

# Những thắc mắc về vấn đề thuê nhà dành cho sinh viên quốc tế



**Government  
of South Australia**

Office of Consumer  
and Business Affairs

**Vietnamese**

# Những thắc mắc về vấn đề thuê nhà dành cho sinh viên quốc tế

Nếu bạn là sinh viên quốc tế, tới Adelaide để thu nhận kiến thức và kỹ năng thì một trong những việc quan trọng nhất mà bạn sẽ phải làm là tìm kiếm chỗ ở. Bạn sẽ phải cân nhắc các yếu tố như chi phí, địa điểm, điều kiện và quy định.

Nếu bạn đến từ một đất nước mà những quy tắc, luật lệ và quyền lợi có thể có sự khác biệt thì việc đưa ra quyết định đúng đắn và biết điều gì mà bạn được cho là phải làm cũng như điều gì không nên làm, có thể là chuyện gây lẩn lộn và căng thẳng.

Cuối cùng bạn có thể đi đến quyết định thuê nhà hoặc căn hộ và phải ký hợp đồng hay 'Hợp Đồng Thuê Nhà' ('Residential Tenancy Agreement'), hoặc bạn có thể lựa chọn thuê phòng dưới hình thức 'Hợp Đồng Thuê Phòng' ('Rooming House Agreement').

Điều quan trọng là bạn phải hiểu được trách nhiệm của mình cũng như quyền và trách nhiệm của chủ nhà. Thông tin trong tài liệu này sẽ giúp bạn hiểu rõ các quyền của mình, và giúp bạn đưa ra quyết định đúng đắn khi thuê chỗ ở. Tài liệu này được biên soạn bởi Văn Phòng Người Tiêu Thụ và Kinh Doanh Sự Vụ (Office of Consumer and Business Affairs - OCBA). Bạn có thể gọi tới Bộ Phận Thuê Nhà (Tenancies Branch) của OCBA ở số 8204 9544 để được trợ giúp.

## **Sự khác nhau giữa hợp đồng thuê phòng (a rooming house agreement) và hợp đồng thuê nhà (a residential tenancy agreement) là gì?**

*Hợp đồng thuê phòng* được sử dụng khi người thuê phòng bao gồm cả ăn uống hoặc người thuê phòng mà không bao gồm ăn uống thuê một phòng có thể khóa được, trong một cơ ngơi có chỗ ở dành cho 3 người trở lên. Bạn có thể thuê một phòng cho riêng mình hoặc ở cùng với một người bạn. Chủ sở hữu (chủ phòng) cũng có thể sống tại đó hoặc chỉ ghé qua đều đặn. Một số chủ nhà ghé qua để mang đồ ăn hoặc dọn dẹp những khu vực chung hay đơn giản chỉ để kiểm tra xem mọi người đang sống ở đó có tuân theo Nội Quy Của Nhà (House Rules) hay không. Chủ nhà nhất định đã trưng Nội Quy này ở chỗ để tất cả mọi người sống ở đó đều có thể nhìn thấy.

*Hợp đồng thuê nhà* được sử dụng khi bạn (người thuê nhà) thuê toàn bộ ngôi nhà của chủ sở hữu (chủ cho thuê nhà), hoặc thuê một phòng và dùng chung các khu vực còn lại của ngôi nhà với những người thuê nhà khác cũng thuê phòng của chủ nhà. Theo hợp đồng thuê nhà, chủ nhà không được tới và vào cơ ngơi mà không có sự đồng ý của bạn hoặc không thông báo trước cho bạn.

### **Hợp Đồng Thuê Phòng**

- **Khi tôi trả tiền thuê nhà cho chủ sở hữu (chủ phòng), liệu tôi có cần lấy hóa đơn không?**  
Nếu tiền thuê nhà được trả bằng tiền mặt thì chủ sở hữu (chủ phòng) phải đưa hóa đơn cho bạn ngay. Nếu trả tiền bằng hình thức khác, không phải bằng tiền mặt, thì hóa đơn phải được gửi trong vòng 5 ngày. Tuy nhiên, nếu tiền nhà được gửi vào tài khoản ngân hàng do chủ sở hữu (chủ phòng) hoặc đại lý của họ giữ, thì không phải đưa hóa đơn.
- **Chủ sở hữu (chủ phòng) có thể vào phòng của tôi mà không thông báo gì không?**  
Không, chủ sở hữu (chủ phòng) không được can thiệp vào quyền tận hưởng sự yên tĩnh trong gian phòng của bạn. Điều đó có nghĩa là họ sẽ phải thông báo cho bạn trước khi vào phòng của bạn.

- Cửa sổ phòng ngủ của tôi không khóa được. Tôi làm gì nếu cần sửa chữa chỗ này?**  
 Bạn cần thông báo cho chủ sở hữu (chủ phòng) biết rằng cần sửa chữa chỗ này. Tốt nhất bạn nên yêu cầu với chủ nhà bằng văn bản. Nếu vấn đề không được giải quyết, bạn nên liên lạc với Bộ Phận Thuê Nhà của OCBA theo số 8204 9544.
- Chủ sở hữu (chủ phòng) có thể yêu cầu phải trả bao nhiêu tiền khi bắt đầu ký hợp đồng?**  
 Tối đa bạn phải trả là một tuần tiền thuê nhà và đặt cọc là tương đương không quá hai tuần tiền thuê.
- Nếu tôi trả tiền thuê nhà trễ thì sao? Liệu chủ nhà có phạt tiền tôi không?**  
 Theo luật thì chủ nhà không được phạt tiền vì thanh toán tiền thuê nhà trễ. Để có thông tin về những điều khoản hợp đồng bất công, xin hãy liên lạc Bộ Phận Thuê Nhà theo số 8204 9544.
- Liệu chủ sở hữu (chủ phòng trọ) có phải ký gửi khoản tiền đặt cọc với bất kỳ cơ quan nào không?**  
 Không, chủ sở hữu (chủ phòng) có thể giữ tiền đặt cọc. Bạn phải được trao hóa đơn khi trả khoản tiền này cho chủ sở hữu (chủ phòng).
- Tôi có thể làm gì nếu chủ sở hữu (chủ phòng) không hoàn trả tiền đặt cọc vào thời điểm kết thúc hợp đồng?**  
 Hãy liên lạc với Bộ Phận Thuê Nhà theo số 8204 9544.
- Hợp đồng thuê phòng của tôi có cần phải lập dưới dạng văn bản không?**  
 Loại hợp đồng này không cần phải lập dưới dạng văn bản. Tuy nhiên, tốt nhất là nên lập dưới dạng văn bản để bạn có bằng chứng cho thỏa thuận mà bạn tham gia.

### Hợp Đồng Thuê Nhà

- Tôi có phải điền biên bản kiểm tra khi bắt đầu hợp đồng không?**  
 Khi bạn dọn tới, chủ nhà phải đưa cho bạn *hai bản biên bản kiểm tra* đã điền đầy đủ. Biên bản này sẽ cho biết tình trạng của cơ ngơi. Bạn nên kiểm tra biên bản kiểm tra và ghi chú bất kỳ điểm nào bạn bất đồng với đánh giá của chủ nhà về cơ ngơi này. Đảm bảo rằng bạn ghi chú những thay đổi này trên cả hai bản của biên bản kiểm tra, và đưa cho chủ nhà một bản. Việc quan trọng là bạn phải giữ lại biên bản này vì bạn có thể cần tới khi kết thúc thời gian thuê nhà nếu có tranh chấp về tình trạng của cơ ngơi.
- Chủ nhà có thể yêu cầu đặt cọc bao nhiêu?**  
 Tiền đặt cọc tối đa mà chủ nhà có thể yêu cầu phụ thuộc vào giá tiền thuê nhà hàng tuần. Nếu tiền thuê nhà từ \$250/tuần trở xuống thì chủ nhà có thể yêu cầu tiền đặt cọc tương đương hoặc ít hơn 4 tuần tiền thuê nhà. Nếu tiền thuê nhà hơn \$250/tuần thì chủ nhà có thể yêu cầu tiền đặt cọc tương đương hoặc ít hơn 6 tuần tiền thuê nhà.
- Chủ nhà có thể giữ tiền đặt cọc không?**  
 Không, chủ nhà phải ký gửi khoản tiền đặt cọc tại Bộ Phận Thuê Nhà của OCBA trong vòng bảy ngày kể từ ngày nhận được tiền này. Nếu chủ nhà có đại lý quản lý cơ ngơi này cho họ thì tiền đặt cọc phải được ký gửi trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được. Khi tiền cọc đã được ký gửi, Bộ Phận Thuê Nhà sẽ gửi cho bạn hóa đơn để bạn biết là tiền cọc đã được ký gửi.

- **Chủ nhà có phải đưa hóa đơn thanh toán tiền thuê nhà cho tôi không?**  
Chủ nhà phải đưa cho bạn hóa đơn trong vòng 48 tiếng nếu bạn trả tiền thuê nhà trực tiếp cho họ. Tuy nhiên, nếu bạn trả tiền thuê nhà vào tài khoản ngân hàng thì chủ nhà không cần đưa cho bạn hóa đơn.
- **Thời gian thuê nhà của tôi đã kết thúc mà chủ nhà không trả lại tôi tiền đặt cọc. Vậy tôi có thể làm gì?**  
Bạn có thể nộp mẫu đơn hoàn trả tiền đặt cọc tới Bộ Phận Thuê Nhà của OCBA mà không cần chữ ký của chủ nhà, hoặc liên hệ với bộ phận này ở số 8204 9544.
- **Tôi có thể yêu cầu chủ nhà sửa chữa bằng cách nào?**  
Đầu tiên, cho chủ nhà biết những gì cần được sửa chữa. Tốt nhất bạn nên làm việc này bằng văn bản; bạn có thể sử dụng mẫu đơn *Yêu Cầu Sửa Chữa (Request for Repairs)* hiện có trên trang mạng của OCBA ([www.ocba.sa.gov.au](http://www.ocba.sa.gov.au)). Nếu việc sửa chữa không được tiến hành thì bạn có thể liên hệ với Bộ Phận Thuê Nhà theo số 8204 9544 để xin tư vấn.
- **Bạn tôi không trả phần tiền thuê nhà của cô ấy. Vậy tôi có thể làm gì?**  
Nếu bạn và bạn của bạn cùng đứng tên trên hợp đồng thuê nhà ký với chủ nhà thì trường hợp này gọi là *đồng thuê nhà (co-tenancy)*. Nếu tiền thuê nhà không được trả đủ trong vòng 14 ngày trở đi thì khi đó một hoặc tất cả những người đồng thuê nhà có thể bị đuổi (yêu cầu rời khỏi cơ ngơi). Nếu bạn không thể giải quyết vấn đề với một trong những người đồng thuê nhà với bạn thì bạn có thể cần phải tìm tới tư vấn pháp lý.
- **Tôi đã rời đi và để quên một số đồ đạc ở trong nhà. Chủ nhà từ chối trả lại đồ đạc cho tôi vì ông ấy nói rằng tôi nợ tiền thuê nhà của ông ấy. Tôi có thể lấy lại đồ bằng cách nào?**  
Việc trả lại đồ đạc cho bạn và việc bạn nợ tiền thuê nhà là hai vấn đề tách biệt. Chủ nhà không thể từ chối trả lại đồ đạc cho bạn vì bạn nợ tiền nhà. Tuy nhiên, nếu đồ đạc của bạn bị để quên trong nhà quá 2 ngày kể từ ngày chính thức chấm dứt hợp đồng thuê nhà thì chủ nhà có quyền giải quyết đồ đạc này dưới dạng *hàng vô chủ (abandoned goods)*. Tùy theo giá trị đồ đạc, chủ nhà có thể từ chối trả lại cho bạn cho đến khi nào bạn thanh toán chi phí phát sinh mà chủ nhà phải chịu khi tuân theo quy trình xử lý *hàng vô chủ*. Một lần nữa, bạn có thể liên hệ với Bộ Phận Thuê Nhà theo số 8204 9544 để biết thêm thông tin.

Tim thêm thông tin trên trang mạng của OCBA:  
[www.ocba.sa.gov.au](http://www.ocba.sa.gov.au), trong mục **Thuê Nhà** trên thanh menu.

## Địa chỉ trụ sở chính của

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

*Thông tin đưa ra trong tài liệu này chỉ mang tính chất khái quát chung mà thôi và không nên được xem là để thay thế cho tư vấn chuyên môn và/hoặc việc tham khảo luật pháp thích hợp.*

*Văn Phòng Người Tiêu Thụ và Kinh Doanh Sự Vụ là tổ chức thuộc Chính Phủ Tiểu Bang có thể cung cấp cho bạn thông tin và tư vấn về vấn đề thuê nơi ở.*

## Tư vấn bằng ngôn ngữ của bạn

Chúng tôi có thể cung cấp lời khuyên tư vấn bằng chính ngôn ngữ của bạn. Điện thoại số 131 450 để sử dụng Dịch Vụ Thông Dịch Điện Thoại MIỄN PHÍ. Sẽ có người thông dịch cho bạn trong cuộc đàm thoại ba bên.

Yêu cầu nổi tới:

Văn Phòng Người Tiêu Thụ và Kinh Doanh Sự Vụ (Office of Consumer and Business Affairs) theo số 8204 9544 để xin tư vấn về vấn đề Thuê Nhà.