

Chấm dứt thuê nhà

Tờ thông tin này giải thích những điều nên làm khi quý vị dọn ra khỏi căn nhà thuê, muốn biết thêm chi tiết về thủ tục và khi nào quý vị có thể gửi/trao thông báo để chấm dứt thuê nhà, xin xem tờ thông tin **Breaking a lease (Phá Giao Kèo)** và **When you want to leave (Khi quý vị muốn dọn ra)**.

Giao kèo thuê nhà chấm dứt vào lúc nào?

Giao kèo thuê nhà chấm dứt khi quý vị dọn ra khỏi căn nhà và trả lại chìa khóa. Bảo đảm là quý vị trả lại chìa khóa càng sớm càng tốt, vì nếu còn giữ chìa khóa, quý vị vẫn bị coi như còn thuê căn nhà (và phải trả tiền thuê nhà).

Nếu đã thông báo với chủ nhà là quý vị dọn ra (muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **When you want to leave**, quý vị có thể dọn ra trước ngày hạn của thông báo. Tuy nhiên, quý vị vẫn phải trả tiền thuê nhà cho đến ngày cuối của thời hạn thông báo, trừ trường hợp chủ nhà tìm được người thuê nhà khác trước ngày hạn của thông báo.

Tình trạng của căn nhà

Khi dọn ra, quý vị phải để lại căn nhà trong tình trạng tương đối sạch sẽ. Điều này không nhất thiết có nghĩa là quý vị phải giặt thảm, dù chủ nhà và đại diện địa ốc thường tìm cách đòi hỏi quý vị làm chuyện này. 'Tình trạng tương đối sạch sẽ' là như thế nào tùy thuộc thời gian quý vị cư ngụ tại căn nhà này và tình trạng của căn nhà lúc quý vị dọn vào ở.

Tuy nhiên, nếu quý vị gắn bất cứ vật dụng hoặc các thứ (chẳng hạn như móc treo hình) hoặc đã sửa đổi căn nhà, quý vị phải tháo bỏ những thứ này và trả lại căn nhà về tình trạng ban đầu. Bằng không chủ nhà có thể đòi lấy tiền thế chân hoặc làm đơn xin bồi thường cho chi phí sửa chữa trở về tình trạng ban đầu.

Nếu được, quý vị nên chụp hình/ảnh căn nhà sau khi đã làm vệ sinh xong. Nếu quý vị nhờ người giặt thảm hoặc quý vị mượn máy rồi tự giặt thảm, bảo đảm quý vị giữ biên lai. Đồng thời quý vị cũng nên nhờ thân nhân hay bạn bè xem qua căn nhà, để nếu cần, họ có thể làm nhân chứng về tình trạng căn nhà vào thời điểm quý vị dọn ra.

Tốt nhất là quý vị sắp xếp để cùng chủ nhà hoặc đại diện địa ốc xem xét tình trạng căn nhà vào thời điểm quý vị dọn ra. Tuy nhiên, quý vị không thể khăng khăng đòi chủ nhà hoặc đại diện địa ốc cùng quý vị đến xem xét tình trạng căn nhà.

Lấy lại tiền thế chân

Khi giao kèo thuê nhà chấm dứt, quý vị và chủ nhà hoặc đại diện địa ốc có thể quyết định xem tiền thế chân sẽ được thanh toán như thế nào. Quý vị có thể đồng ý là tiền thế chân sẽ được trả trọn cho quý vị hoặc sẽ trả cho chủ nhà một phần hay trọn số tiền thế chân.

Khi đi đến thỏa thuận, cả quý vị lẫn chủ nhà hoặc đại diện địa ốc phải ký tên vào đơn Bond Claim (Xin Lấy Tiền Thế Chân), mà sau đó chủ nhà hoặc đại diện địa ốc phải gửi cho Residential Tenancies Bond Authority (Cơ Quan Quản Lý Tiền Thế Chân Thuê Nhà). Sau đó, cơ quan này sẽ thanh toán tiền thế chân theo chi tiết trong đơn. Tiền thế chân sẽ được trả thẳng vào tài khoản ngân hàng quý vị chỉ định trong đơn (thông thường là trả vào ngày làm việc tiếp theo sau khi đã nhận đơn).

Nếu Office of Housing (Văn Phòng Gia Cư) thay mặt quý vị trả tiền thế chân, quý vị không thể đồng ý trả một phần hoặc trả trọn số tiền này cho chủ nhà. Nếu họ muốn xin lấy tiền thế chân của quý vị, chủ nhà phải nộp đơn với Victorian Civil and Administrative Tribunal (Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh Tiểu Bang Victoria) và ghi Director of Housing (Giám Đốc Gia Cư) là bên kia trong đơn.

➔ Để ngăn chặn chủ nhà hoặc đại diện địa ốc gian lận xin lấy tiền thế chân, quý vị đừng bao giờ ký tên vào đơn Bond Claim chưa điền chi tiết hoặc để trống bất cứ phần ghi số tiền \$ nào trong đơn (kể cả phần 'Tổng số tiền trả cho Chủ nhà/Đại diện địa ốc nếu có').

Nếu quý vị và chủ nhà hoặc đại diện địa ốc không thể thỏa thuận với nhau, chủ nhà hoặc đại diện địa ốc phải nộp đơn với Tòa Tài Phán trong vòng 10 ngày làm việc sau khi giao kèo thuê nhà của quý vị chấm dứt. Chủ nhà không thể xin lấy bất cứ khoản tiền nào từ tiền thế chân mà không có sự thỏa thuận của quý vị hoặc án lệnh của Tòa Tài Phán.

Nếu đã dọn ra rồi nhưng chưa được trả lại tiền thế chân, quý vị nên nộp đơn với Tòa Tài Phán càng sớm càng tốt. Nộp đơn xin lấy lại tiền thế chân không tốn tiền, muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Bonds (Tiền thế chân)**.

➔ Từ chối trả tiền thuê nhà viện lý do sử dụng tiền thế chân của quý vị thay cho tiền thuê nhà là trái luật.

tiếp theo ở mặt sau...

Nhờ người đứng ra giới thiệu

Nếu quý vị dọn đến một căn nhà thuê khác, hầu như chắc chắn là người ta sẽ hỏi họ tên của chủ nhà hoặc đại diện địa ốc trước để liên lạc hỏi thăm về quý vị. Quý vị có thể nhờ chủ nhà hoặc đại diện địa ốc trước viết thư giới thiệu khi dọn ra, nhưng thế nào đi nữa, chủ nhà hoặc đại diện địa ốc mới sẽ liên lạc với chủ nhà hoặc đại diện địa ốc cũ.

Tiện ích sinh hoạt & thư tín

Trước khi dọn ra, quý vị nên sắp xếp để cắt ga, điện, nước và điện thoại tại căn nhà cũ vào ngày dọn ra và cầu/nối những tiện ích này cho căn nhà mới. Quý vị cũng nên sắp xếp để chuyển địa chỉ đối với thư tín bằng cách điền đơn tại bất cứ bưu điện nào. Quý vị phải trả một ít lệ phí cho dịch vụ này và cần phải xuất trình giấy tờ tùy thân để xác minh quý vị chính là chủ của thư tín mà họ sẽ chuyển tới địa chỉ mới. Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Utilities (Tiện Ích Sinh Hoạt)**.

Quý vị nên cho chủ nhà biết một địa chỉ để họ chuyển thư tín. Địa chỉ này không nhất thiết là địa chỉ căn nhà mới của quý vị—mà có thể là chi tiết hộp thư hoặc địa chỉ của thân nhân hoặc bạn bè làm trung gian. Nếu không cho biết một địa chỉ để chuyển thư tín, quý vị sẽ không nhận được bất cứ thông báo nào của chủ nhà hoặc Tòa Tài Phán nếu họ tìm cách xin lấy tiền thế chân của quý vị hoặc nộp đơn xin đòi quý vị bồi thường và Tòa Tài Phán có thể ban hành án lệnh mà quý vị không biết.

Muốn biết thêm chi tiết, xin gọi cho Tenants Union
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.