

Ngày bạn đến tòa án

Nếu Bạn không Có Mặt tại Phiên tòa

Nếu bạn không đến Tòa án, hoặc bạn không đến đúng giờ, bạn có thể bị thua kiện. Tòa án có thể ra lệnh (đưa ra một phán quyết) có lợi cho chủ cho thuê. Chủ cho thuê sẽ nhận được một "Phán quyết Khuyết tịch" và một "Lệnh Chiếm hữu" cho phép Quận trưởng quyền đuổi bạn ra khỏi ngôi nhà đó.



Phải đảm bảo bạn đến tòa án sớm để tham dự phiên xét xử!

Nếu có vấn đề khẩn cấp khiến bạn không thể có mặt (hoặc có mặt đúng giờ) tại phiên tòa, hãy đề nghị bộ phận Dịch vụ Pháp lý dành cho bạn yêu cầu xin "Tri hoãn" để mở lại vụ kiện của bạn

Nếu Bạn Thắng Kiện



Nếu tòa án quyết định bạn thắng kiện, bạn sẽ không phải chuyển đi. Quan tòa có thể ra lệnh người chủ cho thuê phải trả các chi phí về tòa án (thí dụ như phí xử lý hồ sơ của bạn).

Bạn phải trả tiền thuê theo lệnh của tòa án.

Nếu Bạn Thua Kiện

Nếu tòa án quyết định bên chủ cho thuê thắng kiện, tòa án sẽ đưa ra **Lệnh chiếm hữu/Thông báo để trống**.

- "Lệnh chiếm hữu" yêu cầu Quận trưởng đuổi bạn ra khỏi khu nhà cho thuê. Lệnh này cho phép bạn có **5 ngày** để tự nguyện rời đi kể từ ngày lệnh này được dán lên cửa nhà bạn.

Nếu bạn chưa chuyển đi vào cuối **ngày thứ 5**, Quận trưởng sẽ ép buộc bạn phải rời khỏi ngôi nhà đó và đóng cửa lại.

Tài sản này sau đó sẽ được chuyển lại cho chủ cho thuê

Bạn sẽ có **18 ngày** để lấy đi tất cả những thứ đồ cá nhân còn lại, trước khi chủ cho thuê có thể bán, giữ lại hoặc vứt chúng đi

Thông tin Tòa án

Các website hữu ích

- ✓ http://www.dca.ca.gov/r_r/lanldtoc.htm
- ✓ <http://www.dca.ca.gov/legal/landlordbook/index.html>
- ✓ <http://www.courtinfo.ca.gov/selfhelp/other/landten.htm>
- ✓ <http://www.courtinfo.ca.gov/selfhelp/espanol/> (Website tiếng Tây Ban Nha)

Thông tin trợ giúp pháp luật

Lệnh Trục Xuất Nhà ở

Làm cách nào để Đấu tranh Không bị đuổi ra khỏi nhà & Đại diện cho chính mình tại Tòa án



Evictions (Vietnamese)



Dịch vụ pháp lý Bắc California

Đấu Tranh vì Công Bằng; Thúc đẩy Công Bằng

© LSNL 2006

Lệnh Trục Xuất Nhà ở: Trả

Thời gian Trả lời

Khi nhận được một bản khiếu nại về hành vi chiếm hữu bất hợp pháp, bạn (người thuê) có **5 ngày** để nộp một bản trả lời bằng văn bản lên Viên Lục Sự. Đây được gọi là "Trả lời" của bạn. Nếu bạn có lập luận biện hộ hợp pháp đối với khiếu nại của chủ cho thuê, bạn phải nêu rõ lập luận biện hộ đó trong trả lời bằng văn bản của mình.

Những lập luận biện hộ của người thuê

Để biện hộ cho một hành vi chiếm hữu bất hợp pháp, bạn phải nộp một bản trả lời. Cách trả lời thông dụng nhất là một bản tài liệu gọi là Trả lời, liệt kê tất cả các lập luận biện hộ bác bỏ lý lẽ của nguyên đơn. Các thí dụ về các lập luận biện hộ bác bỏ lý lẽ của nguyên đơn như sau:

Vi phạm điều khoản bảo đảm tính ở được

— Chủ cho thuê phá vỡ thỏa thuận ngụ ý (không nói ra) là cho bạn thuê một căn hộ có thể sống được ở đó.

Khước từ thông báo trục xuất nhà ở — chủ cho thuê của bạn đã nhận tiền thuê nhà trong thời hạn nêu trong bản thông báo trục xuất nhà ở trước 3 ngày hoặc trước thời hạn nêu trong bản thông báo trục xuất nhà ở trước 30 ngày hoặc 60 ngày.

Sửa chữa — bạn có 3 ngày để xem xét (các) vấn đề nêu ra trong bản thông báo trục xuất nhà ở trước 3 ngày.

Trả đũa bằng cách trục xuất ra khỏi nhà — chủ cho thuê của bạn không thể đuổi bạn ra khỏi nhà để trả đũa (trả thù) bạn do bạn thực hiện các quyền hợp pháp của mình, chẳng hạn như khiếu nại về những sửa chữa cần thiết, yêu cầu thanh tra xây dựng hay y tế.

Phân biệt đối xử — chủ cho thuê của bạn không thể đuổi bạn ra khỏi nhà do chủng tộc, màu da, tôn giáo, nguồn gốc dân tộc (bao gồm cả ngôn ngữ), giới tính, tình trạng khuyết tật, định hướng giới tính hay tuổi tác của bạn, bạn có trẻ nhỏ (ngoại trừ nhà hưu dưỡng), tình trạng hôn nhân hay điều kiện y tế của bạn.

Sửa chữa hoặc Khấu trừ: bạn sửa chữa một thứ gì đó, trừ nó vào tiền thuê nhà và chủ cho thuê không tính cho bạn khoản tiền đó.

Rút lại tiền thuê — bạn giữ lại toàn bộ hoặc



một phần tiền thuê vì chủ cho thuê không sửa chữa một thứ gì đó.

Các lập luận khác bác bỏ lý lẽ của nguyên đơn.

Điều gì xảy ra tiếp theo?

Sau khi bạn nộp bản trả lời, chủ cho thuê sẽ yêu cầu phải có một ngày ra trước tòa. Phiên tòa sẽ được tổ chức trong vòng 20 ngày. Bạn sẽ nhận được một bản thông báo về ngày dự phiên tòa qua thư. Bạn PHẢI đến đúng giờ vào ngày dự phiên tòa đó.

Nguyên tắc bí mật

Theo điều § 1161.2 (c) Luật Tố Tụng Dân Sự, không ai được

phép nhìn thấy hồ sơ tòa án về hành vi chiếm hữu bất hợp pháp của bạn trong vòng 60 ngày trừ khi họ là những người có liên quan đến vụ kiện này. Đó là chủ cho thuê, luật sư và bất kỳ ai có thể chứng minh rằng họ sống trong ngôi nhà đó, và những luật sư của họ.

Sau khi bản khiếu nại được nộp, viên lục sự tòa ngay lập tức sẽ gửi một bức thư thông báo về hành vi chiếm hữu bất hợp pháp đến từng người thuê được nêu tên trong các giấy tờ của tòa án. Thông báo này sẽ cho bạn biết rằng một bản khiếu nại về hành vi chiếm hữu bất hợp pháp đã được nộp nêu rõ bạn là bị đơn, và rằng hồ sơ của tòa án sẽ không cho mọi người nhìn thấy hồ sơ đó trong vòng 60 ngày.

Bạn phải làm gì trước phiên tòa

• **Tổ chức và vạch ra** tất cả các sự thật và lập luận biện hộ mà bạn muốn chứng minh. Hãy làm cho chúng sáng tỏ và rõ ràng.

• **Thu thập** tất cả các chứng cứ bạn muốn đưa ra. Sao ít nhất ra **3 bản** tất cả các tài liệu mà bạn định sử dụng làm bằng chứng (một bản cho tòa án, một bản cho chủ cho thuê và một bản cho bạn).

• **Liên hệ** với những nhân chứng sẽ làm chứng cho bạn. Nếu một nhân chứng nào đó không muốn ra làm chứng, bạn có thể nhận trật yêu cầu hầu tòa từ tòa án, ra lệnh cho người đó phải xuất hiện tại phiên tòa.

Thực hành lập luận của bạn.



• Phải biết **rõ** bạn muốn gì. Nếu bạn quyết định được trước về những nhu cầu của mình, thì sẽ có ít khả năng bạn đồng ý với một điều gì đó không có lợi cho bạn lắm.

Thí dụ: Bạn có muốn chuyển đi không? Bạn cần bao nhiêu thời gian để chuyển đi? Bạn có muốn ở lại không? Bạn được quyền nợ lại chủ đất bao nhiêu tiền?

Những lời khuyên khi cư xử tại tòa án

- Đến tòa án sớm
- Ăn mặc gọn gàng
- Tôn trọng quan tòa: gọi ông ấy/bà ấy là "Kính thưa tòa," và không ngắt lời hay tranh cãi với quan tòa
- Tôn trọng chủ cho thuê, luật sư và bất kỳ nhân chứng nào của họ



Tại phiên tòa

Quan tòa có thể gợi ý bạn nên cố gắng giải quyết vụ kiện với chủ cho thuê (có thể với sự trợ giúp của hòa giải viên) trước khi đưa ra trước tòa. Điều đó có nghĩa là hãy cố gắng đi đến một thỏa thuận nào đó với chủ cho thuê của bạn và đây là yêu cầu mà bạn phải tuân theo.

Nếu bạn không đạt được lợi ích cao nhất, bạn cũng không nhất thiết phải tự giải quyết vụ kiện của mình. Nếu bạn tiếp tục đưa ra trước tòa, vụ kiện sẽ diễn ra như sau:

- Các tuyên bố mở đầu — một bản tuyên bố văn tắt của mỗi bên về trường hợp của mình.
- Chủ cho thuê sẽ đưa ra trường hợp của mình trước.
- Bạn có quyền thẩm vấn (hỏi) các nhân chứng của chủ cho thuê, bao gồm cả chính chủ cho thuê nếu người đó có đứng ra làm chứng.
- Sau đó, bạn đưa ra trường hợp của mình. Nhân chứng của bạn sẽ chứng thực, và đưa ra những tài liệu làm bằng chứng mà bạn có.
- Chủ cho thuê có thể thẩm vấn bạn (nếu bạn đứng ra làm chứng) và các nhân chứng.
- Các lập luận kết thúc — một bản tóm tắt các lập luận của bạn và lý do bạn thắng kiện.