

Trao/gửi cho chủ nhà Thông báo Vi phạm Bổn phận (Breach of Duty Notice)

Nếu chủ nhà không làm tròn bổn phận theo *Đạo luật Thuê Chỗ ở (Residential Tenancies) 1997*, quý vị có thể trao/gửi cho họ Thông báo Vi phạm Bổn phận (Breach of Duty Notice). Thông báo này cho chủ nhà biết họ phải sửa chữa/chấn chỉnh vấn đề hoặc bồi thường cho quý vị đối với bất cứ thiệt hại nào quý vị phải chịu vì họ vi phạm bổn phận (hoặc cả hai).

Lúc nào quý vị có thể trao/gửi Thông báo Vi phạm Bổn phận?

Chủ nhà vi phạm bổn phận khi họ không:

- > giao cho quý vị căn hộ trống và sạch
- > để cho quý vị được 'hưởng sự yên tĩnh' trong căn nhà (muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Privacy (Sự Riêng Tư)**)
- > bảo trì căn hộ trong tình trạng tốt (muốn biết thêm chi tiết về sửa chữa cấp bách và sửa chữa không cấp bách thuộc về chủ nhà, xin xem tờ thông tin **Repairs (Sửa chữa)**)
- > bảo đảm phải thay thiết bị nước hoặc các đồ dùng liên quan tối thiểu phải là hạng A
- > tất cả cửa ra vào và cửa sổ đều phải có ổ khóa
- > đưa chìa khóa mới khi thay ổ khóa

Nếu muốn chủ nhà chấn chỉnh việc vi phạm, quý vị cần phải trao/gửi cho họ Thông báo Vi phạm Bổn phận (Breach of Duty Notice). Ví dụ như quý vị có thể 'trao/gửi' cho chủ nhà Thông báo Vi phạm Bổn phận (Breach of Duty Notice) nếu họ quấy rối không để cho quý vị 'hưởng sự yên tĩnh' vì họ tới nhà mà không báo trước.

➔ Lưu ý: những lý do để cư dân nhà tập thể và nhà lưu động rơmoóc (caravan) tại công viên tá túc có thể trao/gửi cho chủ nhà Thông báo Vi phạm Bổn phận khác với những lý do trên. Muốn biết thêm chi tiết, xin liên lạc với Tenants Union (Công đoàn Người Thuê nhà).

Buộc chủ nhà làm tròn bổn phận

Thông báo Vi phạm Bổn phận cho chủ nhà biết nếu họ không chấn chỉnh sự việc vi phạm và/ hay bồi thường, quý vị có thể nộp đơn lên Tòa Tài phán Dân sự và Hành chính Tiểu bang Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) xin án lệnh buộc họ phải thực hiện. (Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Victorian Civil and Administrative Tribunal**.)

➔ Bất tuân án lệnh của Tòa Tài phán là phạm luật, và điều này được áp dụng với cả án lệnh liên quan đến tiền bạc lẫn án lệnh không liên quan đến tiền bạc. 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)**.

Đòi bồi thường

Nếu chủ nhà vi phạm bất kỳ bổn phận nào và quý vị bị thiệt hại hoặc bị bất tiện đáng kể, quý vị có thể trao/gửi Thông báo Vi phạm Bổn phận đòi bồi thường.

Nếu vụ vi phạm vừa mới xảy ra, quý vị nên trao/gửi Thông báo Vi phạm Bổn phận buộc chủ nhà làm tròn bổn phận của họ (như được trình bày ở trên trong tờ thông tin này) và nộp đơn lên Tòa Tài phán đòi bồi thường một khi vụ vi phạm đã được chấn chỉnh, lý do là quý vị không thể tính hết mọi thiệt hại mà quý vị phải chịu cho đến khi vấn đề được giải quyết.

Nếu vụ vi phạm đã xảy ra cách đây một thời gian và đã được chấn chỉnh, quý vị vẫn có thể sử dụng Thông báo Vi phạm Bổn phận để đòi bồi thường. Trong đơn, ghi số tiền quý vị đòi bồi thường, chủ nhà đã vi phạm bổn phận nào và ngày quý vị liên lạc với chủ nhà lần đầu tiên về vụ vi phạm này.

Nếu đã dọn ra, quý vị không cần trao/gửi Thông báo Vi phạm Bổn phận. Quý vị có thể nộp đơn đòi bồi thường thẳng lên Tòa Tài phán.

➔ Trong một số trường hợp, việc trao/gửi Thông báo Vi phạm Bổn phận (Breach of Duty Notice) có khi là bước đầu tiên trong tiến trình chấm dứt thuê nhà (muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Ending a tenancy (Chấm dứt thuê nhà)**).

Cách điền Thông báo Vi phạm Bổn phận (Breach of Duty Notice)

Tenants Union có sẵn Thông báo Vi phạm Bổn phận (Breach of Duty Notice) hoặc quý vị có thể tải về máy Thông báo này từ trang mạng www.consumer.vic.gov.au của Cơ quan Bảo vệ Người tiêu dùng (Consumer Affairs)

Ghi thông tin vào các ô chứa sẵn trong Thông báo. Dưới đây là hướng dẫn và gợi ý về cách điền vào mẫu đơn.

tiếp theo ở mặt kia ...

Chi tiết chủ nhà

1. Hãy chắc chắn quý vị có ghi tên chủ nhà (đừng ghi tên đại diện địa ốc) ở phần chừa trống.
2. Ghi địa chỉ của chủ nhà hoặc đại diện địa ốc (đừng ghi địa chỉ của quý vị).

Chi tiết người thuê nhà

3. Nếu có nhiều hơn một người có tên trong thỏa thuận thuê nhà, quý vị nên ghi tên tất cả mọi người.
4. Ghi địa chỉ căn nhà thuê.
5. Ghi địa chỉ nhận thư từ theo ý quý vị muốn (có thể khác với địa chỉ quý vị ghi ở phần 4).
6. Ghi số điện thoại liên lạc.

Chi tiết trao/gửi giấy tờ

7. Ghi rõ cách đã trao/gửi Thông báo (ví dụ như gửi bằng thư bảo đảm) và ngày gửi.
8. Ký tên vào đơn.
9. Ghi tên của quý vị rõ ràng bằng chữ in.

Lý do gửi Thông báo vi phạm bốn phạm

10. Nêu rõ lý do quý vị gửi thông báo bằng cách xác định các bốn phạm chủ nhà đã vi phạm, thí dụ Phần 65 - Không phù hợp để cư ngụ (xem trọn danh sách ở trang trong Breach of Duty Notice). Sau đó quý vị nên ghi thêm càng nhiều chi tiết càng tốt kể cả ngày tháng. Nếu không đủ chỗ, quý vị viết 'see attached' (xem tờ đính kèm) và ghi chi tiết trên tờ giấy khác.
11. Ghi chi tiết những thiệt hại hoặc sự bất tiện quý vị đã phải chịu đựng vì chủ nhà vi phạm bốn phạm. Ghi càng nhiều chi tiết càng tốt. Nếu đòi bồi thường, quý vị đính kèm bất kỳ giấy khảo giá sửa chữa hoặc thay mới đồ đạc bị hư hại, biên lai chi phí v.v.. Quý vị có thể viết 'see attached' (xem tờ đính kèm) và ghi chi tiết trên tờ giấy khác.
12. Nếu tìm cách buộc chủ nhà thực hiện bốn phạm của họ, quý vị phải nêu rõ quý vị muốn họ làm gì (ví dụ như sửa chữa mái nhà bị dột). Nếu đòi bồi thường, quý vị ghi số tiền quý vị đòi là bao nhiêu. Quý vị có thể sử dụng phần 12 cho cả việc tuân thủ lẫn bồi thường (gạch bỏ chữ 'or' (hay) và viết chữ 'and' (và)).
13. Đây là lời tuyên bố cho chủ nhà biết là quý vị sẽ nộp đơn lên Tòa Tài phán nếu họ không giải quyết vấn đề và/hoặc bồi thường cho quý vị.

14. Đánh dấu vào ô để cho biết quý vị có đính kèm bất kỳ giấy tờ nào với mẫu đơn hay không.

Cách trao/gửi Thông báo Vi phạm Bốn phạm (Breach of Duty Notice)

Quý vị có thể 'trao/gửi' Thông báo Vi phạm Bốn phạm (Breach of Duty Notice) bằng cách gửi bằng thư thường, nhưng chúng tôi khuyên quý vị nên gửi bằng thư bảo đảm hoặc đích thân giao cho chủ nhà hoặc đại diện của họ để quý vị có thể chứng minh rằng chủ nhà đã nhận được nó. Giữ bản sao Thông báo và biên lai bưu điện.

Một khi đã trao/gửi Thông báo, quý vị phải đợi 14 ngày (dành ra thêm 2 ngày để bưu điện giao thư). Sau đó, nếu chủ nhà vẫn chưa chấn chỉnh vấn đề và/hoặc bồi thường cho quý vị, quý vị có thể nộp đơn lên VCAT xin án lệnh buộc họ tuân thủ Thông báo.

Muốn nộp đơn lên Tòa Tài phán, quý vị cần phải điền đơn và đính kèm bản sao Thông báo Vi phạm Bốn phạm (Breach of Duty Notice). Muốn biết thêm chi tiết, xin đọc tờ thông tin **Victorian Civil and Administrative Tribunal**.

➔ Nếu chủ nhà trao/gửi cho quý vị Thông báo Vi phạm Bốn phạm (Breach of Duty Notice), xin đọc tờ thông tin **When you get a Breach of Duty Notice** của chúng tôi hoặc liên lạc với Tenants Union nhờ họ hướng dẫn.

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