

Chuyển nhượng & cho thuê lại

Chuyển nhượng

Chuyển nhượng là khi người thuê nhà chuyển toàn bộ quyền thuê nhà đối với một căn nhà thuê cho người khác. Ví dụ, nếu một người thuê nhà ký thỏa thuận (giao kèo) thuê nhà 12-tháng nhưng quyết định dọn đi sau 6 tháng, người này có thể tìm một người khác dọn vào ở và tiếp tục chịu trách nhiệm cho giao kèo thuê nhà. Người thuê nhà tiếp theo sẽ thay thế người thuê nhà ban đầu, trả tiền thuê nhà thẳng cho chủ nhà và được hưởng tất cả quyền hạn và chịu mọi trách nhiệm của người thuê nhà ban đầu.

Trước khi chuyển nhượng quyền thuê nhà của mình trong giao kèo, quý vị **phải** được chủ nhà ưng thuận (xem 'Your right to assign or sub-let' (Quyền chuyển nhượng hay cho thuê lại của quý vị) ở mặt sau tờ thông tin này).

Trước khi dọn ra, hãy yêu cầu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc xóa tên quý vị trong thỏa thuận thuê nhà và ghi tên người thuê nhà tiếp theo vào. Quý vị cũng nên yêu cầu họ làm cuộc kiểm tra căn nhà. Chủ nhà và đại diện địa ốc không bắt buộc phải làm bất cứ điều nào vừa nêu, nhưng quý vị cũng nên hỏi để khỏi phải chịu trách nhiệm cho bất cứ hư hại hoặc tổn thất tài chính nào do người thuê nhà sau quý vị gây ra. Lời khuyên này cũng áp dụng với người thuê nhà sau quý vị, để khỏi phải chịu trách nhiệm cho bất cứ hư hại hoặc tổn thất tài chính nào do người thuê nhà ban đầu gây ra.

Chuyển nhượng và tiền thế chân

Nếu chuyển nhượng quyền thuê nhà trong giao kèo và quý vị đứng tên tiền thế chân, cả quý vị lẫn người thuê nhà sau quý vị phải điền Giấy Chuyển Nhượng Người Thuê Nhà (Tenant Transfer form) để thông báo cho Cơ Quan Quản Lý Tiền Thế Chân Thuê Nhà (Residential Tenancies Bond Authority - RTBA) biết. (Công Đoàn Người Thuê Nhà (Tenants Union) hoặc Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Dùng Tiểu Bang Victoria (Consumer Affairs Victoria) đều có giấy này). Muốn biết thêm chi tiết, xem tờ thông tin **Bonds (Tiền thế chân)**.

➔ Trước khi ký tên và nộp Tenant Transfer form, hãy bảo đảm người thuê nhà sau quý vị trả lại tiền thế chân hoặc phần của quý vị trong tiền thế chân cho quý vị.

Cho thuê lại

Cho thuê lại là khi người thuê nhà chuyển nhượng một phần (không phải toàn bộ) quyền thuê nhà theo thỏa thuận thuê nhà cho một người khác. Người thuê nhà đầu tiên gọi là người thuê nhà chính (head-tenant) và người thuê nhà thứ nhì gọi là người thuê nhà phụ (sub-tenant). Thỏa thuận giữa hai người được gọi là giao kèo cho thuê lại (sub-lease).

Nếu muốn cho thuê lại căn nhà thuê, trước tiên, quý vị phải được chủ nhà viết giấy ưng thuận (xem 'Your right to assign or sub-let' ở mặt sau tờ thông tin này). Nếu tính trở thành người thuê nhà phụ, quý vị nên yêu cầu người thuê nhà chính cho xem giấy ưng thuận của chủ nhà.

Việc cho thuê lại có thể là cho thuê một phần hoặc toàn bộ căn nhà. Thời hạn của thỏa thuận giữa người thuê nhà phụ với người thuê nhà chính không thể dài hơn thời hạn trong giao kèo thuê nhà giữa người thuê nhà chính với chủ nhà. Người thuê nhà chính có thể ngụ hoặc không ngụ tại căn nhà này cùng một lúc với người thuê nhà phụ. Nếu người thuê nhà chính ngụ tại căn nhà này, để làm cho giao kèo cho thuê lại có giá trị, trong giao kèo phải ghi rõ là người thuê nhà phụ có 'quyền sử dụng tuyệt đối' ít nhất một phần căn nhà (xem 'Sub-tenant or licensee?' ('Người thuê nhà phụ hoặc người được phép cư ngụ?') ở mặt sau tờ thông tin này).

Các ví dụ của tình huống cho thuê lại là:

- > khi người thuê nhà chính, đang thuê căn nhà của chủ nhà theo giao kèo thuê nhà theo thời hạn cố định hoặc định kỳ, cho người khác thuê một hoặc nhiều căn phòng với 'quyền sử dụng tuyệt đối'
- > khi người thuê nhà chính, có giao kèo thuê nhà 12-tháng, cho người khác thuê căn nhà trong 2 tháng khi lúc họ đi du lịch nước ngoài

Người thuê nhà chính được xem là đã lập thỏa thuận thuê nhà khác với người thuê nhà phụ, song vẫn giữ thỏa thuận thuê nhà ban đầu với chủ nhà.

Mối quan hệ giữa người thuê nhà chính và người thuê nhà phụ cũng giống như mối quan hệ giữa chủ nhà và người thuê nhà, và có cùng tất cả các quyền hạn và trách nhiệm. Ví dụ, người thuê nhà phụ sẽ báo cho người thuê nhà chính biết về bất cứ việc sửa chữa cần thiết nào trong căn nhà và có thể làm đơn đòi người thuê nhà chính bồi thường nếu những việc sửa chữa đó không được thực hiện, cho nên người thuê nhà phụ bị tổn thất tài chính.

Người thuê nhà phụ hoặc người được phép cư ngụ?

Nói về mặt pháp lý, là người thuê nhà quý vị phải có 'quyền sử dụng tuyệt đối' toàn bộ hoặc một phần căn nhà thuê. Điều này có nghĩa nếu dọn vào ở một căn hộ có sẵn, quý vị có thể chỉ là người được phép cư ngụ (licensee) mà thôi, không được hưởng quyền hạn gì của người thuê nhà. Nếu sống chung nhà với chủ nhà, quý vị *được coi như* là người được phép cư ngụ.

tiếp theo ở mặt sau...



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

➔ Nếu quý vị thuê một căn phòng và cửa có khóa, có thể quý vị được xem là người thuê nhà, như vậy quý vị được hưởng quyền hạn của người thuê nhà. Nếu căn phòng này có sẵn tiện nghi (thí dụ như 'bungalow', hoặc căn phòng có lối ra vào riêng biệt) quý vị có nhiều phần sẽ được xem là người thuê nhà. Nếu xảy ra tranh chấp, quý vị nên nộp đơn cho Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh Tiểu Bang Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) để họ phán quyết quý vị là người thuê nhà (tenant) hoặc người được phép cư ngụ (licensee).

Người được phép cư ngụ có thể đem những tranh chấp ra trình Tòa Tài Phán (Tribunal) để được xét xử theo *Đạo Luật Thương Mại Công Bằng 1999 (Fair Trading Act 1999)* theo Danh Sách Đơn Xin Dân Sự (Civil Claims List), nhưng nên lưu ý người được phép cư ngụ không có cùng những quyền hạn mà người thuê nhà được hưởng theo *Đạo Luật Thuê Chỗ Ở 1997 (Residential Tenancies Act 1997)*.

Quyền chuyển nhượng hoặc cho thuê lại

Quý vị không thể chuyển nhượng hoặc cho thuê lại nếu không có giấy ưng thuận của chủ nhà. Tuy nhiên, chủ nhà không thể không chịu ưng thuận một cách phi lý. Nếu chủ nhà làm vậy, quý vị có thể nộp đơn cho Tòa Tài Phán để xin án lệnh miễn sự ưng thuận của chủ nhà. Muốn biết thêm thông tin, xin liên lạc với Tenants Union.

Chủ nhà hoặc đại diện địa ốc không thể tính lệ phí khi ưng thuận cho quý vị chuyển nhượng hoặc cho thuê lại. Tuy nhiên, họ có thể tính lệ phí thảo giấy chuyển nhượng thỏa thuận thuê nhà. Muốn biết thêm thông tin, xin liên lạc với Tenants Union.

Nếu quý vị chuyển nhượng hoặc cho thuê lại mà không có sự ưng thuận, chủ nhà có thể trao/gửi cho quý vị Thông Báo Dọn Ra 14-Ngày (14-day Notice to Vacate) và nộp đơn cho Tòa Tài phán để đuổi nhà quý vị. Nếu nhận được Notice to Vacate, quý vị nên liên lạc với Tenants Union để nhờ họ hướng dẫn.

➔ Trong một số trường hợp, có lẽ quý vị nên chấm dứt việc thuê nhà thay vì chuyển nhượng hoặc cho thuê lại. Muốn biết thêm thông tin, xin xem các tờ thông tin **Breaking giao kèo thuê nhà (Phá giao kèo)** hoặc **When you want to leave (Lúc quý vị muốn dọn ra)**, hoặc liên lạc với Tenants Union để nhờ họ hướng dẫn.

Người thuê nhà phụ hoặc người thuê nhà cư ngụ chung?

Không chỉ vì có người khác ngụ chung một căn nhà hoặc căn hộ (flat) tức là họ đã cho thuê lại. Thông thường, người ta lẫn lộn về chuyện người thuê nhà là người thuê nhà phụ (sub-tenant) hoặc là người thuê nhà cư ngụ chung (co-tenant).

Người thuê nhà cư ngụ chung là tất cả những người trong một thỏa thuận hoặc giao kèo thuê nhà, có cùng các quyền hạn và một chủ nhà. Mặt khác, những hoàn cảnh có thể biểu hiện tình huống cho thuê lại là:

- > một người thuê nhà ký một bản thỏa thuận thuê nhà với chủ nhà và người kia thì không
- > một người thuê nhà dọn vào trước người kia và người thuê nhà dọn vào sau trả tiền thuê chỗ cho người thuê nhà thứ nhất
- > một người thuê nhà thu tiền thuê nhà từ người khác và trả cho chủ nhà
- > một người thuê nhà chịu trách nhiệm về tất cả các giao dịch với chủ nhà (td. yêu cầu sửa chữa, trao/gửi cho thông báo)

Không riêng một hoàn cảnh nào ở trên chứng tỏ là chuyện cho thuê lại hiện hữu, bởi tình huống pháp lý tùy thuộc vào những sự kiện trong mỗi trường hợp riêng. Mặc dù chuyện cho thuê lại có khi khó xác định, sự khác biệt giữa việc cho thuê lại và cư ngụ chung có thể là yếu tố quan trọng nếu xảy ra việc tranh chấp giữa quý vị và người thuê nhà kia.

Tranh chấp giữa người thuê nhà chính và người thuê nhà phụ có thể được đem ra Victorian Civil and Administrative Tribunal, và sẽ áp dụng *Residential Tenancies Act 1997*. Tuy nhiên, Tòa Tài Phán không thể xét xử những tranh chấp giữa người các người thuê nhà cư ngụ chung (xem dưới đây).

Nhờ hướng dẫn về việc cư ngụ chung

Tenants Union không hướng dẫn về tranh chấp giữa những người thuê nhà cư ngụ chung. Tuy nhiên, chúng tôi cung cấp một số thông tin cho người thuê nhà cư ngụ chung trong tờ thông tin mang tựa **Shared Households (Căn nhà cư ngụ chung)** và **Keeping the Mates in Housemate (Cư ngụ với bạn ở chung nhà)**.

Một cách để giải quyết tranh chấp giữa người thuê nhà cư ngụ chung là qua Trung Tâm Giải Quyết Tranh Chấp (Dispute Settlement Centre) qua số ☎ (03) 9603 8370 hoặc ☎ 1800 658 528 (Gọi miễn phí), tuy nhiên cả hai bên trong vụ tranh chấp phải đồng ý sử dụng tiến trình hòa giải.

Nếu cần người làm cố vấn pháp lý, quý vị có thể liên lạc với Liên Đoàn Trung Tâm Pháp Luật Cộng Đồng (Federation of Community Legal Centres) qua số ☎ (03) 9652 1500 và họ có thể giới thiệu quý vị đến một trung tâm pháp luật trong vùng quý vị. Trung Tâm Pháp Luật Cộng Đồng (Community Legal Centres) có thể làm cố vấn pháp lý miễn phí cho thân chủ hội đủ điều kiện (tuy nhiên không phải trung tâm pháp luật nào cũng có thể làm cố vấn về các vấn đề thuê chỗ ở).

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.