TENANTS UNION of Victoria Ltd

hướng dẫn từng bước về thủ tục thông báo dọn ra

Tháng Năm năm 2010

ĐIỂM KHỞI ĐẦU

Chủ nhà đã trao/gởi cho quý vị Thông Báo Dọn Ra (Notice to Vacate)?

ĐÚNG

Quý vị muốn dọn ra khỏi căn nhà?

ĐÚNG

Quý vị có thể chỉ cần trao/gởi Thông Báo Ý Định Dọn Ra (Notice of Intention to Vacate) trước 14 ngày, tùy theo loại thông báo quý vị nhận được. Lưu ý: nếu quý vị có giao kèo thuê nhà theo thời hạn cố định, thông báo của chủ nhà gởi/trao cho quý vị và Notice of Intention to Vacate của quý vị không thể có giá trị trước khi thời hạn cố định chấm dứt.

KHÔNG

Quý vị không nhất thiết phải dọn ra. Nếu giấy thông báo không hợp lệ, quý vị có thể phản đối (hãy liên lạc với Công Đoàn Người Thuê Nhà (Tenants Union) để nhờ họ hướng dẫn). Notice to Vacate có thể sẽ không hợp lệ nếu:

- sử dụng mẫu đơn không hợp lệ
- không ghi đầy đủ tất cả chi tiết cần thiết
- không trao tận tay quý vị hoặc gởi bằng thư bảo đảm (cộng thêm 2 ngày để kịp giao thư)
- không thông báo trước đủ thời gian đối với hoàn cảnh liên quan

Chủ nhà có thể trao/gởi cho người thuê nhà Notice to Vacate vì nhiều lý do khác nhau và thời gian họ thông báo trước bao lâu sẽ tùy theo lý do họ trao/gởi giấy thông báo.

Muốn biết thêm chi tiết, xin liên lạc với Dịch Vụ Tư Vấn của Công Đoàn Người Thuê Nhà (Tenants Union Advice Service) hoặc xem những tờ thông tin dưới đây:

- ***Notices to Vacate (Các Thông Báo Dọn Ra)***
- ***When you want to leave (Lúc quý vị muốn dọn ra)***
- ***Avoiding eviction for rent arrears (Tránh bị đuổi nhà vì thiếu tiền thuê nhà)***

Thông Báo Dọn Ra Ngay (Immediate Notice to Vacate) Chủ nhà có thể trao/gởi Immediate Notice to Vacate nếu:

- căn nhà bị tiêu hủy
- căn nhà không còn thích hợp để con người sinh sống ở đó
- quý vị hoặc khách viếng thăm cố tình phá hoại căn nhà
- quý vị hoặc khách viếng thăm gây nguy hiểm cho hàng xóm láng giềng

Thông Báo Dọn Ra 14 ngày (14-day Notice to Vacate)
Chủ nhà có thể trao/gởi 14-day Notice to Vacate nếu:

- quý vị trả tiền thuê nhà trễ từ 14 ngày trở lên
- quý vị không đóng tiền thế chân
- quý vị cho thuê lại mà không có sự ưng thuận
- giao kèo thuê nhà cấm trẻ em và quý vị có trẻ em ngụ ở đó
- quý vị sử dụng căn nhà cho mục đích phi pháp hoặc cho phép người khác làm chuyện đó
- quý vị là người thuê nhà chính phủ và quý vị cố tình ghi chi tiết không đúng trong đơn xin
- quý vị không tuân thủ Án Lệnh Chấp Hành (Compliance Order) của Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh Tiểu Bang Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal)
- quý vị vi phạm bổn phận và trước đây đã nhận được hai Thông Báo Vi Phạm Bổn Phận (Breach of Duty Notices) cho cùng một vi phạm

Nếu căn nhà vốn là nơi cư ngụ chính của chủ nhà trước khi quý vị dọn vào ở, họ có thể trao/gởi cho quý vị 14-day Notice to Vacate trong những tình huống nhất định. Liên lạc với Tenants Union để nhờ họ hướng dẫn hoặc xem tờ thông tin ***Notices to Vacate (Các Thông Báo Dọn Ra)***.

Thông Báo Dọn Ra 60 ngày (60-day Notice to Vacate)
Chủ nhà có thể trao/gởi 60-day Notice to Vacate nếu ngay sau 60 ngày, căn nhà sẽ:

- *bị phá sập
- *sử dụng cho mục đích khác hơn là làm chỗ ở (thí dụ như doanh nghiệp)
- *chủ nhà hoặc con cái còn phụ thuộc họ dọn vào ở
- *bán nhà trống
- sửa chữa, tân trang hoặc xây lại và không thể thực hiện việc này nếu có người ngụ trong căn nhà
- sử dụng cho mục đích công cộng (nếu là căn nhà của chính phủ)
- đã bán và chủ nhà đã ký hợp đồng bán nhà (contract of sale)

*Nếu chủ nhà trao/gởi Notice to Vacate theo một trong 4 lý do đầu tiên ở bên trái, họ không thể cho người khác thuê căn nhà trong thời gian 6 tháng tính từ ngày trao/gởi thông báo (ngoại trừ có án lệnh của Victorian Civil and Administrative Tribunal).

Thông Báo Dọn Ra 120 ngày (120-day Notice to Vacate)
Chủ nhà có thể trao/gởi 120-day Notice to Vacate mà không cần nêu lý do:

- nếu quý vị có thỏa thuận thuê nhà định kỳ (tức là từng tháng)
- khi ngày chấm dứt trong giấy thông báo là đúng ngày chấm dứt thời hạn cố định trong giao kèo hoặc sau ngày này

Thông Báo Thời Hạn Cố Định Mãn Hạn (End of Fixed Term Notice)
Chủ nhà có thể trao/gởi Thông Báo Thời Hạn Cố Định Mãn Hạn (End of Fixed Term Notice) trước ngày hết hạn thỏa thuận (giao kèo) thuê nhà theo thời hạn cố định.

Ngày chấm dứt ghi trong thông báo phải cùng ngày hết hạn trong giao kèo thuê nhà của quý vị.

Thời hạn thuê nhà trong giao kèo là bao lâu?

6 tháng trở lên → Chủ nhà có thể trao/gởi 90-day Notice to Vacate khi thời hạn thuê nhà cố định chấm dứt.

dưới 6 tháng → Chủ nhà có thể trao/gởi 60-day Notice to Vacate khi thời hạn thuê nhà cố định chấm dứt.