

Đuổi nhà

Muốn đuổi nhà quý vị, chủ nhà phải:

1. Đưa cho quý vị **Notice to Vacate (Thông báo Đuổi nhà)** hợp lệ (muốn biết thêm thông tin, xin xem tờ thông tin 'Notices to Vacate'); và
2. Nộp đơn với Victorian Civil and Administrative Tribunal (Tòa Tài phán Dân sự và Hành chính Victoria) xin Possession Order (Lệnh Thu hồi Nhà); và
3. Xin Warrant of Possession (Trát lệnh Thu hồi Nhà) từ Tòa Tài Phán; và
4. Đưa cho cảnh sát Warrant of Possession để cảnh sát sử dụng khi đến đuổi nhà quý vị.

➔ Chủ nhà không thể đuổi nhà quý vị cho đến khi họ đã thực hiện hết những bước nêu trên. Chủ nhà hoặc đại diện không thể khóa cửa không cho quý vị vào nhà hoặc tự đuổi nhà; chỉ có cảnh sát mới có thể đuổi nhà quý vị và chỉ trong trường hợp họ có Warrant of Possession mà thôi.

Đơn xin Possession Order

Chủ nhà có thể nộp đơn xin Tòa Tài Phán cấp Possession Order theo hai thủ tục—thủ tục bình thường hay thủ tục khác. Thủ tục bình thường là thủ tục phổ biến nhất.

Thủ tục bình thường

Theo thủ tục **bình thường**, chủ nhà gửi cho quý vị Notice to Vacate, tiếp theo là bản sao đơn xin Possession Order đã nộp tại Tòa Tài Phán—chủ nhà không thể nộp đơn lên Tòa Tài Phán xin Possession Order cho đến khi họ đã đưa cho quý vị Notice to Vacate. (Muốn biết thêm thông tin, xin xem tờ thông tin **Notices to Vacate**)

Nếu chủ nhà đã đưa cho quý vị Notice to Vacate để chấm dứt giao kèo thuê/mướn nhà thời hạn cố định hay Notice to Vacate mà không có lý do gì hết, thì chủ nhà không thể nộp đơn lên Tòa Tài Phán trừ khi đến ngày hạn trong Notice to Vacate mà quý vị chưa dọn ra khỏi căn nhà.

Khi Tòa Tài Phán nhận được đơn của chủ nhà, họ sẽ định ngày xử sau khi Notice to Vacate hết hạn. Xin xem 'Phiên xử Tòa Tài Phán' ở mặt kia.

Thủ tục khác

Chủ nhà chỉ có thể sử dụng thủ tục **khác** để lấy nhà lại đối với trường hợp:

- > quý vị thiếu tiền thuê nhà, trả tiền thuê nhà trễ hơn 14 ngày; hay
- > giao kèo thuê/mướn nhà thời hạn cố định hết hạn

Nếu chủ nhà muốn làm theo thủ tục đuổi nhà **khác** vì lý do **thiếu tiền thuê nhà**, họ phải gửi cho quý vị tất cả giấy tờ dưới đây cùng một lúc:

- > Notice to Vacate trước ít nhất 14 ngày
- > bản sao đơn xin Possession Order mà họ đã nộp lên Tòa Tài Phán
- > 2 bản sao Notice of Objection (Thông báo Phản đối)
- > tờ khai ghi rõ những quyền của quý vị liên quan đến Possession Order

Nếu quý vị nhận được giấy thông báo về **thiếu tiền thuê** theo thủ tục khác và quý vị không muốn bị đuổi nhà, quý vị phải nộp **Notice of Objection** lên Tòa Tài Phán **trước 4 giờ chiều ngày hạn** ghi trong giấy thông báo. Quý vị nên liên lạc với Tenants Union ngay để nhờ họ hướng dẫn.

Nếu chủ nhà muốn sử dụng thủ tục đuổi nhà **khác** vì lý do **giao kèo thuê/mướn nhà thời hạn cố định hết hạn**, họ phải:

- > trước đó đã đưa cho quý vị Notice to Vacate vì lý do nêu trên; và
- > gửi giấy thông báo cho quý vị trong vòng thời hạn ấn định (tùy theo thời hạn của giao kèo thuê/mướn nhà thời hạn cố định) rằng họ có ý định sử dụng thủ tục khác. Giấy thông báo ý định sử dụng thủ tục đuổi nhà **khác** của chủ nhà phải bao gồm:
 - > bản sao đơn xin Possession Order mà họ đã nộp lên Tòa Tài Phán; và
 - > 2 bản sao Notice of Objection; và
 - > tờ khai ghi rõ những quyền của quý vị liên quan đến Possession Order

Nếu quý vị nhận được giấy thông báo về **giao kèo thuê/mướn nhà thời hạn cố định hết hạn** theo thủ tục khác và quý vị không muốn bị đuổi nhà, quý vị phải nộp **Notice of Objection** lên Tòa Tài Phán **trong vòng 4 ngày làm việc**. Quý vị nên liên lạc với Tenants Union ngay để nhờ họ hướng dẫn.

Phiên xử Tòa Tài Phán

Nếu chủ nhà nộp đơn lên Tòa Tài Phán xin Possession Order theo thủ tục bình thường hoặc quý vị phản đối theo thủ tục khác, Tòa Tài Phán sẽ định ngày xử sau khi Notice to Vacate hết hạn.

tiếp theo ở mặt kia...



Quý vị sẽ được thông báo về ngày giờ và địa điểm của phiên xử. **Quý vị phải tới tham dự phiên xử này để tranh cãi đơn xin của chủ nhà nếu không muốn bị đuổi nhà.**

Quý vị cũng có thể xin Tòa Tài Phán đình hoãn chuyện đuổi nhà (tối đa 30 ngày) vì lý do khó khăn về tài chính. Tuy nhiên, tình trạng khó khăn về tài chính của quý vị phải trầm trọng hơn bất cứ tình trạng khó khăn về tài chính nào mà chủ nhà phải chịu.

Nếu Tòa Tài Phán bác đơn xin Possession Order của chủ nhà, quý vị không phải dọn ra. Xin nhớ nếu quý vị không đến tham dự phiên xử, trong hầu hết trường hợp Tòa Tài Phán sẽ cấp Possession Order.

Muốn biết thêm thông tin, xin xem tờ thông tin **'Victorian Civil and Administrative Tribunal'** (Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh Tiểu Bang Victoria).

Warrant of Possession (Trát Thu hồi Nhà)

Nếu Thẩm Phán cấp Possession Order cho chủ nhà, họ có tới 6 tháng để xin Warrant of Possession, với trát này cảnh sát có quyền đuổi nhà quý vị. Một khi đã có được trát này, Warrant of Possession có hiệu lực trong thời hạn cố định, **thường là 14 ngày.**

Tuy nhiên, nếu Tòa Tài Phán cấp Possession Order buộc quý vị dọn ra khỏi căn nhà vào cùng ngày của phiên xử, chủ nhà có thể xin Warrant of Possession cùng ngày. Nếu họ đưa trát này cho cảnh sát, quý vị có thể bị đuổi nhà trong cùng ngày đó.

Nếu chủ nhà được cấp Possession Order, quý vị có thể liên lạc với cảnh sát địa phương để hỏi xem họ tính đến đuổi nhà lúc nào.

Nếu quý vị thế nào cũng bị đuổi nhà, quý vị nên sắp xếp sẵn để có chỗ tạm trú, đặc biệt nếu quý vị có thể bị đuổi nhà cùng ngày hoặc nhận được thông báo đuổi nhà gấp. Nếu không có chỗ để dọn ra, quý vị nên liên lạc với Tenants Union (Công Đoàn Người Thuê Nhà) và chúng tôi có thể chỉ cho quý vị đến nhờ các dịch vụ lo chỗ ở khẩn cấp.

Phiên tái thẩm

Nếu biết chủ nhà được cấp Possession Order và quý vị không đến tham dự phiên xử, quý vị có thể làm đơn lên Tòa Tài Phán xin xử lại hoặc **tái thẩm**. Quý vị cần phải thực hiện việc này trước khi cảnh sát đến đuổi nhà, bởi lẽ sau khi quý vị đã bị đuổi nhà hợp pháp, Tòa Tài Phán không có quyền hạn để cho phép quý vị dọn trở vô lại căn nhà đó.

Nếu có thể được, quý vị nên nộp đơn xin mở phiên xử tái thẩm khẩn cấp bằng cách đích thân đến Tòa Tài Phán. Nếu ngụ ở tỉnh ly hoặc không thể đến Tòa Tài

Phán, quý vị nên gọi cho Tòa và hỏi thể lệ nộp đơn xin mở phiên tái thẩm hoặc liên lạc với Tenants Union.

Victorian Civil and Administrative Tribunal
55 King Street Melbourne 3000
☎ (03) 9628 9800
☎ 1800 133 055 (Gọi miễn phí)
fax (03) 9628 9822

Làm việc từ 9g sáng tới 4g30 chiều, thứ Hai tới thứ Sáu

Khi quý vị nộp đơn xin mở phiên tái thẩm, quý vị nên nhờ Tòa Tài Phán liên lạc với cảnh sát và yêu cầu họ tạm ngưng thi hành trát tòa cho đến khi có lệnh mới. Quý vị cũng nên tự gọi cho cảnh sát để xác định việc này.

Trong phiên tái thẩm, quý vị cần phải trình bày để Tòa tin rằng quý vị có lý do chính đáng nên không thể đến tham dự phiên xử lần trước. Nếu Tòa Tài Phán chấp thuận lý lẽ của quý vị, họ sẽ xóa quyết định trước và cho phép vụ việc được phân xử lại. Quý vị không phải trả lệ phí khi xin tòa mở phiên tái thẩm.

Đuổi nhà bất hợp pháp

☛ Việc chủ nhà hoặc đại diện (hay bất cứ ai thay mặt cho họ) tự tay đuổi nhà quý vị hoặc đổi ổ khóa là bất hợp pháp. Chỉ có cảnh sát mới có thể đuổi nhà.

Nếu bị chủ nhà hoặc đại diện hăm dọa đuổi nhà, quý vị nên nộp đơn lên Tòa Tài Phán xin Restraining Order (Lệnh Ngăn cấm). Nếu chủ nhà hoặc đại diện đến nhà và tìm cách đuổi quý vị ra khỏi nhà, quý vị nên gọi cảnh sát ngay.

Nếu bị đuổi nhà bất hợp pháp, quý vị nên cấp tốc nộp đơn (đích thân nếu được) lên Tòa Tài Phán để xin Tòa mở phiên xử khẩn cấp. Tòa Tài Phán có thể ra lệnh cho chủ nhà để quý vị trở vào căn nhà.

Quý vị cũng nên nộp đơn khiếu nại với Director of Consumer Affairs Victoria (Giám Đốc Cơ quan Bảo vệ Người Tiêu dùng Victoria). Cá nhân và công ty nào bị kết tội đuổi nhà bất hợp pháp sẽ bị trừng phạt nặng.

Quý vị cũng có thể đòi bồi thường cho bất kỳ chuyện phiền hà, phí tổn, mất mát hoặc hư hại nào xảy ra cho đồ đạc của quý vị vì hành động trái luật của chủ nhà. Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **'Complaints about estate agents and landlords'** (Khiếu nại về đại diện địa ốc và chủ nhà) và **'Claiming compensation'** (Đòi bồi thường).

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