



## Renting: a basic guide

### Thuê nhà: hướng dẫn cơ bản



Government of South Australia

Office of Consumer and Business Affairs



# Thuê nhà: hướng dẫn cơ bản (Tiếng Việt/Vietnamese)

---

## Thuê chỗ ở

Khi quý vị thuê chỗ ở quý vị là 'người thuê' và quý vị trả tiền cho chủ sở hữu nhà hay 'chủ nhà' để được ở đó. Quý vị có thể tìm thuê phòng, nhà và những căn hộ khép kín nhỏ hơn được đăng ở hầu hết các báo hoặc hỏi nhà môi giới bất động sản. Thường cả quý vị, là người thuê, và chủ nhà ký một văn bản trong đó có nêu thời gian quý vị sẽ ở đó, số tiền (tiền thuê) quý vị sẽ trả và thời hạn quý vị trả tiền thuê đó. Đây là một 'hợp đồng cho thuê'. Nó còn được gọi là 'hợp đồng thuê nhà'. Chủ nhà phải trao cho quý vị một bản hợp đồng đã ký và một tờ thông tin về *Luật Thuê nhà ở năm 1995 (Residential Tenancies Act 1995)*.

## Hợp đồng cho Thuê hay Hợp đồng Thuê nhà

Có hai loại hợp đồng –linh hoạt và không linh hoạt

Một 'hợp đồng có kỳ hạn' là một hợp đồng theo đó quý vị và chủ nhà đồng ý cho quý vị thuê nhà trong một khoảng thời gian cố định, ví dụ 6 tháng hay 12 tháng. Nếu quý vị muốn dọn đi trước khi kết thúc hợp đồng có kỳ hạn, quý vị phải trả tiền quảng cáo, các phí cho thuê lại và thậm chí cả tiền thuê cho đến khi tìm được người thuê nhà mới.

'Hợp đồng định kỳ' là hợp đồng không có ngày kết thúc hợp đồng cụ thể. Hợp đồng kiểu này linh hoạt hơn, nhưng cũng có thể là quý vị phải rời khỏi nhà quý vị thuê trước khi quý vị muốn. Trong một hợp đồng định kỳ quý vị phải có văn bản thông báo trước (21 ngày hoặc một khoảng thời gian tương đương với một kỳ trả tiền thuê) khi quý vị muốn dọn đi. Chủ nhà có thể thông báo cho quý vị; khoảng thời gian thông báo sẽ tùy thuộc và tình hình cụ thể.

Hợp đồng thuê nhà là một hợp đồng ràng buộc về mặt pháp luật. Đừng ký hợp đồng nếu quý vị không hiểu một phần nào đó của hợp đồng.

## Dọn đến ở

Ngày quý vị dọn đến ở chủ nhà phải trao cho quý vị 2 bản kiểm tra nhà đã điền đầy đủ. Một khi quý vị đã kiểm tra sự chính xác của 2 bản này, quý vị phải ký cả hai bản này và trả lại một bản cho chủ nhà. Nếu có thứ gì đó bản hay hỏng, hãy chắc chắn rằng quý vị ghi vào bản kiểm tra này trước khi trao nó lại, và báo với chủ nhà. Luôn giữ lại một bản.

Trách nhiệm của chủ nhà là phải giao nhà trong tình trạng đã sửa chữa hợp lý khi xem xét đến tuổi của cơ ngơi này. Trách nhiệm của quý vị là giữ gìn cơ ngơi sạch sẽ.

Quý vị có thể phải trả tiền bảo đảm tương đương 4 đến 6 tuần tiền thuê nhà. Chủ nhà phải trao tiền bảo đảm cho Văn phòng Sự vụ Kinh doanh và Người Tiêu dùng (Office of Consumer and Business Affairs) trong vòng 7 ngày và trao cho quý vị biên nhận trong vòng 48 giờ. Nếu chủ nhà là một đại lý, tiền bảo đảm phải được trao trong vòng 30 ngày.

Đến khi mãn hạn thuê nhà, nếu không có gì bị hỏng, không nợ tiền thuê nhà hay có gì phải kiện tụng, tiền bảo đảm này phải được hoàn trả lại cho quý vị.

(Lưu ý: Sở Nhà đất Nam Australia (Housing SA) có thể giúp quý vị trả tiền bảo đảm. Quý vị có thể liên hệ với họ tại 13 12 99. )

## Nghĩa vụ của chủ nhà

Chủ nhà phải trao cho quý vị:

- một bản hợp đồng thuê nhà đã ký
- biên nhận bằng văn bản cho bất kỳ khoản tiền nào quý vị trả, trừ khi quý vị trả vào một tài khoản do chủ nhà giữ
- bản kiểm tra nhà – ghi lại tình trạng của cơ ngơi này
- bản thông tin về quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà và chủ nhà

Chủ nhà cũng phải:

- bảo đảm cơ ngơi sạch sẽ và trong tình trạng hợp lý khi quý vị dọn đến
- thông báo cho quý vị trước khi dọn vào cơ ngơi đó (trừ trường hợp khẩn cấp)
- đảm bảo nhà an toàn và có khóa tốt
- sửa nhà khi cần (nhưng nếu quý vị gây ra hư hỏng thì quý vị có thể phải trả tiền)

Chủ nhà không được tăng giá tiền thuê quá 1 lần trong mỗi kỳ 6 tháng.

### Trách nhiệm của người thuê nhà

Là người thuê nhà quý vị phải:

- trả trước tiền thuê và đúng hạn
- giữ sạch sẽ cơ ngơi
- cho chủ nhà biết khi có hư hỏng hoặc cần sửa chữa
- báo trước bằng văn bản khi nào quý vị sẽ dọn đi
- không dùng hoặc cho người khác dùng cơ ngơi này vào bất cứ mục đích phạm pháp nào
- không cho người khác ở trong cơ ngơi này khi chưa xin phép chủ nhà
- không làm hư hỏng cơ ngơi này
- không sửa đổi nhà cửa khi chưa xin phép chủ nhà
- không nuôi súc vật trừ khi chủ nhà cho phép
- không gây quá ồn ào hay ảnh hưởng đến sự thoải mái hay riêng tư của láng giềng.

### Các vấn đề khi thuê nhà

Nếu quý vị có tranh chấp với chủ nhà, hãy liên hệ với Văn phòng Sự vụ Kinh doanh và Người Tiêu dùng để có thông tin về các quyền và trách nhiệm của mình. Chúng tôi có thể khuyên quý vị về các lựa chọn, tìm hiểu vấn đề, và nếu cần, giảng hòa để giúp giải quyết vấn đề. Nếu không tìm được giải pháp thỏa đáng, quý vị có thể nộp đơn lên Tòa án Nhà Thuê (Residential Tenancies Tribunal) để xin xử. Tòa này giải quyết các tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê nhà ở. Đó là dịch vụ miễn phí cho người thuê nhà, chủ nhà và nhà môi giới/luật sư của họ. Tòa sẽ ra quyết định và lệnh áp đặt.

---

### Địa chỉ Trụ sở Chính của chúng tôi:

Office of Consumer & Business Affairs  
Chesser House  
91-97 Grenfell Street  
Adelaide SA 5000

### Địa chỉ bưu chính của chúng tôi

Office of Consumer & Business Affairs  
GPO Box 1719  
Adelaide SA 5001

*Thông tin trong này chỉ có tính tổng quát và không thể dùng để thay thế cố vấn chuyên nghiệp và/hoặc chỉ dẫn về điều luật thích hợp. Văn phòng Sự vụ Kinh doanh và Người Tiêu dùng là một tổ chức Chính quyền Bang có thể cung cấp cho quý vị thông tin và cố vấn về thuê chỗ ở.*

### Cố vấn bằng ngôn ngữ của quý vị

Chúng tôi có thể cố vấn bằng ngôn ngữ của quý vị. Hãy gọi 131 450 để dùng Dịch vụ Thông dịch qua Điện thoại MIỄN PHÍ. Sẽ có người thông dịch cho quý vị trong một cuộc đối thoại tay ba. Hãy yêu cầu nối máy với:

Office of Consumer and Business Affairs (Văn phòng Sự vụ Kinh doanh và Người Tiêu dùng" ở số máy:  
8204 9777 Cố vấn người tiêu dùng  
8204 9544 Cố vấn thuê nhà  
8204 9599 Đăng ký hộ tịch  
8204 9696 Cấp phép cho người kinh doanh  
8204 9779 Đăng ký tên doanh nghiệp