

## Tôi chuẩn bị như thế nào cho phiên xử?

Thu thập tất cả các chi tiết liên quan đến vụ của quý vị, chẳng hạn như các nhân chứng hoặc văn kiện hậu thuẫn cho quyết định trực xuất.

Hãy đem theo 3 bản sao tất cả các giấy tờ của quý vị. Nếu có nhân chứng nào không chịu ra tòa, quý vị có thể tổng quát đòi họ ra tòa. Muốn được giúp về trật đòi nhân chứng, hãy đến Trung Tâm ACCESS, Phòng 208.

## Nếu tôi thắng kiện thì sao?

1. Tòa sẽ cấp cho quý vị *Judgment of Possession*. Lệnh này cho phép quý vị lấy lại bất động sản của mình.
2. Xin *Writ of Execution*. Lệnh này cho phép Cảnh Sát trực xuất người thuê và không cho vào lại nhà.
3. Cảnh sát sẽ giao cho người thuê *Notice to Vacate* khỏi nhà. Thông báo này cho người thuê 5 ngày để dọn ra. Nếu người thuê không dọn ra, Cảnh Sát sẽ trực xuất người thuê và không cho vào lại nhà.
4. Người thuê có thể xin lệnh *Stay of Execution (Hoãn Thi Hành)*. Nếu tòa chấp thuận, tòa sẽ ra lệnh ngưng hoặc trì hoãn lệnh trực xuất. Thông thường lệnh này cho người thuê có thêm thì giờ để dọn ra — thông thường khoảng một tuần. Người thuê sẽ phải trả tiền thuê cho tuần thêm đó.
5. Người thuê có thể kháng cáo hoặc nộp đơn xin bãi bỏ (hủy bỏ) Phán Quyết. Cách duy nhất để ngưng hoặc trì hoãn lệnh trực xuất là xin lệnh *Stay of Execution*.

## Nếu tôi không nói tiếng Anh thành thạo thì sao?

Tòa **không** có thông dịch viên cho những vụ kiện chiếm giữ bất hợp pháp. Nếu quý vị không nói được hoặc không hiểu Anh ngữ, hãy đem theo một người lớn để thông dịch cho quý vị. Hoặc, quý vị có thể tự thuê thông dịch viên.

## Nếu tôi bị điếc thì sao?

Hãy xin tòa cung cấp thông dịch viên dấu ngữ.

## Cần được giúp?

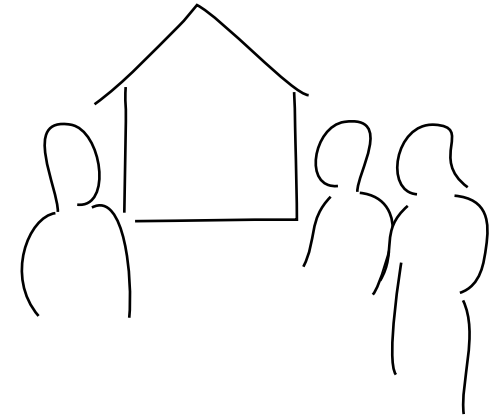
Muốn thuê luật sư, hãy gọi cho Dịch Vụ Giới Thiệu Luật Sư:  
415-989-1616

Muốn tìm hiểu cách tự giúp cho mình, hãy đến:

ACCESS Center  
Civic Center Courthouse  
Phòng 208  
400 McAllister Street  
San Francisco, CA 94102  
(góc Polk và McAllister)

# Cần trực xuất người thuê nhà?

Tập hướng dẫn cho chủ nhà



**ACCESS**

**San Francisco Superior Court**  
400 McAllister Street  
Room 208  
San Francisco, CA  
94102-4514

**415.551.5880**  
[www.sfgov.org/courts](http://www.sfgov.org/courts)

## Làm thế nào để tôi trực xuất người thuê nhà của tôi?

1. Đưa *thông báo* cho người thuê. Thông thường thì đây là thông báo trước 3 ngày hoặc 30 ngày. Thông báo này rất quan trọng và quý vị phải làm đúng. Hãy nhờ luật sư giúp nếu quý vị không biết cách thông báo.
2. Nếu đến kỳ hạn trong thông báo mà người thuê không đáp ứng đúng theo thông báo, hãy nộp đơn kiện *Unlawful Detainer (Chiếm Giữ Bất Hợp Pháp)*.

## Làm thế nào để tôi bắt đầu một vụ kiện *Unlawful Detainer*?

1. **Nộp *Summons (Giấy Đòi Ra Tòa)* và *Complaint (Đơn Kiện)*** tại văn phòng lục sự, Phòng 103.
2. **Tổng đạt cho người thuê một bản sao *Summons* và *Complaint*.**
3. **Nộp *Proof of Service (Bằng Chứng Tổng Đạt)*.**

## Có phải đóng lệ phí hay không?

Có. Nhưng nếu quý vị không có khả năng đóng lệ phí, hãy hỏi để nộp *Application for Waiver of Court Fees and Costs (Đơn xin Miễn Lệ Phí và Án Phí)* khi quý vị nộp *Summons* và *Complaint*.

## Tôi lấy những mẫu đơn cần thiết ở đâu?

Hãy đến:

- Văn phòng lục sự, Phòng 103, hoặc
- Trung Tâm ACCESS, Phòng 208, hoặc
- Lấy từ trên mạng:  
[www.courtinfo.ca.gov/forms](http://www.courtinfo.ca.gov/forms)

## Người thuê có bao lâu để trả lời?

Nếu người thuê được tổng đạt giấy tờ tận tay, người thuê có 5 ngày để nộp bản trả lời.

Nếu người thuê được tổng đạt giấy tờ bằng thư, người thuê có 15 ngày để nộp bản trả lời.

## Nếu người thuê không trả lời đúng hạn thì sao?

Hãy xin tòa cấp lệnh cho quý vị thắng kiện. Trường hợp này được gọi là “default judgment” (phán quyết khuyết tịch). Muốn thế, quý vị cần phải nộp nhiều văn kiện; hãy hỏi luật sư hoặc nhờ giúp tại Trung Tâm ACCESS, phòng 208.

## Nếu người thuê trả lời thì sao?

Người thuê có thể nộp *Answer (Bản Trả Lời)*, *Demurrer (Bản Phản Bác)*, hoặc một loại đơn nào khác. Người thuê sẽ tổng đạt cho quý vị một bản sao của bất cứ đơn nào họ nộp. Thông thường, người thuê sẽ nộp *Answer*.

Nếu người thuê nộp *Answer*:

1. Ngay khi quý vị được tổng đạt *Answer*, hãy nộp *Memorandum to Set for Trial (Thông Báo Sẵn Sàng cho Phiên Xử)*. Phiên xử của quý vị sẽ được tổ chức sau đó khoảng 20 ngày.
2. Khoảng một tuần sau, lục sự tòa sẽ gửi thư cho quý vị và người thuê biết ngày, giờ và địa điểm phiên xử.
3. Nếu là phiên xử có bồi thẩm đoàn, lục sự cũng sẽ gửi cho quý vị ngày, giờ và địa điểm của *Settlement Hearing (Phiên Giải Quyết)*. Đây là phiên họp giữa quý vị và người thuê để cố đi đến thỏa thuận trước khi có phiên xử — thông thường là một tuần trước khi có phiên xử.

Nếu người thuê nộp bất cứ gì khác chứ không phải *Answer*, hãy nhờ luật sư giúp.

## Phiên xử sẽ có bồi thẩm đoàn hay không?

Quý vị hoặc người thuê đều có thể xin xử có bồi thẩm đoàn. Trường hợp này có nghĩa là bồi thẩm đoàn, chứ không phải thẩm phán, đưa ra quyết định. Muốn xin xử có bồi thẩm đoàn, quý vị phải nộp đơn tại văn phòng lục sự.