

Đuổi nhà

Muốn đuổi quý vị ra khỏi nhà, chủ nhà phải:

- > đưa cho quý vị 'Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra) hợp lệ [Muốn biết thêm thông tin, xin xem tờ thông tin '**Notices to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra)**]; và
- > nộp đơn với Victorian Civil and Administrative Tribunal (Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh Tiểu Bang Victoria) xin 'Possession Order' (Án Lệnh Lấy Nhà); và
- > mua 'Warrant of Possession' (Trát Lấy Nhà) từ Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh; và
- > đưa cho cảnh sát 'Warrant of Possession' (Trát Lấy Nhà) để cảnh sát đến đuổi nhà quý vị.

➔ Chủ nhà không thể đuổi nhà quý vị cho đến khi họ đã thực hiện hết những bước nêu trên. Chủ nhà hoặc đại diện không thể khóa cửa không cho quý vị vào nhà hoặc tự đuổi nhà; chỉ có cảnh sát mới có thể đuổi nhà quý vị và chỉ trong trường hợp họ có 'Warrant of Possession' (Trát Lấy Nhà) mà thôi.

Đơn xin 'Possession Order' (Án Lệnh Lấy Nhà)

Chủ nhà có thể nộp đơn xin 'Possession Order' (Án Lệnh Lấy Nhà) theo hai thủ tục: thủ tục bình thường và thủ tục khác thường. Thủ tục bình thường là thủ tục phổ thông nhất.

Thủ tục bình thường

Theo thủ tục bình thường, chủ nhà gửi cho quý vị 'Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra), tiếp theo là bản sao đơn xin 'Possession Order' (Án Lệnh Lấy Nhà) đã nộp Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh. Chủ nhà không thể nộp đơn với Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh để xin 'Possession Order' (Án Lệnh Lấy Nhà) cho đến khi họ đã đưa cho quý vị 'Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra). (Muốn biết thêm thông tin, xin xem tờ thông tin '**Notices to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra)**). Khi Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh nhận được đơn của chủ nhà, họ sẽ định ngày xử sau khi 'Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra) hết hạn.

Thủ tục khác thường dành cho trường hợp thiếu tiền thuê nhà

Nếu chủ nhà muốn làm theo thủ tục đuổi nhà 'khác thường', họ phải gửi cho quý vị tất cả giấy tờ sau đây cùng một lúc:

- > Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra)
- > bản sao đơn xin 'Possession Order' (Án Lệnh Lấy Nhà) nộp Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh

> 2 bản sao 'Notice of Objection' (Thông Báo Phản Đối)

> tờ khai ghi rõ những quyền của quý vị liên quan đến 'Possession Order' (Án Lệnh Lấy Nhà)

Nếu nhận được những giấy tờ này và không muốn bị đuổi nhà, quý vị hãy liên lạc với Tenants Union (Công Đoàn Người Thuê Nhà) ngay để họ hướng dẫn cho quý vị.

Phiên xử tại Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh

Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh sẽ định ngày xử sau khi 'Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra) hết hạn. Quý vị sẽ được thông báo về ngày giờ và địa điểm của phiên xử.

Quý vị phải dự phiên xử này nếu không muốn bị đuổi nhà. Có thể quý vị muốn tranh cãi lý do chủ nhà muốn đuổi nhà quý vị. Nếu Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh chấp thuận cấp cho chủ nhà 'Possession Order' (Án Lệnh Lấy Nhà), có lẽ quý vị nên trình bày hoàn cảnh khó khăn của mình và yêu cầu Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh đình hoãn việc đuổi nhà (có thể được đến 30 ngày). Nếu Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh bác đơn xin 'Possession Order' (Án Lệnh Lấy Nhà) của chủ nhà, quý vị không phải dọn ra. Xin nhớ nếu quý vị không đến dự phiên xử, trong hầu hết trường hợp, Tòa Tài Phán sẽ cấp 'Possession Order' (Án Lệnh Lấy Nhà).

Muốn biết thêm thông tin, xin xem tờ thông tin '**Victorian Civil and Administrative Tribunal' (Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh Tiểu Bang Victoria)**.

Warrant of Possession (Trát Lấy Nhà)

Theo 'Possession Order' (Án Lệnh Lấy Nhà), chủ nhà có quyền xin 'Warrant of Possession' (Trát Lấy Nhà) để cảnh sát có quyền đuổi nhà. Nếu Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh chấp thuận cấp 'Possession Order' (Án Lệnh Lấy Nhà), chủ nhà có 6 tháng để mua 'Warrant of Possession' (Trát Lấy Nhà). Một khi đã mua trát này, 'Warrant of Possession' (Trát Lấy Nhà) có hiệu lực trong 14 ngày.

Tuy nhiên nếu Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh cấp 'Possession Order' (Án Lệnh Lấy Nhà) buộc quý vị dọn ra khỏi căn nhà vào cùng ngày của phiên xử, chủ nhà có thể mua 'Warrant of Possession' (Trát Lấy Nhà) cùng ngày này. Nếu họ đưa trát này cho cảnh sát, quý vị có thể bị đuổi nhà trong cùng ngày này.

Nếu chủ nhà quý vị được cấp 'Possession Order' (Án Lệnh Lấy Nhà), quý vị có thể liên lạc với cảnh sát địa phương để hỏi xem họ tính đến đuổi nhà lúc nào.

tiếp theo ở mặt sau...

Nếu quý vị thế nào cũng bị đuổi nhà, quý vị nên sắp xếp sẵn để có chỗ tạm trú, đặc biệt nếu quý vị có thể bị đuổi nhà cùng một ngày hoặc được thông báo gấp. Nếu không có chỗ để dọn ra, *Tenants Union (Công Đoàn Người Thuê Nhà)* có thể chỉ cho quý vị đến nhờ các dịch vụ chỗ ở khẩn cấp.

Phiên xử tái duyệt

Nếu biết chủ nhà được cấp 'Possession Order' (Án Lệnh Lấy Nhà) nhưng quý vị không đến dự phiên xử, quý vị có thể làm đơn với Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh xin xử lại. Quý vị cần phải thực hiện việc này trước khi cảnh sát đến đuổi nhà, bởi lẽ sau khi quý vị đã bị đuổi nhà hợp pháp, Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh không có quyền hạn để cho phép quý vị dọn trở vào căn nhà đó. Nếu có thể được, quý vị nên nộp đơn xin mở phiên xử tái duyệt cấp bách bằng cách đích thân đến Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh. Nếu ngại ở tỉnh lỵ hoặc không thể đi đến Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh, quý vị nên gọi cho Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh và hỏi thể lệ nộp đơn xin mở phiên xử tái duyệt hoặc liên lạc với *Tenants Union (Công Đoàn Người Thuê Nhà)*.

Victorian Civil and Administrative Tribunal
55 King Street Melbourne 3000
☎ (03) 9628 9800
☎ 1800 133 055 (Số Điện Thoại Miễn Phí)
fax (03) 9628 9822

Làm việc từ 9g sáng đến 4g30 chiều, Thứ Hai đến Thứ Sáu

Khi nộp đơn xin mở phiên xử tái duyệt, quý vị nên nhờ Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh liên lạc với cảnh sát và yêu cầu họ tạm ngưng thi hành trát tòa cho đến khi có lệnh mới. Quý vị cũng nên tự gọi cho cảnh sát để xác định việc này.

Trong phiên xử tái duyệt, quý vị cần phải thuyết phục Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh rằng quý vị có lý do chính đáng nên không thể đến dự phiên xử trước. Nếu Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh chấp thuận lý lẽ của quý vị, họ sẽ xóa quyết định trước và cho phép vụ việc được phân xử lại. Quý vị không phải trả lệ phí khi xin tòa mở phiên xử tái duyệt.

Đuổi nhà bất hợp pháp

Việc chủ nhà hoặc đại diện (hay bất cứ ai thay mặt cho họ) tự tay đuổi nhà quý vị hoặc đổi ổ khóa là bất hợp pháp. Chỉ có cảnh sát mới có thể đuổi nhà mà thôi. Nếu bị chủ nhà hoặc đại diện hăm dọa đuổi nhà, quý vị nên nộp đơn với Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh xin 'Restraining Order' (Án Lệnh Cấm Đoán). Nếu chủ nhà hoặc đại diện đến nhà và tìm cách đuổi quý vị ra khỏi nhà, quý vị nên gọi cảnh sát ngay.

Nếu bị đuổi nhà bất hợp pháp, quý vị nên cấp tốc nộp đơn (đích thân nếu được) để xin Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh mở phiên xử cấp bách. Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh có thể ra lệnh chủ nhà để cho quý vị dọn trở vào căn nhà. Quý vị cũng nên nộp đơn khiếu nại với Giám Đốc (Director) *Consumer Affairs Victoria (Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Dùng Tiểu Bang Victoria)*. Nếu bị kết tội, chủ nhà có thể bị phạt tối đa \$1000. Quý vị cũng có thể đòi bồi thường cho bất cứ chuyện phiền hà, phí tổn, mất mát hoặc hư hại nào xảy ra cho đồ đạc của quý vị vì hành động trái luật của chủ nhà. Muốn biết thêm thông tin, xin xem tờ thông tin '**Complaints about estate agents and landlords' (Khiếu nại về đại diện địa ốc và chủ nhà)** và '**Claiming compensation' (Đòi bồi thường)**.

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.