉ có thể tăng tiền một lần cho mỗi 12 tháng. Quý vị phải nhận được thư thông báo trước ít nhất là 60 ngày.

Trả tiền cho việc sử dụng điện nước và khí đốt

Quý vị có thể phải trả phí tổn cho một số dịch vụ tiện ích có nêu trong thỏa ước. Ví dụ, quý vị sẽ trả tất cả:

- lệ phí cung cấp điện, dầu hoặc khí đốt (không phải bình khí đốt) **nếu** căn nhà có đồng hồ đo riêng rẽ. Có áp dụng một số ngoại lệ đối với điện hoặc khí đốt
- lệ phí cho việc cung cấp bình khí đốt trong khi thuê nhà.

Có các hạn định về việc khi nào thì quý vị phải trả tiền cho việc dùng nước. Chủ nhà chỉ có thể yêu cầu trả tiền nước nếu nhà có đồng hồ nước riêng (hoặc nước do xe chở đến) và đáp ứng được mức hiệu quả về nước như sau:

- tất cả các vòi sen tắm đều có mức lưu lượng tối đa là 9 lít nước mỗi phút
- tất cả các vòi nước lạnh và vòi nước nóng lạnh hòa trộn cho bồn rửa chén trong nhà bếp hoặc bồn rửa tay trong phòng tắm phải có mức lưu lượng tối đa là 9 lít nước mỗi phút
- tất cả các bồn cầu hoặc vòi nước rò rỉ trong nhà đều được sửa chữa vào lúc bắt đầu thỏa ước thuê nhà, và khi nào các thiết bị đo lường hiệu suất nước khác được lắp đặt, sửa chữa hoặc nâng cấp
- kể từ ngày 23 tháng Ba 2025, các bồn cầu đều phải có 2 nút bấm (xả nước ít hoặc nhiều) và có mức tối thiểu WELS là ba sao.

Sửa chữa và bảo trì

Căn nhà phải luôn luôn thích hợp để quý vị có thể ở. Chủ nhà có trách nhiệm về bất cứ việc sửa chữa hoặc bảo trì, nhằm giúp căn nhà có tình trạng tốt. Họ cũng phải đảm bảo căn nhà đáp ứng các luật lệ về an toàn và y tế.

Quý vị có trách nhiệm chăm sóc và gìn giữ cho căn nhà được sạch sẽ và không bị hư hại. Nếu nhà có sân, sân cỏ và vườn, quý vị cũng cần phải giữ cho các khu vực này được gọn gàng và sạch sẽ.

Quý vị cần phải cho chủ nhà hoặc đại diện địa ốc biết càng sớm càng tốt về những gì hư hại hoặc cần sửa chữa. Họ có trách nhiệm thu xếp và trả tiền cho việc sửa chữa trừ khi quý vị gây ra hoặc để cho việc hư hại xảy ra. Quý vị không phải chịu trách nhiệm đối với bất cứ hư hại nào gây ra bởi một kẻ hung bạo trong một vụ bạo hành gia đình.

Nếu việc **sửa chữa là khẩn cấp**, ví dụ như ống nước bị bể, bồn cầu bị nghẽn hoặc hư hại, rò rỉ khí đốt hoặc lỗi nguy hiểm về điện, chủ nhà hoặc đại diện địa ốc phải thu xếp việc sửa chữa sớm trong vòng thời hạn hợp lý sau khi được quý vị thông báo. Nếu họ không đáp ứng đối với việc sửa chữa khẩn cấp, quý vị có thể tự thu xếp việc sửa chữa và được hoàn tiền lên tới một khoản tối đa là \$1.000 trong vòng 14 ngày kể từ ngày gửi văn bản đòi tiền. Trên [trang mạng của Fair Trading](#) có danh sách các loại **sửa chữa khẩn cấp**.

Quý vị có thể nộp đơn đến Fair Trading để xin lệnh yêu cầu sửa chữa nếu chủ nhà từ chối hoặc không cung ứng/bảo trì căn nhà trong tình trạng tốt. Tương tự, chủ nhà có thể nộp đơn đến Fair Trading để xin án lệnh yêu cầu chỉnh sửa nếu quý vị từ chối hoặc không sửa chữa các hư hại mà quý vị đã gây ra hoặc đã để xảy ra (thiếu trách nhiệm). Quý vị cũng có thể nộp đơn đến NSW Civil and Administrative Tribunal (Tòa Tài phán Dân sự và Hành chính NSW (gọi tắt là Tribunal) nếu chủ nhà không thực hiện các sửa chữa này.

Máy báo động khói phải hoạt động

Chủ nhà phải đảm bảo rằng các máy báo động khói được lắp đặt ở tất cả các vị trí cần thiết của căn nhà. Chủ nhà phải bảo trì máy báo động khói trong nhà của quý vị để đảm bảo các máy này vẫn hoạt động.

Quý vị nên báo tin cho chủ nhà hoặc đại diện địa ốc nếu có máy báo động khói nào không hoạt động. Họ có trách nhiệm sửa chữa (kể cả thay pin) hoặc thay thế máy báo động khói trong vòng 2 ngày làm việc sau khi họ biết được rằng máy không hoạt động.

Quý vị có thể chọn cách tự thay pin (loại tháo lắp được) nếu cần thay, nhưng phải thông báo cho chủ nhà về ý định này và cho biết khi nào thì thực hiện. Quý vị không có trách nhiệm bảo trì, sửa chữa hoặc thay thế máy báo động khói. Tuy nhiên, có một số tình huống mà quý vị có thể thu xếp việc sửa chữa hoặc thay thế máy báo động khói.

Quyền riêng tư và tiếp cận

Quý vị có quyền được hưởng sự an bình, thoải mái và riêng tư khi thuê nhà. Luật lệ về việc thuê nhà có quy định về việc chủ nhà, đại diện địa ốc hoặc người ủy quyền nào khác có thể vào nhà vào những lúc nào và thường xuyên ra sao. Chủ nhà, đại diện địa ốc hoặc người được ủy quyền có thể vào nhà mà không có sự chấp thuận của quý vị, trong các tình huống nào đó nếu đã có thông báo đúng cách (nếu thích ứng).

Ví dụ:

- trong trường hợp **khẩn cấp**, không cần phải có giấy thông báo
- nếu có **Án lệnh của Tòa Tài phán** cho phép việc vào nhà
- để thực hiện, hoặc thẩm định nhu cầu đối với việc **sửa chữa hoặc bảo trì cần thiết** cho căn nhà, nếu quý vị đã nhận được giấy thông báo trước ít nhất là 2 ngày
- để thực hiện các **sửa chữa khẩn cấp**, không cần phải có giấy thông báo

- để thực hiện việc **sửa chữa hoặc thay thế máy báo động khói**, nếu quý vị đã được thông báo ít nhất là 1 giờ trước đó
- để kiểm tra hoặc **thẩm định nhu cầu đối với việc kiểm tra hoặc thay thế máy báo động khói**, nếu quý vị đã được thông báo ít nhất là 2 ngày làm việc trước đó
- Để thực hiện việc **kiểm tra tổng quát** về căn nhà nếu quý vị đã được báo tin bằng văn bản ít nhất là 7 ngày trước (không được quá hơn 4 lần kiểm tra trong thời gian 12 tháng)

Cách thức để thực hiện các thay đổi 'nhỏ nhặt' cho căn nhà

Quý vị chỉ có thể thực hiện các thay đổi nhỏ nhặt cho căn nhà nếu có văn bản cho phép từ chủ nhà, hoặc nếu bản thỏa ước đã cho phép việc này. Chủ nhà chỉ có thể từ chối yêu cầu của quý vị nếu việc từ chối là hợp lý, ví dụ công việc sửa chữa có bao gồm các thay đổi về cấu trúc hoặc không nhất quán với đặc điểm của căn nhà.

Có một số loại sửa chữa 'nhỏ nhặt' mà việc chủ nhà từ chối sẽ bị xem là bất hợp lý. Ví dụ:

- vì lý do an toàn, cần gắn tủ/đồ đạc vào một bức tường (không phải tường gạch men)
- gắn loại chốt mà trẻ em không mở được, vào cổng ngoài của một căn nhà đứng riêng
- gắn lưới chắn ruồi muỗi ở các cửa sổ
- lắp đặt hoặc thay thế các thứ che cửa từ bên trong (ví dụ màn cửa)
- lắp đặt các miếng cột giữ hoặc chặn dây để giữ chặt các dây màn sáo (blinds) hoặc màn cửa
- lắp đặt các cổng an toàn cho trẻ em bên trong căn nhà
- lắp đặt các thiết bị an toàn nơi cửa sổ để giúp an toàn cho trẻ nhỏ (dành cho những căn nhà không thuộc chung cư)
- lắp đặt các vòi sen cầm tay hoặc vòi nước loại dùng cần (nhấc lên xuống) để dễ sử dụng đối với người già hoặc những người khuyết tật
- lắp đặt hoặc thay thế các móc gắn, đinh hoặc đinh vít cho các tranh ảnh treo tường vv.
- lắp đặt đường dây điện thoại hoặc nối kết internet
- trồng rau đậu, hoa, rau thơm hoặc bụi cây trong vườn
- lắp đặt máy quay hình an ninh bên ngoài nhà, loại tháo được và không dây
- gắn miếng phim bảo vệ (chống văng miếng khi kính vỡ) cho kính cửa sổ hoặc cửa lớn
- làm các thay đổi mà không xâm lấn vào bề ngoài, hoặc thay đổi vĩnh viễn về bề ngoài hoặc các lắp gắn đã cố định hoặc cấu trúc của căn nhà.

Có một vài ngoại lệ áp dụng. Chủ nhà cũng có thể đòi hỏi rằng một số thay đổi nhỏ nhặt nào đó phải được thực hiện do một người có chuyên môn.

Quý vị sẽ chịu trách nhiệm trả tiền cho các thay đổi và bất cứ hư hại nào mình gây ra đối với căn nhà. Có áp dụng một số quy tắc nhất định đối với việc phải tháo bỏ bất cứ các sửa đổi nào vào lúc kết thúc thuê nhà.

Quyền hạn của quý vị trong các tình huống bạo hành gia đình

Mỗi người đều có quyền được cảm thấy an toàn và sinh sống mà không bị nạn bạo hành gia đình. Nếu quý vị hoặc trẻ em phụ thuộc của quý vị trải qua bạo hành gia đình trong một căn nhà thuê, có một số lựa chọn để giúp quý vị cải thiện sự an toàn cho mình.

Nếu quý vị hoặc trẻ em phụ thuộc của quý vị cần thoát khỏi sự bạo hành, thì có thể chấm dứt việc thuê nhà, mà không bị phạt. Để làm điều này, quý vị phải gửi thông báo cho chủ nhà cùng với chứng cứ thích ứng và cũng đưa một thông báo đến người cùng ở nhà thuê với mình (nếu có) để họ biết rằng mình chấm dứt thuê nhà.

Hoặc, nếu quý vị muốn ở lại trong nhà, thì có thể nộp đơn đến Tribunal (tòa tài phán) để xin án lệnh chấm dứt việc thuê nhà của kẻ bạo hành (nếu họ là một người thuê chung căn nhà với quý vị).

Một người thuê nhà hoặc bất cứ người nào thuê chung sẽ không chịu trách nhiệm cho hư hại tài sản do một thủ phạm bạo động gây ra trong một vụ bạo hành gia đình.

Chấm dứt thuê nhà

Phải đưa thông báo nếu muốn chấm dứt thuê nhà

Thỏa ước thuê nhà là một thỏa ước ràng buộc về mặt pháp lý và chỉ có thể chấm dứt theo một số phương cách nhất định. Việc thuê nhà thường chấm dứt bằng cách quý vị đưa thông báo cho chủ nhà, hoặc ngược lại, và quý vị dọn khỏi nhà vào ngày hoặc trước ngày đã định trong thông báo.

Để chấm dứt thuê nhà, quý vị cần phải đưa cho chủ nhà hoặc đại diện địa ốc một thông báo về việc chấm dứt thuê nhà, với thời hạn quy định cho việc thông báo. Trong một số trường hợp, quý vị có thể nộp đơn trực tiếp đến Tòa tài phán để xin lệnh chấm dứt thuê nhà mà không cần phải gửi giấy thông báo (ví dụ nếu quý vị đang gặp khó khăn).

Nếu quý vị không dọn nhà trước ngày hoặc vào ngày đã định trong thông báo chấm dứt cho thuê, chủ nhà hoặc đại diện địa ốc có thể nộp đơn đến Tribunal để xin lệnh chấm dứt cho thuê và lấy lại nhà. Nếu quý vị không tuân thủ với án lệnh của Tribunal, chỉ có Sheriff's Officer (Chấp hành viên) có quyền áp buộc quý vị ra khỏi nhà chiếu theo trát tòa để chủ nhà lấy lại nhà.

Quý vị không thể bị cấm vào nhà dưới bất cứ tình huống nào trừ khi một Chấp hành viên đang áp buộc một trát tòa để lấy lại nhà, và trát tòa đã được cấp bởi Tribunal hoặc tòa án.

Lệ phí phạt khi kết thúc sớm một thỏa ước thời hạn cố định

Nếu quý vị chấm dứt sớm một thỏa ước đã có kỳ hạn cố định là 3 năm hoặc sớm hơn, lệ phí phạt bắt buộc có thể áp dụng dựa trên giai đoạn nào của thỏa ước. Nếu việc này áp dụng, khoản lệ phí phải trả sẽ là:

- 4 tuần tiền nhà nếu thời gian đã ở chưa tới 25% của thời hạn cho thuê đã thỏa thuận
- 3 tuần tiền nhà nếu thời gian đã ở hơn 25% hoặc hơn nhưng chưa tới 50% của thời hạn cho thuê đã thỏa thuận
- 2 tuần tiền nhà nếu thời gian đã ở là 50% hoặc hơn nhưng chưa tới 75% của thời hạn cho thuê đã thỏa thuận
- 1 tuần tiền nhà nếu thời gian đã ở là 75% hoặc hơn của thời hạn cho thuê đã thỏa thuận.

Lệ phí phạt sẽ không áp dụng nếu quý vị chấm dứt sớm vì lý do đã được phép theo đạo luật nói trên.

Lấy lại tiền đặt cọc

Quý vị phải được nhận đầy đủ tiền đặt cọc vào cuối thời hạn thuê nhà, trừ khi chủ nhà có lý do để trừ khoản tiền này. Ví dụ nếu như:

- quý vị còn nợ tiền thuê nhà hoặc các khoản tiền khác (ví dụ tiền nước, tiền phạt vì trả nhà sớm)
- không trả lại chìa khóa nhà và chủ nhà phải thay lại ổ khóa
- quý vị đã gây ra hư hại hoặc không trả nhà trong tình trạng sạch sẽ một cách hợp lý so với bản báo cáo tình trạng nhà lúc đầu, ngoại trừ các 'hao mòn thông thường'.

Quý vị không phải chịu trách nhiệm đối với hao mòn thông thường xảy ra qua thời gian sử dụng căn nhà dù cho căn nhà đã được gìn giữ và bảo trì một cách hợp lý.

Danh sách kiểm tra

Quý vị chỉ nên ký vào thỏa ước khi đã có thể trả lời **Có** đối với các câu hỏi sau đây.

Thỏa ước thuê nhà

- Tôi đã đọc thỏa ước và nêu các câu hỏi nếu có điều gì tôi chưa hiểu.
- Tôi hiểu rằng thời hạn cố định của thỏa ước được thương lượng trước khi tôi ký, nghĩa là thời hạn thuê có thể là 6 tháng, 12 tháng, hoặc thời hạn nào khác.
- Tôi hiểu rằng tôi phải được họ đề nghị ít nhất là một phương cách trả tiền mà không cần đến việc trả tiền cho đệ tam nhân.
- Tôi hiểu rằng bất cứ điều khoản nào thêm vào thỏa ước đều có thể được thương lượng trước khi tôi ký.
- Tôi đã kiểm tra rằng tất cả các điều khoản thêm vào thỏa ước đều đã được chấp nhận. Ví dụ, thỏa ước không có điều khoản yêu cầu tôi phải mướn thợ chuyên nghiệp đến giặt thảm trước khi trả nhà, trừ khi việc này cần thiết vì chủ nhà đã cho phép tôi giữ một thú cưng trong nhà.

Các sửa chữa đã được hứa hẹn

Đối với việc chủ nhà hoặc đại diện địa ốc mà hứa hẹn sửa bất cứ thứ gì (ví dụ thay thế lò nướng v.v.) hoặc làm việc nào khác (ví dụ sơn một căn phòng, dọn sân sau v.v.):

- Tôi đã đảm bảo việc này đã thực hiện xong hoặc
- Tôi có nhận được bản cam kết (trước khi ký vào thỏa ước) rằng những việc này sẽ được thực hiện.

Phí tổn trả trước

- Tôi **không** bị đòi hỏi phải trả:
 - hơn 2 tuần tiền nhà trả trước
 - mức tiền đặt cọc nhiều hơn 4 tuần tiền nhà.
- Tôi **không** bị tính tiền đối với:
 - phí tổn soạn thỏa ước thuê nhà
 - việc cung cấp lúc đầu về chìa khóa và các thiết bị mở, cho mỗi người thuê nhà có tên trong thỏa ước
 - việc cho phép giữ thú cưng trong nhà.

Các bí quyết hàng đầu nhằm để thuê nhà mà không bị phiền hà

Sau đây là một số bí quyết hữu ích để giúp tránh được các vấn đề khi thuê nhà:

- Hãy cất giữ vào một nơi an toàn các bản thỏa ước thuê nhà, bản báo cáo tình trạng nhà, biên nhận khi trả tiền thuê nhà, Danh số khoản Tiền Đặt cọc Thuê nhà (rental bond number) và các thư từ/email mà quý vị đã nhận hoặc gửi, để sau này có thể tìm thấy dễ dàng.
- Hình chụp là cách thức hữu ích để ghi nhận tình trạng căn nhà khi quý vị mới dọn vào. Hãy chụp hình căn nhà, nhất là những khu vực nào bị hư hại hoặc không sạch sẽ, với tính năng máy hình có nêu ngày tháng trong hình. Hãy giữ các tấm hình này để đề phòng trường hợp chủ nhà từ chối trả lại tiền đặt cọc một khi quý vị hết thuê nhà.
- Tuân thủ với các điều khoản của thỏa ước và không bao giờ ngưng trả tiền thuê nhà, ngay cả khi quý vị không nghĩ rằng chủ nhà đang tuân thủ với nghĩa vụ của họ trong thỏa ước thuê nhà (ví dụ như không sửa chữa). Nếu ngưng trả tiền thuê, quý vị có thể bị đuổi nhà.
- Đừng bao giờ làm bất kỳ chỉnh đổi nào đối với căn nhà, hoặc để người khác dọn vào nhà mà không xin phép trước của chủ nhà hoặc đại diện địa ốc.
- Giữ hồ sơ giấy tờ về các giao dịch của quý vị với chủ nhà hoặc đại diện địa ốc (ví dụ giữ tất cả các email hoặc nhật ký về các cuộc đàm thoại, kể cả ngày giờ, và nêu ra người nào đã nói chuyện với quý vị, và họ đã đồng ý làm những gì). Nên có văn bản về bất cứ thỏa thuận nào, ví dụ thư yêu cầu sửa chữa. Đây là hồ sơ hữu dụng và có thể dùng đến nếu sau này có tranh chấp gì.

- Nên xét đến việc mua bảo hiểm các đồ đạc trong nhà nhằm giúp bảo vệ tài sản của quý vị trong trường hợp bị mất cắp, hỏa hoạn hoặc thiên tai. Bảo hiểm tòa nhà do chủ nhà đóng, nếu có, sẽ không bảo hộ cho tài sản của quý vị.
- Nếu căn nhà có hồ bơi hoặc vườn, nhớ hiểu rõ về những gì mà chủ nhà hoặc đại diện địa ốc mong muốn quý vị thực hiện để bảo trì các nơi này.
- Nhớ cẩn thận về những gì quý vị ký kết liên quan đến việc thuê nhà và đừng để người nào hối thúc quý vị. Đừng bao giờ ký vào một đơn để trống, chẳng hạn như 'Claim for refund of bond' (mẫu đơn đòi bồi hoàn tiền đặt cọc thuê nhà).
- Nếu cảm thấy hài lòng về chỗ ở và nếu thỏa ước sắp hết hạn, nên xét đến việc yêu cầu họ tái hạn thỏa ước cho một thời hạn cố định nữa. Việc này giúp quý vị khỏi lo lắng về việc họ bất ngờ yêu cầu mình dọn đi, và cũng giúp cho tiền thuê nhà được giữ nguyên cho thời hạn kế tiếp.

Muốn biết thêm thông tin

Vào [trang mạng Fair Trading](http://fairtrading.nsw.gov.au) hoặc điện thoại số 13 32 20 nếu muốn biết thêm chi tiết về quyền hạn và trách nhiệm của quý vị khi thuê nhà. Chính phủ NSW tài trợ các Dịch vụ Tư vấn và Bênh vực cho người Thuê nhà (Tenants Advice and Advocacy Services) nơi cộng đồng khắp NSW để thông tin, tư vấn và bênh vực người thuê nhà. Việc trang mạng của Hiệp hội người Thuê nhà (Tenants' Union) tại tenants.org.au

fairtrading.nsw.gov.au 13 32 20

Trợ giúp ngôn ngữ 13 14 50
(yêu cầu một thông dịch viên nói tiếng Việt)

© State of New South Wales (NSW Fair Trading), 2020

Creative Commons Attribution 4.0 licence.

Muốn biết thêm thông tin: fairtrading.nsw.gov.au/copyright

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.