

Gửi/trao cho chủ nhà Thông Báo Vi Phạm Bổn Phận

Nếu chủ nhà không làm tròn bổn phận theo *Residential Tenancies Act 1997* (Đạo Luật Thuê Chỗ Ở Năm 1997), quý vị có thể gửi/trao cho họ Breach of Duty Notice (Thông Báo Vi Phạm Bổn Phận). Thông báo này cho chủ nhà biết là phải sửa đổi/chấn chỉnh vấn đề hoặc bồi thường quý vị cho bất cứ thiệt hại nào mà quý vị phải chịu vì họ vi phạm bổn phận (hoặc cả hai).

Lúc nào quý vị có thể gửi/trao Thông Báo Vi Phạm Bổn Phận?

Chủ nhà vi phạm bổn phận khi họ không:

- > cung cấp căn hộ trống và sạch
- > để cho quý vị 'hưởng sự yên tĩnh' trong căn hộ (muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Privacy (Sự Riêng Tư)**)
- > bảo trì căn hộ trong tình trạng tốt
- > bảo đảm thay thiết bị sử dụng nước hoặc các đồ dùng liên hệ hạng A là tối thiểu
- > tất cả các cửa ra vào và cửa sổ đều có khóa
- > đưa chìa khóa mới khi thay ổ khóa

Nếu muốn chủ nhà chấn chỉnh việc vi phạm, quý vị cần phải gửi/trao cho họ Thông Báo Vi Phạm Bổn Phận. Ví dụ như quý vị có thể gửi/trao cho chủ nhà Thông Báo Vi Phạm Bổn Phận nếu họ quấy rối việc 'hưởng sự yên tĩnh' của quý vị bằng cách đến nhà mà không báo trước.

➔ Lưu ý: những lý do để cư dân nhà tập thể và công viên tá túc nhà lưu động rơmoóc (caravan) có thể gửi/trao cho chủ nhà Thông Báo Vi Phạm Bổn Phận khác với những lý do trên. Muốn biết thêm chi tiết, xin liên lạc với Tenants Union (Công Đoàn Người Thuê Nhà).

Buộc chủ nhà làm tròn bổn phận

Thông Báo Vi Phạm Bổn Phận cho chủ nhà biết nếu họ không chấn chỉnh việc vi phạm và/hay bồi thường, quý vị có thể nộp đơn với Victorian Civil and Administrative Tribunal (Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh Tiểu Bang Victoria) để xin án lệnh buộc họ phải thực hiện. (Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Victorian Civil and Administrative Tribunal**.)

➔ Bất tuân án lệnh của Tòa Tài Phán là phạm luật, và điều này được áp dụng với cả án lệnh liên quan đến tiền bạc hay không liên quan đến tiền bạc. Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Complaints about landlords and real estate agents (Khiếu nại về chủ nhà và đại diện địa ốc)**.

Đòi bồi thường

Nếu chủ nhà vi phạm bất cứ bổn phận nào của họ và khiến quý vị bị thiệt hại hoặc bị bất tiện đáng kể, quý vị có thể gửi/trao Thông Báo Vi Phạm Bổn Phận đòi bồi thường.

Nếu vụ vi phạm vừa mới xảy ra, quý vị nên gửi/trao Thông Báo Vi Phạm Bổn Phận để buộc chủ nhà làm tròn bổn phận của họ (như được trình bày ở bên trái) và nộp đơn với Tòa Tài Phán xin bồi thường một khi vụ vi phạm đã được chấn chỉnh, lý do là quý vị không thể tính hết mọi thiệt hại mà quý vị phải chịu cho đến khi vấn đề được chấn chỉnh.

Nếu vụ vi phạm xảy ra cách đây một thời gian và đã được chấn chỉnh, quý vị vẫn có thể sử dụng Thông Báo Vi Phạm Bổn Phận để đòi bồi thường. Trong đơn, ghi số tiền quý vị đòi bồi thường, họ đã vi phạm bổn phận nào và ngày quý vị liên lạc lần đầu với chủ nhà về vụ vi phạm này.

Nếu đã dọn ra, quý vị không cần gửi/trao Thông Báo Vi Phạm Bổn Phận. Quý vị có thể nộp đơn thẳng với Tòa Tài Phán để xin bồi thường.

➔ Trong một số trường hợp, gửi/trao Thông Báo Vi Phạm Bổn Phận có thể là bước đầu tiên trong tiến trình chấm dứt thuê nhà (muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Ending a tenancy (Chấm dứt thuê nhà)**).

Cách thức điền Thông Báo Vi Phạm Bổn Phận

Ghi chi tiết vào những ô trong thông báo. Dưới đây là danh sách các gợi ý về cách thức điền đơn này.

1. Bảo đảm quý vị ghi họ tên của chủ nhà (đừng ghi tên của đại diện địa ốc).
2. Ghi địa chỉ của chủ nhà hoặc đại diện địa ốc (đừng ghi địa chỉ của quý vị).
3. Nếu có tên từ hai người trở lên trong giao kèo thuê nhà, quý vị nên ghi họ tên của mọi người trong giao kèo.
4. Ghi địa chỉ của căn nhà thuê.
5. Ghi địa chỉ mà quý vị muốn họ gửi giấy tờ cho quý vị (có thể khác với địa chỉ quý vị ghi ở phần 4).
6. Ghi số điện thoại để liên lạc.

tiếp theo ở mặt sau...

7. Ghi rõ cách thức gửi/trao thông báo (thí dụ bằng thư bảo đảm) và ngày đã gửi.
8. Ký tên.
9. Ghi họ tên rõ ràng.
10. Ghi lý do quý vị gửi phiếu này bằng cách xác định bốn phạm mà chủ nhà đã vi phạm, thí dụ như 65 – Không thích hợp để cư ngụ (xin xem danh sách đầy đủ ở trang trong của Thông Báo Vi Phạm Bốn Phạm). Sau đó quý vị nên ghi càng nhiều chi tiết càng tốt, kể cả ngày tháng. Nếu không đủ chỗ, quý vị viết chữ 'see attached' ('xem tờ đính kèm'), rồi ghi chi tiết vào tờ giấy khác.
11. Ghi chi tiết những thiệt hại hay sự bất tiện mà quý vị phải chịu vì vụ vi phạm của chủ nhà. Ghi càng nhiều chi tiết càng tốt. Nếu đòi bồi thường, quý vị gửi kèm tất cả giấy khảo giá sửa chữa hoặc thay mới đồ đạc bị hư hại, biên lai chi phí v.v.. Quý vị có thể viết chữ 'see attached' ('xem tờ đính kèm') vào ô trống, rồi ghi chi tiết vào tờ giấy khác.
12. Nếu tìm cách buộc chủ nhà làm tròn bốn phạm của họ, quý vị nên ghi rõ quý vị muốn họ làm gì (thí dụ như sửa mái bị dột). Nếu đòi bồi thường, quý vị ghi số tiền quý vị đòi họ bồi thường. Quý vị có thể sử dụng Phần 12 cho cả vấn đề làm tròn bốn phạm và bồi thường (gạch bỏ chữ 'or' ('hoặc') và viết chữ 'and' ('và')).
13. Đây là phần quý vị thông báo cho chủ nhà biết quý vị sẽ nộp đơn với Tòa Tài Phán nếu họ không chấn chỉnh vấn đề và/hay bồi thường cho quý vị.
14. Đánh dấu ô vuông để cho thấy quý vị có đính kèm đơn bất cứ giấy tờ nào không.

Cách thức gửi/trao Thông Báo Vi Phạm Bốn Phạm

Tenants Union hoặc Consumer Affairs Victoria (Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Dùng Tiểu Bang Victoria) có Thông Báo Vi Phạm Bốn Phạm. Quý vị cũng có thể tải thông báo này xuống từ trang mạng www.consumer.vic.gov.au của Consumer Affairs. Quý vị có thể gửi thông báo bằng thư thường nhưng chúng tôi khuyên quý vị nên gửi bằng thư bảo đảm hoặc đích thân trao thông báo để quý vị có thể chứng minh là họ đã nhận được thông báo. Giữ lại bản sao thông báo và biên lai gửi thư.

Sau khi đã gửi/trao thông báo, quý vị phải chờ 14 ngày (dành ra thêm 2 ngày để phát thư). Sau đó, nếu chủ nhà không chịu chấn chỉnh vấn đề và/hay bồi thường, quý vị có thể nộp đơn với Victorian Civil and Administrative Tribunal để xin án lệnh buộc họ tuân theo thông báo.

Muốn nộp đơn với Tòa Tài Phán, quý vị phải điền đơn xin và đính kèm bản sao Thông Báo Vi Phạm Bốn Phạm. Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Victorian Civil and Administrative Tribunal**.

➔ Nếu chủ nhà gửi/trao cho quý vị Thông Báo Vi Phạm Bốn Phạm, xin xem tờ thông tin **When you get a Breach of Duty Notice (Khi nhận được Thông Báo Vi Phạm Bốn Phạm)** của chúng tôi hoặc liên lạc với Tenants Union (Công Đoàn Người Thuê Nhà) nhờ họ hướng dẫn.

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.