

# 'Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra)

Nếu chủ nhà muốn quý vị dọn ra khỏi căn nhà, họ phải đưa cho quý vị 'Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra) hợp pháp. Chủ nhà có thể viện những lý do khác nhau để họ đưa cho quý vị 'Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra) và thời hạn của thông báo này tùy theo lý do chủ nhà đưa cho quý vị thông báo.

Điều quan trọng cần biết là không chỉ vì họ đưa cho quý vị 'Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra), nhất thiết có nghĩa là quý vị phải dọn ra. Nếu muốn đuổi nhà quý vị, trước tiên chủ nhà phải nộp đơn với *Victorian Civil and Administrative Tribunal* (Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh Tiểu Bang Victoria) và thuyết phục Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh rằng họ nên được cấp 'Possession Order' (Án Lệnh Lấy Nhà). Muốn biết thêm thông tin, xin xem tờ thông tin 'Eviction' (Đuổi Nhà).

## 'Immediate Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra Tức Thì)

Chủ nhà có thể đưa cho quý vị 'immediate Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra Tức Thì) nếu căn nhà cho thuê bị phá hủy hoặc không còn an toàn để cư ngụ trong đó nữa. Chủ nhà cũng có thể đưa cho quý vị thông báo yêu cầu dọn ra tức thì nếu quý vị (hoặc khách tới thăm) cố tình gây hư hại cho căn nhà hoặc gây nguy hiểm cho hàng xóm láng giềng/làm họ bị mất an toàn.

Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh đòi hỏi chủ nhà phải trình bằng chứng đáng kể trong những trường hợp này. Nếu nhận được 'immediate notice to vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra Tức Thì), quý vị nên nhờ *Tenants Union* (Công Đoàn Người Thuê Nhà) hướng dẫn.

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

Chủ nhà có thể đưa cho quý vị '14-day Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra trong 14 Ngày) khi:

- > quý vị thiếu tiền thuê nhà 14 ngày (có nghĩa là trễ hạn)
- > quý vị không trả tiền thế chân (nếu theo giao kèo thuê nhà, quý vị phải trả tiền thế chân)
- > quý vị cho người khác thuê lại mà không có sự ưng thuận của chủ nhà
- > trong giao kèo thuê nhà cấm trẻ em cư ngụ trong nhà và quý vị vi phạm điều kiện này
- > quý vị sử dụng căn nhà vào mục đích phi pháp (hay để cho người khác làm vậy)
- > quý vị là người thuê nhà chính phủ và quý vị khai trong đơn xin những điều mà quý vị biết là không đúng

> quý vị không tuân thủ 'Compliance Order' (Án Lệnh Tuân Hành) của Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh

> quý vị vi phạm một trách nhiệm và trước đây đã nhận hai 'Breach of Duty Notices' (Thông Báo Vi Phạm Trách Nhiệm) cho cùng một sự việc.

## '60-day Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra trong 60 Ngày)

Chủ nhà chỉ có thể đưa cho quý vị '60-day Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra trong 60 Ngày) trong trường hợp không có giao kèo định kỳ hoặc khi ngày hết hạn của thông báo (có nghĩa là ngày hạn quý vị phải dọn ra hoặc dọn ra trễ nhất) là ngày mãn hạn của giao kèo định kỳ hoặc sau đó.

Chủ nhà có thể đưa cho quý vị '60-day Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra trong 60 Ngày) khi, ngay sau thời hạn 60 ngày, căn nhà này sẽ:

- > bị phá hủy
- > được sử dụng vào bất cứ mục đích nào khác hơn là căn hộ cho thuê để cư ngụ (chẳng hạn như doanh nghiệp)
- > chủ nhà, hoặc người phối ngẫu của chủ nhà, con cái, cha/mẹ hoặc cha/mẹ của người phối ngẫu hoặc người vẫn thường cư ngụ chung với chủ nhà và phụ thuộc chủ nhà sẽ dọn vào ở
- > bán nhà trống
- > sửa chữa, tân trang hoặc tái thiết và việc này không thể thực hiện trong tình trạng nhà có người cư ngụ
- > sử dụng vào mục đích công cộng (nếu là căn nhà chính phủ)

Nếu chủ nhà đưa thông báo cho quý vị vì bất cứ một trong 4 lý do đầu tiên nêu trên, họ không thể tiếp tục cho thuê căn nhà này trong thời gian 6 tháng sau ngày đưa thông báo cho quý vị.

Chủ nhà cũng có thể đưa cho quý vị '60-day Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra trong 60 Ngày) nếu chủ nhà đã ký hợp đồng bán căn nhà cho thuê này.

## '120-day Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra trong 120 Ngày)

Chủ nhà có thể đưa cho quý vị '120-day Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra trong 120 Ngày) không cần có lý do khi quý vị có giao kèo thuê nhà theo giai đoạn (có nghĩa là từng tháng) hoặc khi ngày hết hạn trong thông báo là ngày mãn hạn của giao kèo thuê nhà định kỳ hoặc sau đó.

tiếp theo ở mặt sau...

## Giao kèo thuê nhà định kỳ mãn hạn

Chủ nhà có thể đưa cho quý vị 'Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra) khi giao kèo thuê nhà định kỳ mãn hạn. Ngày hết hạn trong thông báo phải cùng ngày với ngày giao kèo thuê nhà định kỳ mãn hạn. Nếu quý vị có giao kèo thuê nhà định kỳ thời hạn dưới 6 tháng, chủ nhà có thể đưa cho quý vị '60-day Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra trong 60 Ngày). Nếu quý vị có giao kèo thuê nhà định kỳ thời hạn từ 6 tháng trở lên, chủ nhà có thể đưa cho quý vị '90-day Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra trong 90 Ngày).

Nếu chủ nhà đưa cho quý vị 'Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra) vì sắp hết giao kèo thuê nhà định kỳ, quý vị vẫn phải đưa cho chủ nhà thư thông báo quý vị định dọn ra. Muốn biết thêm thông tin, xin xem tờ thông tin 'When you want to leave' (Khi quý vị muốn dọn ra).

### Nhà ở chính của chủ nhà

Nếu căn nhà vốn là nhà ở chính của chủ nhà trước khi quý vị dọn vào ở, họ có thể đưa cho quý vị '14-day Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra trong 14 Ngày) nếu:

- > quý vị có giao kèo thuê nhà định kỳ; và
- > ngày hết hạn trong thông báo là ngày mãn hạn của giao kèo thuê nhà hoặc sau đó; và
- > trong giao kèo thuê nhà có ghi căn nhà vốn là nhà ở chính của chủ nhà trước khi quý vị dọn vào ở; và
- > trong giao kèo thuê nhà có ghi chủ nhà có ý dọn trở lại khi giao kèo thuê nhà định kỳ mãn hạn.

### Dọn ra trước khi thông báo hết hạn

Nếu có giao kèo thuê nhà định kỳ, theo luật quý vị có quyền ở tiếp cho đến hết kỳ hạn (ngoại trừ trường hợp thiếu tiền thuê nhà 14 ngày hoặc nếu căn nhà không còn an toàn nữa, bị hư hại hoặc không đủ điều kiện để cho người cư ngụ trong đó). Tuy nhiên, nếu muốn dọn ra sớm hơn, lúc nào quý vị cũng có thể thương lượng để đi đến thỏa thuận với chủ nhà hoặc đại diện. Quý vị phải nhớ thảo thuận này bằng giấy tờ có chữ ký của quý vị và chủ nhà hoặc đại diện. Muốn biết thêm thông tin, xin xem tờ thông tin 'Breaking a lease' (Phá giao kèo).

### Nếu quý vị không có giao kèo thuê nhà định kỳ

Nếu có giao kèo thuê nhà theo giai đoạn (có nghĩa là từng tháng) hoặc nếu giao kèo thuê nhà định kỳ của quý vị mãn hạn và giao kèo thuê nhà của quý vị tiếp tục mà không ấn định thời hạn cố định, chủ nhà có thể đưa cho quý vị '60- hoặc 120-day Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra trong 60 hoặc 120 Ngày). Trong những trường hợp này, quý vị chỉ phải đưa thư thông báo ý định dọn ra trước 14 ngày.

## Đưa thông báo

'Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra) phải đúng mẫu đơn và có chữ ký của chủ nhà hoặc đại diện và ghi ngày. Họ phải đưa tận tay quý vị hoặc gửi bằng thư bảo đảm. (Họ không thể chỉ bỏ thông báo vào thùng thư hay nhét dưới khe cửa lớn của quý vị). Nếu gửi thông báo bằng bưu điện, ngày ghi trong thông báo phải tính luôn thời gian cần thiết để gửi đến tay quý vị (có nghĩa là trọn 2 ngày làm việc).

Lý do đưa thông báo phải được ghi rõ ràng và phải là lý do chính đáng (ngoại trừ trường hợp của 'no-reason 120-day Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra trong 120 Ngày không cần có lý do).

Nếu không đáp ứng đủ tất cả những yêu cầu này, 'Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra) không có giá trị.

### Tranh cãi 'Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra)

Quý vị có thể tranh cãi 'Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra) nếu cho rằng thông báo này không có giá trị. Tuy nhiên, quý vị phải thực hiện việc này trong vòng 30 ngày sau khi nhận được thông báo.

Quý vị cũng có thể tranh cãi '120-day no-reason Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra trong 120 Ngày không cần lý do) hoặc 'Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra) khi giao kèo thuê nhà định kỳ mãn hạn nếu quý vị tin rằng người ta trao cho quý vị thông báo này để trả thù việc quý vị sử dụng quyền của mình theo Residential Tenancies Act 1997 (Đạo Luật Thuê Chỗ Ở 1997) (thí dụ như yêu cầu họ sửa chữa). Những thời hạn sau đây được áp dụng với trường hợp tranh cãi thông báo được đưa ra vì mục đích trả thù:

- > 60 ngày để tranh cãi '120-day no-reason Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra trong 120 Ngày không cần lý do)
- > 21 ngày để tranh cãi '60-day Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra trong 60 Ngày) khi giao kèo thuê nhà định kỳ mãn hạn đối với giao kèo định kỳ dưới 6 tháng
- > 28 ngày để tranh cãi '90-day Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra trong 90 Ngày) khi giao kèo thuê nhà định kỳ mãn hạn đối với giao kèo định kỳ từ 6 tháng trở lên.

Nếu quý vị nhận được 'Notice to Vacate' (Thông Báo Yêu Cầu Dọn Ra) và muốn biết liệu quý vị có thể tranh cãi nó được hay không, xin liên lạc với Tenants Union (Công Đoàn Người Thuê Nhà) càng sớm càng tốt.

**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.**