

Nếu chủ nhà thắng kiện thì sao?

1. Tòa sẽ cấp cho chủ nhà *Judgment of Possession (Phán Quyết Giao Quyền Chiếm Hữu)*. Lệnh này cho phép chủ nhà lấy lại bất động sản. Tòa cũng có thể ra lệnh cho quý vị phải trả án phí và tiền bồi thường, chẳng hạn như tiền thuê còn nợ từ trước.
2. Chủ nhà sẽ được cấp *Writ of Execution (Lệnh Thi Hành)*. Lệnh này cho phép Cảnh Sát trục xuất quý vị và không cho vào lại nhà.
3. Cảnh sát sẽ giao cho quý vị *Notice to Vacate (Thông Báo Dọn Ra)* khỏi nhà. Thông báo này cho quý vị 5 ngày để dọn ra. Nếu quý vị không dọn ra, Cảnh Sát sẽ trục xuất quý vị và không cho vào lại nhà.
4. Quý vị có thể xin lệnh *Stay of Execution (Hoãn Thi Hành)*. Nếu tòa chấp thuận, lệnh này sẽ cho quý vị có thêm thì giờ để dọn ra – thông thường khoảng một tuần. Quý vị sẽ phải trả tiền thuê cho tuần thêm đó.

Tôi có thể làm được gì nếu tôi thua kiện hay không?

Quý vị có thể kháng cáo hoặc nộp đơn xin bãi bỏ (hủy bỏ) lệnh. Có các giới hạn về thời gian cho những loại này. Nhưng, đơn kháng cáo hoặc đơn xin bãi bỏ lệnh sẽ không ngưng lệnh trục xuất. Cách duy nhất để ngưng hoặc trì hoãn lệnh trục 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?

Hãy liên lạc với bất cứ cơ quan nào sau đây:

Eviction Defense Collaborative
433 South Van Ness Ave. (cạnh 16th St.)
415-431-8831

Bay Area Legal Aid
50 Fell Street (cạnh Civic Center)
415-982-1300

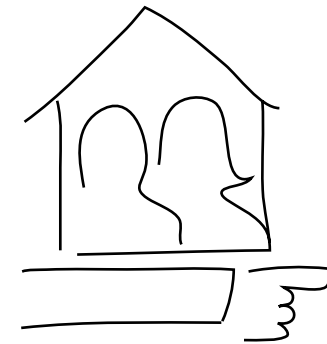
SF Tenant's Union
558 Capp St. (cạnh 19th St.)
415-282-6622

ACCESS Center
SF Superior Court
400 McAllister Street, Phòng 208
415-551-5880

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

Quý vị có đang bị đuổi nhà hay không?

Tập hướng dẫn cho người thuê nhà



ACCESS

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

415.551.5880
www.sfgov.org/courts

Chủ nhà của tôi có thể trục xuất tôi hay không?

Có thể. Muốn trục xuất quý vị, chủ nhà trước hết phải gửi thông báo cho quý vị. Thông thường thì đây là thông báo trước 3 ngày hoặc 30 ngày.

Khi đến kỳ hạn trong thông báo mà quý vị không làm đúng theo yêu cầu của thông báo, chủ nhà phải ra tòa để nộp đơn kiện *Unlawful Detainer (Chiếm Giữ Bất Hợp Pháp)* để trục xuất quý vị. Nếu chủ nhà nộp đơn kiện, quý vị sẽ có một bản sao đơn kiện *Unlawful Detainer*.

Tôi làm gì sau khi nhận được đơn kiện Chiếm Giữ Bất Hợp Pháp?

Quý vị chỉ có 5 ngày để trả lời. Hãy nhờ giúp ngay khi nhận được giấy tờ.

Tôi trả lời như thế nào?

Có nhiều cách trả lời. Điều thật quan trọng là quý vị hỏi một luật sư xem cách nào tốt nhất cho quý vị.

Đa số người thuê nộp *Answer (Bản Trả Lời)*. *Answer* là để quý vị trình bày với tòa trường hợp của quý vị.

Có lệ phí hay không?

Có. Nhưng nếu quý vị không có khả năng đóng lệ phí, hãy hỏi đơn xin *Fee Waiver (Miễn Lệ Phí)*.

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

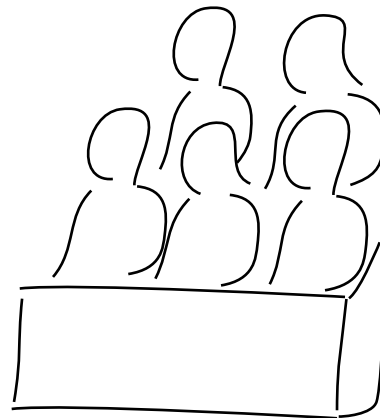
Nếu tôi không trả lời thì sao?

Nếu quý vị không nộp bản trả lời trước kỳ hạn:

- Quý vị có thể thua kiện và bị trục xuất, và
- Chủ nhà có thể lấy tiền lương, tiền hoặc tài sản của quý vị mà không cần báo trước.

Phiên xử sẽ có bồi thẩm đoàn hay không?

Quý vị hoặc chủ nhà 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.



Sau khi tôi nộp Bản Trả Lời thì sao?

1. Chủ nhà sẽ 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 chủ nhà 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 chủ nhà để cố đi đến thỏa thuận trước khi có phiên xử — thông thường là một tuần trước khi có phiên xử.

Tôi chuẩn bị như thế nào cho phiên xử?

Thu thập tất cả các chi tiết liên quan đến vụ của quý vị, các nhân chứng hoặc văn kiện chẳng hạn như:

- bản sao thỏa thuận thuê dài hạn hoặc thuê từng tháng
- thư từ quý vị đã viết hoặc nhận được về nhà thuê
- các hình ảnh
- các phúc trình thanh tra nhà

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 trát đòi họ ra tòa. Muốn được giúp về trát đòi nhân chứng, hãy đến Trung Tâm ACCESS, Phòng 208.