

Thiên tai bao gồm lốc xoáy (WA) – các vấn đề về bất động sản

Nếu quý vị sở hữu hoặc đã mua hoặc bán bất động sản bị hư hại hoặc phá hủy do thiên tai như cháy rừng, bão thảm khốc hoặc lốc xoáy ở Tây Úc, tờ thông tin này có thể giải đáp một số thắc mắc của quý vị.

Luật pháp trong lĩnh vực này phức tạp. Điều quan trọng là phải tìm người tư vấn pháp lý về tình huống cụ thể của quý vị. Hãy làm điều này càng sớm càng tốt vì có thể áp dụng thời hạn nộp đơn và ảnh hưởng đến các lựa chọn của quý vị.

Mua hoặc bán bất động sản

Tôi đã đề nghị mua một bất động sản, nhưng sau đó bất động sản đó bị phá hủy (hoặc hư hại). Tôi có thể rút lại lời đề nghị đó không?

Có rất nhiều yếu tố cần cân nhắc nếu quý vị muốn chấm dứt hợp đồng. Hãy hỏi ý kiến luật sư.

Nếu quý vị muốn tiếp tục với giao dịch đó, thông thường người bán sẽ chịu trách nhiệm sửa chữa và thanh toán chi phí những thứ cần sửa chữa.

Quý vị có quyền yêu cầu người bán khôi phục ngôi nhà về tình trạng ban đầu khi quý vị ký hợp đồng mua bán. Thông thường, quý vị có thể hoãn thanh toán cho đến khi các sửa chữa này đều đã hoàn tất.

Bất động sản của tôi bị cháy rụi hoặc hư hại (do cháy rừng, bão thảm khốc hoặc lốc xoáy) và giờ tôi nhận được lời đề nghị mua bất động sản. Tôi nên làm gì?

Nếu có ai đó đề nghị bán nhà quý vị, bất kể nhà quý vị bị hư hại hay phá hủy, hãy thư thả cân nhắc kỹ lời đề nghị đó.

Hãy nói chuyện với những người khác trong khu vực về mức giá đã đề nghị đó và thảo luận với các chuyên gia như công ty địa ốc, người chuyên lo thủ tục chuyển nhượng (sang tên) bất động sản và luật sư. Hãy suy nghĩ kỹ về tình hình tài chính tổng thể của quý vị trước khi chấp nhận bất kỳ lời đề nghị nào.

Tôi muốn bán hoặc xây dựng lại bất động sản thuộc sở hữu chung đã bị cháy rừng hoặc bão thảm khốc hay lốc xoáy ảnh hưởng. Chủ sở hữu còn lại không muốn bán hoặc xây dựng lại. Chúng tôi có thể làm gì?

Nếu quý vị là một trong hai hoặc nhiều chủ sở hữu và muốn thực hiện bất kỳ hành động nào đối với mảnh đất thuộc sở hữu chung (ví dụ: cho thuê, bán, sửa chữa hoặc cải tạo), quý vị và các chủ sở hữu khác đều cần phải đồng ý. Nếu không thể đạt được thỏa thuận, quý vị có thể cần phải nộp đơn lên Tòa Thượng thẩm Tây Úc để yêu cầu Tòa phán quyết.

Bên cho vay thế chấp hoặc bên cấp tín dụng của quý vị cũng có thể tham gia và có quyền có ý kiến về cách chi tiêu số tiền bảo hiểm bồi thường.

Thế chấp và nợ nần

Bất động sản tôi dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay mua nhà đã bị hư hại hoặc phá hủy. Giờ phải làm sao?

Bất động sản có thể được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay. Bất động sản này là sự bảo vệ cho bên cho vay nếu quý vị không thể trả nợ đúng hạn. Nếu bất động sản bị hư hại, quý vị vẫn cần phải trả các khoản vay định kỳ.

Thông thường, quý vị cần thông báo cho bên cho vay càng sớm càng tốt về bất kỳ thiệt hại nào đối với bất động sản đã dùng làm tài sản thế chấp.

Trong hầu hết các trường hợp, bên cho vay có những kỳ vọng tiêu chuẩn đối với bất động sản đã dùng làm tài sản thế chấp, chẳng hạn như yêu cầu quý vị phải có bảo hiểm cho bất động sản đó. Nếu bất động sản bị hư hại hoặc phá hủy, bên cho vay có thể yêu cầu quý vị trả cho họ bất kỳ khoản tiền bảo hiểm nào quý vị nhận được. Sau khi điều này xảy ra, quý vị và bên cho vay sẽ cùng nhau sử dụng số tiền đó để sửa chữa, thay thế và xây dựng lại. Quý vị có thể kỳ vọng rằng bên cho vay sẽ nắm quyền kiểm soát mọi cuộc đàm phán với công ty bảo hiểm. Tuy nhiên, không phải tất cả các thỏa thuận đều diễn ra như vậy. Hãy xem các điều khoản trong hợp đồng thế chấp của quý vị.

Nếu bất động sản bị hư hại hoặc phá hủy không có bảo hiểm, bên cho vay có thể muốn thỏa thuận lại phương án bảo đảm cho khoản vay và có thể yêu cầu quý vị cung cấp thêm tài sản thế chấp hoặc trả hết khoản vay. Họ có thể muốn quý vị trả toàn bộ hoặc một phần khoản vay.

Thông thường, quý vị cần thông báo cho bên cho vay càng sớm càng tốt về bất kỳ thiệt hại nào đối với bất động sản đã dùng làm tài sản thế chấp.

Bất động sản của tôi bị phá hủy. Tôi còn nợ tiền các thợ sửa chữa vì họ sửa chữa bất động sản đó. Tôi có phải trả tiền không?

Có. Hợp đồng của quý vị với các thợ sửa chữa (để sửa chữa căn nhà) là riêng biệt. Quý vị phải trả tiền cho công việc họ đã hoàn thành theo hợp đồng. Nếu bất động sản bị hư hại có bảo hiểm, quý vị có thể yêu cầu công ty bảo hiểm bồi thường theo chính sách bảo hiểm và thu hồi thiệt hại của quý vị riêng biệt. Hãy xem hợp đồng bảo hiểm của quý vị.

Tôi đang xây dựng (hoặc sửa chữa) nhà thì xảy ra cháy rừng (hoặc bão thảm khốc hay lốc xoáy) và giờ công trình đã bị hư hại. Tôi nên làm gì?

Thông thường, quý vị vẫn phải trả tiền cho những công việc mà thợ hoặc nhà thầu xây cất đã thực hiện theo hợp đồng. Hãy nói chuyện với nhà thầu xây cất của quý vị.

Bảo hiểm xây dựng thông thường của nhà thầu xây cất có thể chi trả thiệt hại. Quý vị vẫn sẽ có hợp đồng giữa quý vị và nhà thầu xây cất. Hãy liên lạc với nhà thầu xây cất và yêu cầu họ cho quý vị bản sao hợp đồng khác nếu quý vị không còn giữ bản gốc.

Hợp đồng bảo hiểm của quý vị có thể chi trả thiệt hại đối với căn nhà hoặc chi phí cải tạo.

Có hỗ trợ tài chính nào từ chính phủ không?

Trong trường hợp thiên tai, chính phủ có thể hỗ trợ.

Thông tin về các chương trình hỗ trợ có thể tìm thấy tại:

- trang mạng Dịch vụ Úc (Services Australia), mục 'Hỗ trợ trong thiên tai' ('Help in a natural disaster') : <https://www.servicesaustralia.gov.au/natural-disaster>, hoặc
- trang mạng 'Bộ Cứu hỏa và Dịch vụ Khẩn cấp' ('Department of Fire and Emergency Services') tại [Các Thỏa thuận Tài trợ Phục hồi Sau Thảm họa Tây Úc](#). Nếu quý vị cần trợ giúp để xác định xem mình có hội đủ điều kiện nhận bất kỳ khoản hỗ trợ nào hay không, hãy gửi email đến drfawa@dfes.wa.gov.au hoặc gọi đến các số điện thoại đăng tại trang mạng, hoặc
- trang mạng [Quỹ Phục hồi sau Thiên tai của Thủ hiến \(Premier's Natural Disaster Recovery Fund\)](#). Quỹ này sẽ được kích hoạt trong trường hợp xảy ra thiên tai.

Xem thêm Tờ thông tin: *Thiên tai (WA) – các vấn đề về nợ (Natural disasters (WA) – debt issues)*. Quý vị có thể tải tờ thông tin này từ trang mạng Cơ quan Hỗ trợ Pháp lý Tây Úc (Legal Aid WA) hoặc bất kỳ văn phòng nào của cơ quan này.

Tôi có thể tìm thêm thông tin ở đâu?

- Hãy xem trang mạng Legal Aid WA dưới mục Thiên tai hoặc liên lạc với Đường dây Thông tin (Infoline) hoặc Legal Yarn (dành cho người gọi là Thổ dân và Dân đảo Torres Strait) để biết thông tin và được giới thiệu.
- Liên lạc với [Hiệp hội Luật sư Tây Úc \(Law Society of WA\)](#) theo số (08) 9324 8600 hoặc sử dụng công cụ trên trang mạng để tìm luật sư chuyên về bất động sản.
- Cá nhân có thể liên lạc với [Cơ quan Giải quyết Khiếu nại Tài chính Úc \(Australian Financial Complaints Authority -AFCA\)](#) theo số 1800 931 678 để khiếu nại về kết quả đơn xin hỗ trợ tài chính khẩn cấp. Ngoài ra cũng có thể nộp khiếu nại trực tuyến tại: <https://www.afca.org.au/make-a-complaint>.
- Để được tư vấn và hỗ trợ về các vấn đề liên quan đến tín dụng, hãy liên lạc với Dịch vụ Pháp lý Tín dụng Người Tiêu dùng WA (Consumer Credit Legal Service WA) theo số (08) 9221 7066, thứ Hai đến thứ Sáu, 9:00 sáng đến 4:00 chiều (Giờ Tây bộ Úc - WST): <https://www.cclswa.org.au/>.

- Hãy liên lạc với [Đường dây Thường trực Toàn quốc về Nợ \(National Debt Hotline\)](#) theo số 1800 007 007. Đây là dịch vụ miễn phí và bảo mật dành cho người gặp khó khăn và có thắc mắc về tài chính.
- Người dân thuộc các cộng đồng [Đồng Thổ dân có thể gọi đến đường dây trợ giúp nợ Mob Strong miễn phí \(free Mob Strong Debt Helpline\)](#) theo số 1800 808 488.
- Để tìm cố vấn tài chính gần nhất, hãy truy cập trang mạng Hiệp hội Nhân viên Tư vấn Tài chính WA (Financial Counsellors Association of WA) tại: www.financialcounsellors.org/

THÔNG TIN LIÊN LẠC CỦA LEGAL AID WA



Infoline: 1300 650 579



Legal Yarn: 1800 319 803
(dành cho người gọi thuộc các cộng đồng thổ dân)



Trang mạng/Trò chuyện thông tin:
www.legalaid.wa.gov.au

Dịch vụ thông dịch và tiếp âm giúp quý vị liên lạc với chúng tôi:



**Dịch vụ Thông phiên dịch
(Translating & Interpreting Service):** 131 450



**Dịch vụ Tiếp âm Toàn quốc
(National Relay Service):** 133 677

Văn phòng Perth

32 St Georges Terrace,
PERTH WA 6000
1300 650 579
(08) 9261 6222

Văn phòng Goldfields

Phòng 3, 120 Egan Street,
KALGOORLIE WA 6530
(08) 9025 1300

Văn phòng Midwest & Gascoyne

Unit 8, The Boardwalk,
273 Foreshore Drive,
GERALDTON WA 6530
(08) 9921 0200

Văn phòng East Kimberley

98 Konkerberry Drive,
KUNUNURRA WA 6743
(08) 9166 5800

Văn phòng West Kimberley

Tầng trên, Woody's Arcade,
15 – 17 Dampier Terrace,
BROOME WA 6725
(08) 9195 5888

Văn phòng Southwest

Tầng 7, Bunbury Tower,
61 Victoria Street,
BUNBURY WA 6230
(08) 9721 2277

Văn phòng Great Southern

Unit 3, 43 – 47 Duke Street,
ALBANY WA 6330
(08) 9892 9700

Văn phòng Pilbara

28 Throssell Road
SOUTH HEDLAND WA 6722
(08) 9172 3733

Văn phòng Indian Ocean

Tòa nhà Hành chính
20 Jalan Pantai,
Christmas Island,
INDIAN OCEAN WA 6798
(08) 9164 7529

© Cơ quan Hỗ trợ Pháp lý Tây Úc (Legal Aid WA). Quý vị có thể sử dụng, sao chép hoặc chia sẻ một phần hoặc toàn bộ tài liệu này cho mục đích phi thương mại nếu quý vị ghi rõ nguồn gốc là do Legal Aid WA soạn thảo. Đối với bất kỳ mục đích sử dụng nào khác, quý vị phải được Legal Aid WA cho phép bằng văn bản trước. Tài liệu này có thông tin thông thường về luật pháp. Hãy liên lạc với luật sư nếu quý vị cần người tư vấn pháp lý cụ thể. Legal Aid WA nhằm mục đích cung cấp thông tin chính xác nhưng không chịu trách nhiệm về bất kỳ tình huống không chính xác nào.

CMS: 2560667v7