

# Tránh bị đuổi nhà vì thiếu tiền thuê nhà

Theo đa số thỏa thuận thuê nhà, tiền thuê nhà phải được trả trước. Thỏa thuận thông thường nhất là trả tiền thuê nhà trước vào cùng một ngày mỗi tháng để trả cho tháng sắp tới.

Nếu không trả tiền thuê nhà đúng hạn, cứ mỗi ngày quý vị ở trong căn nhà đó mà không trả tiền thuê nhà, quý vị sẽ bị trễ tiền thuê nhà một ngày hoặc bị 'thiếu tiền thuê nhà'.

## Những cách thức tránh bị thiếu tiền thuê nhà

Nếu quý vị có thu nhập thấp hoặc lãnh tiền cấp dưỡng hay trợ cấp, việc trả tiền thuê nhà đúng hạn sẽ dễ dàng hơn nếu quý vị trả góp mỗi hai tuần một lần khi nhận được tiền trả. Tuy nhiên, nhiều thỏa thuận thuê nhà đòi hỏi người thuê phải trả tiền thuê nhà hàng tháng. Nếu muốn trả tiền thuê nhà mỗi hai tuần một lần thay vì trả hàng tháng, quý vị phải được chủ nhà hoặc đại diện địa ốc ưng thuận.

Nếu lãnh tiền cấp dưỡng hay trợ cấp, có khi quý vị có thể thu xếp trả tiền thuê nhà và thanh toán trực tiếp bằng Centrepay, do Centrelink điều hành. Muốn biết thêm thông tin về Centrepay, quý vị nên liên lạc với Centrelink hoặc đọc thông tin tại [www.centrelink.gov.au/internet/internet.nsf/services/centrepay.htm](http://www.centrelink.gov.au/internet/internet.nsf/services/centrepay.htm)

➔ Nếu quý vị thu xếp trả tiền thuê nhà bằng Centrepay, khi dọn ra quý vị phải tự hủy bỏ hình thức thanh toán này. Quý vị cũng phải nhớ điều chỉnh khoản thanh toán tiền thuê nhà lần chót nếu dọn ra trước đợt trả tiền sắp tới. (Muốn biết thêm thông tin, in xem tờ thông tin **Khi quý vị muốn dọn ra**.)

Biên lai tiền thuê nhà phải có ghi tiền thuê nhà trả cho khoảng thời gian nào, như vậy quý vị biết được mình đã trả tiền thuê nhà tới ngày nào. Quý vị nên hỏi xin biên lai tiền thuê nhà mỗi khi trả tiền. Nếu không biết chắc mình trả tiền thuê nhà tới ngày nào, quý vị nên liên lạc với chủ nhà hoặc đại diện địa ốc và hỏi xin bản sao chi tiết trả tiền thuê nhà.

## Nên làm gì nếu thiếu tiền thuê nhà

Nếu quý vị thiếu tiền thuê nhà 14 ngày, chủ nhà có thể gửi/trao cho quý vị 14-day Notice to Vacate (Thông báo Dọn Ra trong 14 Ngày). 14 ngày này có thể là những ngày liên tục hoặc cho dù đôi khi quý vị chỉ trễ tiền thuê nhà một hai ngày, thời gian 14 ngày có thể tích lũy dần.

➔ Quý vị chỉ bị gửi/trao thông báo vì thiếu tiền thuê nhà mà thôi. Quý vị không thể bị gửi/trao Thông báo Yêu cầu Dọn Ra (Notice to Vacate) vì không trả trước tiền thuê nhà. Nếu quý vị không thiếu tiền thuê nhà 14 ngày vào lúc nhận được Thông báo Yêu cầu Dọn Ra, thông báo đó không có giá trị.

Nếu bị thiếu tiền thuê nhà và không thể trả tiền, quý vị hãy liên lạc với chủ nhà hoặc đại diện địa ốc càng sớm càng tốt và báo cho họ biết lúc nào quý vị sẽ trả tiền.

Nếu không thể trả trọn tiền thuê nhà còn thiếu trong một lần, quý vị nên đề nghị trả góp (thí dụ như mỗi tuần trả thêm 20 đô-la). Đừng đề nghị trả nhiều hơn khả năng của mình. Viết thư đề nghị trả tiền và giữ lại một bản—dù chủ nhà hoặc đại diện địa ốc không chấp thuận đề nghị của quý vị, quý vị vẫn có thể dùng lá thư đó làm bằng chứng là quý vị đã cố gắng giải quyết vấn đề.

➔ Chủ nhà hoặc đại diện địa ốc đích thân tìm cách đuổi nhà quý vị là trái luật. Chỉ có cảnh sát mới có thể đuổi nhà quý vị và ngay cả trong trường hợp này họ phải có 'Possession Order' (Ấn Lệnh Lấy Nhà) hợp lệ và 'Warrant of Possession' (Trát Lấy Nhà) do Victorian Civil và Administrative Tribunal (Tòa Tà phán Dân sự và Hành chính Tiểu bang Victoria) cấp. (Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Eviction** và **Complaints about landlords and real estate agents**.)

Nếu cần được giúp đỡ để lập kế hoạch trả tiền, quý vị có thể tiếp xúc với nhân viên tư vấn tài chánh bằng cách gọi cho Money Help qua số ☎ 1800 149 689 hoặc Financial Counselling Australia qua số ☎ 1800 007 007.

Ngoài ra còn có các dịch vụ gia cư đôi khi có thể giúp quý vị về tài chánh nếu quý vị bị thiếu tiền thuê nhà. Quý vị có thể gọi ☎ 1800 825 955 (gọi miễn phí 24/24) để hỏi chi tiết các dịch vụ này hoặc liên lạc với Tenants Union và chúng tôi có thể giúp quý vị tìm dịch vụ gia cư trong vùng quý vị cư ngụ.

tiếp theo ở mặt kia.....



TENANTS UNION  
of Victoria Ltd

## Thủ tục đuổi nhà khi thiếu tiền thuê nhà

Nếu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc không chấp thuận đề nghị của quý vị hoặc quý vị hoàn toàn không có khả năng trả tiền, chủ nhà phải làm theo thủ tục pháp lý hợp pháp nếu họ muốn đuổi nhà quý vị.

Quý vị chỉ bị đuổi nhà nếu Victorian Civil và Administrative Tribunal đã phân xử vụ việc, Tòa Tài phán đã cấp 'Possession Order' (Án Lệnh Lấy Nhà) cho chủ nhà, chủ nhà đã mua Warrant of Possession' (Trát Lấy Nhà) và Cảnh sát đến nhà thì hành trát đó.

Xin xem tờ thông tin Đuổi nhà hoặc liên lạc với Tenants Union để biết thông tin về thủ tục chủ nhà phải làm theo nếu họ muốn đuổi nhà quý vị.

Nếu nhận được Thông báo Phiên xử của Victorian Civil và Administrative Tribunal, và không muốn bị đuổi nhà, quý vị phải tới dự phiên xử Tòa Tài phán.

➡ Nếu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc nói rằng quý vị không cần phải đến dự phiên xử vì quý vị đã thanh toán số tiền thuê nhà còn thiếu (hoặc vì bất kỳ lý do nào khác), quý vị nên gọi cho Tòa Tài phán qua số ☎ 9628 9800 để hỏi xem đơn xin đã được rút lại chưa. Nếu đơn xin chưa được rút lại, quý vị phải đến dự phiên xử nếu không muốn bị đuổi nhà.

Trong phiên xử, Viên chức Tòa Tài phán có thể ban hành 'Possession Order' (Án Lệnh Lấy Nhà) hoặc họ có thể quyết định bác đơn hoặc hoãn đơn xin Án Lệnh Lấy Nhà của chủ nhà. Viên chức này có thể đình hoãn đơn xin nếu:

- > quý vị có thể chứng minh là hai bên đã ký kế hoạch trả tiền; hay
- > quý vị có thể chứng minh với Tòa Tài phán cách thức quý vị có thể trả dứt số tiền thuê nhà còn thiếu; và
- > chủ nhà sẽ không bị thiệt thòi gì hết về tài chánh

Nhiều người thuê nhà được Tòa Tài phán chấp thuận không cấp 'Possession Order' (Án Lệnh Lấy Nhà) nếu có kế hoạch hợp lý để thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu.

Quý vị nên mang theo tới phiên xử Tòa Tài phán càng nhiều bằng chứng càng tốt để trình bày vì sao mình bị thiếu tiền thuê nhà và chứng minh quý vị có thể trả dứt số tiền thuê nhà còn thiếu. Bằng chứng của quý vị nên có tờ khai của nhân viên tư vấn tài chánh trình bày thu nhập và chi tiêu của quý vị hoặc giấy tờ tương tự. Quý vị cũng có thể mời bất kỳ người nào có thể hậu thuẫn cho trường hợp của quý vị đến trình bày bằng chứng trong phiên xử.

Nếu Tòa Tài phán đình hoãn đơn xin, họ sẽ đình lại trong một thời gian cố định, thông thường là 3 tháng. Trong trường hợp này, 'đình hoãn' có nghĩa là tạm thời không đuổi nhà và quý vị có cơ hội thứ nhì. Nếu quý vị trả số tiền nhà còn thiếu theo lệnh của Tòa Tài phán, vào ngày đã định Tòa Tài phán sẽ xem là đơn xin đã được rút lại và vấn đề như vậy là chấm dứt.

Tuy nhiên, nếu quý vị không tuân thủ lệnh của VCAT (thí dụ như quý vị trả tiền trễ, chủ nhà có thể 'nộp lại' đơn xin của họ và Tòa Tài phán sẽ gửi cho quý vị Thông Báo Phiên Xử. Nếu chuyện này xảy ra, quý vị phải đến dự phiên xử thứ nhì và trình bày lý do chính đáng vì sao đã không tuân thủ lệnh tòa, hoặc có khi quý vị sẽ bị đuổi nhà.

**Muốn biết thêm thông tin, xin gọi cho Tenants Union Advice Line qua số ☎ (03) 9416 2577.**