



Information Statement Mẫu 17a (Information Statement Form 17a)

Cấm nang bỏ túi dành cho người thuê nhà – nhà và căn hộ biệt lập (unit)

Đạo luật về Thuê nhà ở và Phòng trọ năm 2008
(Mục 67)

Những thay đổi về luật thuê nhà của Queensland có hiệu lực vào ngày 1 tháng 5 năm 2025 cập nhật quy trình xin thuê nhà, thời hạn thông báo vào xem nhà, tần suất được vào xem nhà, bảo vệ quyền riêng tư, tiết lộ quyền lợi và quy trình sửa đổi để yêu cầu thay đổi cấu trúc và đồ đạc gắn cố định.

Tim hiểu thêm về những thay đổi này tại rta.qld.gov.au hoặc gọi cho chúng tôi qua số 1300 366 311.

Cơ quan Đặc trách Thuê Nhà (Residential Tenancies Authority - RTA) là cơ quan pháp định của Chính phủ Queensland đặc trách thực thi *Đạo luật Thuê Nhà và Phòng trong Nhà tập thể năm 2008 (Residential Tenancies and Rooming Accommodation Act 2008)*. RTA cung cấp thông tin và trợ giúp về vấn đề thuê nhà, quản lý tiền đặt cọc, giải quyết tranh chấp, các dịch vụ giáo dục, và việc tuân thủ và thực thi.

Khi thuê nhà...

Quý vị phải

- trả tiền thuê đúng hạn
- giữ cho căn nhà sạch sẽ và không bị hư hại và khi dọn ra trả nhà trong tình trạng như khi quý vị dọn vào ở (ngoại trừ tình trạng xuống cấp hợp lý)
- tuân theo các điều khoản của hợp đồng thuê nhà
- tôn trọng quyền được hưởng sự bình yên và yên tĩnh của hàng xóm

Chủ sở hữu/quản lý bất động sản phải

- bảo đảm bất động sản đang trống, sạch sẽ và được sửa chữa tốt vào lúc bắt đầu hợp đồng thuê nhà
- chỉ thu thập thông tin cá nhân từ người thuê nhà trong thời gian thuê nếu thông tin đó liên quan đến việc quản lý nhà ở
- lưu trữ một cách an toàn, xử lý và hủy mọi thông tin cá nhân được thu thập trong thời gian thuê theo quy định của Đạo luật
- tôn trọng quyền riêng tư của quý vị và tuân thủ các quy định vào nhà
- thực hiện các sửa chữa và bảo trì
- đáp ứng tất cả các luật lệ về sức khỏe và an toàn
- nộp tiền đặt cọc cho RTA
- cung cấp ngày tăng tiền thuê nhà lần cuối trong hợp đồng thuê nhà.

Chi tiết hợp đồng thuê nhà của quý vị

Chi tiết liên lạc của chủ sở hữu/quản lý bất động sản

Số của tiền đặt cọc

Ngày kết thúc hợp đồng thuê nhà

Chi tiết liên lạc sửa chữa khẩn cấp

Thông tin này chỉ nhằm hướng dẫn tổng quát mà thôi và không phải là tư vấn pháp lý. RTA không bảo đảm tính chính xác hay đầy đủ của thông tin chúng tôi cung cấp. Muốn biết thêm thông tin, xin tham khảo *Đạo luật Thuê Nhà và Phòng trong Nhà tập thể năm 2008 (Residential Tenancies and Rooming Accommodation Act 2008)*.

Vietnamese

Dọn vào

Quy trình nộp đơn

Người quản lý/chủ sở hữu bất động sản phải yêu cầu người thuê tiềm năng nộp đơn xin thuê nhà bằng mẫu đơn đã được chấp thuận theo đúng Đạo luật. Mẫu đơn xin thuê nhà tiêu chuẩn là Mẫu đơn xin Thuê nhà của RTA (Mẫu 22) ([Rental application - Form 22](#)). Mẫu đơn không được đòi hỏi bất kỳ thông tin nào ngoài những thông tin được ghi rõ trong mẫu đơn xin thuê nhà của RTA (Mẫu 22). Có các quy tắc áp dụng cho việc thu thập, lưu trữ và hủy thông tin cá nhân được thu thập trong quá trình nộp đơn.

Hợp đồng thuê nhà

Thoả thuận thuê nhà Tổng quát (Mẫu 18a) ([General tenancy agreement - Form 18a](#)), còn được gọi là hợp đồng cho thuê, là hợp đồng bằng văn bản mang tính ràng buộc pháp lý giữa quý vị và chủ sở hữu/quản lý bất động sản. Hợp đồng này phải bao gồm các điều khoản tiêu chuẩn và có thể có các điều khoản đặc biệt (ví dụ: bảo trì hồ bơi). Nó cũng phải bao gồm ngày tiền thuê nhà được tăng lần cuối trừ trường hợp thuê thông qua người quản lý/chủ sở hữu tài sản được miễn trừ.

Quý vị và chủ sở hữu/quản lý bất động sản phải ký vào hợp đồng và quý vị phải được trao một bản.

Thời hạn hợp đồng thuê nhà:

- Hợp đồng thời hạn cố định – có ngày bắt đầu và ngày chấm dứt và quý vị đồng ý thuê bất động sản trong một khoảng thời gian cố định (ví dụ: 12 tháng)
- Hợp đồng vô thời hạn – khi quý vị đồng ý thuê bất động sản trong một khoảng thời gian không nói rõ (có ngày bắt đầu nhưng không có ngày kết thúc).

Quy định về căn hộ nhỏ/nhà phố/ căn hộ trong chung cư

Nếu quý vị đang thuê một căn hộ nhỏ, nhà phố hoặc căn hộ trong chung cư, quý vị có thể phải tuân thủ các quy định của công ty chủ quản. Người quản lý/chủ sở hữu bất động sản phải cung cấp cho quý vị bản sao các quy định liên quan khi quý vị bắt đầu thuê nhà. Đây là một bộ quy tắc liên quan đến khu phức hợp hoặc tòa chung cư của quý vị và là một phần của thỏa thuận thuê nhà của quý vị.

Muốn biết thông tin liên quan đến luật công ty chủ quản, xin truy cập trang web của [Body Corporate Commissioner's website](#).

Tiền đặt cọc

Tiền đặt cọc khi thuê nhà là khoản tiền ký quỹ bảo đảm mà quý vị trả vào lúc bắt đầu hợp đồng thuê nhà và sẽ nộp cho RTA. Chủ sở hữu/người quản lý bất động sản không được giữ tiền đặt cọc thuê nhà của quý vị. Số tiền đặt cọc tối đa được phép lấy tương đương với bốn tuần tiền thuê nhà, bất kể số tiền thuê nhà hàng tuần là bao nhiêu.

Quý vị có thể nộp tiền đặt cọc trực tiếp cho RTA bằng cách sử dụng Dịch vụ Web của RTA ([RTA Web Services](#)). Ngoài ra, sau khi tiền đặt cọc được thanh toán, chủ sở hữu/người quản lý bất động sản phải đưa cho quý vị biên lai và hoàn tất việc nộp tiền Đặt cọc trực tuyến hoặc cung cấp cho quý

vị giấy Nộp tiền đặt cọc (Mẫu 2) ([Bond lodgement - Form 2](#)) mà quý vị phải ký tên. Chủ sở hữu/quản lý bất động sản phải nộp tiền đặt cọc cho RTA trong vòng 10 ngày. Hoặc, quý vị có thể nộp thẳng tiền đặt cọc của mình cho RTA tại trang mạng RTA. Hãy hỏi chủ sở hữu/quản lý bất động sản. RTA sẽ gửi giấy báo đến cho quý vị một khi chủ nhà đã nộp tiền đặt cọc.

Tăng tiền đặt cọc

Tiền đặt cọc có thể tăng nếu tiền thuê nhà của quý vị tăng. Chủ sở hữu/quản lý bất động sản hoặc quý vị phải nộp cho RTA bất kỳ tiền đặt cọc phụ thêm mà quý vị trả. Quý vị có thể tự thực hiện điều này tại trang web RTA ([RTA Web Services](#)). Số tiền đặt cọc tối đa được phép lấy tương đương với bốn tuần tiền thuê nhà, bất kể số tiền thuê nhà hàng tuần là bao nhiêu.

Tiền thuê nhà

Nói chung, quý vị sẽ phải trả trước tiền thuê nhà trước khi, hoặc ngay khi, quý vị dọn vào ở.

- Với hợp đồng thời hạn cố định: tiền thuê trả trước tối đa 1 tháng
- Với hợp đồng vô thời hạn: tiền thuê trả trước tối đa 2 tuần

Người quản lý/chủ sở hữu bất động sản của quý vị không thể, khi bắt đầu hợp đồng thuê nhà mới, gạ gẫm, chấp nhận hoặc mời quý vị trả trước nhiều tiền thuê hơn số tiền được cho phép theo luật thuê nhà hoặc chấp nhận tiền thuê nhà lớn hơn số tiền này.

Quý vị không thể bị yêu cầu trả thêm tiền thuê nhà cho đến khi tiền thuê trả trước đã được sử dụng hết.

Khi tiền thuê được thanh toán bằng hình thức điện tử, quý vị phải thu xếp để tiền được rút khỏi tài khoản của mình vào một ngày nhất định và tiền thuê được coi là đã thanh toán vào ngày này.

Người quản lý/chủ sở hữu bất động sản phải cho quý vị ít nhất hai cách để thanh toán tiền thuê nhà. Một trong những lựa chọn này không được vượt quá chi phí giao dịch hợp lý (chi phí vượt quá chi phí giao dịch tiêu chuẩn) và phải dễ thực hiện cho quý vị.

Trước khi ký hợp đồng thuê nhà, người quản lý/chủ sở hữu bất động sản phải cung cấp thông báo bằng văn bản nêu rõ mọi chi phí liên quan phát sinh khi sử dụng các phương thức thanh toán được đề nghị.

Người quản lý/chủ sở hữu bất động sản phải tiết lộ bất kỳ lợi ích tài chính nào mà họ có thể nhận được nếu quý vị sử dụng một phương thức thanh toán tiền thuê nhà cụ thể nào đó.

Tăng tiền thuê nhà

Tiền thuê chỉ có thể tăng nếu số tiền thuê hiện tại đã được trả ít nhất 12 tháng.

Tiền thuê nhà không được tăng đối với hợp đồng thời hạn cố định trừ khi được ghi rõ trong hợp đồng và ngay cả trong trường hợp này, quý vị vẫn phải được thông báo (bằng văn bản) trước 2 tháng.

Tiền thuê nhà có thể tăng đối với hợp đồng vô thời hạn bằng cách thông báo trước 2 tháng (bằng văn bản).

Theo Đạo luật, ngày tăng tiền thuê nhà cuối cùng phải được đưa vào hợp đồng thuê nhà. Quý vị có quyền yêu cầu được xem bằng chứng bằng văn bản về lần tăng tiền thuê nhà cuối cùng trong thời gian thuê nhà và người quản lý hoặc chủ sở hữu bất động sản của quý vị phải cung cấp thông tin này trong vòng 14 ngày. Tuy nhiên, các yêu cầu này không áp dụng trong các trường hợp dưới đây:

- Bên cho Thuê được Miễn trừ: Đạo luật nêu rõ những ai đủ điều kiện là bên cho thuê được miễn trừ.
- Đối với các bất động sản mua trong khoảng thời gian từ ngày 6 tháng 6 năm 2023 đến ngày 6 tháng 6 năm 2025: yêu cầu phải đưa ngày tăng tiền thuê nhà cuối cùng vào hợp đồng thuê và cung cấp bằng chứng về việc tăng tiền thuê nhà theo yêu cầu của người thuê không áp dụng nếu chủ sở hữu mới hoặc người quản lý bất động sản không có thông tin về lần tăng tiền thuê nhà trước đó.
- Đối với các bất động sản được cho thuê lần đầu: ngày tăng tiền thuê nhà cuối cùng là ngày bất động sản được cho thuê lần đầu tiên.

Lưu ý: Người quản lý hoặc chủ sở hữu bất động sản được coi là có bằng chứng về lần tăng tiền thuê nhà gần đây nhất nếu họ hoặc đại lý của họ (chẳng hạn như đại lý bất động sản, người quản lý bất động sản hoặc luật sư) có thông tin này.

Nếu quý vị lo ngại mức tăng tiền thuê nhà có thể chưa đến 12 tháng kể từ lần tăng cuối cùng đối với căn nhà, quý vị có thể yêu cầu người quản lý/chủ sở hữu bất động sản cung cấp bằng chứng bằng văn bản về lần tăng cuối cùng.

Một số quy định tăng tiền thuê nhà không áp dụng cho người quản lý/chủ sở hữu bất động sản được miễn trừ. Đạo luật cung cấp các định nghĩa về người quản lý/chủ sở hữu tài sản được miễn trừ.

Giảm tiền thuê nhà

Việc giảm tiền thuê nhà có thể xảy ra khi tình trạng của bất động sản giảm sút, các dịch vụ cung cấp giảm (ví dụ: việc có chỗ đậu xe), hoặc nếu có thiên tai (ví dụ: lũ lụt, hỏa hoạn) làm cho một phần bất động sản không còn thích hợp để ở. Bất kỳ thỏa thuận nào về việc giảm tiền thuê nhà nên được viết thành văn bản và chủ sở hữu/quản lý bất động sản và quý vị đều ký vào.

Nếu tiền thuê nhà đã giảm và sau đó trở lại mức ban đầu, thì sự thay đổi này không được coi là lần tăng tiền thuê nhà trong giới hạn 12 tháng theo Đạo luật.

Sử dụng nước

Quý vị chỉ có thể phải trả toàn bộ chi phí sử dụng nước nếu chủ sở hữu/quản lý bất động sản đáp ứng một số điều kiện cụ thể. Hãy xem hợp đồng thuê nhà của quý vị và trang mạng của chúng tôi để biết thêm chi tiết.

Hóa đơn tiền nước có thể được gửi đến mỗi ba tháng hoặc mỗi nửa năm một lần. Hãy hỏi chủ sở hữu/quản lý bất động sản của quý vị về tần suất và khi nào hóa đơn được gửi đến. Những hóa đơn này phải được người quản lý/chủ sở hữu bất động sản cung cấp trong vòng 4 tuần kể từ khi nhận được chúng, nếu không quý vị sẽ không phải trả.

Điện/khí đốt/điện thoại/internet

Hãy xem hợp đồng thuê nhà của quý vị – trong phần lớn các trường hợp, quý vị sẽ cần phải thu xếp việc kết nối và thanh toán cho các dịch vụ. Hãy hỏi chủ sở hữu/quản lý bất động sản để xác định rõ về việc cầu nối dịch vụ internet hoặc TV, gắn lắp đĩa vệ tinh hoặc khoản giảm giá điện mặt trời (nếu có).

Đối với phí dịch vụ chung trong hợp đồng thuê nhà và nhà ở di động, nơi quý vị trả tiền cho các tiện ích hoặc dịch vụ khác, người quản lý/chủ sở hữu bất động sản phải cung cấp cho quý vị một bản sao tài liệu từ nhà cung cấp dịch vụ có liên quan cho thấy các khoản phí này. Việc này phải được thực hiện trong vòng 4 tuần kể từ khi người quản lý/chủ sở hữu bất động sản nhận được tài liệu.

Yêu cầu này áp dụng cho các tiện ích được đo riêng cho nhà ở di động và không bao gồm phí dịch vụ hoặc dịch vụ tiện ích được bao gồm trong tiền thuê nhà.

Báo cáo tình trạng khi dọn vào ở

Chủ sở hữu/quản lý bất động sản phải trao cho quý vị Báo cáo tình trạng khi dọn vào ở (Mẫu 1a) ([Entry condition report - Form 1a](#)).

Điều quan trọng là quý vị phải dành thời gian kiểm tra tình trạng của bất động sản lúc bắt đầu hợp đồng thuê nhà. Điều này sẽ giúp tránh những tranh chấp về tình trạng của bất động sản khi quý vị dọn ra. Quý vị phải hoàn tất báo cáo này và gửi lại một bản đã ký tên cho chủ sở hữu/quản lý bất động sản trong vòng 7 ngày. Chủ sở hữu/quản lý bất động sản phải trao cho quý vị một bản báo cáo chung cuộc trong vòng 14 ngày.

Để tránh tranh chấp, RTA mạnh mẽ khuyến khích cả hai bên bảo đảm ghi lại số đọc đồng hồ trong cả báo cáo tình trạng vào và ra khi bắt đầu và kết thúc thời hạn thuê.

RTA cũng đề nghị quý vị nên chụp ảnh và đính kèm bản báo cáo để làm bằng chứng về tình trạng của bất động sản.

Trong suốt hợp đồng thuê nhà

Bảo trì

Quý vị có trách nhiệm chăm sóc và giữ sạch sẽ bất động sản, và bất kỳ thứ gì có trong nhà (như bếp lò). Chủ sở hữu/quản lý bất động sản chịu trách nhiệm bảo đảm bất động sản thích hợp để ở và trong tình trạng sửa chữa tốt, bao gồm thực hiện sửa chữa và bảo trì tổng quát trong suốt thời gian quý vị thuê nhà. Họ cũng phải bảo đảm bất động sản tuân thủ bất kỳ luật lệ nào về sức khỏe và an toàn.

Các tiêu chuẩn nhà ở tối thiểu

Các tiêu chuẩn nhà ở tối thiểu, nhằm mục đích bảo đảm tất cả các nhà cho thuê ở Queensland được an toàn, an ninh và hoạt động tốt.

Bất động sản phải đáp ứng các tiêu chuẩn nhà ở tối thiểu khi quý vị chuyển đến và trong suốt thời hạn hợp đồng thuê.

Sửa chữa thường lệ

Quý vị phải thông báo cho chủ sở hữu/quản lý bất động sản biết về bất kỳ vấn đề sửa chữa cần thiết nào. Họ thường sẽ tự sửa chữa lấy hoặc thuê một người khác làm việc này. Quý vị không được thực hiện bất kỳ sửa chữa nào khi không có văn bản chấp thuận.

Nếu quý vị đã thông báo cho chủ sở hữu/người quản lý bất động sản về việc sửa chữa – bằng email, yêu cầu sửa chữa hay một Thông báo chấn chỉnh vi phạm (Mẫu 11) ([Notice to remedy breach - Form 11](#)) và họ không sửa chữa trong thời gian hợp lý, quý vị có thể nộp đơn xin giải quyết tranh chấp miễn phí tại RTA và có thể chọn nộp đơn xin lệnh sửa chữa từ Tòa Tài Phán sau khi hòa giải.

Khi vào nhà để sửa chữa, chủ sở hữu/quản lý bất động sản phải thông báo cho quý vị biết trước một khoảng thời gian thích hợp. Nếu quý vị hoặc khách mời của quý vị gây hư hại cho bất động sản, quý vị sẽ phải trả tiền sửa chữa.

Phải làm gì trong trường hợp sửa chữa khẩn cấp

Nếu không thể liên lạc được với chủ sở hữu/quản lý bất động sản hay thợ sửa chữa đã được chỉ định được liệt kê trong hợp đồng thuê nhà (hay trang đầu của tập cẩm nang này), quý vị có thể:

1. thuê thợ chuyên nghiệp thực hiện việc sửa chữa khẩn cấp, với chi phí tối đa bằng tiền thuê 4 tuần (kiểm tra hợp đồng thuê nhà của quý vị để hiểu rõ những gì được xem là sửa chữa khẩn cấp).

Nếu trả tiền cho thợ sửa chữa, quý vị sẽ cần giao biên nhận cho chủ sở hữu/quản lý bất động sản và họ phải trả tiền lại cho quý vị trong vòng 7 ngày. Hãy giữ bản sao của tất cả các biên nhận. Ngoài ra, quý vị có thể yêu cầu chủ sở hữu/người quản lý bất động sản thanh toán trực tiếp cho người sửa chữa.

2. Nộp đơn khẩn cấp lên Tòa tài phán để xin lệnh sửa chữa cho việc sửa chữa khẩn cấp.

Nộp đơn xin lệnh sửa chữa

Để tránh các vấn đề về khả năng thi hành lệnh sửa chữa, quý vị được khuyến khích liệt kê tất cả các bên liên quan – bao gồm chủ sở hữu bất động sản trong đơn gửi QCAT. Mặc dù QCAT xác định nội dung và vấn đề cụ thể của lệnh sửa chữa, việc bao gồm chủ sở hữu bất động sản trong đơn có thể giúp xác minh trách nhiệm, hỗ trợ tuân thủ

và khuyến khích sửa chữa kịp thời. Quý vị có thể tìm thấy thông tin chi tiết về chủ sở hữu bất động sản trong hợp đồng thuê nhà hoặc bằng cách liên hệ với bên quản lý bất động sản cho thuê.

Tìm hiểu thêm về cách nộp đơn xin lệnh sửa chữa trong Tờ thông tin về lệnh sửa chữa ([Repair orders fact sheet](#)).

Thiết bị báo động khói

Chủ sở hữu/quản lý bất động sản phải gắn lắp, bảo trì và thay thế thiết bị báo động khói trong các nhà cho thuê, phù hợp với luật lệ của Queensland. Hãy vào trang mạng Bộ Cứu hỏa Queensland (Queensland Fire Department) ([fire.qld.gov.au](#)) để biết thêm thông tin. Quý vị cũng có trách nhiệm bao gồm thử và lau chùi thiết bị báo động khói và thay pin. (trừ khi pin được lắp vào thiết bị báo động khói theo cách ngăn không cho pin bị tháo ra).

Đồ đạc gắn trong nhà

Các thay đổi về đồ đạc gắn cố định hoặc cấu trúc chỉ có thể được thực hiện khi có sự đồng ý bằng văn bản của người quản lý/chủ sở hữu bất động sản. Quý vị phải sử dụng Yêu cầu chấp thuận cho gắn đồ đạc cố định hoặc thực hiện các thay đổi về cấu trúc (Mẫu 23) ([Request for approval to attach fixtures or make structural changes - Form 23](#)), để xin phép người quản lý/chủ sở hữu bất động sản cho gắn đồ đạc cố định hoặc thực hiện các thay đổi về mặt cấu trúc cho căn nhà. Người quản lý/chủ sở hữu bất động sản phải trả lời yêu cầu của quý vị bằng văn bản trong vòng 28 ngày sau khi nhận được yêu cầu. Quý vị không thể gắn đồ đạc cố định hoặc thực hiện các thay đổi về mặt cấu trúc cho căn nhà chỉ vì người quản lý/chủ sở hữu bất động sản của quý vị chưa trả lời trong khung thời gian 28 ngày.

Nếu quý vị tiến hành gắn đồ đạc cố định hoặc thực hiện các thay đổi về cấu trúc cho căn nhà mà không có thỏa thuận, quý vị đã vi phạm thỏa thuận.

Người thuê nhà bị bạo hành trong nhà và gia đình có thể sắp xếp để một người thợ chuyên nghiệp đến thay ổ khóa trong căn nhà thuê của họ để bảo đảm an toàn cá nhân cho họ. Người thuê nhà phải cung cấp các chìa khóa sao chép cho chủ sở hữu/người quản lý bất động sản trừ khi chủ sở hữu/người quản lý bất động sản đồng ý không cần chìa khóa sao chép.

Người thuê nhà không thể thay đổi ổ khóa đối với bất động sản chung trong các chương trình quyền sở hữu cộng đồng.

Yêu cầu thuê nhà khi có nuôi thú cưng

Nếu quý vị muốn nuôi một con thú cưng trong nhà thuê, quý vị phải xin được chấp thuận bằng văn bản từ chủ sở hữu bất động sản bằng cách sử dụng Yêu cầu chấp thuận cho nuôi thú cưng trong bất động sản cho thuê (Mẫu 21) ([Request for approval to keep a pet in rental property - Form 21](#)).

Chủ sở hữu bất động sản phải trả lời bằng văn bản trong vòng 14 ngày sau khi nhận được yêu cầu của quý vị.

- Nếu chấp thuận, họ có thể phác thảo các điều kiện hợp lý bổ sung để chấp thuận việc nuôi thú cưng. Quý vị có thể đồng ý với các điều kiện đã được phác thảo hoặc cố gắng thương lượng.
- Nếu không chấp thuận yêu cầu, chủ nhân phải đưa ra lý do cụ thể theo luật để từ chối yêu cầu của quý vị.

Khi cân nhắc việc nuôi thú cưng, quý vị cũng phải tuân thủ các quy tắc hiện hành khác như nội quy nhà ở, luật lệ của hội đồng thành phố địa phương hoặc quy định của thực thể pháp nhân.

Kiểm tra và xem nhà

Việc kiểm tra thường lệ có thể được thực hiện 3 tháng một lần để bảo đảm bất động sản được giữ gìn cẩn thận và không có vấn đề nào về bảo trì hoặc sức khỏe và an toàn.

Chủ sở hữu/quản lý bất động sản cũng có thể cần vào nhà để sửa chữa hay để xem nhà nếu bất động sản được tiếp tục cho thuê hoặc rao bán. Trong hầu hết các trường hợp, trước khi họ có thể vào nhà, họ phải trao cho quý vị Thông báo vào nhà (Mẫu 9) ([Entry notice - Form 9](#)). Tuy nhiên, họ có thể vào nhà trong trường hợp khẩn cấp hoặc nếu quý vị nói đồng ý cho họ vào. Họ phải vào nhà vào giờ giấc hợp lý. Hãy truy cập trang mạng của chúng tôi để biết thêm chi tiết.

Nếu người quản lý/chủ sở hữu bất động sản của quý vị gửi cho quý vị Thông báo dọn ra (Mẫu 12) ([Notice to leave - Form 12](#)) hoặc quý vị gửi Thông báo về ý định dọn đi (Mẫu 13), ([Notice of intention to leave - Form 13](#)) chủ sở hữu/người quản lý bất động sản không được vào bất động sản quá 2 lần trong thời gian 7 ngày trong khi thông báo đó có hiệu lực. Điều quan trọng cần lưu ý là nếu Thông báo dọn ra (Mẫu 12) được gửi vào đầu thời hạn thuê, thì giới hạn vào nhà hai lần trong 7 ngày sẽ được áp dụng trong toàn bộ thời gian thông báo.

Giới hạn này không áp dụng khi việc vào trong căn nhà là:

- theo thỏa thuận chung với người thuê
- để tuân thủ *Đạo luật Dịch vụ Phòng cháy chữa cháy năm 1990* liên quan đến báo động khói
- để tuân thủ *Đạo luật An toàn về Điện năm 2022* liên quan đến công tắc an toàn đã được chấp thuận
- khi người quản lý/chủ sở hữu bất động sản có lý do hợp lý để tin rằng việc vào trong căn nhà là cần thiết để bảo vệ căn nhà hoặc đồ đạc trong đó không bị thiệt hại trước mắt hoặc hư hại thêm.

Trong trường hợp nhà mở cửa cho người mua vào xem (khi nhiều người vào xem nhà cùng một lúc), chủ sở hữu/quản lý bất động sản phải yêu cầu quý vị chấp thuận bằng văn bản.

Cho thuê lại và thuê chung

Nếu muốn cho thuê lại một phòng hoặc một phần bất động sản, quý vị phải được quản lý/chủ sở hữu bất động sản cho phép bằng văn bản và họ phải có lý do chính đáng nếu từ chối chuyện này.

Trước tiên, hãy kiểm tra hợp đồng thuê nhà, nói chuyện với chủ sở hữu/quản lý bất động sản và nhận bất kỳ dàn xếp được thỏa thuận nào bằng văn bản. Người đứng đầu thuê nhà có các trách nhiệm giống như chủ sở hữu/quản lý bất động sản, bao gồm trao cho người thuê nhà phụ của họ biên lai tiền đặt cọc đã trả và nộp tiền đặt cọc cho RTA.

Các vấn đề

Nếu quý vị làm điều gì sai

Nếu quý vị vi phạm hợp đồng, chủ sở hữu/quản lý bất động sản có thể gửi/trao cho quý vị Thông báo chấn chỉnh vi phạm (Mẫu 11) ([Notice to remedy breach - Form 11](#)).

Ví dụ: quý vị không trả tiền thuê nhà theo thỏa thuận thuê nhà và khoản tiền này vẫn chưa được thanh toán trong 7 ngày trở lên hoặc quý vị không giữ cho căn nhà trong tình trạng như đã thỏa thuận.

Nếu quý vị không giải quyết vấn đề này, chủ sở hữu/quản lý bất động sản có thể gửi/trao cho quý vị Thông báo dọn ra (Mẫu 12) ([Notice to leave - Form 12](#)).

Nếu chủ sở hữu/quản lý bất động sản làm điều gì sai

Nếu chủ sở hữu/quản lý bất động sản vi phạm hợp đồng, quý vị có thể gửi/trao cho họ Thông báo chấn chỉnh vi phạm (Mẫu 11) ([Notice to remedy breach - Form 11](#)).

Ví dụ: chủ sở hữu/quản lý bất động sản không bảo trì tốt bất động sản, hoặc không giải quyết các yêu cầu về sửa chữa hoặc vào nhà mà không thông báo đúng cách.

Nếu quý vị đã thông báo cho chủ sở hữu/người quản lý bất động sản về việc sửa chữa và họ không có hành động nào trong khung thời gian hợp lý, quý vị có thể chọn nộp đơn lên Tòa Tài Phán để xin lệnh sửa chữa.

Giải quyết các vấn đề

Giao tiếp tốt là điều cần thiết để giải quyết phần lớn các vấn đề. Hãy tìm hiểu các quyền hạn và trách nhiệm của quý vị và nói chuyện thẳng với chủ sở hữu/quản lý bất động sản. Nếu cách này không có hiệu quả, dịch vụ giải quyết tranh chấp miễn phí và khách quan của RTA có thể trợ giúp. Nếu vẫn không thể giải quyết được, quý vị có thể đưa vấn đề lên Tòa tài phán Dân sự và Hành chính Queensland (Queensland Civil and Administrative Tribunal - QCAT).

Gia hạn hợp đồng thuê nhà thời hạn cố định

Nếu quý vị muốn ở lại theo một hợp đồng thuê có thời hạn cố định mới, và không có thay đổi nào ngoài ngày chấm dứt, quý vị và chủ sở hữu/quản lý bất động sản phải ký tên vào bức thư hay bản xác nhận có bao gồm ngày mới.

Lưu ý rằng tiền thuê không thể tăng trừ khi ít nhất 12 tháng đã trôi qua kể từ lần tăng tiền thuê cuối cùng và người quản lý/chủ sở hữu bất động sản phải cho quý vị ít nhất hai cách để trả tiền thuê. Một trong những lựa chọn này không được vượt quá chi phí giao dịch hợp lý (chi phí vượt quá phí giao dịch tiêu chuẩn) và phải dễ thực hiện cho quý vị.

Nếu ngày chấm dứt hợp đồng thuê nhà thời hạn cố định đã qua mà quý vị và chủ sở hữu/quản lý bất động sản không liên lạc gì với nhau thì coi như sẽ tiếp tục như hợp đồng vô thời hạn.

Dọn ra

Chấm dứt hợp đồng thời hạn cố định hoặc hợp đồng vô thời hạn

Quý vị không được dọn ra khi hợp đồng thời hạn cố định chấm dứt mà không thông báo trước.

Nếu muốn dọn ra, quý vị phải thông báo bằng văn bản trước 14 ngày. Nếu chủ sở hữu/quản lý bất động sản muốn quý vị dọn ra, họ phải thông báo cho quý vị trước 2 tháng.

Quý vị phải tiếp tục trả tiền thuê cho đến khi quý vị dọn ra.

Khi quý vị dọn ra, bất động sản phải trong tình trạng tương tự như khi quý vị dọn vào ở, ngoại trừ tình trạng xuống cấp hợp lý.

Nhớ cắt điện, khí đốt, điện thoại và internet của căn nhà hiện tại của quý vị và chuyển thư của quý vị đến địa chỉ mới khi dọn ra.

Phá hợp đồng thuê nhà

Nếu quý vị phá vỡ hợp đồng thuê nhà (ví dụ: quý vị quyết định chuyển đi sớm), quý vị có thể phải chịu trách nhiệm về chi phí cho thuê lại.

Chi phí cho thuê lại đối với các hợp đồng có thời hạn cố định được tính dựa trên thời gian đã thuê trong hợp đồng thuê. Chi phí cho thuê lại cụ thể phụ thuộc vào thời gian đã qua trong hợp đồng thuê đã thỏa thuận khi quý vị chuyển đi:

- Dưới 25% = 4 tuần tiền thuê nhà
- Từ 25% đến dưới 50% = 3 tuần tiền thuê nhà
- Từ 50% đến dưới 75% = 2 tuần tiền thuê nhà
- Từ 75% trở lên = 1 tuần tiền thuê nhà
- Đối với các hợp đồng lên đến 3 năm, thì đó là số thấp hơn trong số các chi phí cho thuê lại đã chỉ định hoặc tiền thuê nhà cho đến khi có người thuê mới chuyển đến.

Túng quẫn quá mức

Nếu bị túng quẫn quá mức và không thể tiếp tục thuê nhà như đã ký hợp đồng, quý vị có thể làm đơn khẩn cấp lên QCAT xin chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Những ví dụ về túng quẫn quá mức có thể bao gồm bị bệnh nặng hoặc mất việc.

Người làm đơn lên QCAT sẽ cần trình ra bằng chứng về hoàn cảnh của họ. QCAT có thể ra lệnh liên quan đến việc bồi thường cho chủ sở hữu/quản lý bất động sản và chấm dứt hợp đồng thuê nhà từ một ngày được thỏa thuận.

Báo cáo tình trạng khi dọn ra

Quý vị nên hoàn tất Báo cáo tình trạng khi dọn ra (Mẫu 14a) ([Exit condition report - Form 14a](#)). Báo cáo cho thấy tình trạng của bất động sản khi quý vị dọn ra và so sánh với tình trạng của bất động sản khi quý vị dọn vào. Nếu được, quý vị nên cố gắng thu xếp buổi kiểm tra cuối cùng với chủ sở hữu/quản lý bất động sản.

Chủ sở hữu/quản lý bất động sản nên hoàn tất phần báo cáo của họ, ký tên và gửi lại cho quý vị một bản trong vòng 3 ngày làm việc sau khi nhận được báo cáo.

Để tránh tranh chấp, RTA mạnh mẽ khuyến khích cả hai bên bảo đảm ghi lại số đọc đồng hồ trong cả báo cáo điều kiện vào và ra khi bắt đầu và kết thúc thời hạn thuê.

RTA cũng khuyến nghị chụp ảnh và đính kèm vào báo cáo để chứng minh tình trạng của bất động sản.

Nhận lại tiền đặt cọc

Quý vị nhận lại tiền đặt cọc vào lúc chấm dứt hợp đồng thuê nhà miễn là quý vị không còn nợ chủ sở hữu/quản lý bất động sản tiền thuê, tiền bồi thường hư hại và các chi phí khác. Quý vị có thể nộp đơn xin hoàn lại tiền đặt cọc vào hoặc sau ngày hết hạn của thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Quý vị có thể cập nhật thông tin chi tiết của mình một cách nhanh chóng và dễ dàng trực tuyến bằng Dịch vụ Web RTA ([RTA Web Services](#)).

Tiền đặt cọc chỉ có thể được hoàn trả vào trương mục ngân hàng Úc. Cách nhanh nhất và dễ dàng nhất để lấy lại tiền đặt cọc của quý vị là việc hoàn trả đã được thỏa thuận giữa quý vị và chủ sở hữu/người quản lý bất động sản của quý vị.

Các tiền đặt cọc thuê nhà được nộp vào hoặc sau ngày 30 tháng 9 năm 2024 sẽ cần phải cung cấp bằng chứng hỗ trợ cho quý vị khi người quản lý/chủ sở hữu bất động sản đòi hoặc tranh chấp về yêu cầu hoàn tiền đặt cọc. Việc này phải được thực hiện trong vòng 14 ngày kể từ ngày xin hoàn tiền hoặc tranh chấp về tiền đặt cọc. Việc không cung cấp bằng chứng hỗ trợ cho quý vị khi đòi lại hoặc có tranh chấp đối với tiền đặt cọc là hành vi phạm luật.

Đối với khoản tiền đặt cọc thuê nhà được nộp cho RTA trước ngày 30 tháng 9 năm 2024, thời hạn chuyển tiếp 12 tháng từ ngày 30 tháng 9 năm 2024 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025 được áp dụng. Việc đòi lại tiền đặt cọc sẽ không cần phải cung cấp bằng chứng cho đến khi thời hạn này chấm dứt.

Nếu quý vị và chủ sở hữu/quản lý bất động sản đồng ý về số tiền hoàn trả

Quý vị và chủ sở hữu/người quản lý bất động sản có thể yêu cầu hoàn lại tiền đặt cọc trực tuyến bằng Dịch vụ Web RTA ([RTA Web Services](#)). Ngoài ra, quý vị và chủ sở hữu/người quản lý bất động sản của quý vị phải ký vào Giấy hoàn trả tiền đặt cọc cho thuê nhà (Mẫu 4) ([Refund of rental bond - Form 4](#)) và nộp cho RTA. RTA sẽ hoàn trả tiền đặt cọc như đã được yêu cầu trong vòng vài ngày.

Nếu quý vị và chủ sở hữu/quản lý bất động sản bất đồng ý kiến

RTA khuyến khích quý vị và chủ sở hữu/người quản lý bất động sản của quý vị đầu tiên nên cố gắng và giải quyết mọi vấn đề. Quý vị hoặc chủ sở hữu/người quản lý bất động sản có thể gửi mẫu xin hoàn tiền đặt cọc trực tuyến bằng cách sử dụng Dịch vụ Web RTA ([RTA Web Services](#)) hoặc mẫu đơn giấy Hoàn trả tiền đặt cọc tiền thuê nhà (Mẫu 4) ([Refund of rental bond - Form 4](#)).

RTA sẽ giải quyết yêu cầu hoàn tiền đầu tiên được nộp (Bên A). Nếu phía bên kia (Bên B), người bị thiếu chữ ký/thỏa thuận, không đồng ý với yêu cầu hoàn tiền của Bên A, họ có thể phản đối yêu cầu trong khung thời gian đã nêu để ngăn chặn việc thanh toán.

RTA sẽ gửi cho Bên B Thông báo khiếu nại và Bên B có thể không đồng ý dùng phương tiện kỹ thuật số thông qua Dịch vụ Web ([Web Services](#)) hoặc gửi Yêu cầu giải quyết Tranh chấp (Mẫu 16) ([Dispute resolution request - Form 16](#)) cho RTA trước ngày đến hạn. Nếu RTA không nhận được phản hồi bằng phương tiện kỹ thuật số qua Dịch vụ Web hoặc Biểu mẫu 16 đã điền đầy đủ từ Bên B trong khoảng thời gian 14 ngày như đã nêu trong thông báo, thì tiền đặt cọc sẽ được thanh toán, theo chỉ dẫn trên mẫu xin hoàn trả tiền đặt cọc của Bên A.

Nếu Bên B không đồng ý với khoản hoàn trả tiền đặt cọc thông qua quy trình trên, bên B sẽ bắt đầu quy trình tranh chấp với dịch vụ giải quyết tranh chấp của RTA, khi mà một hòa giải viên sẽ cố gắng giúp giải quyết bất đồng. Nếu đạt được thỏa thuận, cả hai bên sẽ cần ký vào mẫu hoàn trả tiền đặt cọc và tiền đặt cọc sẽ được thanh toán như những gì đã thỏa thuận trong quy trình này.

Nếu không đạt được thỏa thuận, Bên B (người phản đối mẫu xin hoàn tiền) có thể nộp đơn lên QCAT để xin quyết định. Họ phải làm việc này trong vòng 7 ngày và thông báo bằng văn bản cho RTA về việc nộp đơn với QCAT trong khung thời gian quy định.

Nếu Bên B không nộp đơn lên QCAT trong khung thời gian 7 ngày, RTA sẽ thanh toán tiền đặt cọc theo chỉ dẫn trên mẫu xin hoàn trả tiền đặt cọc của Bên A. Thông tin chi tiết về giải quyết tranh chấp có tại rta.qld.gov.au và thông tin về QCAT có tại qcat.qld.gov.au.

Kết nối với chúng tôi



LinkedIn



YouTube



Instagram



eNews



Podcast

Trợ giúp chống Bạo hành trong Gia đình

Bạo hành trong gia đình tại nhà cho thuê

Bạo hành trong gia đình là bất kỳ hình thức bạo lực hoặc ngược đãi nào mà người ngược đãi là người phối ngẫu (bao gồm cả vợ/chồng không hôn thú), tình nhân hoặc bạn tình, thân nhân trong gia đình hoặc người chăm sóc không chính thức.

Theo luật thuê nhà, người bị bạo hành trong nhà và gia đình tại nhà cho thuê có các quyền theo luật về quyền thuê nhà ngay cả khi họ không có tên trong hợp đồng thuê nhà.

Nếu một người nào đó trong căn nhà cho thuê đang bị bạo hành trong nhà và gia đình và không còn cảm thấy an toàn khi sống trong căn nhà đó, họ có thể chấm dứt quyền lợi của mình trong hợp đồng thuê nhà bằng cách thông báo cho chủ sở hữu hoặc người quản lý căn nhà trước bảy ngày về ý định dọn đi của họ kèm theo bằng chứng liên quan về việc bị bạo hành. Họ có thể rời đi trước 7 ngày nhưng họ có trách nhiệm trả tiền thuê nhà cho đến khi kết thúc thời hạn thông báo 7 ngày.

Người thuê nhà có thể hoàn thành Thông báo chấm dứt quyền lợi thuê nhà (bạo hành trong nhà và gia đình) (Mẫu 20) ([Notice ending tenancy interest \(domestic and family violence\) - Form 20](#)) để chấm dứt quyền lợi của họ trong hợp đồng thuê nhà.

Người thuê nhà và chủ sở hữu/người quản lý bất động sản cũng có thể hoàn thành khoản hoàn trả tiền đặt cọc cho những người bị bạo hành trong nhà và gia đình (Mẫu 4a) ([Bond refund for persons experiencing domestic and family violence - Form 4a](#)) để yêu cầu hoàn lại tiền đặt cọc thuê nhà cho khoản đóng góp tiền đặt cọc của họ hoặc khoản đóng góp tiền đặt cọc của

Chi tiết liên lạc

Cơ quan Đặc trách Thuê Nhà (Residential Tenancies Authority)

trang mạng rta.qld.gov.au

điện thoại 1300 366 311 (Thứ Hai – Thứ Sáu: 8 giờ 30 sáng – 5 giờ chiều)

Khẩn cấp (Emergency)

Cảnh sát, cứu hỏa hoặc xe cứu thương.

điện thoại 000 (ba số không)

Người thuê nhà Queensland (Tenants Queensland)

trang mạng tenantsqld.org.au

điện thoại 1300 744 263

Dịch vụ Tiếp âm Toàn quốc (National Relay Service)

Hỗ trợ cho những người bị khiếm thính và/hoặc cảm thấy bị nghe hoặc nói khó

điện thoại 133 677

Lifeline

Dịch vụ hỗ trợ trường hợp bị khủng hoảng và ngăn ngừa tự tử

điện thoại 13 11 14

người thuê nhà do chấm dứt quyền lợi thuê nhà trên cơ sở trải nghiệm bạo hành trong nhà và gia đình.

Điều quan trọng là chủ sở hữu/người quản lý bất động sản phải duy trì quyền riêng tư của người thuê nhà đang bị bạo hành trong nhà và gia đình để bảo đảm an toàn cho họ. Hình phạt áp dụng cho những người không tuân theo các yêu cầu pháp lý. Tìm hiểu thêm về các quyền và trách nhiệm của quý vị tại rta.qld.gov.au.

Một người cũng có thể xin với QCAT để:

- chấm dứt hợp đồng thuê nhà
- được liệt kê là người thuê nhà
- xóa tên người đã có hành vi bạo hành gia đình trong hợp đồng thuê nhà
- ngăn chặn thông tin cá nhân của họ bị liệt kê trong cơ sở dữ liệu thuê nhà khi trường hợp vi phạm hợp đồng là do hành động của người đã có hành vi bạo hành trong gia đình

Mọi người đều có quyền được cảm thấy an toàn và được sống trong môi trường không có bạo lực. Nếu trong nhà quý vị xảy ra tình trạng bạo hành, quý vị có thể nộp đơn xin án lệnh ngăn chặn bạo hành trong gia đình (DVO).

Hãy vào trang mạng của Tòa án Queensland courts.qld.gov.au để biết thêm thông tin về lệnh ngăn chặn bạo hành trong gia đình.

Nếu bị ảnh hưởng bởi tình trạng bạo hành trong gia đình và/hoặc bị xâm hại tình dục, quý vị có thể liên lạc với bất kỳ tổ chức nào dưới đây để được hỗ trợ và giúp đỡ miễn phí và kín đáo.

DV Connect

Dịch vụ hỗ trợ người bị bạo hành trong nhà, gia đình và tình dục

trang mạng dvconnect.org

điện thoại 1800 811 811 – Đường dây Dành cho Nữ giới

điện thoại 1800 600 636 – Đường dây Dành cho Nam giới

điện thoại 1800 010 210 – Đường dây Trục cho Các vụ Tấn công Tình dục

1800 RESPECT

Dịch vụ Quốc gia tư vấn về bạo hành trong nhà và gia đình và tấn công tình dục

trang mạng 1800respect.org.au

điện thoại 1800 737 732

Bạo hành trong Gia đình đối với Người Thổ dân (Aboriginal Family Domestic Violence)

Trợ giúp về quyền lợi, tư vấn và tài chính cho nạn nhân

điện thoại 1800 019 123



Các ngôn ngữ khác: Quý vị có thể sử dụng dịch vụ thông dịch miễn phí ([free interpreter services](#)) phí bằng cách gọi cho RTA qua số 1300 366 311 (Thứ Hai đến Thứ Sáu: 8 giờ 30 sáng đến 5.00 giờ chiều)

Hãy cập nhật thông tin

Đăng ký để nhận tin tức và thông tin hữu ích về thuê nhà ở tại Queensland rta.qld.gov.au