

## Bị khóa không được vào cơ sở

Nếu người thuê nhà đã vi phạm các điều khoản trong hợp đồng thuê nhà và không khắc phục vi phạm theo Thông báo Khắc phục Vi phạm đã được tổng đạt một cách chính xác, chủ nhà có thể khóa cửa không cho người thuê bước vào.

### Sự thật quan trọng

- Trong một số trường hợp nhất định, chủ nhà có thể hợp pháp khóa cửa không cho người thuê bước vào cơ sở thương mại và bán lẻ.
- Tòa án có thẩm quyền quyết định tính hợp lệ của các thông báo và liệu việc khóa cửa có hợp pháp hay không.
- QCAT có thể đưa ra án lệnh tạm thời/lệnh cấm theo *Đạo luật Cho Thuê Cửa hàng Bán lẻ 1994* nếu có tình huống xuất hiện đòi hỏi hành động khẩn cấp.
- QCAT không có thẩm quyền xét xử các vấn đề liên quan đến hợp đồng thuê thương mại (cửa hàng không bán lẻ).
- Việc khóa cơ sở cũng có thể là do hợp đồng thuê đã bị chấm dứt.

### Thông báo trước

Nói chung, chủ nhà không thể chiếm hữu và tái nhập vào (khóa) cơ sở của người thuê mà không thông báo trước.

- Các điều kiện cụ thể được nêu trong hợp đồng thuê nhà thường cấp quyền tái nhập cho chủ nhà.
- *Đạo luật về Luật Tài sản 1974* quy định các thủ tục để chủ nhà thông báo cho người thuê nhà để thực hiện quyền tái nhập hoặc tước hợp đồng thuê.
- Nếu chủ nhà dựa vào thông báo không hợp lệ để 'khóa cửa', người thuê nhà có thể có quyền được bồi thường.

### # Tác động của việc khóa cửa không cho người thuê vào

**Các tác động tài chính và pháp lý của việc bị khóa cửa có thể nghiêm trọng và đáng kể** không chỉ đối với quý vị mà còn đối với bất kỳ người bảo lãnh nào theo hợp đồng thuê. Các tác động có thể bao gồm chi phí thiệt hại, chấm dứt hợp đồng thuê, bất kỳ tài sản nào bên trong bị tịch thu hoặc bị bán, chi phí 'sửa chữa thiệt hại' cơ sở, tịch thu bất kỳ tiền đặt cọc hoặc bảo lãnh ngân hàng và thiệt hại về uy tín với nhân viên và khách hàng.

### Ứng phó với việc khóa cửa không cho người thuê vào

Nếu quý vị thấy mình bị khóa cửa, hãy xem xét các bước sau:

- Tìm kiếm tư vấn pháp lý ngay lập tức.
- Đánh giá xem hành động của chủ nhà có phù hợp với hợp đồng thuê hay không.
- Đánh giá tính khả thi của việc theo đuổi các thủ tục tố tụng pháp lý để được giảm nhẹ hoặc bồi thường.
- Nộp đơn cho QCAT hoặc tòa án để được giải quyết khẩn cấp hoặc tới QSBC để được hòa giải nhằm thương lượng chấm dứt tranh chấp.
- Giao tiếp lịch sự và quyết đoán.
- Giao tiếp với nhân viên và khách hàng.
- Lưu giữ hồ sơ chi tiết.

Các điều kiện cấp cho chủ nhà quyền hạn lấy lại cơ sở có thể thay đổi đáng kể từ hợp đồng thuê này sang hợp đồng thuê khác.

## Đồ đạc

Cả người thuê nhà và chủ nhà đều có nghĩa vụ được nêu trong hợp đồng thuê nhà mà họ phải tuân thủ. Khi người thuê thương mại hoặc bán lẻ đã bị khóa cửa, các điều khoản của hợp đồng thuê có thể quy định:

- Bất kỳ vật dụng nào còn lại trong cơ sở đều trở thành tài sản của chủ nhà.
- Phải được cấp quyền tiếp cận để loại bỏ hoặc xử lý các vật dụng dễ hỏng.
- Khung thời gian để loại bỏ tài sản và thiết bị khỏi cơ sở.
- Người thuê cần phải vất bỏ đồ đạc cố định, phụ kiện và đồ nội thất sau khi hợp đồng thuê đã kết thúc.

Thương lượng trả lại các vật dụng cá nhân có thể rất quan trọng. Chủ nhà (nếu được yêu cầu) có thể cho phép việc loại bỏ:

- Vật sở hữu của khách hàng,
- Vật sở hữu hoặc công cụ của nhân viên,
- Đồ dùng cá nhân,
- Các công cụ có thể giúp quý vị tiếp tục kiếm thu nhập,
- Hàng hóa ký gửi,
- Thiết bị được cung cấp theo hợp đồng (ví dụ: tủ lạnh của nhà cung cấp) hoặc thiết bị cho thuê.

Nếu người thuê đã cung cấp sự bảo lãnh cá nhân cho hợp đồng thuê (và có khả năng cũng cung cấp sự bảo lãnh cá nhân cho kho hàng, nhà máy và thiết bị vẫn còn trong cơ sở), cũng có thể có rủi ro đối với tài sản cá nhân của người thuê.

## Bị khóa mà không có thông báo trước

Nếu quý vị thấy mình bị khóa cửa mà không có thông báo thích hợp, hãy xem xét các bước sau:

- Tìm kiếm tư vấn pháp lý ngay lập tức.
- Đánh giá tính khả thi của việc theo đuổi các thủ tục tố tụng pháp lý để được giảm nhẹ hoặc bồi thường.
- Đánh giá xem hành động của chủ nhà có phù hợp với hợp đồng thuê hay không.
- Nói chuyện với chủ nhà về cách quý vị có thể cùng làm việc để tìm ra giải pháp.
- Giữ hồ sơ chi tiết trong trường hợp tố tụng trở nên cần thiết.

## # Mẹo hàng đầu

- Người thuê nhà nên tìm kiếm lời khuyên pháp lý khẩn cấp từ một luật sư có trình độ có kinh nghiệm về luật tài sản và thuê nhà.
- QSBC có thể cung cấp hòa giải; tuy nhiên, nó có thể không phù hợp, hoặc không cần thiết trong các tình huống khẩn cấp.
- Trang mạng QCAT giải thích quy trình [nộp đơn xin án lệnh tạm thời/lệnh cấm](#).

## Các mục trong PPSR

Nếu chủ nhà và người thuê nhà có quyền lợi bảo đảm tài sản cá nhân [được đăng ký trên Sổ Đăng ký Chứng khoán Tài sản Cá nhân](#) (Personal Property Securities Register - PPSR), họ có thể phải chịu các nghĩa vụ khác nhau liên quan đến lợi ích bảo đảm đó.

## Để biết thêm thông tin

Liên hệ với QSBC bằng cách gửi [yêu cầu trực tuyến](#) hoặc gọi 1300 312 344.

*Thông tin này chỉ cung cấp hướng dẫn chung và không cấu thành lời khuyên pháp lý. Chúng tôi khuyến quý vị nên tìm kiếm lời khuyên pháp lý độc lập để xem xét hoàn cảnh cá nhân của quý vị và luật hiện hành.*

Phiên bản 4