

Các đơn xin theo Điều Khoản 90 - chấm dứt một hợp đồng thuê tiện nghi cư trú

Điều Khoản 90 của *Đạo Luật Thuê Tiện Nghi Cư Trú 1995* (Đạo Luật) trao cho Tòa Án Hành Chính và Dân Luật Tiểu Bang Nam Úc (SACAT), quyền chấm dứt thỏa thuận thuê tiện nghi cư trú, trong trường hợp người thuê đã:

- sử dụng cơ sở cho thuê cho một mục đích bất hợp pháp; hoặc
- gây ra hoặc cho phép một sự phiền toái xảy ra; hoặc
- gây ra hoặc cho phép một sự can thiệp tới tình trạng thoải mái và yên tĩnh chính đáng hoặc đời sống riêng tư của một người khác cư ngụ tại khu vực lân cận với cơ sở cho thuê.

(Thông tin về việc chấm dứt một thỏa thuận trong trường hợp cơ sở cho thuê đã được sử dụng cho một mục đích bất hợp pháp không được cung cấp trong tài liệu này).

Ai có thể nộp đơn xin trục xuất người hàng xóm của họ?

Các đơn xin có thể được thực hiện bởi bất kỳ "người quan tâm" nào. Điều này được định nghĩa trong Đạo Luật là chủ cơ sở cho thuê, hoặc một người "bị ảnh hưởng bất lợi" bởi hành vi của người thuê tiện nghi cư trú. Một người quan tâm cũng có thể là một đoàn thể pháp nhân, đoàn thể cộng đồng, nhân viên cảnh sát hoặc một nhân viên CBS (Dịch Vụ Doanh Nghiệp và Người Tiêu Thụ) được ủy quyền. Một người quan tâm phải sống gần bất động sản cho thuê trên thực địa hoặc trong các phương diện khác có quyền lợi trực tiếp bị ảnh hưởng bất lợi bởi hành vi của người thuê tiện nghi cư trú.

- Nếu người thuê là người thuê tiện nghi cư trú của Cục Gia Cư Tiểu Bang Nam Úc (Housing SA), thì nên liên lạc với Cục Gia Cư Tiểu Bang Nam Úc trước khi nộp đơn xin SACAT. Cục Gia Cư Tiểu Bang Nam Úc có chính sách đối phó với trường hợp gây rối của những người thuê tiện nghi cư trú. Có thể liên lạc với Cục Gia Cư Tiểu Bang Nam Úc qua số điện thoại 131 299.
- Nếu quý vị khiếu nại vì người thuê tiện nghi cư trú vi phạm *Đạo Luật Sở Hữu Quyền Của Đoàn Thể Pháp Nhân (Strata Titles Act)* bằng cách can thiệp vào bất động sản chung của một Đoàn Thể Pháp Nhân, thì quý vị có thể khiếu kiện tại Tòa Án Sơ Thẩm để giải quyết tranh chấp với sở hữu quyền của đoàn thể thay vì khiếu kiện tại SACAT.
- SACAT thường ban án lệnh chấm dứt hợp đồng thuê tiện nghi cư trú. **Nếu quý vị không muốn người thuê bị trục xuất, quý vị không nên xin ban án lệnh theo Điều Khoản 90.**
- SACAT không phải là diễn đàn giải quyết tranh chấp khu vực. Việc cố gắng và giải quyết các vấn đề trước khi xin SACAT ban án lệnh luôn luôn là một lối thực hành tốt. Hãy liên lạc Dịch Vụ Hòa Giải Cộng Đồng (Community Mediation Services) qua số điện thoại 8384 5222 để giúp giải quyết những vấn đề với người thuê tiện nghi cư trú gây rối.

Loại hành vi nào sẽ biện minh cho việc trục xuất?

Trong bất kỳ cộng đồng nào, phải có một số lượng nhất định về "cho và nhận" giữa những người láng giềng với nhau. Thực tế rằng người thuê tiện nghi cư trú là một người hàng xóm khó chịu, hoặc hành vi của họ là kỳ lạ, hoặc không tuân thủ với thị hiếu hoặc tiêu chuẩn của quý vị thì không đủ lý do cho một đơn xin án lệnh trục xuất. Quý vị sẽ được yêu cầu xác định rằng hành vi của người thuê tiện nghi cư trú đã làm xáo trộn sự vui thú thanh tịnh của quý vị nơi bất động sản mình.

- SACAT không quan tâm đến tiếng ồn thông thường có thể phát sinh trong trường hợp người ta sống gần nhau. Tiếng ồn sẽ chỉ được coi là đủ cơ sở để một án lệnh được ban hành nếu nó gây cản trở một cách chủ yếu cho sự thoải mái bình thường của những người sống trong xóm theo các tiêu chuẩn hợp lý. Tiếng ồn phải bất thường và quá mức; SACAT sẽ xem xét liệu tiếng ồn đó có chủ ý, liên tục hay lặp đi lặp lại hay không.
- Thực tế rằng quý vị nghe thấy một tiếng ồn hoặc hành vi gây phiền nhiễu nào đó không nhất thiết có nghĩa là nó tạo thành một trường hợp sử dụng bất hợp lý cơ sở cho thuê cần phải xin án lệnh trục xuất người thuê tiện nghi cư trú.

- Trong trường hợp người thuê tiện nghi cư trú cho phép người ta vào bất động sản của họ, họ chịu trách nhiệm về hành vi của những người đó. SACAT sẽ quyết định liệu người thuê tiện nghi cư trú có gây phiền toái hoặc "đã cho phép" gây phiền toái hay không; liệu họ có quyết định có ý thức cho phép người khác gây phiền toái hoặc đã cố ý kiềm chế thi hành biện pháp khi họ biết điều này sẽ dẫn đến trường hợp những người khác gây phiền toái hay không.

Tôi có đủ bằng chứng để thuyết phục SACAT ra lệnh trục xuất hay không?

SACAT không bị ràng buộc bởi các quy tắc chính thức về bằng chứng, nhưng việc trục xuất là một vấn đề nghiêm trọng và SACAT sẽ không ban án lệnh theo Điều Khoản 90 trừ phi Tòa Án thỏa mãn rằng việc trục xuất là có lý do chính đáng. SACAT không chịu trách nhiệm thu thập chứng cứ. Quý vị phải trình bày đầy đủ tài liệu cho SACAT để thuyết phục Tòa Án rằng một án lệnh nên được ban hành.

SACAT sẽ không ban án lệnh trên cơ sở của sự nghi ngờ đơn thuần hoặc trên căn bản của các văn bản lời khai được tổng quát hóa. Bằng chứng của quý vị phải nêu chi tiết cụ thể về các vụ việc xảy ra. SACAT sẽ xem xét các văn bản lời khai từ "các nhân chứng" có liên quan. Tuy nhiên, bằng chứng sẽ có sức thuyết phục hơn nếu được nhân chứng cung khai trực tiếp, qua thể thức tuyên thệ hoặc khẳng định cung khai sự thật, và chịu sự chất vấn của bên đối tụng và SACAT.

Bằng chứng để hỗ trợ lý lẽ của quý vị có thể là:

- Những ghi chú chi tiết về các vụ việc khi chúng xảy ra (bao gồm ngày và giờ).
- Các nhân chứng về các vụ việc tham dự phiên thẩm lý SACAT để hỗ trợ cho đơn xin của quý vị. Có các nhân chứng đã nghe câu chuyện từ người khác thì không đủ; bản thân họ phải đã chứng kiến vụ việc. Thư của các nhân chứng có thể không đủ để thuyết phục SACAT; (nếu các thư này không được thực hiện bằng hình thức chứng từ hữu thệ hoặc văn bản lời khai hữu thệ, chúng đã không được viết bởi một người đã tuyên thệ khai đúng sự thật). Nếu các nhân chứng không cung khai bằng chứng trực tiếp, họ sẽ không thể trả lời bất kỳ câu hỏi nào mà SACAT hoặc bên đối tụng có thể nêu về các vụ việc xảy ra.
- Bằng chứng rằng vụ việc đã được khai báo cho cảnh sát. Các báo cáo của cảnh sát có thể không liệt kê đầy đủ chi tiết các vụ việc xảy ra và do đó không thay thế cho vai trò của các nhân chứng tham dự phiên thẩm lý. Một báo cáo của cảnh sát có thể không xác định liệu người thuê tiện nghi cư trú có tạo ra sự xáo trộn hay không hoặc phải chăng sự xáo trộn đã do một người nào đó ngoài tầm kiểm soát của người thuê tiện nghi cư trú gây ra.

Làm thế nào để xin lệnh trục xuất người hàng xóm của tôi là một người thuê tiện nghi cư trú?

- Nếu quý vị muốn xin SACAT ban một án lệnh, quý vị phải điền vào mẫu đơn xin trực tuyến tại www.sacat.sa.gov.au. Các đương đơn cần sự giúp đỡ thêm có thể gọi điện thoại số 1800 723 767.
- Cung cấp bằng chứng bằng tài liệu để hỗ trợ cho đơn xin của quý vị.
- Có một lệ phí nộp đơn xin với SACAT.
- Một khi quý vị đã nộp đơn xin SACAT, quý vị sẽ được yêu cầu tham dự một phiên thẩm lý để trình bày lý lẽ của quý vị.

Đơn xin của tôi và bằng chứng hỗ trợ sẽ được cung cấp cho người thuê tiện nghi cư trú hay không?

- Có. Nói chung, các quy tắc về công lý tự nhiên đòi hỏi rằng người thuê tiện nghi cư trú được quyền biết rằng quý vị đã nộp đơn xin án lệnh trục xuất. Bản sao đơn xin của quý vị cùng với tài liệu hỗ trợ sẽ được cung cấp cho người thuê tiện nghi cư trú với thông báo để tham dự phiên thẩm lý. Họ cũng có quyền xem bất kỳ bằng chứng nào mà quý vị trình cho SACAT tại phiên thẩm lý.
- Quý vị không thể đệ trình tài liệu mà quý vị muốn SACAT xem xét và yêu cầu rằng tài liệu đó không được giao cho người thuê tiện nghi cư trú xem.
- Nếu quý vị lo ngại về sự an toàn của mình hoặc hậu quả của việc nộp đơn xin SACAT, quý vị có thể thảo luận về mối quan tâm của quý vị với Dịch Vụ Doanh Nghiệp và Người Tiêu Thụ (CBS) hoặc với cảnh sát.

Điều gì xảy ra nếu chủ cho thuê tiện nghi cư trú không đồng ý với đơn xin?

Khi quý vị xin một án lệnh theo Điều Khoản 90, quý vị đang yêu cầu SACAT chấm dứt hợp đồng giữa người thuê và chủ cho thuê tiện nghi cư trú của họ. Có thể chủ cho thuê tiện nghi cư trú sẽ không muốn chấm dứt hợp đồng cho thuê. Mặc dù vậy, SACAT vẫn có thể chấm dứt hợp đồng thuê tiện nghi cư trú nếu Tòa Án tin rằng căn cứ vào hoàn cảnh thì việc chấm dứt hợp đồng cho thuê là chính đáng. Tuy nhiên, điều này sẽ chỉ xảy ra trong những trường hợp biệt lệ.

Việc trục xuất là một vấn đề nghiêm trọng và SACAT sẽ chỉ chấm dứt hợp đồng thuê tiện nghi cư trú nếu các biện pháp hợp lý khác để giải quyết tình trạng này đã cạn kiệt. Các "biện pháp hợp lý" sẽ tùy thuộc vào thực tế của từng trường hợp riêng lẻ.

Để biết thêm thông tin, hãy liên lạc với dịch vụ Khách hàng và Doanh Nghiệp và Người Tiêu Thụ qua số điện thoại 131 882 hoặc truy cập www.sa.gov.au/tenancy/renters

