

# Xin bồi thường

## Quý vị có thể xin bồi thường vào lúc nào & cho cái gì

Nếu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc không làm tròn bất cứ bổn phận nào của họ theo thỏa thuận thuê nhà (giao kèo) hoặc *Đạo Luật Thuê Chỗ Ở 1997 (Residential Tenancies Act 1997)*, quý vị có thể nộp đơn cho Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh Tiểu Bang Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) để xin bồi thường.

Quý vị phải chứng minh quý vị đã bị tổn thất (thí dụ như đồ đạc bị hư hại) hoặc bị bất tiện đáng kể và những điều này là do hành động của chủ nhà hoặc đại diện địa ốc địa ốc hoặc họ đã không chịu hành động.

Một số ví dụ của tình huống mà quý vị có thể xin bồi thường tại Tòa Tài Phán là:

- > nếu chủ nhà không sửa chữa một vấn đề quý vị đã báo cho họ biết (thí dụ như mái bị dột)
  - > nếu chủ nhà đuổi nhà quý vị hoặc đã tìm cách đuổi nhà trái luật
  - > nếu chủ nhà đã phá rối việc quý vị 'yên tĩnh vui sống' tại căn nhà thuê (td. chủ nhà hoặc đại diện địa ốc địa ốc liên tục tới nhà quý vị mà không thông báo trước và/hay không có lý do chính đáng theo Đạo Luật)
  - > nếu căn nhà không sạch sẽ khi quý vị dọn vào
- Theo *Residential Tenancies Act 1997*, Tòa Tài Phán chỉ có thể xét xử đơn xin bồi thường tới 10.000 đô-la mà thôi. Nếu xin bồi thường nhiều hơn mức giới hạn này, quý vị hãy liên lạc với Tenants Union để nhờ họ hướng dẫn. Quý vị có thể nộp đơn theo *Đạo Luật Thương Mại Công Bằng 1999 (Fair Trading Act 1999)* vì Đạo Luật này không có mức giới hạn về số tiền xin bồi thường.

➔ Quý vị không thể xin bồi thường theo *Residential Tenancies Act 1997* cho những đau đớn và khổ sở, thương tật thể chất hay tử vong, nhưng quý vị có thể làm đơn xin theo *Fair Trading Act 1999*. Hãy liên lạc với Tenants Union để nhờ họ hướng dẫn.

## Sửa chữa

Trường hợp xin bồi thường thường gặp nhất là khi chủ nhà không chịu tiến hành sửa chữa (Muốn biết thêm chi tiết, xem tờ thông tin **Repairs (Sửa Chữa)**). Quý vị nên chờ cho đến khi việc sửa chữa đã hoàn tất rồi hãy nộp đơn xin bồi thường, vì Tòa Tài Phán có khi không xét xử những trường hợp khi khoản bồi thường vẫn còn tăng thêm. Tuy nhiên, quý vị nên thông báo cho chủ nhà biết là quý vị dự tính

sẽ xin bồi thường và họ trì hoãn việc sửa chữa lâu chừng nào, quý vị càng có thể xin bồi thường nhiều tiền hơn chừng nấy. Đôi khi yếu tố này sẽ làm cho chủ nhà tiến hành việc sửa chữa nhanh hơn.

## Cách xin bồi thường

Nếu muốn xin bồi thường về vi phạm bổn phận theo *Residential Tenancies Act 1997* và vẫn còn cư ngụ tại căn nhà thuê, quý vị cần phải trao/gửi cho chủ nhà Thông Báo Vi Phạm Bổn Phận (Breach of Duty Notice). (Muốn biết thêm chi tiết, xem tờ thông tin **Breach of Duty Notices (Thông Báo Vi Phạm Bổn Phận)**). Tenants Union có giấy thông báo này.

Khi điền Breach of Duty Notice, quý vị phải ghi:

- > họ tên chủ nhà (đừng ghi họ tên của đại diện địa ốc)
- > chi tiết việc vi phạm của chủ nhà (họ làm điều gì sai)
- > chủ nhà phải làm gì để chấm dứt vấn đề (td. sửa mái nhà)
- > khoản bồi thường quý vị đòi cho phần tổn thất hoặc hư hại (td. phí tổn giặt quần áo và lau chùi đồ đạc bị ướt và dơ vì mái bị dột) hoặc sự bất tiện quý vị phải chịu đựng (td. tạm trú ở nhà bạn khi phòng ngủ của quý vị bị ngập nước)
- > số tiền quý vị xin bồi thường cho bất cứ điều gì không thể chấm dứt được (td. đồ đạc bị hư hại vì mái bị dột)

Quý vị có thể xin bồi thường cho nhiều vụ việc trong cùng một đơn xin. Đính kèm thêm trang nếu quý vị cần thêm chỗ trống. Nếu muốn xin bồi thường cho việc bị mất tiện nghi (có nghĩa là quý vị không thể sử dụng hết căn nhà), quý vị cần phải ghi trị giá bằng tiền là bao nhiêu. Tại Tòa Tài Phán, quý vị phải có thể giải thích về số tiền quý vị xin bồi thường cho từng món và trình bằng chứng.

Nếu cần được giúp đỡ để tính ra khoản bồi thường quý vị nên đòi, xin liên lạc với Tenants Union.

➔ Muốn biết khoản bồi thường cho việc bị mất tiện nghi, quý vị hãy tính toán phần trăm số tiền thuê nhà mỗi ngày (căn cứ vào tình trạng căn nhà bị ảnh hưởng bao nhiêu phần) và nhân với số ngày quý vị phải chịu đựng với vấn đề này. Nếu cần được giúp đỡ để tính ra số tiền quý vị nên xin bồi thường, xin liên lạc với Tenants Union.

tiếp theo ở mặt sau...

Trao/gửi Breach of Duty Notice cho chủ nhà hoặc đại diện địa ốc và giữ lại một bản sao. Gửi bằng thư bảo đảm hoặc đích thân đem tới để quý vị có thể chứng minh là họ đã nhận được thông báo này. Giữ biên lai gửi thư. Sau đó, quý vị phải chờ 14 ngày (dành thêm 2 ngày nữa nếu quý vị gửi giấy thông báo bằng bưu điện) để xem nếu chủ nhà có bồi thường hay không.

Nếu chủ nhà không bồi thường, quý vị có thể nộp đơn cho Tòa Tài Phán. Điền đơn xin Victorian Civil and Administrative Tribunal và đính kèm bản sao Breach of Duty Notice. Tòa Tài Phán tính lệ phí nộp đơn 36,20 đô-la (tính vào lúc in ấn).

## Nếu đã dọn ra khỏi căn nhà

Nếu muốn nộp đơn xin bồi thường sau khi đã dọn ra khỏi căn nhà, quý vị không cần phải trao/gửi Breach of Duty Notice. Quý vị chỉ cần điền đơn xin Victorian Civil and Administrative Tribunal. Trong đơn quý vị nên ghi khoản bồi thường quý vị muốn đòi và lý do.

- ➔ Quý vị nên viết thư cho chủ nhà biết trước khi nộp đơn để xem liệu quý vị có thể giải quyết vụ việc trước khi đưa ra Tòa Tài Phán hay không. Quý vị nên ghi trong thư là quý vị sẽ nộp đơn cho Victorian Civil and Administrative Tribunal nếu họ không đồng ý thanh toán trong vòng thời hạn nhất định, chẳng hạn như 14 ngày. Giữ một bản sao lá thư vì quý vị có thể dùng lá thư này làm bằng chứng tại Tòa Tài Phán.

## Chứng minh việc xin bồi thường của mình

Nếu đã nộp đơn cho Tòa Tài Phán để xin bồi thường, quý vị phải đến dự phiên xử và chứng minh vụ việc của mình. Quý vị phải thuyết phục Tòa Tài Phán là chủ nhà đã không làm tròn nghĩa vụ pháp lý đối với quý vị và vì vậy quý vị bị tổn thất và/hay hư hại.

Quý vị cần phải có bằng chứng (td. hình chụp, nhân chứng, thư từ quý vị đã gửi cho chủ nhà hoặc đại diện địa ốc, biên lai các chi phí hoặc giấy khảo giá để sửa chữa đồ đạc bị hư hại). Quý vị cũng cần phải giải thích với Tòa Tài Phán cách thức quý vị sử dụng để tính ra khoản bồi thường của mình. Khi nhận được giấy báo mời dự phiên xử, quý vị nên liên lạc với Tenants Union để thảo luận về vụ việc của quý vị càng sớm càng tốt.

Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Victorian Civil and Administrative Tribunal** và Bộ Tài Liệu DVD **A Day at the Bench (Một Ngày trong Tòa)**.

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.