

Khi quý vị nhận được Thông báo Vi phạm Bổn phận

Nếu chủ nhà cho rằng quý vị không làm tròn một hay nhiều bổn phận trong *Residential Tenancies Act 1997*, họ có thể trao/gửi Thông báo Vi phạm Bổn phận cho quý vị.

Người thuê nhà có những bổn phận gì?

Bảng liệt kê dưới đây ghi những bổn phận của người thuê nhà theo Đạo luật trên. Theo những bổn phận này, người thuê nhà phải:

- > không được làm phiền hoặc phá rối sự yên tĩnh, thoải mái hoặc riêng tư của hàng xóm láng giềng
- > giữ gìn căn nhà trong tình trạng tương đối sạch sẽ
- > không làm hư hại căn nhà hoặc những khu vực chung
- > không gắn lắp các thứ (chẳng hạn như móc treo hình) hoặc sửa đổi căn nhà mà không có sự ưng thuận của chủ nhà
- > phục hồi căn nhà về tình trạng ban đầu trước khi dọn ra nếu đã gắn lắp các thứ hoặc đã sửa đổi
- > đưa chìa khóa mới cho chủ nhà khi đổi hoặc gắn thêm ổ khóa cho cửa ra vào hay cửa sổ
- > cho phép chủ nhà vào nhà khi họ đã trao/gửi giấy thông báo đúng thủ tục

Breach of Duty Notice (Thông báo Vi phạm Bổn phận) là giấy thông báo chính thức buộc quý vị chấm dứt 'vi phạm bổn phận' trong cương vị người thuê nhà và/hay bồi thường trong vòng 14 ngày sau khi nhận được giấy thông báo. Nếu quý vị không thi hành, chủ nhà có thể nộp đơn lên Victorian Civil and Administrative Tribunal xin án lệnh cưỡng hành.

Trong Thông báo Vi phạm Bổn phận phải có những gì?

Để có hiệu lực, Thông báo Vi phạm Bổn phận phải:

- > ghi bổn phận hay những bổn phận nào trong Đạo luật mà chủ nhà cho rằng quý vị đã vi phạm
- > ghi chi tiết tổn thất hoặc hư hại do việc vi phạm gây ra
- > ghi rằng quý vị phải chấm chính việc vi phạm và/hay bồi thường
- > báo cho quý vị biết là quý vị không được tái phạm

> thông báo nếu quý vị không giải quyết thỏa đáng, chủ nhà có thể nộp đơn lên Victorian Civil and Administrative Tribunal xin bồi thường và/hay án lệnh chấp hành

> thông báo rằng chủ nhà có thể trao/gửi cho quý vị Thông báo Dọn Ra trong 14-Ngày (14-day Notice to Vacate) nếu quý vị vi phạm cùng một bổn phận lần thứ ba và trong cả hai lần trước, họ đều đã trao/gửi cho quý vị Thông báo Vi phạm Bổn phận (Breach of Duty Notice) hợp lệ

> đích thân trao cho quý vị hoặc nếu gửi qua đường bưu điện, họ phải dành ra thêm 2 ngày làm việc để kịp giao thư

> chỉ sử dụng cho những vi phạm theo *Residential Tenancies Act 1997* mà thôi và không vì bất kỳ lý do nào khác

↻ Giữa Thông báo Vi phạm Bổn phận (Breach of Duty Notice) và vi phạm thỏa thuận thuê nhà (giao kèo) có sự khác biệt. Ví dụ như theo *Residential Tenancies Act 1997*, nuôi thú cưng có khi là vi phạm thỏa thuận thuê nhà chứ không phải là vi phạm bổn phận. Chủ nhà không thể gửi/trao Thông báo Vi phạm Bổn phận (Breach of Duty Notice) cho việc vi phạm điều khoản trong thỏa thuận thuê nhà, nhưng họ có thể nộp đơn lên Tòa Tài phán xin án lệnh chấp hành.

Án lệnh bồi thường và án lệnh chấp hành

Nếu chủ nhà nộp đơn lên Victorian Civil and Administrative Tribunal xin án lệnh bồi thường và/hay án lệnh chấp hành, họ phải gửi cho quý vị bản sao đơn xin này. Sau đó, quý vị sẽ nhận được Thông báo Phiên xử (Notice of Hearing) của Tòa Tài phán ghi ngày, giờ và địa điểm phiên xử. Nếu muốn tranh cãi về đơn xin của chủ nhà, quý vị cần phải đến dự phiên xử của Tòa Tài phán. Nếu không đến dự phiên xử, Tòa sẽ xử mà không cần quý vị có mặt và rất có thể đơn xin của chủ nhà sẽ được chấp thuận.

Trong phiên xử tại Tòa Tài phán, quý vị sẽ có cơ hội tranh cãi về đơn xin của chủ nhà và/hay xin giảm số tiền bồi thường.

tiếp theo ở mặt kia.....



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

Trong khi chủ nhà phải thuyết phục Tòa Tài phán rằng quý vị đã vi phạm *Residential Tenancies Act 1997* và trình bằng chứng để chứng minh cho đơn xin của họ, phần quý vị nên chuẩn bị sẵn để biện hộ cho mình (td. đem theo hình chụp, có nhân chứng hoặc tờ khai của nhân chứng). Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin ***Defending a compensation claim*** và ***The Victorian Civil and Administrative Tribunal*** hoặc liên lạc với Tenants Union nhờ họ hướng dẫn.

Thông báo Dọn Ra (Notice to Vacate)

Nếu chủ nhà cho rằng quý vị không chấn chỉnh việc vi phạm trong vòng 14 ngày sau khi nhận được Breach of Duty Notice (Thông báo Vi phạm Bổn phận), họ có thể trao/gửi cho quý vị giấy thông báo thứ nhì và/hay nộp đơn lên Victorian Civil and Administrative Tribunal xin án lệnh chấp hành. Nếu Tòa Tài phán đồng ý ban hành án lệnh cho chủ nhà và quý vị không tuân thủ, chủ nhà có thể trao/gửi cho quý vị 14-day Notice to Vacate (Thông báo Dọn Ra trong 14-Ngày).

➔ Consumer Affairs Victoria có thể truy tố người không tuân thủ án lệnh Tòa Tài phán và điều này được áp dụng cho cả án lệnh liên quan tới tiền bạc lẫn không liên quan tới tiền bạc. Vào thời điểm ấn hành tờ thông tin này, mức phạt tiền là 2.442,80 đô-la cộng 610,70 đô-la mỗi ngày cho đến khi quý vị tuân thủ án lệnh, đến mức tối đa là 7.328,40 đô-la.

Chủ nhà cũng có thể trao/gửi cho quý vị 14-day Notice to Vacate mà không cần nộp đơn lên Tòa Tài phán nếu quý vị vi phạm cùng một bổn phận lần thứ ba và trong cả hai lần trước, họ đều đã trao/gửi Breach of Duty Notice (Thông báo Vi phạm Bổn phận) hợp lệ cho quý vị.

Trao/gửi Thông báo Vi phạm Bổn phận cho chủ nhà

Là người thuê nhà, quý vị có thể trao/gửi Breach of Duty Notice (Thông báo Vi phạm Bổn phận) cho chủ nhà nếu quý vị cho rằng theo *Residential Tenancies Act 1997* chủ nhà đã vi phạm bổn phận của họ. Muốn biết thêm chi tiết, xem tờ thông tin ***Giving your landlord a Breach of Duty Notice*** và ***Complaints about landlords and real estate agents***

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