

# Tránh bị đuổi nhà vì thiếu tiền thuê nhà

Nếu không trả tiền thuê nhà đúng hạn, quý vị sẽ bị 'thiếu tiền thuê nhà'. Nếu quý vị thiếu tiền thuê nhà 14 ngày, chủ nhà có thể gửi/trao cho quý vị '14-day Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra 14-Ngày). Tuy nhiên, chủ nhà chỉ có thể gửi/trao cho quý vị thông báo về số tiền thuê nhà còn thiếu thực sự. Họ không thể gửi/trao cho quý vị Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra vì quý vị không trả trước tiền thuê nhà.

Nếu bị thiếu tiền thuê nhà và quý vị không thể trả tiền, quý vị hãy liên lạc với chủ nhà hoặc đại diện địa ốc càng sớm càng tốt và báo cho họ biết lúc nào quý vị sẽ trả tiền. Nếu không thể trả trọn tiền thuê nhà còn thiếu trong một lần, quý vị nên đề nghị trả góp (thí dụ như mỗi tuần trả thêm 20 đô-la). Đừng đề nghị trả nhiều hơn khả năng của mình. Thảo luận để trả tiền và giữ lại một bản—dù chủ nhà hoặc đại diện địa ốc không chấp thuận đề nghị của quý vị, quý vị có thể dùng lá thư của mình để làm bằng chứng là quý vị đã cố gắng giải quyết vấn đề.

Nếu cần được giúp đỡ để lập kế hoạch trả tiền, quý vị hãy gọi cho Financial & Consumer Rights Council (Hội Đồng Đặc Trách về Tài Chính & Quyền Người Tiêu Dùng) qua số ☎ 9663 2000 để hỏi số điện thoại của nhân viên tư vấn tài chính gần nhà nhất.

Nếu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc không chấp thuận đề nghị của quý vị hoặc quý vị hoàn toàn không có khả năng trả tiền, chủ nhà phải làm theo một trong những thủ tục pháp lý dưới đây nếu họ muốn đuổi nhà quý vị.

➔ Chủ nhà hoặc đại diện địa ốc đích thân tìm cách đuổi nhà quý vị là trái luật. Chỉ có cảnh sát mới có thể đuổi nhà quý vị và ngay cả trong trường hợp này họ phải có 'Possession Order' (Án Lệnh Lấy Nhà) hợp lệ và 'Warrant of Possession' (Trát Lấy Nhà) do Victorian Civil and Administrative Tribunal (Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh Tiểu Bang Victoria) cấp. (Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Eviction (Đuổi nhà)** và **Complaints about landlords and real estate agents (Khiếu nại về chủ nhà và đại diện địa ốc)**).

## Thủ Tục Đuổi Nhà

Chủ nhà có thể làm theo hai thủ tục nếu họ muốn đuổi nhà vì quý vị thiếu tiền thuê nhà: thủ tục bình thường hoặc thủ tục khác.

### Thủ tục bình thường

#### Bước 1. '14-day Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra 14-Ngày)

Như đã đề cập, nếu quý vị thiếu tiền thuê nhà từ 14 ngày trở lên, chủ nhà có thể gửi/trao cho quý vị '14-day Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra 14-Ngày). Họ phải trao thông báo này tận tay quý vị hoặc gửi bằng thư bảo đảm cho quý vị.

➔ Thông báo này sẽ không có giá trị nếu quý vị nhận được nó vào lúc tiền thuê nhà quý vị thiếu chưa đến 14 ngày.

Nếu nhận được Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra, nếu không muốn quý vị không phải dọn ra. Thông báo này chỉ là bước đầu tiên trong thủ tục trình vấn đề trước Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh Tiểu Bang Victoria. Quý vị vẫn còn có đủ thời gian để tìm cách điều đình kế hoạch trả tiền với chủ nhà hoặc đại diện địa ốc.

➔ Nếu muốn Tenants Union (Công Đoàn Người Thuê Nhà) giúp quý vị chuẩn bị cho phiên xử của Tòa Tài Phán, quý vị hãy nhờ chúng tôi làm cố vấn cho quý vị ngay sau khi nhận được Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra.

## Bước 2. Đơn Xin & Thông Báo Phiên Xử

Quý vị phải nhận được Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra của chủ nhà **trước khi** họ nộp đơn xin Tòa Tài Phán cấp 'Possession Order' (Án Lệnh Lấy Nhà). Bằng không, đơn xin của họ không có giá trị và sẽ bị bác. Bình thường, quý vị sẽ được nhận bản sao đơn xin mà chủ nhà nộp với Tòa Tài Phán.

Sau khi nhận được đơn xin của chủ nhà, Tòa Tài Phán sẽ định ngày xử. Họ sẽ gửi cho quý vị Notice of Hearing (Thông Báo Phiên Xử) ghi ngày, giờ và địa điểm của phiên xử. **Nếu muốn tránh bị đuổi nhà, quý vị phải đến dự phiên xử này**, dù quý vị đã thanh toán số tiền thuê nhà còn thiếu hoặc ký thỏa thuận trả tiền với chủ nhà hoặc đại diện địa ốc. Nếu quý vị không đến dự phiên xử, có thể Tòa Tài Phán sẽ cấp 'Possession Order' (Án Lệnh Lấy Nhà) cho chủ nhà.

➔ Nếu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc nói với quý vị rằng quý vị không cần phải đến dự phiên xử bởi vì quý vị đã thanh toán số tiền thuê nhà còn thiếu hoặc vì bất cứ lý do nào khác, **điều rất quan trọng là quý vị gọi cho Tòa Tài Phán qua số ☎ 9628 9800 để hỏi xem đơn xin đã được rút lại chưa**. Nếu đơn xin chưa được rút lại, quý vị phải đến dự phiên xử nếu muốn tránh bị đuổi nhà.

Nếu không thể đến dự phiên xử, trước ngày xử ít nhất 2 ngày, quý vị có thể xin hoãn phiên xử lại. Xin xem tờ thông tin '**Victorian Civil and Administrative Tribunal**' hoặc liên lạc với Tenants Union nhờ họ làm cố vấn.

## Bước 3. Phiên xử Tòa Tài Phán

Trong phiên xử Tòa Tài Phán, quý vị có thể xin xóa bỏ '14-day Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra 14-Ngày) nếu thông báo này không có giá trị vì bất cứ lý do nào đó. Ngay khi nhận được thông báo, quý vị hãy liên lạc với Tenants Union và nhờ họ kiểm xem nó có giá trị không.

tiếp theo ở mặt sau...



TENANTS UNION  
of Victoria Ltd

Trong phiên xử, Viên Chức Tòa Tài Phán có thể ban hành 'Possession Order' (Án Lệnh Lấy Nhà) nếu quý vị đã thiếu tiền thuê nhà 14 ngày tính vào thời điểm quý vị nhận được '14-day Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra 14-Ngày). Viên Chức Tòa Tài Phán cũng có thể quyết định bác đơn hoặc hoãn cấp Án Lệnh Lấy Nhà cho chủ nhà. Viên Chức này có thể đình hoãn đơn xin nếu:

- > quý vị có thể chứng minh là đôi bên đã ký kế hoạch trả tiền
- > quý vị có thể chứng minh với Tòa Tài Phán cách thức quý vị có thể trả dứt số tiền thuê nhà thiếu
- > và chủ nhà sẽ không bị thiệt thòi gì hết về tài chánh

Quý vị nên thu thập càng nhiều bằng chứng càng tốt để bổ sung cho trường hợp của mình, chẳng hạn như tờ tường trình của nhân viên tư vấn tài chánh ghi lợi tức và chi tiêu của quý vị và chứng minh rằng quý vị có thể trả dứt số tiền thuê nhà thiếu. Những giấy tờ hữu ích khác là giấy bác sĩ (y chứng), thư của hãng sở hay nhân viên xã hội và biên lai của những món chi tiêu phụ trội khiến quý vị kẹt không trả tiền thuê nhà được. Quý vị cũng có thể mời bất cứ người nào có thể hậu thuẫn trường hợp của quý vị đến trình bằng chứng trong phiên xử.

Nếu Tòa Tài Phán đình hoãn đơn xin, họ sẽ đình lại trong một thời gian cố định, thông thường là 3 tháng. Có nghĩa là nếu quý vị trả số tiền nhà thiếu theo lệnh của Tòa Tài Phán, vào ngày đã định Tòa Tài Phán sẽ xem là đơn xin đã được rút lại và vấn đề vậy là chấm dứt. Tuy nhiên, nếu quý vị không nghiêm chỉnh tuân thủ lệnh Tòa Tài Phán, thí dụ như quý vị trả tiền trễ một ngày, chủ nhà có thể 'trình lại' đơn xin của họ và Tòa Tài Phán sẽ gửi cho quý vị Thông Báo Phiên Xử. Nếu chuyện này xảy ra, quý vị phải đến dự phiên xử và trình bày lý do chính đáng vì sao đã không chấp hành lệnh, hoặc có khả năng là quý vị sẽ bị đuổi nhà.

Muốn biết thêm chi tiết về việc ra hầu Tòa Tài Phán, xin xem tờ thông tin '*Victorian Civil and Administrative Tribunal, 'A Day at the Bench' DVD Kit (Bộ Tài Liệu DVD 'Một Ngày Trong Phiên Xử')*' hoặc liên lạc với Tenants Union nhờ họ làm cố vấn.

#### **Bước 4. 'Possession Order' (Án Lệnh Lấy Nhà)**

Nếu được Tòa Tài Phán cấp Án Lệnh Lấy Nhà, chủ nhà hoặc đại diện địa ốc có thể mua 'Warrant of Possession' (Trát Lấy Nhà). Đây là chỉ thị để cảnh sát đuổi quý vị ra khỏi nhà. Chủ nhà hoặc đại diện địa ốc có 6 tháng từ ngày họ được cấp Án Lệnh Lấy Nhà để mua Trát Lấy Nhà, nhưng thông thường họ thực hiện việc này nội trong vài ngày của phiên xử.

Sau khi nhận được trát, cảnh sát có thể đuổi nhà quý vị bất cứ lúc nào trong khoảng thời gian ấn định trong trát, có thể là 7, 14 ngày hoặc tối đa là 30 ngày. Quý vị có thể bị đuổi nhà ngay vào ngày hôm sau phiên xử của Tòa Tài Phán. Xin nhớ, chỉ có cảnh sát mới có thể đuổi nhà quý vị.

Nếu bị đuổi nhà, đồ đạc của quý vị có thể vẫn còn nằm trong nhà và quý vị phải dàn xếp với chủ nhà hoặc đại diện địa ốc để họ cho phép quý vị vào nhà lấy đồ đạc ra. Chủ nhà hoặc

đại diện địa ốc không thể lấy luôn đồ đạc của quý vị vì quý vị thiếu tiền họ. (Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Goods left behind (Đồ đạc chưa dọn đi)**).

#### **Thủ tục khác**

Nếu chọn đi theo thủ tục khác, chủ nhà phải gửi cho quý vị những giấy tờ sau đây cùng một lúc:

- > '14-day Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra 14-Ngày)
- > bản sao đơn xin họ nộp cho Tòa Tài Phán để xin 'Possession Order' (Án Lệnh Lấy Nhà)
- > 2 bản 'Notice of Objection' (Thông Báo Phản Đối)
- > bản ghi những quyền của quý vị liên quan đến đơn xin này

Nếu muốn tranh cãi đơn xin của chủ nhà, quý vị phải điền 'Notice of Objection' (Thông Báo Phản Đối) và gửi một bản sao cho chủ nhà và một bản khác cho Tòa Tài Phán trong vòng kỳ hạn nhất định (quý vị giữ một bản làm bằng).

Quý vị phải gửi lại Thông Báo Phản Đối trễ nhất là 4g chiều vào ngày mà '14-day Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra 14-Ngày) hết hạn. Hãy gửi Thông Báo Phản Đối bằng thư bảo đảm và dành 2 ngày làm việc để thư đến kịp. Nếu Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra sẽ hết hạn trong chưa đầy 2 ngày nữa, quý vị nên tự đem Thông Báo Phản Đối đến Tòa Tài Phán để bảo đảm không bị trễ hạn.

**Nếu quý vị không gửi lại Thông Báo Phản Đối, có thể chủ nhà sẽ tự động được cấp 'Possession Order' (Án Lệnh Lấy Nhà) và quý vị có thể bị đuổi nhà mà không được thông báo thêm nữa.** Nếu quý vị có gửi lại Thông Báo Phản Đối, Tòa Tài Phán sẽ định ngày xử và đơn xin sẽ được giải quyết theo thủ tục giống như 'thủ tục bình thường' ở trên.

**Muốn biết thêm thông tin, xin gọi cho Đường Dây Hướng Dẫn của Công Đoàn Người Thuê Nhà (Tenants Union Advice Line) qua số ☎ (03) 9416 2577.**