

Thay Đổi Gia Cư hay Người Sống Trong Gia Cư

Hướng dẫn về việc dọn vào,
dọn ra hay chuyển dời giữa
các gia cư công cộng.



Thay Đổi Gia Cư hay Người Sống Trong Gia Cư

Chuyển Nhượng Người Thuê Nhà – Thay đổi Tình Trạng Pháp Lý

1. ‘Chuyển Nhượng Người Thuê Nhà’ là gì?

Nếu quý vị hiện đang sống trong gia cư công cộng và muốn thay đổi người sống trong gia cư (thí dụ, một người nào đó vừa dọn vào, dọn ra hay vừa qua đời), quý vị có thể nộp đơn xin *Chuyển Nhượng Người Thuê Nhà (Transfer of Tenancy)*. Đây là một sự thay đổi tình trạng pháp lý của người sống trong gia cư.

Một *Hợp Đồng Thuê Mướn Nhà Ở* mới phải được ký kết sau bất kỳ một sự thay đổi nào về những người sống trong gia cư. Điều quan trọng là mọi người sống trong gia cư phải có tên trong bản *Hợp Đồng Thuê Mướn Nhà Ở* để bảo đảm là họ có được mọi quyền hạn trong tư cách là người thuê nhà. Nếu quý vị sống trong một gia cư mà không có tên trong bản *Hợp Đồng Thuê Mướn Nhà Ở*, quý vị là một người cư ngụ nhưng không có đầy đủ mọi quyền hạn như một người thuê nhà.

2. Nộp đơn

Nếu có sự thay đổi về những người sinh sống trong hộ của mình, quý vị nên điền vào mẫu *Đơn Xin Chuyển Nhượng Người Thuê Nhà (Application for Transfer of Tenancy)*. Mẫu đơn này hiện có sẵn tại Văn Phòng Gia Cư địa phương của quý vị.

3. Những đòi hỏi về việc chuyển nhượng

Văn Phòng Gia Cư có những đòi hỏi khác nhau tùy thuộc vào hình thức chuyển nhượng như được liệt kê dưới đây:

Chung → Một Người

Nếu quý vị đang đứng tên thuê nhà chung với một người và người đó dọn đi, quý vị có thể nộp đơn xin hợp đồng thuê nhà được chuyển qua tên của một mình quý vị. Quý vị không thể ký kết một *Hợp Đồng Thuê Mướn Nhà Ở* nếu quý vị không hội đủ điều kiện để được xin thuê gia cư.

Các thông tin sau đây phải được cung cấp:

- Chi tiết về lợi tức và tài sản
- Yêu cầu xin được chuyển nhượng người thuê nhà
- Các bằng chứng về việc người kia đã dọn ra hay đã qua đời

Nếu một người thuê nhà qua đời

Trong trường hợp hai người đứng tên thuê nhà chung và một trong hai người này qua đời, hợp đồng thuê nhà không chấm dứt mà sẽ tiếp tục dưới tên của người còn sống. Văn Phòng Gia Cư cần phải chấm dứt hợp đồng

thuê nhà theo đúng quy định của luật pháp nếu họ muốn dời một người nào đó ra khỏi nhà.

Một Người → Một Người

Nếu quý vị là người cư ngụ (không phải là người thuê nhà) trong một gia cư nào đó và người thuê nhà duy nhất trong đó qua đời hay dọn đi nơi khác, quý vị có thể nộp đơn xin chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà sang tên của quý vị.

Việc xin chuyển nhượng này sẽ được định đoạt bằng các thông tin sau đây:

- Quý vị đã phải sống trong căn nhà đó tối thiểu là 12 tháng
- Việc không chấp thuận đơn xin chuyển nhượng này sẽ gây ra những khó khăn cùng cực
- Những phương thức lựa chọn khác mà quý vị có
- Hiện tại quý vị có đang nộp đơn xin gia cư công cộng hay không
- Quý vị cần phải ở trong khu vực đó (thí dụ, vì lý do gần bác sĩ, trường học hay các mạng lưới hỗ trợ)

Các thông tin sau đây phải được cung cấp:

- Chi tiết về lợi tức và tài sản
- Yêu cầu xin được chuyển nhượng người thuê nhà
- Các bằng chứng về việc người kia đã dọn ra hay đã qua đời
- Trong trường hợp cần thiết, một nghị quyết của Tòa Hành Chánh và Dân Sự Victoria (VCAT) chỉ thị rằng hợp đồng thuê nhà đó phải được chuyển nhượng.

Một Người → Chung

Nếu căn nhà chỉ có một người thuê nhà sinh sống và một người khác muốn dọn vào rồi trở thành một người thuê nhà, quý vị có thể xin chuyển nhượng thành hợp đồng thuê nhà đứng tên chung. Điều này có thể xảy ra nếu quý vị lập gia đình hay có một thân nhân dọn vào ở chung dài hạn với quý vị.

Nếu quý vị lập gia đình, quý vị phải chứng minh rằng quý vị và người phối ngẫu của quý vị hội đủ các tiêu chuẩn đòi hỏi để được thuê gia cư công cộng.

Các thông tin sau đây phải được cung cấp:

- Đơn xin chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà sang tên chung của hai người
- Giấy hôn thú trong trường hợp lập gia đình
- Các giấy tờ chứng minh lợi tức và tài sản của cả hai người đứng tên chung trong hợp đồng thuê nhà
- Nếu có một khoản tiền thuê nhà hay bảo trì nhà còn thiếu hụt, người thuê nhà nguyên thủy phải ký vào một *Thỏa Thuận Thanh Toán Sau Khi Dọn Nhà (Vacated Tenancy Repayment Agreement)*.

Chung → Chung

Khi một số người sống chung trong một căn nhà và một người nào đó dọn ra, người thuê nhà còn lại, người cư ngụ hay một người mới có thể nộp đơn xin chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà sang tên của mình.

Các thông tin sau đây phải được cung cấp:

- Yêu cầu xin chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà sang tên chung nhiều người
- Chi tiết về lợi tức và tài sản của tất cả mọi người
- Tất cả những người thuê nhà còn lại phải ký tên vào *Thỏa Thuận Thanh Toán Sau Khi Dọn Nhà* (nếu họ có thiếu nợ tiền của Văn Phòng Gia Cư)
- Các bằng chứng về việc những người thuê nhà kia đã dọn ra hay đã qua đời

Nếu một người thuê nhà qua đời

Nếu một người thuê nhà qua đời, người thuê nhà đứng tên chung không cần phải làm điều gì. Họ có thể tiếp tục sinh sống trong căn nhà đó.

4. Thủ tục chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà

Sau khi quý vị điền hoàn tất và nộp mẫu *Đơn Xin Chuyển Nhượng Hợp Đồng Thuê Nhà (Application for Transfer of Tenancy Form)*, Văn Phòng Gia Cư có thể sắp xếp một cuộc phỏng vấn để thảo luận về đơn xin của quý vị. Các thủ tục khác nhau được áp dụng tùy theo hình thức chuyển nhượng.

Một Người → Một Người

Ứng đơn muốn xin chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà từ một người sang một người phải cung cấp các chứng từ được liệt kê trên đây trong vòng 14 ngày.

Mọi khoản tiền còn thiếu nợ với Văn Phòng Gia Cư phải được thanh toán trước khi đơn xin của quý vị được cứu xét.

Một Người → Chung, Chung → Một Người, Chung → Chung

Trong trường hợp người thuê nhà dọn ra đã không thông báo về ý định dọn ra của họ và người ta không tìm được họ để yêu cầu thi hành những bổn phận trong hợp đồng thuê nhà, quý vị sẽ phải nộp một mẫu đơn tổng quát lên VCAT theo điều khoản 452 về việc *Khai Báo Tình Trạng Thuê Nhà Hợp Pháp (Declaration of the Legal Status of Tenancy)*.

Sau khi VCAT ra một nghị quyết, đơn xin của quý vị có thể được thẩm định.

5. Nộp đơn lên Tòa Hành Chánh và Dân Sự Victoria

Quý vị có thể nộp đơn lên VCAT qua điện thoại hay đích thân tới tận nơi.

Tòa Hành Chánh và Dân Sự Victoria

Lầu 7, 55 King St, Melbourne 3000

Điện thoại: (03) 9628 9800

hoặc 1800 133 055

Mẫu đơn

Quý vị sẽ phải điền vào một mẫu đơn. Lệ phí nộp đơn có áp dụng nhưng quý vị có thể xin VCAT cho miễn đóng nếu quý vị đang sinh sống nhờ trợ cấp của Centrelink. Quý vị phải gửi một bản sao mẫu đơn nộp cho Tòa Hành Chánh và Dân Sự của mình tới Văn Phòng Gia Cư trong vòng 7 ngày.

Tòa Hành Chánh và Dân Sự sẽ trao cho quý vị một *Thông Báo Phiên Xử (Notice of Hearing)* trong đó ghi rõ ngày giờ và địa điểm của phiên xử.

Phiên xử

Quý vị hãy nhớ tới dự phiên xử đúng giờ và mang theo mọi bằng chứng có được để hỗ trợ cho đơn của mình.

6. Những ứng đơn thành công

Nếu đơn xin chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà của quý vị thành công, Văn Phòng Gia Cư sẽ liên lạc với quý vị để sắp xếp ngày giờ tới xem qua căn nhà. Một bản Báo Cáo Tình Trạng Căn Nhà phải được điền hoàn tất.

Quý vị phải ký tên vào bản *Hợp Đồng Thuê Muốn Nhà Ở* trong vòng 2 tuần sau khi đơn xin chuyển nhượng được chấp thuận.

Quý vị cũng sẽ được yêu cầu ký tên vào mẫu *Đơn Xin Chức Giảm Tiền Thuê Nhà (Rental Rebate Application Form)*.

Đời Nhà – Chuyển Đổi

1. Tôi có thể dời sang một căn nhà khác hay không?

Nếu quý vị hiện đang sống trong một gia cư công cộng, quý vị có thể chuyển đổi sang một gia cư công cộng khác. Quý vị không thể yêu cầu xin chuyển đổi sang một căn nhà khác trong cùng một khu vực hiện đang sinh sống trừ phi quý vị đang nộp đơn xin một chỗ ở nhỏ hơn hoặc lớn hơn, hay quý vị đã được chấp thuận đối với việc chuyển đổi nhà sớm.

2. Những lý do xin Chuyển Đổi Nhà

Quý vị không cần phải có lý do để xin chuyển đổi nhà.

Sau lần chuyển đổi đầu tiên, quý vị chỉ có thể nộp đơn xin chuyển đổi thêm một lần khác trong mỗi 5 năm, trừ phi một hay nhiều tình huống sau đây xảy ra:

- Căn nhà quý vị hiện đang sinh sống quá nhỏ hay quá lớn, và quý vị phải cần chỗ ở nhỏ hơn hay lớn hơn
- Một người nào đó trong nhà đang bị bệnh và cần phải có một căn nhà khác để đáp ứng được các nhu cầu của họ
- Quý vị được chấp thuận để chuyển đổi nhà sớm
- Quý vị trao đổi căn nhà của mình với một người khác đang sinh sống trong gia cư công cộng

3. Cách nộp đơn xin

Quý vị có thể nộp đơn xin chuyển đổi nhà bằng cách điền vào mẫu *Đơn Xin Chuyển Đổi* hiện có sẵn tại Văn Phòng Gia Cư địa phương.

4. Thủ tục chuyển đổi

Văn Phòng Gia Cư có thể thanh tra căn nhà của quý vị trước khi đồng ý đề nghị cho quý vị chuyển đổi. Vào lúc thanh tra, một bản *Báo Cáo Tình Trạng Căn Nhà Thuê (Tenancy Condition Report)* phải được điền hoàn tất. Mọi khoản bảo trì do quý vị chịu trách nhiệm đều sẽ phải được hoàn tất hay sắp xếp để được hoàn tất. Mọi phí tổn do quý vị chịu trách nhiệm đều phải được thanh toán đầy đủ trước khi quý vị chuyển đổi.

Thỏa Thuận Trao Đổi

1. 'Thỏa thuận trao đổi' (mutual swap) là gì?

Những người sinh sống trong gia cư công cộng có thể trao đổi nhà với những người hiện đang sống trong gia cư công cộng khác nếu đáp ứng được một số đòi hỏi nhất định.

2. Nộp đơn xin thỏa thuận trao đổi

Quý vị có thể đăng ký ý muốn thỏa thuận trao đổi của mình bằng cách điền vào mẫu *Đơn Muốn Thỏa Thuận Trao Đổi (Mutual Swap Interest form)*. Quý vị có thể lấy mẫu đơn này tại Văn Phòng Gia Cư địa phương.

Sau khi quý vị và người kia đã đồng ý trao đổi nhà, mỗi người phải gửi một lá thư *Xác Nhận Thỏa Thuận Trao Đổi (Mutual Swap Confirmation)* và một *Đơn Xin Thuê Nhà (Application for Rental Housing Form)* tới văn phòng gia cư địa phương để yêu cầu họ giải quyết việc trao đổi nhà.

Những người thuê nhà có thể chọn trao đổi trong phạm vi hay bên ngoài khu vực danh sách chờ đợi hiện tại của họ.

3. Những đòi hỏi về việc thỏa thuận trao đổi

Những người thuê nhà muốn xin thỏa thuận trao đổi phải đáp ứng được mọi tiêu chuẩn áp dụng đối với việc xin gia cư thuộc diện 'Chờ tới phiên', bao gồm các tiêu chuẩn liên quan tới:

- Những đòi hỏi về lợi tức và tài sản
- Những đòi hỏi về tình trạng cư trú
- Những cáo buộc chưa giải quyết xong và những vụ vi phạm khác về vấn đề thuê nhà

Cả hai bên đều phải hội đủ tiêu chuẩn đối với kích cỡ của căn nhà mà họ muốn dọn vào (thí dụ, quý vị không thể dọn vào một căn nhà có 3 phòng ngủ trong khi quý vị chỉ cần 1 phòng ngủ).

Chỉ những thành viên trong hộ vốn đã sinh sống với nhau được ít nhất 6 tháng mới có thể được tính chung trong việc định đoạt kích cỡ của căn nhà để thỏa thuận trao đổi.

4. Thanh tra

Văn Phòng Gia Cư sẽ sắp xếp ngày giờ tới thanh tra để họ có thể điền hoàn tất bản *Báo Cáo Thanh Tra (Inspection Report)*. Quý vị sẽ có trách nhiệm hoàn tất mọi công việc bảo trì vốn là trách nhiệm của người thuê nhà.

Việc thỏa thuận trao đổi sẽ không được chấp thuận cho đến khi mọi khoản thiếu nợ đã được thanh toán đầy đủ, ngay cả trong trường hợp tất cả những đòi hỏi khác về tiêu chuẩn đã được thỏa mãn.

5. Nếu việc trao đổi được chấp thuận

Nếu đơn của quý vị được chấp thuận, và quý vị đã thanh toán mọi khoản nợ, quý vị sẽ được yêu cầu ký tên vào một bản *Hợp Đồng Thuê Muốn Nhà Ở* mới. Quý vị cũng sẽ phải điền hoàn tất một bản Báo Cáo Tình Trạng Căn Nhà Thuê mới.

6. Nếu việc trao đổi không được chấp thuận

Nếu việc trao đổi không được chấp thuận, quý vị sẽ nhận được một lá thư của Văn Phòng Gia Cư cho biết lý do tại sao đơn của quý vị không được chấp thuận.

7. Kháng cáo

Nếu đơn của quý vị không được chấp thuận, quý vị có thể kháng cáo lại quyết định này bằng cách sử dụng thủ tục kháng cáo nội bộ của Văn Phòng Gia Cư.

Ghi chú: Muốn kháng cáo, xin xem Tờ Dữ Kiện – Kháng Cáo các Quyết Định của Văn Phòng Gia Cư.

Muốn Tìm Giúp Đỡ

Văn Phòng Gia cư

Nếu quý vị có điều thắc mắc muốn hỏi Văn Phòng Gia Cư hay muốn được giới thiệu giúp đỡ.

ĐT: 1300 650 172

www.housing.vic.gov.au

Tòa Hành Chánh và Dân Sự Victoria

Nếu quý vị cần đi tới tòa hoặc đang được đưa tới tòa.

ĐT: 03 9628 9800 (1800 133 055)

www.vcat.vic.gov.au

Liên Hiệp các Trung Tâm Luật Pháp Cộng Đồng

Muốn biết trung tâm luật pháp cộng đồng gần nhất để được cố vấn luật pháp.

ĐT: 03 9654 2204

www.communitylaw.org.au

Văn Phòng Gia Cư – Văn Phòng Khiếu Nại Gia Cư

Nếu quý vị muốn kháng cáo một quyết định do Văn Phòng Gia Cư đưa ra.

ĐT: 03 9616 7426 (Những người gọi từ miền quê:

1800 807 702)

Phòng Tổng Thanh Tra Victoria

Nếu quý vị muốn khiếu nại đối với các quyết định do Văn Phòng Gia Cư đưa ra.

ĐT: 03 9613 6222

www.ombudsman.vic.gov.au

Trạm Luật Pháp cho Người Vô Gia Cư PILCH

Nếu quý vị là người vô gia cư và cần được trợ giúp để giao dịch với Văn Phòng Gia Cư.

ĐT: 03 9225 6684

www.pilch.org.au

Ủy Ban Cơ Hội Bình Đẳng

Để được cố vấn miễn phí nếu quý vị tin rằng mình đã bị Văn Phòng Gia Cư kỳ thị.

ĐT: 03 9281 7100 (1800 134 142)

www.eoc.vic.gov.au

Công Đoàn Người Thuê Nhà

Để được cố vấn luật pháp miễn phí về vấn đề gia cư.

ĐT: 03 9416 2577

www.tuv.org.au

Soạn thảo: Nick Goodfellow

Ấn hành: Trung Tâm Luật Pháp Cộng Đồng Flemington và Kensington, ABN: 38 029 753 353. Reg No: A0017061M

Khuộc từ trách nhiệm: Các thông tin trong tờ dữ kiện này chính xác vào thời điểm ấn loát. Tuy nhiên, các luật lệ và chính sách có thể thay đổi. Hãy luôn kiểm tra mọi sự thay đổi trong luật lệ hay chính sách. Xin tìm cố vấn luật pháp trước khi hành động theo những thông tin trong tờ dữ kiện này.

Không ai chịu trách nhiệm về những sai sót hay thiếu sót trong đây.

Cảm tạ: Việc phát hành ấn bản này được thực hiện qua khoản tài trợ của Cơ Sở Luật Pháp Victoria (Victoria Law Foundation).

Bản quyền: Ấn bản này là bản quyền. Tài liệu này có thể tải xuống từ trang mạng. Mọi cá nhân và tổ chức đều có thể sao chụp và phân phối tài liệu này miễn là việc đó không nhằm vào mục đích thu lợi nhuận, và phải nêu tên Trung Tâm Luật Pháp Cộng Đồng Flemington và Kensington.

Đặt xin tài liệu: Trung Tâm Luật Pháp Cộng Đồng Flemington và Kensington, P.O. Box 487, Flemington, Vic 3031.

ĐT: 03 9376 4355

Ấn Bản Trên Mạng: www.communitylaw.org.au/flemingtonkensington

Thiết kế: Monib – www.monib.com