

Phá giao kèo

Nếu quý vị có thỏa thuận thuê/mướn nhà thời hạn cố định (thường được gọi là giao kèo) và quý vị muốn dọn ra trước thời hạn cố định, quý vị có thể phá giao kèo này theo một trong những cách thức dưới đây. Quý vị phải cẩn thận vì một số cách thức phá giao kèo có thể phải tốn tiền.

Đồng thuận

Bất cứ giao kèo thuê/mướn nhà nào cũng đều có thể được chấm dứt bằng 'sự đồng thuận' giữa chủ nhà và người thuê nhà. Chúng tôi tha thiết khuyên quý vị nên thảo thuận này và trong thỏa thuận có ghi rõ quý vị sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất cứ phí tổn nào khác hoặc bồi thường vì phá giao kèo. Quý vị và chủ nhà hoặc đại diện địa ốc nên ký tên vào thỏa thuận. Bảo đảm quý vị giữ lại một bản.

Khi chủ nhà vi phạm

Nếu chủ nhà vi phạm bất cứ 'trách nhiệm' nào theo *Residential Tenancies Act 1997 (Đạo Luật Thuê Chỗ Ở 1997)*, quý vị có thể chấm dứt giao kèo trước thời hạn. Trường hợp này xảy ra khi chủ nhà:

- > đã không bảo đảm nhà tương đối sạch sẽ và trống trải vào lúc quý vị định dọn vào
- > không đảm bảo quý vị được 'hưởng sự yên tĩnh' trong nhà
- > không bảo trì nhà trong tình trạng tốt
- > nhà không có ổ khóa để khóa chặt cửa ra vào và cửa sổ hoặc không trao cho quý vị chìa khóa khi họ đổi ổ khóa
- > không thay thiết bị nước bị hư bằng thiết bị hạng A

Muốn chấm dứt giao kèo thuê nhà trước thời hạn cố định vì bất kỳ vi phạm nào nêu trên đối với trách nhiệm của chủ nhà, quý vị cần phải thực hiện những bước nhất định.

1. Bước đầu tiên là gửi Breach of Duty Notice (Thông báo Vi phạm Trách nhiệm) cho chủ nhà để thông báo cho họ biết rằng họ phải chấn chỉnh vấn đề (và nếu thích hợp, bồi thường cho quý vị) trong vòng 14 ngày.
2. Nếu chủ nhà không chịu thực hiện những điều trên, quý vị có thể làm đơn lên Victorian Civil and Administrative Tribunal (Tòa Tài phán Dân sự và Hành chính Victoria) xin Compliance Order (Án lệnh Tuân thủ).
3. Nếu chủ nhà không tuân thủ Compliance Order, quý vị có thể gửi cho họ 14-day Notice of Intention to Vacate (Thông báo Ý định Dọn nhà).
4. Nếu quý vị đã gửi cho chủ nhà Breach of Duty Notice hai lần cho cùng một vi phạm và chủ nhà lại vi phạm

trách nhiệm thêm lần thứ ba, quý vị cũng có thể gửi cho chủ nhà 14-day Notice of Intention to Vacate.

Muốn biết thêm chi tiết, xin liên lạc với Tenants Union hoặc đọc tờ thông tin **When you want to leave (Khi quý vị muốn dọn ra)** và **Breach of Duty Notice (Thông Báo Vi Phạm Trách Nhiệm)**.

Chuyển nhượng

Thay vì phá giao kèo, có lẽ việc giao lại hay 'chuyển nhượng' giao kèo thuê/mướn nhà của quý vị cho người thuê nhà khác thì dễ hơn. Tuy nhiên, cách này không phải lúc nào cũng là cách thức đơn giản nhất, vì quý vị cần phải được chủ nhà ưng thuận, cập nhật giao kèo thuê nhà và thu xếp chuyển tiền thế chân để quý vị không phải chịu trách nhiệm cho người thuê nhà kia. Ngoài ra, chủ nhà có thể tính với quý vị chi phí hợp lý vì thảo giấy tờ chuyển nhượng nhưng họ không thể tính chi phí lập giao kèo mới với người thuê nhà mới. Muốn biết thêm chi tiết, xin đọc tờ thông tin Assignment and sub-letting (Chuyển nhượng và cho thuê/mướn lại).

Khó khăn về tài chánh

Nếu xảy ra chuyện không lường trước và quý vị sẽ bị làm vào cảnh khó khăn về tài chánh trầm trọng nếu phải tiếp tục thuê/mướn nhà cho đến hết thời hạn cố định, quý vị có thể nộp đơn với 'Victorian Civil and Administrative Tribunal' (Tòa Tài phán Dân sự và Hành chính Victoria) xin rút ngắn thời hạn cố định của giao kèo và cho phép quý vị chấm dứt giao kèo thuê/mướn nhà. Quý vị nên yêu cầu Tòa Tài phán xét trường hợp của quý vị càng sớm càng tốt. Quý vị vẫn phải tiếp tục trả tiền thuê nhà như thường lệ cho đến khi phiên xử của Tòa Tài phán diễn ra. Nếu dự định xin công nhận tình trạng bị khó khăn về tài chánh, quý vị phải thực hiện việc này trước khi dọn ra.

Muốn chứng tỏ mình bị khó khăn về tài chánh, quý vị phải xác minh với Tòa Tài phán rằng:

- > trong hoàn cảnh của quý vị đã có sự thay đổi không lường trước (thí dụ như bị mất việc) và quý vị sẽ bị làm vào cảnh khó khăn về tài chánh trầm trọng nếu tiếp tục giữ giao kèo thuê/mướn nhà; và
- > tình trạng khó khăn về tài chánh xảy ra với quý vị nếu giao kèo thuê/mướn nhà không chấm dứt sẽ trầm trọng hơn tình trạng khó khăn về tài chánh của chủ nhà nếu giao kèo thuê/mướn nhà chấm dứt

Quý vị có thể vẫn phải bồi thường cho chủ nhà nếu quý vị phá giao kèo vì gặp khó khăn về tài chánh. Xin đọc phần 'Phí tổn' dưới đây.

tiếp theo ở mặt kia...



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

Khó khăn về tài chính và bạo hành trong gia đình

Nếu quý vị là 'người được bảo vệ' trong án lệnh can thiệp bạo hành trong gia đình và quý vị cần phải dọn ra khỏi căn nhà để bảo vệ bản thân hay (các) con, quý vị có thể xin Tòa Tài Phán rút ngắn thời hạn cố định của giao kèo và cho phép quý vị chấm dứt giao kèo thuê/mướn nhà vì lý do túng quẫn.

Nếu quý vị bị cấm không được vào căn hộ thuê/mướn vì án lệnh bạo hành trong gia đình, quý vị cũng có quyền xin Tòa Tài Phán rút ngắn thời hạn cố định của giao kèo và cho phép quý vị chấm dứt giao kèo trước thời hạn thuê/mướn nhà vì lý do túng quẫn.

Bỏ quyền cư ngụ

Nếu không có cách phá giao kèo nào ở trên phù hợp với quý vị, quý vị có thể chấm dứt giao kèo thuê/mướn nhà thời hạn cố định sớm hơn bằng cách bỏ quyền cư ngụ tại căn nhà. Thông thường, quý vị có thể thực hiện điều này bằng cách thông báo cho chủ nhà biết là quý vị sẽ dọn ra khỏi căn nhà (tức là Notice of Intention to Vacate Thông báo Ý định Dọn ra) và trả lại chìa khóa khi quý vị dọn ra.

Phí tổn

Phá giao kèo thuê/mướn nhà vì lý do túng quẫn hoặc bỏ quyền cư ngụ có thể tốn nhiều tiền. Chủ nhà có thể đòi bồi thường cho bất cứ chi phí hợp lý nào mà họ phải trả vì quý vị phá giao kèo.

Chi phí quý vị có thể phải chịu trách nhiệm bao gồm:

- > lệ phí tìm người thuê nhà khác (thông thường là tương đương với một hay hai tuần tiền thuê nhà). Số tiền này phải tính theo lệ phí mà đại diện địa ốc tính với chủ nhà, do đó, tốt nhất quý vị nên hỏi xin bản sao biên lai
- > chi phí quảng cáo hợp lý
- > tiền thuê nhà cho đến khi có người thuê nhà khác dọn vô hoặc cho đến khi thời hạn cố định chấm dứt (tùy điều nào xảy ra trước)

➔ Điều mà chủ nhà hay đại diện địa ốc có thể không nói cho quý vị biết là quý vị chỉ phải trả lệ phí tìm người thuê nhà khác theo tỉ lệ, có nghĩa là quý vị chỉ phải chịu trách nhiệm cho lệ phí này cho thời gian còn lại của giao kèo. Ví dụ, nếu quý vị dọn ra sau khi thuê/mướn được 7 tháng theo giao kèo thuê/mướn nhà 12 tháng, thời hạn cố định còn lại chỉ vào khoảng 40%, do đó, quý vị chỉ phải trả 40% lệ phí tìm người thuê nhà khác.

Lo liệu các phí tổn

Nếu muốn phá giao kèo thuê/mướn nhà, quý vị nên gửi/trao thư thông báo trước càng sớm càng tốt (giữ lại bản sao). Tốt nhất quý vị nên ghi chính xác ngày mình định dọn ra và quý vị muốn chủ nhà hoặc đại diện địa ốc tìm người thuê nhà khác. Bình thường, chủ nhà sẽ thực hiện

tất cả các bước hợp lý để tìm người thuê nhà khác càng sớm càng tốt. Quý vị càng tích cực giúp tìm người thuê nhà khác chừng nào (chẳng hạn như cho phép người vào xem căn nhà hoặc tự quảng cáo căn nhà), quý vị càng có thể phải trả ít tiền hơn.

➔ Quý vị chỉ phải trả tiền thuê nhà cho đến ngày quý vị dọn ra. Sau khi người thuê nhà khác dọn vô, quý vị có thể bồi thường cho chủ nhà bất kỳ khoản tiền nhà bị hụt nào.

Quý vị nên bảo đảm chủ nhà hoặc đại diện địa ốc sẽ xúc tiến tìm người thuê nhà khác sau khi quý vị gửi/trao thông báo cho họ và hỏi xem ngày nào người thuê nhà khác dọn vô. Chủ nhà có trách nhiệm giữ số tiền họ bị thiệt thòi ở mức tối thiểu, do đó, nếu họ làm bất cứ điều gì để gây khó khăn trong việc tìm người thuê nhà khác (chẳng hạn như tăng tiền thuê nhà) hoặc nếu họ không cố gắng tìm người thuê nhà khác, quý vị có thể biện luận là quý vị không phải trả cho họ trọn khoản bồi thường.

➔ Đọc mục Nhà cho Thuê đăng trên các tờ báo lớn và Danh sách Nhà cho Thuê (Rental Listings) tại đại diện địa ốc. Nếu có dịch vụ internet, quý vị cũng có thể đọc tại trang mạng của đại diện địa ốc. Nếu họ không đăng quảng cáo căn hộ hoặc đăng quảng cáo cho thuê/mướn với số tiền thuê nhà cao hơn, quý vị hãy giữ lại chi tiết này làm bằng chứng là chủ nhà đã không cố gắng giữ số tiền họ bị thiệt thòi ở mức tối thiểu.

Nếu cho rằng chi phí chủ nhà đòi là quá đáng, quý vị đừng chịu trả. Sau đó, chủ nhà sẽ phải xin trừ tiền thế chân hay nộp đơn với Victorian Civil and Administrative Tribunal xin bồi thường. Chủ nhà phải gửi/trao cho quý vị thông báo xin bồi thường hay xin trừ tiền và quý vị sẽ có cơ hội để trình bày với Tòa Tài Phán. Muốn biết thêm chi tiết, xin đọc tờ thông tin **Defending a compensation claim (Tranh biện việc xin bồi thường)** và **Bonds (Tiền thế chân)**.

Muốn biết thêm chi tiết, gọi cho Tenants Union Advice Line theo số ☎ (03) 9416 2577.