

Biện hộ chống lại khoản bồi thường

Nếu chủ nhà cho rằng họ bị tổn thất vì quý vị vi phạm thỏa thuận thuê nhà (giao kèo) hoặc *Đạo Luật Thuê Chỗ Ở 1997 (Residential Tenancies Act 1997)*, họ có thể nộp đơn cho Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh Tiểu Bang Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) để đòi quý vị bồi thường. Những khoản bồi thường thường gặp của chủ nhà gồm có:

- > chi phí do việc phá giao kèo thuê nhà
- > tổn thất tiền thuê nhà nếu quý vị dọn ra mà không thông báo đúng thủ tục
- > hư hại đối với căn nhà cho thuê hoặc các thiết bị gắn trong nhà hoặc đồ đạc có sẵn trong căn nhà
- > không dọn dẹp sạch sẽ căn nhà khi dọn ra
- > tiền thuê nhà còn thiếu

Thông thường chủ nhà sẽ chờ cho đến khi quý vị dọn ra trước khi họ nộp đơn xin bồi thường và họ chỉ nộp đơn nếu số tiền họ đòi nhiều hơn số tiền thế chân. Tuy nhiên, chủ nhà có thể nộp đơn xin bồi thường bất cứ lúc nào trong thời hạn thuê nhà hoặc đến 6 năm sau khi việc hư hại hoặc tổn thất theo phỏng định đã xảy ra.

➔ Tòa Tài Phán chỉ có thể xét đơn xin bồi thường tối đa 10.000 đô-la. Nếu chủ nhà muốn đòi nhiều hơn 10.000 đô-la, họ phải được quý vị ưng thuận hoặc phải nộp đơn cho Tòa Sơ Thẩm (Magistrates' Court) hoặc tòa cao cấp hơn. Hoặc họ có thể nộp đơn theo *Đạo Luật Thương Mại Công Bằng 1999 (Fair Trading Act 1999)*, vì đạo luật này không có mức giới hạn về số tiền. Nếu chủ nhà nộp đơn xin bồi thường nhiều hơn 10.000 đô-la, hãy liên lạc với Tenants Union để nhờ họ hướng dẫn.

Thủ tục đòi bồi thường

Nếu quý vị vẫn còn cư ngụ tại căn nhà và chủ nhà muốn đòi bồi thường cho những tổn thất vì quý vị vi phạm bổn phận theo *Residential Tenancies Act 1997*, họ phải trao/gửi cho quý vị Thông Báo Vi Phạm Bổn Phận (Breach of Duty Notice). Muốn biết thêm chi tiết, xem tờ thông tin **When you get a Breach of Duty Notice (Khi Nhận Thông Báo Vi Phạm Bổn Phận)**.

Nếu quý vị đã dọn ra khỏi căn nhà, chủ nhà không cần phải trao/gửi Breach of Duty Notice cho quý vị; họ có thể nộp đơn thẳng cho Victorian Civil and Administrative Tribunal. Chủ nhà phải gửi cho quý vị một bản sao đơn xin họ nộp cho Tòa Tài Phán. Trong đơn xin phải ghi số tiền họ đòi bồi thường và bồi thường cho vấn đề gì.

Nếu số tiền trong đơn xin bồi thường bằng hoặc thấp hơn tiền thế chân của quý vị, chủ nhà phải đòi lấy/trừ tiền thế chân. Muốn biết thêm chi tiết, xem tờ thông tin **Bonds (Tiền thế chân)**.

Nếu số tiền chủ nhà muốn đòi quý vị bồi thường cao hơn tiền thế chân, chủ nhà có thể xin lấy tiền thế chân và đòi bồi thường cùng một lúc.

Đồng ý trả

Nếu quyết định bồi thường cho chủ nhà, hoặc quý vị thương lượng với chủ nhà hoặc đại diện địa ốc để được trả số tiền ít hơn số tiền họ đòi, quý vị phải yêu cầu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc viết giấy ghi rõ số tiền quý vị đồng ý trả và cách thức thanh toán và xác nhận là họ sẽ không đòi bồi thường thêm nữa trong tương lai. Quý vị cũng nên lấy biên lai.

Biện hộ chống lại khoản đòi bồi thường

Nếu quý vị không chịu bồi thường và chủ nhà nộp đơn cho Tòa Tài Phán, chủ nhà sẽ phải thuyết phục Tòa Tài Phán rằng:

- > họ bị tổn thất tài chánh hoặc căn nhà bị hư hại; và
- > những tổn thất hay hư hại là do quý vị vi phạm giao kèo thuê nhà hoặc *Residential Tenancies Act 1997*; và
- > số tiền họ đòi bồi thường là hợp lý.

Chủ nhà phải trình bằng chứng để bổ sung cho đơn xin bồi thường và họ phải cho quý vị xem hoặc trao/gửi cho quý vị bất cứ giấy tờ hay hình ảnh nào mà họ trình Tòa Tài Phán. Tòa Tài Phán cũng cho quý vị cơ hội trình bày về phần mình. Nếu quý vị trình Tòa bất cứ giấy tờ hay hình ảnh nào, quý vị cũng phải cho chủ nhà hoặc đại diện địa ốc xem.

Nếu không nhận trách nhiệm cho những tổn thất của chủ nhà, quý vị phải cho biết lý do và trình bất cứ bằng chứng nào quý vị có để hậu thuẫn cho đơn của mình. Ví dụ, nếu việc hư hại đã có sẵn khi quý vị dọn vào hoặc xảy ra sau khi quý vị đã dọn ra khỏi căn nhà, quý vị phải trình bằng chứng tình trạng căn nhà vào thời điểm quý vị dọn ra (td. Báo Cáo Tình Trạng (Condition Report), hình chụp, tờ khai của nhân chứng).

tiếp theo ở mặt sau...

Nếu chủ nhà đòi bồi thường cho hư hại đối với căn nhà, Tòa Tài Phán cũng phải xét xem liệu việc hư hại chỉ là 'hao mòn hợp lý' (td. thấm bị mòn dần theo việc sử dụng bình thường), vì đó là trách nhiệm của chủ nhà chứ không phải là trách nhiệm của người thuê nhà.

Nếu đồng ý chủ nhà được bồi thường cho những hư hại đối với căn nhà nhưng cho rằng số tiền đòi bồi thường không hợp lý, quý vị cần phải trình bằng chứng cho điều này. Nếu chủ nhà đòi bồi thường cho chi phí sửa chữa hay thay cái mới cho căn nhà hoặc thiết bị gắn trong nhà, quý vị nên xin giấy khảo giá của các tiệm hoặc thợ để chứng minh là chủ nhà tìm cách đòi bồi thường quá nhiều.

Chủ nhà không thể đòi bồi thường trọn chi phí thay cái mới cho một thứ gì đó mà nó không còn mới vào lúc bị hư hại. Tòa Tài Phán cũng tính yếu tố 'giảm giá', có nghĩa là càng về lâu, giá trị của một thứ nào đó càng giảm đi.

➔ Số tiền chủ nhà đòi bồi thường phải tương xứng với hư hại xảy ra. Ví dụ, họ không thể đòi bồi thường cho phí tổn sơn lại toàn bộ căn nhà khi nước sơn chỉ bị hư trong một phòng mà thôi.

Án lệnh bồi thường

Nếu Tòa Tài Phán ban hành án lệnh quý vị phải bồi thường cho chủ nhà, quý vị cần phải cân nhắc về cách thức thanh toán số tiền bồi thường. Sau phiên xử, quý vị có thể tìm cách thương lượng với chủ nhà để có kế hoạch thanh toán (bảo đảm mọi thỏa thuận đều phải bằng giấy trắng mực đen) hoặc nói chuyện với nhân viên tư vấn tài chánh (financial counsellor). Quý vị có thể gọi cho Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Dùng Tiểu Bang Victoria (Consumer Affairs Victoria) qua số ☎ 1300 55 81 81 để biết số điện thoại của nhân viên tư vấn tài chánh gần nhà nhất.

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.