

Tờ Thông tin: Cách Biện bác chống lại Trục xuất ra khỏi nhà Đơn kiện

Ấn phẩm #7159.05, tháng 9 năm 2020

Tờ thông tin này cung cấp thông tin về cách người thuê nhà có thể bảo vệ các quyền của họ khi chủ nhà nộp đơn kiện trục xuất ra khỏi nhà. Một đơn kiện trục xuất ra khỏi nhà được gọi là “Người cầm giữ Bất hợp pháp.” Sau khi chủ nhà nộp đơn kiện “Người cầm giữ Bất hợp pháp”, người thuê nhà có thể ngăn chặn việc bị đuổi ra khỏi nhà bằng cách phản hồi đơn kiện một cách chính thức và nộp tài liệu lên tòa án. Một cách để phản hồi đơn kiện là hoàn thành và nộp “Lời biện bác.” Tờ thông tin này cung cấp thông tin về:

- đơn kiện “Người cầm giữ Bất hợp pháp” trông như thế nào,
- cách hoàn thành và nộp biểu mẫu “Lời biện bác”,
- cách điền các tài liệu tòa án khác để bảo vệ các quyền của quý vị.

Xem biểu đồ tiến trình về quy trình trục xuất ra khỏi nhà tại tòa án ở đây:

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_1_UD_Process_Flowchart_Final.pdf

Trước khi nộp Đơn kiện Trục xuất ra khỏi nhà: Thông báo

Trước khi chủ nhà bắt đầu quy trình Người cầm giữ Bất hợp pháp, chủ nhà cần thông báo bằng văn bản cho người thuê nhà. Thông báo này thường cho người thuê nhà biết rằng chủ nhà muốn kết thúc hợp đồng thuê nhà.

Một số thông báo sẽ cho phép người thuê nhà khắc phục vi phạm hợp đồng thuê nhà để ngăn chặn đơn kiện. Ví dụ, Thông báo có thể nói rằng người thuê nhà có vật nuôi trái phép trong đơn nguyên cho thuê, và cần phải “khắc phục” vấn đề bằng cách loại bỏ vật nuôi trong vòng 3 ngày.

Người thuê nhà có thể yêu cầu điều chỉnh hợp lý cho tình trạng khuyết tật của họ nếu cần. Điều chỉnh này có thể yêu cầu thêm thời gian để sửa chữa vi phạm hợp đồng thuê nhà. Hoặc người thuê nhà có thể yêu cầu điều chỉnh liên quan đến chính vi phạm đó. Ví dụ, nếu vật nuôi trái phép là động vật hỗ trợ tinh thần, và người thuê nhà đã yêu cầu điều chỉnh thì thông báo không hợp lệ. Xem mẫu thư về điều chỉnh hợp lý này để có thêm thời gian khắc phục vi phạm hợp đồng thuê nhà. Liên kết này nên được sử dụng làm mẫu và được chỉnh sửa để bao gồm thông tin cá nhân của quý vị.

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file_attachments/Link_2_Template_RA_More_Time_to_Comply_with_Notice.pdf

Đơn kiện Trục xuất ra khỏi nhà: Giấy triệu tập và Đơn khiếu nại

Chủ nhà có thể bắt đầu quy trình Người cầm giữ Bất hợp pháp (trục xuất ra khỏi nhà) bằng cách nộp và tổng đạt “Giấy triệu tập” và “Đơn khiếu nại.” Chủ nhà là “Nguyên đơn,” cá nhân hoặc thực thể nộp đơn kiện, và người thuê nhà là “Bị đơn,” cá nhân biện hộ đơn kiện.

“Giấy triệu tập” thông báo cho người thuê (Bị đơn) rằng họ đang bị kiện. Giấy triệu tập cũng có thông tin quan trọng như địa điểm tòa án, tên và thông tin liên lạc của chủ nhà hoặc luật sư của chủ nhà, và số vụ kiện. Thông tin này rất quan trọng đối với người thuê nhà khi điền “Lời biện bác.” “Đơn khiếu nại” có (các) lý do tại sao chủ nhà muốn trục xuất ra khỏi nhà người thuê nhà. Một số lý do thường gặp khiến chủ nhà có thể trục xuất ra khỏi nhà người thuê nhà là không trả tiền thuê nhà, vi phạm hợp đồng thuê nhà, hoặc làm điều gì đó ảnh hưởng đến sức khỏe và an toàn của những người thuê nhà khác trong tòa nhà. “Đơn khiếu nại” phải bao gồm một bản sao thông báo được cung cấp cho người thuê nhà trước khi nộp đơn kiện.

“Giấy triệu tập” và “Đơn khiếu nại” được nộp lên tòa án và cần được tổng đạt (giao) cho người thuê nhà để người thuê nhà biết rằng có một đơn kiện chống lại họ.

Phản hồi Đơn kiện Trục xuất ra khỏi nhà: Lời biện bác

Sau khi người thuê nhà (Bị đơn) nhận được “Giấy triệu tập” và “Đơn khiếu nại,” người thuê nhà có **5 ngày làm việc của tòa** để nộp phản hồi chính thức cho tòa án. Một phản hồi chính thức như vậy là “Lời biện bác.” Nếu không nộp phản hồi thì người thuê nhà sẽ tự động bị trục xuất ra khỏi nhà mà không cần xét xử.

“Lời biện bác” là phản hồi của người thuê nhà (Bị đơn) đối với yêu cầu

trực xuất ra khỏi nhà của chủ nhà (Nguyên đơn). Trong phản hồi này người thuê nhà có thể phủ nhận bất kỳ tuyên bố sai nào của chủ nhà trong “Đơn khiếu nại” và trình bày biện hộ. Sau đây là những biện hộ thường gặp mà người thuê nhà có thể trình bày trong “Lời biện bác.”

1. Thông báo này Bất hợp pháp

Trong một số trường hợp, nếu người thuê nhà nhận được thông báo mà không nêu lý do tại sao kết thúc hợp đồng thuê nhà thì thông báo và đơn kiện là bất hợp pháp.

Đạo luật Bảo vệ Người thuê nhà 2019 là luật tiểu bang yêu cầu một số chủ nhà phải có “lý do chính đáng” để trực xuất ra khỏi nhà người thuê nhà. Đạo luật liệt kê các lý do cụ thể mà chủ nhà có thể trực xuất ra khỏi nhà người thuê nhà. Điều này áp dụng cho những người thuê nhà đã sống trong nhà hoặc căn hộ của họ được ít nhất 12 tháng và sống trong nhà ở và căn hộ cho nhiều gia đình. Một số ngôi nhà và căn hộ dành cho một gia đình cũng được áp dụng đạo luật này. Để biết thêm thông tin về Đạo luật Bảo vệ Người thuê nhà 2019:

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_3_Tenant-Protection-Act-AB-1482-Fact-Sheet.pdf

Một số thành phố có các biện pháp bảo vệ cấp địa phương chống trực xuất ra khỏi nhà quy định các lý do cụ thể mà chủ nhà có thể trực xuất ra khỏi nhà người thuê nhà.

2. Thông báo này Có thiếu sót

Chủ nhà cần cung cấp cho người thuê nhà một Thông báo nêu rõ lý do tại sao chủ nhà muốn trực xuất ra khỏi nhà người thuê nhà. Nếu Thông báo nói rằng người thuê nhà đã không trả tiền thuê nhà hoặc vi phạm hợp đồng thuê nhà theo một cách khác, chủ nhà cần cho người thuê nhà một cơ hội để khắc phục vấn đề. Nếu không cung cấp cơ hội này để khắc phục vấn đề thì thông báo này có thiếu sót.

Nếu Thông báo nói rằng người thuê nhà không trả tiền thuê nhà, thì Thông báo cần bao gồm:

- số tiền thuê nhà còn nợ,
- người mà tiền thuê nhà phải được trả,
- nơi để trả tiền thuê nhà,
- và những ngày trong tuần có thể trả tiền thuê nhà.

Thông báo không được phóng đại số tiền thuê nhà còn nợ.

Nếu Thông báo nói rằng người thuê nhà vi phạm hợp đồng thuê nhà thì Thông báo phải nêu rõ điều khoản nào của hợp đồng thuê nhà đã bị vi phạm và cách người thuê có thể khắc phục vấn đề. Thông báo phải mô tả vấn đề đủ chi tiết để người thuê nhà biết cách khắc phục. Hành vi vi phạm cũng cần phải nghiêm trọng, có nghĩa là một vi phạm nhỏ, không đáng kể đối với hợp đồng thuê nhà không được lấy là lý do để trục xuất ra khỏi nhà.

Nếu Thông báo nói rằng người thuê nhà đã gây phiền toái hoặc nguy hiểm cho bất động sản thì Thông báo cần mô tả người thuê nhà gây phiền toái như thế nào.

3. Vi phạm Bảo đảm Cư ngụ được

Chủ nhà có nghĩa vụ bảo trì bất động sản sao cho an toàn và có thể cư ngụ được. Ví dụ, chủ nhà phải đảm bảo rằng mái nhà không bị dột, bất động sản có đủ nguồn nhiệt, và tất cả các thiết bị chiếu sáng hoạt động thích đáng. Nếu chủ nhà không bảo trì bất động sản và có những vấn đề lớn, người thuê nhà có thể lập luận rằng họ không nợ chủ nhà toàn bộ tiền thuê nhà.

4. Từ bỏ

Nếu chủ nhà bảo người thuê nhà nhà bỏ qua thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà, hoặc chấp nhận tiền thuê nhà từ người thuê nhà sau khi thông báo hết hạn thì có thể áp dụng biện hộ từ bỏ. Điều này có nghĩa là chủ nhà từ bỏ quyền trục xuất ra khỏi nhà của họ.

Nếu chủ nhà biết về các vi phạm hợp đồng thuê nhà và tiếp tục để các vi phạm như vậy xảy ra, người thuê nhà có thể lập luận rằng chủ nhà từ bỏ quyền trục xuất ra khỏi nhà của họ.

5. Trả đũa

Người thuê nhà có thể lập luận rằng chủ nhà đang trả đũa họ vì người thuê nhà đã làm điều gì đó để thực hiện các quyền của họ. Một ví dụ có thể là chủ nhà trục xuất ra khỏi nhà người thuê nhà vì họ đã báo cáo vi phạm luật của chủ nhà với ban an toàn và xây dựng.

6. Phân biệt đối xử, bao gồm RA

Nếu chủ nhà đang trục xuất ra khỏi nhà người thuê nhà vì lý do liên quan đến chủng tộc, giới tính, tôn giáo, quốc gia xuất xứ, khuynh hướng tình dục, tình trạng hôn nhân, số trẻ em, tình trạng khuyết tật của người thuê nhà, hoặc vì người thuê nhà đang nhận trợ cấp công cộng, người thuê nhà có cơ sở biện hộ về phân biệt đối xử.

Chủ nhà từ chối yêu cầu của người thuê nhà về điều chỉnh hợp lý dựa trên tình trạng khuyết tật mà không có lý do hợp pháp là phân biệt đối xử.

7. COVID-19

Có những biện pháp bảo vệ mới trên toàn tiểu bang dành cho người thuê nhà không thể trả tiền thuê nhà trong tình trạng khẩn cấp tiểu bang do COVID-19. Một số biện pháp bảo vệ này có thể được sử dụng để biện hộ nếu chủ nhà nộp đơn kiện trục xuất ra khỏi nhà.

Thành phố hoặc quận địa phương của quý vị cũng có thể có các biện pháp bảo vệ mà có thể được sử dụng để biện hộ.

Vui lòng xem trang gia cư COVID-19 của chúng tôi để biết thêm thông tin: <https://www.disabilityrightsca.org/post/coronavirus-housing>

Tòa án đã tạo ra một biểu mẫu “Lời biện bác”. Người thuê nhà có thể sử dụng biểu mẫu này để phản hồi đơn kiện trục xuất ra khỏi nhà. Để biết hướng dẫn về cách điền biểu mẫu “Lời biện bác”:
https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_4_UD_105_Instructions.pdf. Quý vị có thể tìm thấy biểu mẫu trống ở đây: https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_5_UD_105_Blank.pdf

Ngoài ra còn có một phần đính kèm vào biểu mẫu “Lời biện bác” mà quý vị có thể nộp cùng “Lời biện bác” của mình. Phần đính kèm này có các biện hộ pháp lý bổ sung. Vui lòng xem lại cẩn thận phần đính kèm và các biện hộ và đánh dấu vào các ô mà quý vị cho là áp dụng cho mình.
https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_6_Attachment_3I_Attachment_StateWide.pdf

Có một video hướng dẫn ngắn trực tuyến trình bày cho quý vị cách hoàn thành biểu mẫu “Lời biện bác”.
<https://www.youtube.com/watch?v=NZNb3WVFo8s>

Cần tổng đạt (giao) một bản sao “Lời biện bác” cho luật sư của chủ nhà của quý vị, nếu có, hoặc chủ nhà của quý vị. Nó có thể được giao qua bưu điện. Sau đó quý vị cần nộp “Lời biện bác” cho tòa án.

Bảng chứng Tổng đạt

Cần tổng đạt (giao) một bản sao “Lời biện bác” cho luật sư của chủ nhà của quý vị, nếu có, hoặc chủ nhà của quý vị. Nó có thể được giao qua bưu điện. Việc tổng đạt cần được thực hiện bởi một người trên 18 tuổi không liên quan đến đơn kiện. Người đó cần phải hoàn thành và ký “Bảng chứng Tổng đạt.”

Để biết hướng dẫn cách hoàn thành biểu mẫu “Bảng chứng Tổng đạt” này: https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_7_POS_Instructions.pdf . Quý vị có thể tìm thấy biểu mẫu trống ở đây: https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_8_POS_Form_Blank.pdf

Sau khi hoàn thành biểu mẫu “Bảng chứng Tổng đạt”, quý vị cần nộp biểu mẫu này cho tòa án.

Các Biểu mẫu và Tài liệu Khác Mà Quý vị Có thể Cần phải Nộp

1. Yêu cầu Miễn Lệ phí

Có những án phí cần phải trả để nộp tài liệu cho tòa án. Nếu quý vị cần miễn lệ phí, quý vị có thể yêu cầu bằng cách điền các biểu mẫu cần thiết.

“FW-002: Yêu cầu Miễn Lệ phí Bổ sung” phải được hoàn thành và nộp nếu quý vị muốn yêu cầu xét xử với bồi thẩm đoàn.

Quý vị có thể tìm thấy hướng dẫn về cách điền các biểu mẫu này ở đây:

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_9_Instructions_on_FW_Forms.pdf

Quý vị có thể tìm thấy biểu mẫu trống ở đây:

1. https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_10_fw001_blank.pdf
2. https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_10_fw001_blank.pdf

3. https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_10_fw003_blank.pdf

Quý vị KHÔNG cần tổng đạt tài liệu này cho chủ nhà hoặc luật sư của chủ nhà của quý vị.

2. Yêu cầu Xét xử với Bồi thẩm đoàn

Nếu quý vị muốn bồi thẩm đoàn, thay vì thẩm phán, đưa ra kết luận về vụ kiện của quý vị, quý vị có thể yêu cầu xét xử với bồi thẩm đoàn. Quý vị có thể yêu cầu trong “Lời biện bác,” hoặc quý vị có thể nộp một tài liệu riêng. Chúng tôi đã bao gồm một tài liệu Word mẫu. **Vui lòng điền vào các phần trong ngoặc đơn và được tô sáng và chỉnh sửa trước khi nộp lên tòa án.** Xem mẫu ở đây:

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_11_Demand_for_Jury_Trial_Template.docx

Quý vị nên tổng đạt tài liệu này cho chủ nhà của quý vị hoặc luật sư của chủ nhà của quý vị. Xem phần “Bằng chứng Tổng đạt” ở trên.

3. Yêu cầu Điều chỉnh

Nếu quý vị cần một điều chỉnh của tòa án cho tình trạng khuyết tật của mình thì quý vị có thể điền biểu mẫu của tòa án và nộp biểu mẫu đó cho tòa án. Hoặc quý vị có thể gọi cho tòa án và yêu cầu nói chuyện với Điều phối viên ADA hoặc một người có thể giải quyết yêu cầu điều chỉnh của quý vị.

Một số ví dụ về điều chỉnh của tòa án mà quý vị có thể yêu cầu là yêu cầu tiếp tục ngày xét xử vì tình trạng khuyết tật của quý vị, yêu cầu có thông dịch viên ASL cho các thủ tục tòa án, và yêu cầu được mang động vật hỗ trợ tinh thần của quý vị ra tòa.

Quý vị có thể tìm thấy biểu mẫu ở đây:

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_12_MC_410_Form.pdf

Quý vị KHÔNG cần tổng đạt một bản sao của biểu mẫu này cho chủ nhà của quý vị hoặc luật sư của chủ nhà của quý vị.

Điều gì Xảy ra Tiếp theo?

Sau khi người thuê nhà nộp “Lời biện bác,” chủ nhà hoặc người thuê nhà có thể yêu cầu một ngày ra tòa. Sau khi có yêu cầu, tòa án sẽ ấn định một ngày ra tòa và gửi thông báo cho các bên.

Vui lòng xem danh sách giới thiệu của chúng tôi để tìm hỗ trợ hoặc đại diện pháp lý về vấn đề trục xuất ra khỏi nhà của quý vị.

https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_13_Housing_Law_List_2020-with_SR_edits.pdf