

## Tránh không để bị Đuổi Nhà

Hướng dẫn để giúp người thuê nhà hiểu biết về thủ tục đuổi nhà và cách thức tránh không để bị đuổi nhà.



# Tránh không để bị Đuổi Nhà



## 1. Tôi có thể bị buộc dọn ra khỏi nhà của mình không?

Trong một số trường hợp, Văn Phòng Gia Cư có thể nộp đơn lên Tòa Hành Chánh và Dân Sự Victoria (VCAT) để buộc quý vị phải rời khỏi nhà mình. Việc này được gọi là 'đuổi nhà'. Văn Phòng Gia Cư sẽ đuổi nhà quý vị nếu quý vị vi phạm *Hợp Đồng Thuê Nhà* của mình, hoặc có hành vi cư xử tệ hại, nguy hiểm hay bất hợp pháp.

Ghi chú: Quý vị chỉ phải rời khỏi nhà của mình nếu Văn Phòng Gia Cư có một án lệnh của VCAT.

### Tòa Hành Chánh và Dân Sự Victoria

55 King Street,  
Melbourne 3000  
Điện thoại: (03) 9628 9800  
hoặc 1800 133 055  
Fax: (03) 9628 9822

## 2. Tại sao tôi phải bị đuổi nhà?

Thường thì quý vị sẽ được cho cơ hội để sửa đổi giải quyết một vấn đề nào đó trước khi bị đuổi nhà. Văn Phòng Gia Cư có thể nộp đơn lên VCAT để xin một *Án Lệnh Lấy Lại Nhà* bằng một trong những lý do sau đây:

**Tiền thuê nhà thiếu hụt:** Nếu quý vị không chịu trả tiền thuê nhà vào ngày đáo hạn, quý vị sẽ bị thiếu hụt. Văn Phòng Gia Cư có thể ban hành một *Thông Báo Yêu Cầu Dọn Nhà (Notice to Vacate)* nếu quý vị thiếu hụt tới 14 ngày. Nếu không thể trả ngay số tiền thiếu hụt, quý vị nên đề nghị xin trả dần số tiền này (thí dụ \$20 một tuần).

**Hành vi gây phiền toái:** Những hành vi gây phiền toái hay quấy nhiễu tới hàng xóm sẽ dẫn đến tình trạng bị đuổi nhà. 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 đồ vật từ phía nhà của mình
- Đốt các đồng lửa nhỏ trong những khu vực chung

**Cho thuê lại:** Nếu cho thuê lại căn nhà của mình, quý vị có thể bị đuổi nhà.

**Không chịu bảo trì nhà hoặc gây hư hại nghiêm trọng**

**Hư hại nặng nề:** Nếu cố tình gây hư hại tới căn nhà của mình, quý vị có thể bị đuổi nhà.

**Vi phạm bất kỳ phần nào của hợp đồng thuê nhà**

**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 Văn Phòng Gia Cư có lý do để nghi ngờ rằng một người thuê nhà nào đó đang sử dụng hay đã sử dụng căn nhà vào một mục đích bất hợp pháp, họ có thể ban hành một *Thông Báo Yêu Cầu Dọn Nhà (Notice to Vacate)* tức khắc. Người thuê nhà sẽ có cơ hội để tranh cãi thông báo này tới VCAT. Việc sử dụng hay tư cách bất hợp pháp bao gồm bất kỳ hành động nào vốn vi phạm luật pháp. Thí dụ:

- Trồng ma túy
- Giao dịch ma túy

## 3. Thông Báo Vi Phạm Trách Nhiệm

Nếu quý vị vi phạm *Hợp Đồng Thuê Muốn Nhà Ở*, Văn Phòng Gia Cư có thể trao cho quý vị một *Thông Báo Vi Phạm Trách Nhiệm (Breach of Duty Notice)* trong đó giải thích về sự vi phạm này và cho biết cách sửa đổi giải quyết.

Thông báo này sẽ:

- Cho biết luật lệ và phần nào trong *Hợp Đồng Thuê Muốn Nhà Ở* đã bị vi phạm;
- Cho biết ngày giờ mà mỗi vụ vi phạm đã xảy ra;
- Miêu tả tính chất của mỗi vụ vi phạm; và
- Cho biết là quý vị phải ngưng hay hành động vi phạm đó.

Nếu quý vị chịu sửa đổi giải quyết, Văn Phòng Gia Cư sẽ không có thêm hành động nào khác.

Nếu Văn Phòng Gia Cư nghi ngờ rằng vấn đề đó chưa được sửa đổi giải quyết, họ có thể:

- Ban hành một *Thông Báo Vi Phạm Trách Nhiệm* khác  
Hoặc
- Cấp một *Án Lệnh Tuân Thủ (Compliance Order)* qua VCAT. Văn Phòng Gia Cư sẽ phải chứng minh việc vi phạm của quý vị với VCAT.

Nếu vấn đề vẫn tiếp tục tái diễn, Văn Phòng Gia Cư có thể:

- Tới VCAT để xin một án lệnh buộc quý vị phải làm một điều gì đó hoặc đuổi nhà quý vị.

Nếu đó là một hành vi nguy hiểm hay bất hợp pháp, Văn Phòng Gia Cư sẽ ban hành một *Thông Báo Yêu Cầu Dọn Nhà Tức Khắc* mà không cần phải ban hành một thông báo *Vi Phạm Trách Nhiệm*. Văn Phòng Gia Cư

không nhất thiết phải ban hành một thông báo *Vi Phạm Trách Nhiệm* trước khi đưa vấn đề lên VCAT.

#### 4. Các Thông Báo Yêu Cầu Dọn Nhà và các Án Lệnh của VCAT

##### Án Lệnh Tuân Thủ

Nếu một vụ vi phạm không được sửa đổi giải quyết, Văn Phòng Gia Cư có thể nộp đơn lên VCAT để xin một *Án Lệnh Tuân Thủ (Compliance Order)*. Án Lệnh Tuân Thủ đòi hỏi quý vị phải có một hành động nào đó hoặc ngăn chặn không cho quý vị làm một điều nào đó. Trước khi án lệnh này được ban hành, một phiên xử sẽ diễn ra trong đó Văn Phòng Gia Cư phải cho biết lý do vì sao cần có án lệnh này. Quý vị cũng sẽ có cơ hội để giải thích về hoàn cảnh của mình, và nếu quý vị không đồng ý với Văn Phòng Gia Cư, quý vị có thể giải thích lý do.

Quý vị sẽ được thông báo bằng thư về ngày giờ và địa điểm của phiên xử. Nếu quý vị không tới dự phiên xử, VCAT có thể đưa ra một án lệnh bất lợi với quý vị.

Một *Án Lệnh Tuân Thủ* có thể được cấp trong suốt thời gian còn lại của quý vị trong gia cư công cộng hoặc có thể chỉ kéo dài trong một thời hạn nhất định. Quý vị có thể nộp đơn lên VCAT để xin loại bỏ *Án Lệnh Tuân Thủ* này.

Ghi chú: Nếu quý vị cần thông ngôn viên tại phiên xử của VCAT, quý vị phải cho VCAT biết trước phiên xử ít nhất 3 ngày.

##### Thông Báo Yêu Cầu Dọn Nhà vì Vi Phạm Trách Nhiệm

Một Thông Báo Yêu Cầu Dọn Nhà có thể được ban hành sau khi 2 thông báo *Vi Phạm Trách Nhiệm* đã được ban hành hoặc một Thông Báo *Vi Phạm Trách Nhiệm* và một *Án Lệnh Tuân Thủ*, miễn là các thông báo này đều liên quan tới cùng một vụ vi phạm.

Nếu một *Án Lệnh Tuân Thủ* đã được cấp mà việc vi phạm vẫn chưa được sửa đổi giải quyết, Văn Phòng Gia Cư có thể ban hành một Thông Báo Yêu Cầu Dọn Nhà.

Quý vị sẽ nhận được một lá thư cho biết là quý vị phải rời khỏi nhà. Quý vị không cần phải rời khỏi nhà trừ phi Văn Phòng Gia Cư đã xin được một án lệnh từ VCAT.

##### Thông Báo Yêu Cầu Dọn Nhà vì hành vi nguy hiểm, gây hư hại nặng nề và hành động bất hợp pháp

Văn Phòng Gia Cư có thể tổng đạt một *Thông Báo Yêu Cầu Dọn Nhà* mà không cần phải cảnh cáo quý vị trước và không cần phải ban hành một thông báo *Vi Phạm Trách Nhiệm* trong những trường hợp liên quan tới hành vi nguy hiểm hoặc bất hợp pháp, hoặc trong trường hợp căn nhà đã bị hư hại nặng nề.

Nếu quý vị nhận được *Thông Báo Yêu Cầu Dọn Nhà*, quý vị không phải rời khỏi nhà. Nếu quý vị không rời khỏi nhà, Văn Phòng Gia Cư sẽ nộp đơn lên VCAT để xin một *Án Lệnh Lấy Lại Nhà (Order for Possession)*. Một phiên xử sẽ được tổ chức tại VCAT trước khi án lệnh này được cấp để quý vị có thể giải thích trường hợp của mình. Nếu quý vị không tới tham dự phiên xử, VCAT có thể sẽ cấp một án lệnh bất lợi cho quý vị.

##### Thông Báo Yêu Cầu Dọn Nhà vì Tiền Thuê Thiếu Hụt

Nếu tiền thuê nhà bị thiếu hụt trên 14 ngày, Văn Phòng Gia Cư có thể tổng đạt một *Thông Báo Yêu Cầu Dọn Nhà* mà không cần phải cảnh cáo quý vị trước và không cần phải ban hành một thông báo *Vi Phạm Trách Nhiệm*.

Nếu quý vị nhận được *Thông Báo Yêu Cầu Dọn Nhà*, quý vị không phải rời khỏi nhà. Văn Phòng Gia Cư sẽ nộp đơn lên VCAT để xin một *Án Lệnh Lấy Lại Nhà (Order for Possession)*. Một phiên xử sẽ được tổ chức tại VCAT trước khi án lệnh này được cấp để quý vị có thể giải thích trường hợp của mình. Nếu quý vị không tới tham dự phiên xử, VCAT có thể sẽ cấp một án lệnh bất lợi cho quý vị.

Ghi chú 1: Nếu Thông Báo Yêu Cầu Dọn Nhà được ban hành vì tiền thuê nhà thiếu hụt, quý vị nên tìm cách đạt được một thỏa thuận với Văn Phòng Gia Cư về việc thanh toán số tiền này. Việc này thường sẽ được xảy ra tại một phiên xử về *Án Lệnh Lấy Lại Nhà*.

Ghi chú 2: Có thể quý vị nên tiếp gặp một nhân viên cố vấn tài chính để hoạch định một ngân sách nhằm trả nợ. Muốn tiếp tục hợp đồng thuê nhà, quý vị phải thuyết phục được VCAT rằng người chủ nhà có thể tránh được những mất mát về tài chính.

##### Đơn xin Án Lệnh Lấy Lại Nhà

*Án Lệnh Lấy Lại Nhà* chỉ có thể do VCAT ban hành, và chỉ có thể xin sau khi đã ban hành Thông Báo Yêu Cầu Dọn Nhà.

##### Thủ tục tiêu chuẩn

Chủ nhà phải gửi cho quý vị một Thông Báo Yêu Cầu Dọn Nhà 14 ngày và gửi một bản sao đơn của họ tới VCAT.

Sau đó VCAT sẽ gửi cho quý vị một *Thông Báo Phiên Xử (Notice of Hearing)* trong đó ghi rõ ngày giờ và địa điểm của phiên xử. Quý vị phải tới dự phiên xử. Nếu quý vị không tới tham dự phiên xử, chủ nhà có thể tự động được cấp một *Án Lệnh Lấy Lại Nhà (Possession Order)*. Nếu không thể tới dự, quý vị phải liên lạc với VCAT trước ngày xử và xin hoãn lại. Quý vị phải có những lý tốt cho việc xin hoãn này.

##### Ban cấp - Án Lệnh Lấy Lại Nhà

Trước khi án lệnh này được ban cấp, một phiên xử sẽ được tổ chức qua đó quý vị sẽ có cơ hội để giải thích trường hợp của mình.

Tại phiên xử, Văn Phòng Gia Cư sẽ tìm cách chứng minh cho trường hợp của họ. Quý vị nên cung cấp mọi thứ (nhân chứng, giấy chứng nhận y khoa, thư của chủ nhân v.v...) vốn có khả năng hỗ trợ cho lý do xin dừng cấp án lệnh của quý vị. Nếu quý vị không tới dự phiên xử, VCAT sẽ có thể đưa ra một án lệnh bất lợi cho quý vị.

Quý vị phải tuân theo mọi án lệnh của VCAT.

##### Trát Lấy Lại Nhà

Sau khi VCAT ban hành *Án Lệnh Lấy Lại Nhà*, Văn Phòng Gia Cư có thể yêu cầu một *Trát Lấy Lại Nhà (Warrant for Possession)*. Trát lệnh này sẽ tự động được cấp nếu *Án Lệnh Lấy Lại Nhà* đã được ban hành.

Điều này có nghĩa là cảnh sát được thông báo là quý vị phải rời khỏi nhà trong một thời hạn ấn định (7 ngày đối với trường hợp hành vi nguy hiểm). Văn Phòng Gia Cư có 6 tháng từ ngày có được *Án Lệnh Lấy Lại Nhà* để xin Trát Lấy Lại Nhà.

Trát này ấn định thời gian trong đó cảnh sát có thể đuổi quý vị ra khỏi nhà. Thời hạn này thường là 7, 14, hoặc tối đa 30 ngày.

#### 5. Không đồng ý với Văn Phòng Gia Cư – Thách thức các án lệnh

Nếu quý vị bỏ lỡ không tới dự một phiên xử, quý vị sẽ có 14 ngày để nộp đơn xin VCAT mở lại hồ sơ. Quý vị sẽ phải điền một mẫu *Đơn Xin Tái Duyệt Xét (Application for Review Form)*. Quý vị có thể lấy mẫu đơn này bằng cách liên lạc với VCAT.

Quý vị phải có một lý do tốt đối với việc đã bỏ lỡ không tới dự hoặc không được ai đại diện tại phiên xử đầu tiên của mình. Quý vị nên cung cấp mọi giấy tờ hay các nhân chứng vốn có thể hỗ trợ cho một hay nhiều lý do của quý vị. Quý vị phải gửi một thông báo tới Văn Phòng Gia Cư cho biết là quý vị đang nộp đơn xin tái duyệt xét.

Nếu quý vị nghĩ rằng VCAT đã có một sai sót về luật lệ, quý vị có thể kháng cáo quyết định của họ lên Tòa Thượng Thẩm Victoria.

Ghi chú: Đưa vấn đề lên Tòa Thượng Thẩm Victoria là một việc tốn kém và phức tạp. Quý vị nên tìm cố vấn luật pháp trước khi làm điều này. Quý vị cũng phải làm việc này trong phạm vi thời gian giới hạn nhất định.

# 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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://www.communitylaw.org.au/flemingtonkensington)

Thiết kế: Monib – [www.monib.com](http://www.monib.com)