



# cư ngụ với bạn ở chung nhà

Đối với nhiều người, sống chung với người khác trong căn nhà cư ngụ chung có thể là hình thức có lợi để giảm chi phí tiền thuê nhà và hóa đơn khác và có thể vui hơn là sống một mình. Tuy nhiên, khi xảy ra chuyện tranh chấp với thành viên khác trong căn nhà, đôi khi chuyện này có thể khó giải quyết ổn thỏa, đặc biệt nếu tiếp tục sống chung với nhau.

## Quý vị sinh sống tại loại nhà cư ngụ chung nào?

Quý vị có thể thành lập hoặc dọn vào căn nhà cư ngụ chung theo một vài hình thức khác nhau. Không phải căn nhà cư ngụ chung nào cũng giống nhau và cách thức quý vị thành lập sẽ xác định những quyền hạn và trách nhiệm pháp lý của quý vị.

Nếu quý vị ký thỏa thuận thuê nhà (thường được gọi là 'giao kèo') với chủ nhà hoặc đại diện địa ốc cùng với ít nhất một người thuê nhà khác, như thế quý vị sẽ thuộc diện 'cư ngụ chung' ('co-tenancy'). Là người thuê nhà cư ngụ chung, quý vị và (những) người thuê nhà kia có cùng trách nhiệm trả tiền thuê nhà và tuân thủ các nghĩa vụ pháp lý của người thuê nhà. Người thuê nhà cư ngụ chung 'chịu trách nhiệm chung và riêng' theo thỏa thuận thuê nhà. Điều này có nghĩa là chủ nhà có thể đòi tổng số tiền thuê nhà nào còn thiếu hoặc xin bồi thường cho bất cứ trường hợp 'breach of duty' ('vi phạm nghĩa vụ') nào (chẳng hạn như hư hại xảy ra cho căn nhà) từ tất cả người thuê nhà cư ngụ chung hoặc từ bất cứ cá nhân người thuê nhà nào.

Quý vị có thể được xem là người thuê nhà cư ngụ chung dù quý vị không có tên trong giao kèo thuê nhà nhưng quý vị đã được người thuê nhà kia 'chuyển nhượng' một phần giao kèo (đã được chủ nhà ưng thuận trước) và chủ nhà hoặc đại diện địa ốc biết quý vị đang ngụ trong căn nhà. Thông thường, tiền thuê nhà mà người thuê nhà kia đã thanh toán sẽ được chuyển sang tên của quý vị.

Quý vị cũng có thể dọn vào ở căn nhà cư ngụ chung theo thỏa thuận 'cho thuê lại' (sub-tenancy). Quý vị có thể được xem là 'người thuê nhà phụ' nếu người thuê nhà kia (người thuê nhà chính) thu tiền thuê nhà từ quý vị. Thông thường, người thuê nhà phụ không giao dịch thẳng với chủ nhà hoặc đại diện địa ốc. Trước khi dọn vào ở như là người thuê nhà phụ, quý vị nên bảo đảm chủ nhà hoặc đại diện địa ốc đã viết giấy cho phép người thuê nhà chính được quyền cho quý vị dọn vào. Đạo luật thuê chỗ ở sẽ bao gồm việc tranh cãi giữa người thuê nhà phụ và người thuê nhà chính liên quan tới căn nhà thuê nếu việc cho thuê lại được thực hiện theo đúng luật này.

Nếu quý vị đang cư ngụ chung với chính chủ căn nhà hoặc người thuê nhà chính (chẳng hạn như trường hợp 'ở trợ' (homestay), trường hợp này có thể được xem là thỏa thuận 'nhượng quyền'. Trong tình huống này, quý vị sẽ không được xem là người thuê nhà và, do đó, theo đạo luật này, quý vị không được bảo vệ như là người thuê nhà. Đây là lĩnh vực phức tạp trong đạo luật, do đó, quý vị nên tìm người làm cố vấn cho mình.

Nếu quý vị cư ngụ tại căn nhà cư ngụ chung có một hoặc nhiều phòng để cho từ bốn (4) người trở lên thuê, quý vị có thể được xem là 'cư dân nhà tập thể' ('rooming house resident'). Cư dân nhà tập thể được bảo vệ về mặt pháp lý khi xảy ra chuyện tranh chấp với sở hữu chủ hoặc quản lý nhà tập thể.

### Làm sao để quý vị có thể giải quyết bất kỳ vấn đề nào?

Nếu đang cư ngụ tại căn nhà cư ngụ chung và xảy ra chuyện tranh chấp với chủ nhà hoặc đại diện địa ốc hoặc nếu quý vị không chắc căn nhà cư ngụ chung mình đang ở thuộc hình thức nào, quý vị có thể nhờ Công Đoàn Người Thuê Nhà Tiểu Bang Victoria (Tenants Union Tenants Union of Victoria) hướng dẫn miễn phí và kín đáo. Quý vị cũng nên tiếp xúc với Tenants Union hoặc nhờ người làm cố vấn pháp lý trước khi ký thỏa thuận thuê nhà (giao kèo) nếu không hiểu rõ bất cứ điều kiện và quy định nào trong đó.

Nếu xảy ra tranh cãi giữa quý vị với người thuê nhà cư ngụ chung, vấn đề này có khi khó giải quyết hơn bởi lẽ luật thuê chỗ ở không bao gồm (các) tranh cãi liên quan tới hình thức cư ngụ chung. Nếu xảy ra tranh cãi giữa quý vị với người thuê nhà kia, quý vị có thể nhờ Trung Tâm Pháp Luật Cộng Đồng (Community Legal Centre) hoặc Trung Tâm Giải Quyết Tranh Cãi (Dispute Settlement Centre) giúp đỡ. Nhờ giúp đỡ càng sớm, quý vị càng dễ có thể giải quyết vấn đề hơn.



# Nên cân nhắc những gì khi sống tại căn nhà cư ngụ chung

Để tránh những vấn đề thường gặp khi sống tại căn nhà cư ngụ chung, có thể quý vị cần cân nhắc những điểm sau đây:

## Dọn vào ở tại căn nhà cư ngụ có sẵn

- > **Chủ nhà có đồng ý với việc quý vị dọn vào hay không?**  
Bằng giấy tờ? Theo luật chủ nhà hoặc đại diện địa ốc cần được thông báo khi có một người khác dọn vào ở trong căn nhà và quý vị phải có giấy cho phép của họ.
- > **Hiện thời có thỏa thuận thuê nhà (giao kèo) hay không?**  
Nếu có, có thể quý vị nên tính đến chuyện ghi tên mình vào giao kèo này để bảo đảm quý vị được hưởng cùng những quyền hạn như các bạn ở chung nhà. Xin nhớ, điều này sẽ có nghĩa quý vị chịu trách nhiệm chung và riêng theo giao kèo thuê nhà.
- > **Quý vị có trả tiền thế chân không? Trả cho ai?**  
Khi dọn vào ở chung với người khác, thông thường, người ta sẽ yêu cầu quý vị trả một phần tiền thế chân. Khi trả tiền thế chân, quý vị bảo đảm mình có ký Giấy Chuyển Tiền Thế Chân (Bond Transfer form) và lấy biên lai cho số tiền quý vị trả.
- > **Quý vị đã tính mình cần phải trả những hóa đơn nào khác khi dọn vào hay chưa?**  
Thông thường, hóa đơn điện thoại, ga, điện và dịch vụ cần thiết cho sinh hoạt khác được chia giữa những người ngụ trong căn nhà. Hãy kiểm những tên ghi trên các hóa đơn này và ghi những chi phí sinh hoạt này vào kế hoạch chi tiêu của quý vị.
- > **Hiện căn nhà có nội quy hay không?**  
Tại một số căn nhà cư ngụ chung, các người thuê nhà tự đề ra điều lệ riêng để quản lý căn nhà hiệu quả hơn. Nội quy có thể bao gồm việc phân công làm công tác dọn dẹp, nấu ăn và đi chợ. Đồng thời cũng có thể có cả những điều lệ về cách thức trả hóa đơn và phải thông báo trước bao lâu khi có người muốn dọn ra. Nếu có sẵn nội quy, hãy bảo đảm quý vị hiểu và đồng ý với nội quy đó trước khi dọn vào ở.

## Thành lập căn nhà cư ngụ chung

Trong một số trường hợp, quý vị có thể muốn cùng với người khác thành lập căn nhà cư ngụ chung. Nếu được, quý vị nên dọn vào ở chung với người mà quý vị quen biết, đáng tin cậy và có thể trả nổi phần tiền thuê nhà và các hóa đơn. Hãy bảo đảm tất cả các bạn ở chung nhà đều có những quyền hạn và trách nhiệm ngang nhau, quý vị nên ghi tên tất cả mọi người vào giao kèo thuê nhà.

Để tránh xảy ra vấn đề tranh chấp sau này, quý vị và các bạn ở chung nhà nên có thỏa thuận về cách sinh hoạt tại căn nhà. Để tránh chuyện hiểu lầm, quý vị có thể thảo thuận này thành văn bản và mọi người dọn vào căn nhà đều ký tên. Thỏa thuận này nên bao gồm những chi tiết sau đây:

- > **Phần tiền thuê nhà mỗi người phải trả?**  
Thông thường, tiền thuê nhà được chia đều hoặc một số người có thể trả phần tiền thuê nhà nhiều hơn để được chiếm ngụ phòng ngủ lớn hơn.
- > **Hóa đơn sẽ được chia và thanh toán ra sao?**  
Ai sẽ đứng tên các hóa đơn? Có thể quý vị cũng cần lập ra phép chia chi phí hóa đơn điện thoại (td. tính theo các cú gọi của mỗi người).

- > **Sẽ thu tiền theo cách thức nào?**
- > **Liệu quý vị có cần lập quỹ góp chung dành cho chi tiêu vật gia dụng hay không td. mua đồ khô?**
- > **Ai sẽ cung cấp bàn ghế và đồ điện?**

Thông thường, quý vị nên xác định rõ những đồ đạc mà mỗi bạn ở chung sẽ đóng góp. Trong một số trường hợp, người ta thuê các đồ điện và chia nhau phí tổn. Nếu cần những món đồ đạc khác, có lẽ tốt nhất là cá nhân nên tự bỏ tiền mua và sở hữu riêng rẽ.

## Sống trong căn nhà cư ngụ chung

Nên thảo luận về các hình thức sống chung trước khi dọn vào ở chung để bảo đảm các hình thức sống chung này thích hợp với nhu cầu của quý vị và tránh được những việc tranh chấp có thể xảy ra.

- > **Cách sinh hoạt trong căn nhà là theo kiểu sống tập thể hoặc quý vị sẽ sống riêng biệt?**

Quý vị có muốn tự đi chợ và nấu ăn riêng hay không? Thành viên khác nhau trong căn nhà có thể có những kỳ vọng rất khác nhau.

- > **Mức độ tiếng ồn thế nào là chấp nhận được?**

Điều này có thể vấn đề nếu quý vị và bạn ở chung nhà có lối sống khác biệt. Trước khi dọn vào, tốt hơn hết là đề ra những quy tắc rất rõ ràng về mức độ tiếng ồn. Có thể quý vị thỏa thuận về một giờ giấc nhất định vào ban đêm và vào buổi sáng mà tiếng ồn quá sẽ không được chấp nhận.

- > **Khi quý vị hoặc bạn ở chung nhà có khách tạm trú thì sao?**

Tốt nhất là có sự đồng ý về thời gian một người khác (td. bạn bè, thân nhân hay bồ) có thể ngụ tại căn nhà trong bao lâu trước khi người này phải đóng góp vào chi phí sinh hoạt, kể cả tiền thuê nhà và các hóa đơn.

- > **Ai chịu trách nhiệm trả tiền thuê nhà và các hóa đơn?**

Tiền thuê nhà và các hóa đơn sẽ được chia như thế nào? Quý vị nên hỏi các công ty điện thoại và tiện ích sinh hoạt về những cách thức thanh toán khác nhau, td. quý vị có thể trả hàng tháng. Đoan chắc quý vị lấy biên lai của tất cả các khoản thanh toán.

## Dọn ra khỏi căn nhà cư ngụ chung

Nếu có người muốn dọn ra khỏi căn nhà cư ngụ chung thì sao? Thời điểm thường xảy ra tranh chấp là khi có một người trong căn nhà cần phải dọn ra trước khi giao kèo thuê nhà chấm dứt. Quý vị có thể tránh được tình huống này bằng cách có thỏa thuận rõ ràng là khi có người muốn dọn ra, họ phải thông báo trước bao lâu, ai có nhiệm vụ tìm người thuê nhà khác và ai sẽ chịu trách nhiệm thông báo cho chủ nhà hoặc đại diện địa ốc biết.

Nếu quý vị có tên trong giao kèo thuê nhà, quý vị sẽ chịu trách nhiệm trả tiền thuê nhà cho đến hết thời hạn trong giao kèo hoặc cho đến khi có người thuê nhà khác dọn vào.

Muốn biết thêm thông tin, xin xem tờ thông tin **Shared households (Căn nhà cư ngụ chung)** và **Assignment & sub-letting (Chuyển nhượng & cho thuê lại)** của chúng tôi.

# Một số gợi ý để thỏa thuận với bạn ở chung nhà

- > thảo luận trực tiếp, dành thời giờ rộng rãi để thảo luận vấn đề đang trong vòng tranh chấp
- > nếu vấn đề có liên quan tới tất cả bạn ở chung nhà, có thể quý vị nên chọn ngày giờ thích hợp để triệu tập buổi họp toàn thể
- > trình bày rõ ràng theo quý vị vấn đề là gì, cố gắng giữ bình tĩnh và không bị bức tức
- > thảo luận vấn đề hoặc thái độ/hành vi nếu đó là vấn đề, thay vì cho rằng cá nhân là vấn đề
- > lắng nghe kỹ những gì bạn ở chung nhà muốn trình bày và cố gắng không ngắt lời họ
- > nhắc lại các điều lệ trong nội quy mà quý vị cho rằng đã bị vi phạm

- > thảo luận những giải pháp có thể giải quyết được vấn đề
- > đồng thuận về những điều mà mỗi người sẽ thực hiện để giải quyết vấn đề

Nếu không thể giải quyết vấn đề ổn thỏa, Trung Tâm Hòa Giải Tranh chấp (Dispute Settlement Centre) có thể cung cấp cho quý vị một số đề nghị hoặc sắp xếp để mở buổi hòa giải—nếu các bạn ở chung đồng ý tham gia. Thể thức này gồm có một người độc lập (hòa giải viên) tổ chức cuộc họp với tất cả thành viên trong căn nhà để giúp mọi người tìm được giải pháp.

Nếu thể thức hòa giải không thích hợp hoặc không thành công, quý vị có thể liên lạc với Trung Tâm Pháp Luật Cộng Đồng (Community Legal Centre) để nhờ họ hướng dẫn.

## Nhờ giúp đỡ ở đâu

### Tenants Union of Victoria

#### (Công Đoàn Người Thuê Nhà Tiểu Bang Victoria)

cố vấn pháp lý miễn phí về tranh chấp thuê chỗ ở với chủ nhà hoặc đại diện địa ốc.

☎ 9416 2577

[www.tuv.org.au](http://www.tuv.org.au)

### Federation of Community Legal Centres

#### (Liên Đoàn Trung Tâm Pháp Luật Cộng Đồng)

cố vấn pháp lý miễn phí về tranh chấp của người thuê nhà cư ngụ chung, hãy gọi cho liên đoàn này để biết chi tiết trung tâm pháp luật gần nhà nhất.

☎ 9652 1500

[www.communitylaw.org.au](http://www.communitylaw.org.au)

### Dispute Settlement Centre of Victoria

#### (Trung Tâm Hòa Giải Tranh chấp Tiểu Bang Victoria)

dịch vụ hòa giải miễn phí để giúp giải quyết việc tranh chấp với bạn ở chung nhà.

☎ 9603 8370 (gọi miễn phí ☎ 1800 658 528 ngoài Melbourne)

[www.justice.vic.gov.au/disputes](http://www.justice.vic.gov.au/disputes)

### Victorian Equal Opportunity & Human Rights Commission

#### (Ủy Hội Bình Đẳng Cơ Hội & Nhân Quyền Tiểu Bang Victoria)

cố vấn miễn phí nếu quý vị cho rằng mình bị chủ nhà hoặc đại diện địa ốc phân biệt đối xử.

☎ 1300 292 153

[www.equalopportunitycommission.vic.gov.au](http://www.equalopportunitycommission.vic.gov.au)

### Residential Tenancies Bond Authority

#### (Cơ Quan Quản Lý Tiền Thế Chân Thuê Nhà)

mọi thắc mắc về tiền thế chân.

☎ 1300 137 164

[www.rtba.vic.gov.au](http://www.rtba.vic.gov.au)

### International Student Care Service

#### (Dịch Vụ Chăm Sóc Học Sinh Quốc Tế)

cung cấp dịch vụ trợ giúp 24 giờ, 7 ngày để trợ giúp học sinh quốc tế về những hướng dẫn thuê chỗ ở, vấn đề cá nhân, vấn đề thị thực, cấp cứu y khoa và các vấn đề quan trọng khác.

☎ 1300 55 99 62 (24 giờ, 7 ngày)

[www.internationalstudentcare.com](http://www.internationalstudentcare.com)

### Dịch Vụ Học Sinh

Kiểm xem tại nơi quý vị học tập có dịch vụ gia cư học sinh, dịch vụ học sinh quốc tế hoặc dịch vụ pháp luật có thể làm cố vấn và trợ giúp cho quý vị hay không.

### Dịch Vụ Thông Dịch qua Điện Thoại (TIS)

nếu cần thông ngôn viên để gọi tới bất cứ tổ chức/cơ quan nào nêu trên

☎ 131 450 (24 giờ, 7 ngày)



Thông tin này chỉ áp dụng tại tiểu bang Victoria, Australia và chỉ có tính cách hướng dẫn mà thôi và không nên sử dụng thế cho những hướng dẫn luật pháp chuyên nghiệp hoặc Residential Tenancies Act 1997.

Produced by the Tenants Union of Victoria and St Kilda Legal Service **October 2011** [www.tuv.org.au](http://www.tuv.org.au)