

Thuê nhà và thảm họa

Cơ sở pháp lý



Nếu quý vị thuê nhà ở Victoria và nhà của quý vị bị thiệt hại do lũ lụt, cháy rừng, hoặc bão, quý vị vẫn có các quyền theo luật cho thuê của tiểu bang.

Trước khi đưa ra bất kỳ quyết định nào về việc thuê nhà của mình, hãy chắc chắn rằng quý vị hiểu các quyền và lựa chọn của mình. Có sẵn dịch vụ hỗ trợ pháp lý và dịch thuật miễn phí.

Nếu quý vị muốn rời đi

Nếu thảm họa làm cho nhà của quý vị không an toàn hoặc không phù hợp để ở và quý vị muốn dọn ra hẳn, quý vị có thể:

- Thoả thuận với chủ nhà để kết thúc hợp đồng thuê nhà (lập thoả thuận bằng văn bản), hoặc
- Gửi cho chủ nhà hoặc đại lý một 'thông báo về ý định dọn đi' (lấy [mẫu đơn](#) trên trang mạng của Consumer Affairs Victoria) với lý do căn nhà không thể ở được, sau đó chuyển đi và trả lại chìa khóa

Khi đã trả lại chìa khoá nhà, quý vị nên ngừng trả tiền thuê và hoá đơn tiện ích. Trước khi rời đi, hãy chụp ảnh hoặc quay video để chứng minh tình trạng của tài sản trong trường hợp có tranh chấp. Nếu quý vị đã trả tiền thuê nhà trước, hãy gửi văn bản để yêu cầu chủ nhà hoàn lại tiền ngay. Nếu họ không trả, quý vị có thể đòi bồi thường.

Nếu quý vị cần rời đi nhưng có kế hoạch quay lại sau khi nơi ở đã an toàn, hãy gửi văn bản để thông báo cho chủ nhà hoặc đại lý rằng quý vị chỉ chuyển đi tạm thời và không có ý định chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Nếu căn nhà vẫn còn có thể ở được nhưng quý vị muốn dọn ra hẳn, hãy cố gắng thương lượng với chủ nhà hoặc đại lý để chuyển đi sớm và lưu lại điều này bằng văn bản. Nếu không có sự đồng ý của họ, quý vị có thể phải trả phí vi phạm hợp đồng thuê.

Nếu họ yêu cầu quý vị dọn ra

Nếu quý vị tin rằng ngôi nhà của mình an toàn và quý vị muốn ở lại, quý vị không cần phải rời đi hoặc trả lại chìa khóa ngay lập tức – ngay cả khi chủ nhà hoặc đại lý gửi cho quý vị thông báo yêu cầu dọn đi. Việc chủ nhà hoặc đại lý đích thân đuổi quý vị ra khỏi nhà hoặc thay ổ khóa là bất hợp pháp.

Để trục xuất quý vị, trước tiên chủ nhà phải nộp đơn lên Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) để xin 'lệnh thu hồi chỗ ở'. Tại buổi làm việc của VCAT, quý vị sẽ có cơ hội được nêu ý kiến của mình. Nếu VCAT từ chối cấp lệnh thu hồi chỗ ở cho chủ nhà, quý vị không cần phải rời đi.

Nếu chủ nhà nhận được lệnh thu hồi chỗ ở, VCAT vẫn có thể cho quý vị thêm thời gian trước khi quý vị phải dọn ra. Trong mọi trường hợp, chỉ có cảnh sát mới có thể thực hiện việc trục xuất. Quý vị có thể ở lại cho đến khi cảnh sát yêu cầu quý vị rời đi.

Sửa chữa

Khi thảm họa gây thiệt hại cho nhà cho thuê, chủ nhà có trách nhiệm sửa chữa và dọn dẹp ngôi nhà, bao gồm cả việc thu dọn đồ nát. Quý vị chịu trách nhiệm dọn dẹp vật dụng của mình.

Hãy gọi cho chủ nhà hoặc đại lý càng sớm càng tốt để thông báo cho họ về bất kỳ hư hỏng và sửa chữa cần thiết nào, sau đó gửi tin nhắn, email hoặc thư – hãy gửi cả ảnh nữa. Việc sửa chữa khẩn cấp phải được hoàn thành càng sớm càng tốt, còn việc sửa chữa không khẩn cấp phải được hoàn thành trong vòng 14 ngày.

Đôi khi, việc sửa chữa sau thảm họa có thể bị trì hoãn, có khi vì những lý do nằm ngoài tầm kiểm soát của chủ nhà, chẳng hạn như thiếu thợ sửa chữa. Nhưng nếu chủ nhà gây ra sự chậm trễ, họ có thể phải chịu trách nhiệm bồi thường. Tìm kiếm lời khuyên pháp lý về hoàn cảnh của quý vị và cách đẩy nhanh việc sửa chữa, chẳng hạn như gửi 'thông báo vi phạm nghĩa vụ' (lấy [mẫu](#) trên trang mạng của Consumer Affairs Victoria) hoặc nộp đơn lên Rental Dispute Resolution Victoria (RDRV – Cơ quan Giải quyết Tranh chấp khi cho Thuê Victoria).

Tiền thuê nhà

Nếu hợp đồng thuê nhà của quý vị chưa hết hạn, quý vị phải tiếp tục trả toàn bộ tiền thuê nhà trừ khi chủ nhà có đồng ý khác. Điều này áp dụng ngay cả khi nhà thuê của quý vị bị hư hỏng hoặc quý vị đã tạm thời chuyển đi.

Trong khi chờ sửa chữa, quý vị có thể yêu cầu chủ nhà hoặc đại lý giảm tiền thuê ở mức hợp lý dựa trên phần tiện ích nhà mà quý vị không thể sử dụng. Luôn luôn có thoả thuận này bằng văn bản và giữ lại một bản sao. Nếu chủ nhà từ chối, quý vị có thể nộp đơn lên RDRV để xin lệnh sửa chữa và bồi thường liên tục cho đến khi việc sửa chữa hoàn tất.



Để biết thêm thông tin về việc thuê nhà và thảm họa, truy cập www.tenantsvic.org.au/disasters

Tenants Victoria | ACN 081 348 227
Tháng Mười Một 2025
www.tenantsvic.org.au

Trả lại và thu thập đồ đạc

Nếu quý vị đã tạm thời chuyển đi nhưng có kế hoạch quay lại, hãy kiểm tra với cảnh sát hoặc các dịch vụ khẩn cấp xem có an toàn để quay lại khu vực bị ảnh hưởng bởi thảm họa hay không. Ngoài ra, hãy xác nhận với hội đồng địa phương xem lệnh khẩn cấp có áp dụng cho nơi quý vị thuê hay không. Nếu không có hạn chế nào, quý vị có thể quay lại. Nếu quý vị không vào nhà được, hãy tìm kiếm tư vấn pháp lý ngay lập tức.

Nếu quý vị để quên đồ và không muốn quay lại, hãy liên hệ với chủ nhà hoặc đại lý để sắp xếp việc lấy đồ càng sớm càng tốt. Quý vị càng đợi lâu thì khả năng đồ đạc của quý vị bị mất hoặc bị vứt bỏ càng cao, hoặc chủ nhà sẽ tính phí lưu kho. Hãy cho chủ nhà hoặc đại lý biết về bất kỳ vật dụng hoặc tài liệu quan trọng nào và để lại thông tin liên lạc của quý vị cho họ.

Để phòng ngừa, hãy thường xuyên chụp ảnh đồ đạc của quý vị và sao lưu các tài liệu quan trọng. Điều này có thể giúp ích cho việc yêu cầu bảo hiểm hoặc nếu có tranh chấp về việc xử lý sai trái.

Hoàn trả tiền đặt cọc

Nếu hợp đồng thuê nhà đã kết thúc, quý vị có thể yêu cầu lấy lại tiền đặt cọc ngay từ Residential Tenancies Bond Authority (RTBA – Cơ quan Quản lý Đặt cọc thuê Nhà) – hãy [truy cập trang RTBA Trực tuyến](#). Chủ nhà không nên sử dụng tiền đặt cọc của quý vị để trang trải thiệt hại do thảm họa. Trừ khi quý vị gây ra thiệt hại, thông thường quý vị sẽ được nhận lại toàn bộ tiền đặt cọc. Nếu có tranh chấp về tiền đặt cọc, hãy nộp đơn lên RDRV.

Bồi thường

Thiệt hại do thảm họa gây ra thường không phải là lỗi của ai cả. Quý vị có trách nhiệm tự mua bảo hiểm và thay thế đồ đạc của mình và tìm nơi khác để ở nếu cần. Tuy nhiên, nếu quý vị bị thiệt hại vì chủ nhà không tuân thủ luật pháp hoặc không đáp ứng các yêu cầu của hợp đồng thuê, quý vị có thể yêu cầu bồi thường.

Các ví dụ bao gồm:

- Chủ nhà gây chậm trễ trong việc sửa chữa
- Trục xuất bất hợp pháp
- Vứt đồ đạc của quý vị một cách sai trái

Rental Dispute Resolution Victoria

Rental Dispute Resolution Victoria (RDRV) là dịch vụ hòa giải miễn phí và công bằng cho các vấn đề thuê nhà như sửa chữa, yêu cầu bồi thường hoặc tiền đặt cọc và tăng tiền thuê nhà. RDRV giúp các bên đạt được thỏa thuận công bằng mà không cần phải chính thức làm việc với VCAT.

Nhận hỗ trợ pháp lý miễn phí

Để nói chuyện với người nào đó có thể giải thích quyền thuê nhà của mình:

- **Gọi Tenants Victoria's Renter Support Line** qua số (03) 9416 2577. Để nói chuyện với chúng tôi bằng ngôn ngữ của quý vị, hãy gọi đến Dịch vụ Biên dịch và Phiên dịch qua số 131450, cho họ biết ngôn ngữ quý vị cần và cung cấp số điện thoại của chúng tôi cho phiên dịch viên.
- **Gọi Disaster Legal Help Victoria (Cơ quan Trợ giúp Pháp lý sau Thảm họa Victoria)** qua số 1800 113 432
- **Đặt lịch hẹn tại trung tâm pháp lý cộng đồng gần nhất.** Để tìm trung tâm gần chỗ quý vị, hãy truy cập trang mạng [Federation of Community Legal Centres \(Liên đoàn các Trung tâm Pháp lý Cộng đồng\)](#)

Các đường dẫn hữu ích

Tenants Victoria

www.tenantsvic.org.au/disasters

Disaster Legal Help Victoria

www.disasterlegalhelp.org.au

Consumer Affairs Victoria

www.consumer.vic.gov.au

Rental Dispute Resolution Victoria

www.rdrv.vic.gov.au

VicEmergency (hỗ trợ cứu trợ khẩn cấp)

www.emergency.vic.gov.au/relief

Housing Victoria

(chỗ ở khẩn cấp và khủng hoảng)

www.housing.vic.gov.au/crisis-emergency-accommodation

Safe Steps (hỗ trợ về bạo lực gia đình)

www.safesteps.org.au

Rental Tenancies Bond Authority

www.rentalbonds.vic.gov.au

Thông tin này chỉ mang tính chất hướng dẫn và không nên dùng để thay thế cho lời khuyên pháp lý chuyên nghiệp.



Để biết thêm thông tin về việc thuê nhà và thảm họa, truy cập www.tenantsvic.org.au/disasters

Tenants Victoria | ACN 081 348 227
Tháng Mười Một 2025
www.tenantsvic.org.au

