

Khiếu Nại Về Hàng Xóm

Hướng dẫn về việc xử lý các vấn đề với những người sinh sống quanh quý vị.





1. Tôi có thể làm gì nếu tôi có vấn đề rắc rối với hàng xóm?

Văn Phòng Gia Cư có trách nhiệm giúp xử lý những vụ tranh chấp và khiếu nại liên quan tới những người hàng xóm với nhau.

Các vụ tranh chấp và khiếu nại liên quan tới những người hàng xóm với nhau có thể phát sinh qua những vấn đề như tiếng ồn, thú kiểng, tư cách đạo đức, và nhiều thứ khác.

Khi một vụ tranh chấp hay khiếu nại xảy ra, điều quan trọng là chúng ta nên xử lý càng sớm càng tốt để tránh vấn đề ngày càng trở nên phức tạp.

2. Có những loại tranh chấp nào?

Có nhiều việc khác nhau khiến có thể phát sinh ra sự tranh chấp. Các vụ tranh chấp sẽ được xử lý khác nhau tùy thuộc vào hoàn cảnh của từng trường hợp.

Hành vi gây phiền toái: Những người thuê nhà và những người sinh sống hay ghé thăm nhà vốn gây phiền toái hay quấy nhiễu tới một người hàng xóm có thể đã vi phạm luật pháp. Các thí dụ về hành vi này bao gồm:

- Sử dụng ngôn ngữ lăng mạ
- Liên tục mở nhạc lớn vào ban đêm
- La hét quá mức hay gây ra những tiếng ồn ào quá mức
- Quăng rác rến hay đổ vật từ phía nhà của mình
- Đốt các đồng lửa nhỏ trong những khu vực chung

Hành vi nguy hiểm: Nếu một người thuê nhà có hành vi nguy hiểm, sau khi điều tra, Văn Phòng Gia Cư sẽ yêu cầu người này dọn ra khỏi nhà ngay tức khắc. Những thí dụ về hành vi nguy hiểm vốn gây nguy hại tới vấn đề an toàn của một người hàng xóm bao gồm:

- Thái độ tấn công
- Đe dọa gây hại/giết
- Gây hư hại cho căn nhà với khả năng gây hại tới người hàng xóm
- Nổ súng
- Sử dụng một loại vũ khí

Hành vi bất hợp pháp: Nếu một người thuê nhà sử dụng căn nhà bất hợp pháp hoặc có hành vi bất hợp pháp trong căn nhà, Văn Phòng Gia Cư sẽ yêu cầu người này dọn ra khỏi nhà ngay tức khắc. Việc sử dụng hay tư cách bất hợp pháp bao gồm bất kỳ hành động nào vốn vi phạm luật pháp.

Ghi chú: Nếu không biết chắc chắn ai là người có lỗi, các bên nên tìm cách giải quyết vấn đề với nhau. Văn Phòng Gia Cư sẽ tìm cách giải quyết việc tranh chấp.

3. Thú kiểng

Nếu việc khiếu nại của quý vị là về vấn đề một con thú kiểng gây ra sự phiền toái, Văn Phòng Gia Cư khuyến khích quý vị nên nói chuyện với chủ nhân của con thú kiểng đó để giải quyết vấn đề qua việc thương lượng hay điều đình. Nếu việc này không thích hợp hoặc bị thất bại, quý vị có thể yêu cầu Tòa Hành Chánh và Dân Sự Victoria (VCAT) ra một nghị quyết.

Nếu con thú vật đó tiếp tục gây ra vấn đề rắc rối, Văn Phòng Gia Cư sẽ có hành động đối với người thuê nhà đó.

Nếu việc khiếu nại một con thú vật là một việc khẩn cấp, Văn Phòng Gia Cư phải liên lạc với Hội Đồng Địa Phương. Một vụ khiếu nại khẩn cấp sẽ bao gồm các trường hợp khi:

- Một người nào đó bị con thú vật tấn công; hoặc
- Việc lơ là với một con thú vật nào đó khiến gây ra những vấn đề trở ngại về vệ sinh hay sức khỏe; hoặc
- Một con thú vật đi lang thang ra ngoài cách xa căn nhà của người chủ.

Nếu con thú vật gây ra sự phiền toái, Văn Phòng Gia Cư có thể ban hành một *Thông Báo Vi Phạm Trách Nhiệm (Breach of Duty Notice)* tới người chủ.

4. Tranh chấp giữa những người cùng một nhà

Văn Phòng Gia Cư không có quyền can thiệp hay giúp đỡ khi các thành viên trong một hộ có sự tranh chấp với nhau. Nếu không thể tự giải quyết việc tranh chấp của mình, quý vị có thể liên lạc với Trung Tâm Dàn Xếp Tranh Chấp Victoria (Dispute Settlement Centre of Victoria) qua số (03) 9603 8370 để nhờ điều đình dàn xếp. Đây là một dịch vụ miễn phí.

Quý vị nên liên lạc với cảnh sát nếu một người nào đó trong nhà có thái độ bạo động, đe dọa hoặc quấy nhiễu quý vị. Quý vị có thể xin một án lệnh can thiệp để ngăn cản người đó quấy nhiễu hoặc đến gần quý vị.

Ghi chú: Trước khi xin án lệnh can thiệp, quý vị nên tìm cố vấn luật pháp từ trung tâm luật pháp cộng đồng địa phương.

Xin án lệnh can thiệp

Muốn xin một án lệnh can thiệp, quý vị hãy ghé tới Tòa Sơ Thẩm gần nhất và nói cho vị chánh lục sự (registrar) biết là quý vị muốn xin một án lệnh can thiệp.

5. Đăng ký một vụ tranh chấp

Những khiếu nại hay tranh chấp về một người hàng xóm nên được ghi trên văn bản và giao tới cho Văn Phòng Gia Cư địa phương.

Việc thông báo bằng miệng được coi như tạm đủ nếu:

- Quý vị gặp khó khăn khi viết thư;
- Quý vị gặp khó khăn khi viết thư bằng tiếng Anh; hoặc
- Quý vị cần một hành động khẩn cấp và tức khắc

6. Việc điều tra của Văn Phòng Gia Cư

Sau khi quý vị khiếu nại, Văn Phòng Gia Cư phải điều tra việc khiếu nại/tranh chấp này. Một nhân viên đại diện của Văn Phòng Gia Cư phải phỏng vấn quý vị và bất kỳ một người nào khác đã chứng kiến sự việc hoặc biết bất kỳ điều gì về việc khiếu nại/tranh chấp này.

7. Vi phạm trách nhiệm

Nếu Văn Phòng Gia Cư điều tra một vụ khiếu nại và tìm thấy rằng người thuê nhà đã gây ra sự phiền toái, hay một con thú kiểng đã gây ra sự phiền toái, Văn Phòng Gia Cư có thể ban hành một *Thông Báo Vi Phạm Trách Nhiệm (Breach of Duty Notice)*. Thông báo này cho người thuê nhà biết điều họ đã làm sai và những việc họ phải làm để sửa đổi.

Thông Báo Vi Phạm Trách Nhiệm sẽ được ban hành khi một sự cố nào đó có liên quan tới:

- Hành vi gây phiền toái (của một người hay một con thú vật)
- Bất kỳ một hành vi nào khác vốn vi phạm tới Hợp Đồng Thuê Mướn Nhà Ở.

Sẽ không có thêm bất kỳ hành động nào khác được tiến hành nếu người thuê nhà chịu sửa đổi giải quyết việc vi phạm này.

8. Án lệnh tuân thủ

Nếu người thuê nhà không chịu sửa đổi giải quyết việc vi phạm này, sau 14 ngày, Văn Phòng Gia Cư sẽ nhờ tới Tòa Hành Chánh và Dân Sự Victoria (VCAT). VCAT có thể ban hành một *Án Lệnh Tuân Thủ (Compliance Order)* trong đó yêu cầu người thuê nhà sửa đổi giải quyết vấn đề, nếu không họ sẽ có nguy cơ bị đuổi ra khỏi nhà.

Nếu vấn đề vẫn không được giải quyết, lúc đó Văn Phòng Gia Cư sẽ yêu cầu người thuê dọn ra khỏi nhà.

9. Thông Báo Yêu Cầu Dọn Nhà Tức Khắc

Nếu sự việc có liên quan tới hành vi nguy hiểm, Văn Phòng Gia Cư có thể tổng đạt một *Thông Báo Yêu Cầu Dọn Nhà Tức Khắc (Immediate Notice to Vacate)* tới người thuê nhà và có thể nộp đơn tới VCAT để xin một án lệnh đuổi người thuê ra khỏi nhà. Văn Phòng Gia Cư không bị bắt buộc phải tổng đạt một *Thông Báo Vi Phạm Trách Nhiệm* trước.

Văn Phòng Gia Cư phải điều tra và có hành động đối với mọi báo cáo về hành vi nguy hiểm.

10. Thương Lượng và Điều Đình

Nếu có một vụ tranh chấp hay khiếu nại giữa những người hàng xóm với nhau và *Hợp Đồng Thuê Nhà hay Đạo Luật Thuê Mướn Nhà Ở* không bị vi phạm, việc giải quyết vấn đề bằng cách thương lượng hay điều đình có thể là một biện pháp thích hợp.

Cả hai bên đều phải đồng ý với việc thương lượng hay điều đình này.

Việc điều đình có thể diễn ra tại Văn Phòng Gia Cư địa phương hay một địa điểm khác.

Sau khi việc điều đình diễn ra, Văn Phòng Gia Cư sẽ gửi cho quý vị và người kia một lá thư trong đó ghi rõ chi tiết về biện pháp giải quyết.

Ghi chú: Nếu quý vị muốn theo đuổi việc điều đình, xin liên lạc với Trung Tâm Xử Lý Tranh Chấp Victoria qua số (03) 9603 8370. Đây là một dịch vụ miễn phí.

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