



hướng dẫn từng bước về thủ tục 'quyền vào nhà'

Tháng Năm năm 2010

ĐIỂM KHỞI ĐẦU

Chủ nhà hoặc đại diện địa ốc muốn vào căn nhà thuê của quý vị?

ĐÚNG

Chủ nhà hoặc đại diện địa ốc chỉ có thể vào nhà quý vị khi:

- > họ đã trao/gửi cho quý vị Thông Báo Dọn Ra (Notice to Vacate) và thông báo này sẽ hết hạn trong chưa đầy 14 ngày và họ muốn dẫn người thuê nhà tương lai đến xem nhà
- > quý vị đã trao/gửi cho Thông Báo Ý Định Dọn Ra (Notice of Intention to Vacate) cho họ và thông báo này sẽ hết hạn trong chưa đầy 14 ngày và họ muốn dẫn người thuê nhà tương lai đến xem nhà
- > căn nhà đang được bán hoặc sử dụng làm vật bảo đảm để vay nợ và họ muốn dẫn người mua nhà hoặc người cho vay tương lai đến xem nhà
- > họ đang nhờ người định giá căn nhà
- > họ cần làm tròn bốn phạm tội theo thỏa thuận thuê nhà (giao kèo) của quý vị, RTA hoặc đạo luật khác
- > họ có lý do hợp lý để cho rằng quý vị không làm tròn bốn phạm tội theo thỏa thuận thuê nhà hoặc RTA
- > họ muốn vào để kiểm tra căn nhà (miễn là trong 6 tháng qua họ chưa kiểm tra nhà và cuộc kiểm tra nhà này không xảy ra trong vòng 3 tháng đầu tiên của giao kèo thuê nhà)

Nếu muốn vào nhà quý vị, chủ nhà hoặc đại diện địa ốc phải:

- > trao/gửi cho quý vị giấy thông báo trước ít nhất 24 giờ, ghi rõ lý do họ muốn vào nhà và họ muốn đến vào lúc nào
- > gửi giấy thông báo này bằng bưu điện hoặc trao tận tay quý vị trong khoảng thời gian từ 8g sáng đến 6g tối (nếu gửi giấy thông báo bằng bưu điện, họ phải dành ra thêm trọn 2 ngày để kịp giao thư)
- > chỉ đến nhà trong khoảng thời gian từ 8g sáng đến 6g tối và không đến nhà vào ngày lễ (trừ khi quý vị đã đồng ý như vậy trong vòng 7 ngày qua)
- > không lưu lại lâu hơn cần thiết

Chủ nhà, đại diện địa ốc hoặc bất kỳ ai mà họ cần sử dụng (td. thợ) để thực hiện mục đích của lần vào nhà cũng có thể được vào nhà nếu quý vị đã đồng ý cho phép họ vào nhà trong vòng 7 ngày qua.

Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin Privacy (Sự riêng tư).

Theo Đạo Luật Thuê Chỗ Ở 1997 (Residential Tenancies Act (RTA) 1997), quý vị có quyền 'yên tĩnh vui sống' tại căn nhà mình.

Chủ nhà và đại diện địa ốc có 'quyền vào nhà' nhưng họ phải đáp ứng các yêu cầu để được vào nhà. Nếu họ không đáp ứng được các yêu cầu này, quý vị không bắt buộc phải để họ vào nhà mình.

Liên lạc với Công Đoàn Người Thuê Nhà (Tenants Union) để nhờ họ hướng dẫn.

ĐÚNG

Có thể quý vị muốn chấm dứt thuê chỗ ở và dọn ra. Quý vị có thỏa thuận thuê nhà theo thời hạn cố định không?

KHÔNG

Quý vị có thể chỉ cần trao/gửi giấy thông báo 28 ngày. Hãy gửi bằng thư bảo đảm và dành thêm trọn 2 ngày làm việc để kịp giao thư. Giữ lại một bản sao.

Có phải chủ nhà hoặc đại diện địa ốc thường xuyên đến nhà hoặc đến sách nhiều hoặc gọi điện hoặc thường xuyên gửi thư từ hoặc thư từ sách nhiều?

ĐÚNG

KHÔNG

Nếu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc không làm tròn các yêu cầu đối với việc thông báo hoặc đã thường xuyên đến nhà hoặc đến sách nhiều, quý vị có thể nộp đơn cho Tòa Tài Phán để xin án lệnh cấm đoán (restraining order). Án lệnh có thể cấm hoặc hạn chế việc chủ nhà hoặc đại diện địa ốc đến nhà hoặc liên lạc với quý vị và quý vị có thể gọi cảnh sát nếu họ vi phạm án lệnh. Vi phạm restraining order là tội nặng và họ có thể bị phạt.

Chủ nhà hoặc đại diện địa ốc đã trao/gửi cho quý vị giấy thông báo hợp lệ?

ĐÚNG

KHÔNG

Trừ khi chủ nhà hoặc đại diện địa ốc làm theo đúng thủ tục, việc họ vào nhà mà không có lý do hợp lý là trái luật và họ có thể bị Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Dùng Tiểu Bang Victoria (Consumer Affairs Victoria) truy tố và bị phạt. Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Complaints about landlords and real estate agents (Khiếu nại về chủ nhà và đại diện địa ốc)**.

Nếu họ đã trao/gửi cho quý vị giấy thông báo hợp lệ, quý vị có bốn phạm tội để cho chủ nhà hoặc đại diện địa ốc vào nhà, cho dù vào giờ giấc bất tiện với quý vị hoặc quý vị vắng nhà. Tuy nhiên, quý vị có thể điều đình với họ để hẹn giờ giấc thuận tiện với quý vị hơn (muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **The landlord is selling (Chủ nhà đang bán nhà)**).

Đồ đạc của quý vị có bị hư hại gì không trong lúc họ vào nhà?

KHÔNG

ĐÚNG

Quý vị có thể đòi bồi thường. Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Claiming compensation (Đòi bồi thường)**.