

Khi quý vị nhận được Thông Báo Vi Phạm Bổn Phận

Nếu chủ nhà cho rằng quý vị đã không làm tròn một hay nhiều bổn phận trong *Đạo Luật Thuê Chỗ Ở 1997 (Residential Tenancies Act 1997)*, họ có thể trao/gửi cho quý vị Thông Báo Vi Phạm Bổn Phận (Breach of Duty Notice).

Người thuê nhà có những bổn phận gì?

Danh sách dưới đây liệt kê những bổn phận của người thuê nhà theo Đạo Luật trên. Theo những bổn phận này, người thuê nhà:

- > không được làm phiền hoặc phá rối sự yên tĩnh, thoải mái hoặc riêng tư của hàng xóm láng giềng
- > gìn giữ căn nhà trong tình trạng tương đối sạch sẽ
- > không làm hư hại cho căn nhà hoặc những khu vực chung
- > không gắn/lắp các thứ (chẳng hạn như móc treo hình) hoặc sửa đổi căn nhà mà không có sự ưng thuận của chủ nhà
- > trả căn nhà về tình trạng ban đầu trước khi dọn ra nếu đã gắn/lắp các thứ hoặc có sửa đổi
- > đưa cho chủ nhà chìa khóa khi đổi hoặc gắn thêm ổ khóa vào cửa ra vào hay cửa sổ
- > cho phép chủ nhà vào nhà khi họ đã trao/gửi giấy thông báo đúng thủ tục

Breach of Duty Notice là giấy thông báo chính thức buộc quý vị phải ngưng 'vi phạm bổn phận' trong cương vị người thuê nhà và/hay bồi thường trong vòng 14 ngày sau khi nhận được giấy thông báo. Bằng không, chủ nhà có thể nộp đơn cho Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh Tiểu Bang Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) để xin án lệnh cưỡng hành quý vị.

Trong Breach of Duty Notice phải có những gì?

Để có giá trị, Breach of Duty phải:

- > ghi bổn phận hay những bổn phận nào trong Đạo Luật mà chủ nhà cho rằng quý vị đã vi phạm
- > ghi chi tiết những tổn thất hoặc hư hại do việc vi phạm gây ra
- > ghi rằng quý vị phải chấm chính việc vi phạm và/hay bồi thường
- > báo cho quý vị biết là quý vị không được tái phạm
- > thông báo nếu quý vị không giải quyết thỏa đáng, chủ nhà có thể nộp đơn cho Victorian Civil and Administrative Tribunal để xin bồi thường và/ hay án lệnh chấp hành

- > thông báo rằng chủ nhà có thể trao/gửi cho quý vị Thông Báo Dọn Ra 14-Ngày (14-day Notice to Vacate) nếu quý vị vi phạm cùng một bổn phận lần thứ ba và trong cả hai lần trước, họ đều trao/gửi cho quý vị Breach of Duty Notice hợp lệ
- > đích thân trao cho quý vị hoặc nếu gửi bằng bưu điện, họ phải dành ra thêm 2 ngày làm việc để kịp giao thư
- > chỉ sử dụng cho những vi phạm theo *Residential Tenancies Act 1997* mà thôi và không vì bất cứ lý do nào khác

➔ Giữa vi phạm bổn phận và vi phạm thỏa thuận thuê nhà (giao kèo) có sự khác biệt. Ví dụ, nuôi thú cưng hoặc không chăm sóc khu vườn có thể là những vi phạm thỏa thuận thuê nhà nhưng không phải là những vi phạm bổn phận theo *Residential Tenancies Act 1997*. Chủ nhà không thể trao Breach of Duty Notice cho việc vi phạm điều kiện trong thỏa thuận thuê nhà, nhưng họ có thể nộp đơn cho Tòa Tài Phán để xin án lệnh chấp hành.

Án lệnh bồi thường và án lệnh chấp hành

Nếu chủ nhà nộp đơn cho Victorian Civil and Administrative Tribunal để xin án lệnh bồi thường và/hay án lệnh chấp hành, họ phải gửi cho quý vị một bản sao đơn xin này. Sau đó, quý vị sẽ nhận được Thông Báo Phiên Xử (Notice of Hearing) của Tòa Tài Phán ghi ngày, giờ và địa điểm của phiên xử. Nếu muốn tranh biện đơn xin của chủ nhà, quý vị cần phải đến dự phiên xử của Tòa Tài Phán. Nếu không đến dự phiên xử, Tòa sẽ xử mà không cần quý vị có mặt và rất có thể đơn xin của chủ nhà sẽ được chấp thuận.

Trong phiên xử tại Tòa Tài Phán, quý vị sẽ có cơ hội để tranh biện đơn xin của chủ nhà và/hay xin giảm số tiền bồi thường. Dù chủ nhà phải thuyết phục Tòa Tài Phán rằng quý vị đã vi phạm *Residential Tenancies Act 1997* và trình bằng chứng để bổ sung cho đơn xin, quý vị nên chuẩn bị sẵn để biện hộ cho mình (td. đem theo hình chụp, nhân chứng hoặc tờ khai của nhân chứng). Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin ***Defending a compensation claim (Biện hộ chống lại đơn xin bồi thường)*** và ***Victorian Civil and Administrative Tribunal (Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh Tiểu Bang Victoria)***, hoặc liên lạc với Công Đoàn Người Thuê Nhà (Tenants Union) để nhờ họ hướng dẫn.

tiếp theo ở mặt sau...

Thông Báo Dọn Ra (Notice to Vacate)

Nếu chủ nhà cho rằng quý vị không chấn chỉnh việc vi phạm trong vòng 14 ngày sau khi đã nhận được Breach of Duty Notice, họ có thể trao/gởi cho quý vị giấy thông báo thứ nhì và/hay nộp đơn cho Victorian Civil and Administrative Tribunal để xin án lệnh chấp hành. Nếu Tòa Tài Phán đồng ý ban hành án lệnh cho chủ nhà và quý vị không tuân thủ, chủ nhà có thể trao/gởi cho quý vị 14-day Notice to Vacate.

➔ Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Dùng Tiểu Bang Victoria (Consumer Affairs Victoria) có thể truy tố người không tuân thủ án lệnh Tòa Tài Phán và điều này được áp dụng với cả án lệnh liên quan tới tiền bạc lẫn không liên quan tới tiền bạc. Vào thời điểm in ấn, mức phạt tiền là 1.168,20 đô-la cộng 233,64 đô-la một ngày cho đến khi quý vị tuân thủ án lệnh, đến mức tối đa là 2.336,40 đô-la.

Chủ nhà cũng có thể trao/gởi cho quý vị 14-day Notice to Vacate mà không nộp đơn cho Tòa Tài Phán nếu quý vị vi phạm cùng một bốn phạt lần thứ ba và trong cả hai lần trước, họ đều trao/gởi cho quý vị Breach of Duty Notice hợp lệ.

Trao/gởi cho chủ nhà Breach of Duty Notice

Là người thuê nhà quý vị có thể trao/gởi cho chủ nhà Breach of Duty Notice nếu quý vị cho rằng họ vi phạm bốn phạt theo *Residential Tenancies Act 1997*. Muốn biết thêm chi tiết, xem tờ thông tin ***Giving your landlord a Breach of Duty Notice (Trao/Gởi Giấy Thông Báo Vi Phạm Cho Chủ Nhà)*** và ***Complaints about landlords and real estate agents (Khiếu nại về chủ nhà và đại diện địa ốc)***.

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.