



Disability Rights California

Hướng dẫn Tự Trợ giúp cho Người thuê nhà đang Đối mặt với Vụ kiện Trục xuất

Tháng Năm 2021, Ấn bản số 7168.05 - Vietnamese

Hướng dẫn này cung cấp thông tin tổng quan để giúp các đương sự ra tòa mà không có luật sư hiểu về quy trình của vụ kiện chiếm giữ bất hợp pháp (còn được gọi là "vụ kiện trục xuất"). Quy trình vụ kiện chiếm giữ bất hợp pháp là quy trình pháp lý mà chủ nhà phải thực hiện để trục xuất người thuê nhà. Mặc dù hướng dẫn này không thể đề cập đến mọi khả năng có thể xảy ra trong vụ kiện chiếm giữ bất hợp pháp, nhưng nó được viết để giúp cung cấp hiểu biết cơ bản về các quyền của người thuê trong quá trình này. Mục lục (trên trang 1 và 2), và sơ đồ quy trình vụ kiện chiếm giữ bất hợp pháp và trình bày tường thuật (từ trang 3 đến trang 5), cung cấp bức tranh tổng quan để quý vị tham khảo lại khi sử dụng hướng dẫn này.

Nếu quý vị là người thuê nhà đang cần trợ giúp, quý vị có thể liên hệ với trung tâm tự trợ giúp của tòa án địa phương, nơi quý vị có thể nhận sự giúp đỡ để nộp các mẫu đơn tòa án, bao gồm cả những mẫu đơn bắt buộc đối với vụ kiện chiếm giữ bất hợp pháp. Trung tâm tự trợ giúp của tòa án không thể cung cấp cho quý vị lời khuyên pháp lý, nhưng có thể cung cấp cho quý vị thông tin về các tổ chức pháp lý khác có thể đại diện cho quý vị hoặc cung cấp cho quý vị lời khuyên pháp lý.

Tìm trang web của tòa án địa phương và thông tin về trung tâm trợ giúp của quý vị tại đây: https://www.courts.ca.gov/find-my-court.htm?query=browse_courts.

LƯU Ý – đôi khi trong các vụ kiện trực xuất, chủ nhà có thể thuê luật sư đại diện cho họ. Do đó, xuyên suốt hướng dẫn này, thuật ngữ “chủ nhà/luật sư của chủ nhà” sẽ được sử dụng để chỉ chủ nhà nếu chủ nhà không thuê luật sư, hoặc chỉ luật sư của chủ nhà nếu chủ nhà thuê luật sư.

Disability Rights California cam kết về sự công bằng cho tất cả mọi người cũng như vai trò của những người chuyển giới/người đa dạng tính dục/người liên giới. Chúng tôi sử dụng đại từ “họ” trong tài liệu này để chỉ tất cả mọi người dân California.

Ấn phẩm này không phải là lời khuyên pháp lý và không thay thế cho lời khuyên pháp lý.

Mục Lục

1. Tổng quan Chung	5
1.A. Sơ đồ Quy trình Vụ kiện Trục xuất (Chiếm giữ Bất hợp pháp)	5
1.B. Sơ đồ Quy trình Vụ kiện Trục xuất (Chiếm giữ Bất hợp pháp)- Phiên bản Tường thuật	6
2. Trả lời Giấy triệu tập và Đơn khiếu nại–Mẫu đơn Trả lời và các Mẫu đơn khác của Tòa án	9
Đơn trả lời:	9
Nội dung đính kèm Đơn trả lời (không bắt buộc):	10
Bảng chứng Tổng đạt:	10
Yêu cầu Xét xử Bồi thẩm đoàn:	10
Yêu cầu Miễn trừ Phí:	12
Tìm Trợ giúp Ở đâu:	12
Điều gì sẽ Xảy ra Sau khi Người thuê nộp Đơn trả lời?	12
3. Dàn xếp và Hòa giải	14
Dàn xếp là gì và làm thế nào để tôi có thể đề nghị dàn xếp?	14
Các ví dụ về thỏa thuận dàn xếp thường thấy:	15
Nếu không đạt được dàn xếp - Khắc phục để khỏi bị Tịch biên và Tạm hoãn Trục xuất	16
Giải quyết tranh chấp thay thế và hòa giải là gì?	17
Chi phí	17
Làm thế nào để người thuê biết được liệu dịch vụ hòa giải hoặc một dịch vụ giải quyết tranh chấp khác có được cung cấp hoặc yêu cầu tại tòa án của họ hay không?	18
Điều gì sẽ xảy ra trong buổi hòa giải?	18
Tính bảo mật	18
Ai là người hòa giải?	18
Kết quả của buổi hòa giải là gì?	18
Tại sao tham gia hòa giải?	19
Điều gì sẽ xảy ra nếu người thuê nhà cần trợ giúp hợp lý để tham gia hòa giải?	19

4.	Tìm hiểu thông tin	20
	Mốc thời gian để Tìm hiểu thông tin trong Vụ kiện Chiếm giữ Bất hợp pháp	20
	Làm cách nào để người thuê nhà gửi phản hồi của họ cho các yêu cầu tìm hiểu thông tin?.....	21
	Điều gì xảy ra nếu một bên không phản hồi các yêu cầu tìm hiểu thông tin hoặc đưa ra tuyên bố sai lệch trong các phản hồi?	21
	Người thuê nhà có bao nhiêu thời gian để phản hồi các yêu cầu tìm hiểu thông tin?	21
	Lý do phản hồi tìm hiểu thông tin là gì?	21
	Có những kiểu tìm hiểu thông tin khác nhau nào?	22
	Trợ giúp Hợp lý:.....	25
	Phản đối các Yêu cầu Tìm hiểu thông tin	25
6.	A. Phiên xét xử - Giới thiệu.....	28
	Xét xử do Thẩm phán Quyết định hay Xét xử Bồi thẩm đoàn?.....	28
	Việc cần làm Trước khi Xét xử.....	28
	Những vấn đề Cơ bản khi Xét xử.....	30
	Mang theo gì đến Phiên xét xử	31
	Thủ tục khi đến Tòa và Phát biểu trước Tòa – Văn hóa Phòng xét xử ..	32
6.	B. Phiên xét xử – Từng bước một	34
	Xác định Danh tính Từng người và Thời gian Xảy ra các Sự việc?.....	34
	Phần 1 - Vụ việc của Chủ nhà.....	34
	Phần 2 – Vụ việc của Người thuê nhà:.....	37
	VÍ DỤ 1	40
	VÍ DỤ 2.....	42
	Phần 3 – Kết thúc Lập luận	43
7.	Quyết định Cuối cùng và Những điều sẽ Diễn ra Tiếp theo	44
	Tuyên bố Quyết định	44
	“Phán quyết” hoặc “Lệnh”	44
	Điều gì Diễn ra Tiếp theo Sau khi Thắng hoặc Thua kiện?.....	45
	Thông báo Yêu cầu Rời đi.....	46

8. Trợ giúp Hợp lý tại Tòa.....	48
Trợ giúp hợp lý tại tòa là gì?	48
Tại sao người thuê nhà cần yêu cầu trợ giúp hợp lý?	48
Làm thế nào để người thuê nhà yêu cầu các trợ giúp hợp lý tại tòa?	48
Điều này có khác với các trợ giúp hợp lý bên ngoài tòa án không?.....	48

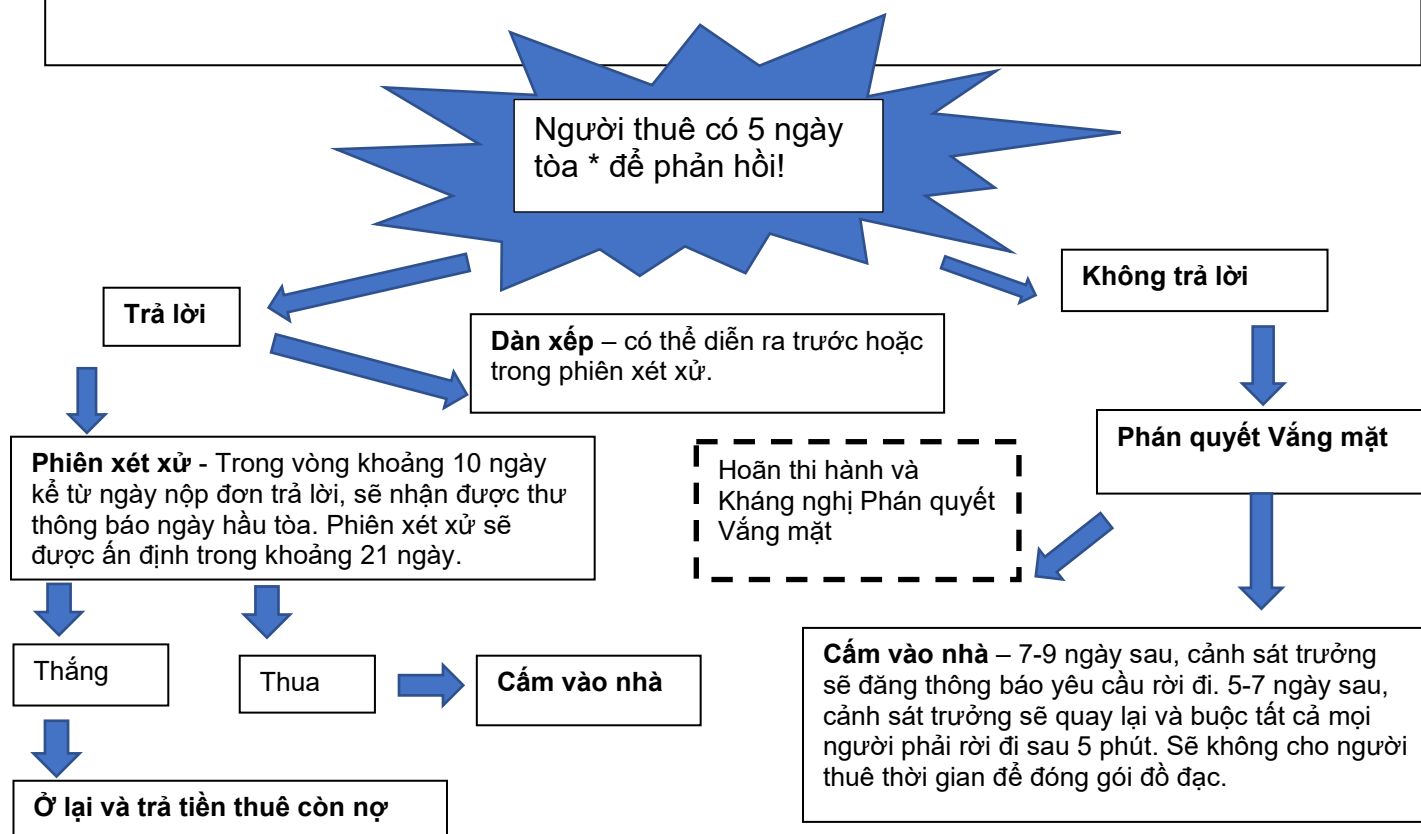
1. Tổng quan Chung

1.A. Sơ đồ Quy trình Vụ kiện Trục xuất (Chiếm giữ Bất hợp pháp)

LƯU Ý: phần này trình bày những gì sẽ diễn ra khi chủ nhà tuân theo các luật về trục xuất. Nếu quý vị không chắc liệu chủ nhà của mình có tuân theo các luật về trục xuất hay không, thì quý vị nên tham khảo ý kiến của luật sư biện hộ cho vụ kiện trục xuất.

Lưu ý – Trước khi chủ nhà nộp đơn khiếu nại chiếm giữ bất hợp pháp lên tòa án, họ phải cung cấp cho người thuê một thông báo bằng văn bản. Thông báo đưa ra một khoảng thời gian nhất định, từ 3-90 ngày, để thực hiện một hành động – chẳng hạn như thanh toán tiền thuê nhà chưa trả, khắc phục vi phạm hợp đồng, hoặc rời khỏi nơi thuê.

Giấy triệu tập và Đơn khiếu nại – các tài liệu tòa án phải được tổng đạt cho người thuê nhà hoặc một thành viên trong hộ gia đình trước khi chủ nhà có thể bắt đầu vụ kiện chiếm giữ bất hợp pháp. Không được tổng đạt những tài liệu này sau khi thông báo đã hết hạn.



*Các ngày tòa (làm việc) không bao gồm Thứ Bảy, Chủ Nhật và các ngày lễ của tòa.
Ngày 0 = ngày người thuê nhận được tổng đạt, Ngày 1 = ngày tiếp theo.
Nếu được tổng đạt trực tiếp – 5 ngày tòa
Nếu tổng đạt thay thế đến thành viên gia đình – 10 ngày theo lịch + 5 ngày tòa
Nếu đăng lên cửa nhà người thuê và gửi thư bưu điện – 10 ngày theo lịch + 5 ngày tòa

1.B. Sơ đồ Quy trình Vụ kiện Trục xuất (Chiếm giữ Bất hợp pháp)- Phiên bản Tường thuật

LƯU Ý: Phần này trình bày những gì sẽ diễn ra khi chủ nhà tuân theo các luật về trục xuất. Nếu quý vị không chắc liệu chủ nhà của mình có tuân theo các luật về trục xuất hay không, thì quý vị nên tham khảo ý kiến của luật sư biện hộ vụ kiện trục xuất.

Bước 1 Thông báo từ Chủ nhà – Trước khi chủ nhà nộp đơn khiếu nại chiếm giữ bất hợp pháp lên tòa án, họ phải cung cấp cho người thuê một thông báo bằng văn bản. Thông báo đưa ra một khoảng thời gian nhất định, từ 3-90 ngày, để thực hiện một hành động – chẳng hạn như thanh toán tiền thuê chưa trả, “khắc phục” (sửa chữa) vi phạm hợp đồng, hoặc “rời khỏi” (ra khỏi) nơi thuê. Nếu quý vị có câu hỏi về các biện pháp bảo vệ khi bị trục xuất trong dịch COVID-19 do chưa thanh toán tiền thuê nhà, và các quy tắc thông báo đặc biệt, hãy truy cập:

<https://www.disabilityrightsca.org/post/coronavirus-housing>

Bước 2 Giấy triệu tập và Đơn khiếu nại – Các tài liệu tòa án phải được “tổng đạt” (chuyển) cho người thuê nhà hoặc một thành viên trong hộ gia đình trước khi chủ nhà có thể bắt đầu vụ kiện chiếm giữ bất hợp pháp. Không được tổng đạt những tài liệu này sau khi thông báo đã hết hạn. WARNING – sau khi người thuê nhận được giấy triệu tập và đơn khiếu nại, người thuê có **5 ngày tòa*** để phản hồi bằng “đơn trả lời”, dùng mẫu đơn của tòa án, và nộp nó cho tòa án. Trung tâm trợ giúp của tòa án địa phương có thể giúp người thuê trong việc điền mẫu đơn này. Quý vị có thể tìm thấy trang web của tòa án địa phương và thông tin liên hệ tại đây:

https://www.courts.ca.gov/find-my-court.htm?query=browse_courts

* Các ngày tòa (làm việc) không bao gồm Thứ Bảy, Chủ Nhật và các ngày lễ của tòa. Ngày 0 = ngày người thuê nhận được tổng đạt, Ngày 1 = ngày tiếp theo. Nếu được tổng đạt trực tiếp, người thuê có 5 ngày tòa để nộp đơn trả lời. Nếu đơn khiếu nại và giấy triệu tập được tổng đạt cho thành viên trong gia đình (“tổng đạt thay thế”), thì sẽ là 10 ngày theo lịch + 5 ngày tòa để nộp đơn trả lời. Nếu đăng lên cửa nhà người thuê và gửi thư bưu điện, thì sẽ là 10 ngày theo lịch + 5 ngày tòa để nộp đơn trả lời.

Bước 3.A. Nếu người thuê không nộp Đơn trả lời – Phán quyết Vắng mặt và CẤM VÀO NHÀ.

Tòa án có thể ra phán quyết vắng mặt chống lại người thuê nếu họ không nộp đơn trả lời đối với đơn khiếu nại và giấy triệu tập. Điều này có nghĩa là người thuê sẽ tự động bị trục xuất mà không cần phiên xét xử. 7-9 ngày sau phán quyết vắng mặt, cảnh sát trưởng sẽ đăng thông báo yêu cầu rời đi, và 5-7 ngày sau, cảnh sát trưởng sẽ quay lại và buộc tất cả mọi người phải rời đi sau 5 phút. Sẽ không cho người thuê thời gian để đóng gói đồ đạc. Sẽ có những hình thức khắc phục có thể sử dụng được gọi là “hoãn thi hành án” và “kháng án” nếu có lý do pháp lý giải thích tại sao việc trục xuất không nên diễn ra. Tuy nhiên, những hình thức khắc phục này rất hiếm khi xảy ra và còn tùy theo thực tế cụ thể, vì vậy người thuê nên tham khảo ý kiến của luật sư về trục xuất.

Bước 3.B. Nếu người thuê nộp Đơn trả lời - Dàn xếp hoặc Xét xử

Dàn xếp – người thuê và chủ nhà thực hiện một thỏa thuận.

HOẶC

Xét xử - Nói chung, trong vòng khoảng 10 ngày kể từ ngày nộp đơn trả lời, người thuê sẽ nhận được thư thông báo ngày hầu tòa. Phiên xét xử sẽ được ấn định khoảng 21 ngày sau khi người thuê gửi đơn trả lời. Tuy nhiên, người thuê không nên cho rằng họ sẽ nhận được thông báo kịp thời, mà nên chủ động liên hệ với Tòa án để biết ngày xét xử của mình.

Nếu người thuê thua phiên xét xử – Người thuê Sẽ bị Cấm Vào Nhà – quy trình đăng thông báo và thời gian cấm vào nhà tương tự như đã trình bày trong Bước 3.A.

Nếu người thuê thắng phiên xét xử – Người thuê Ở lại và Trả Tiền thuê Còn Nợ.

2. Trả lời Giấy triệu tập và Đơn khiếu nại–Mẫu đơn Trả lời và các Mẫu đơn khác của Tòa án

Phần này giải thích về các mẫu đơn thường được nộp cho tòa án sau khi người thuê nhận được giấy triệu tập và đơn khiếu nại. Ngoài ra còn có các liên kết cung cấp các nguồn trợ giúp bổ sung về cách điền các mẫu đơn, và nơi để nhận được hỗ trợ thêm. Phần này sẽ cung cấp thêm thông tin về các mẫu đơn sau:

- Đơn trả lời
- Nội dung đính kèm đơn trả lời (không bắt buộc)
- Bằng chứng Tổng đạt
- Yêu cầu Xét xử Bồi thẩm đoàn (không bắt buộc)
- Miễn trừ phí (không bắt buộc)

Đơn trả lời:

Để phản hồi đơn khiếu nại của chủ nhà chống lại mình trong giấy triệu tập và đơn khiếu nại, người thuê có thể gửi "đơn trả lời" cho tòa án để:

- phủ nhận bất kỳ tuyên bố sai lệch nào của chủ nhà trong đơn khiếu nại, và
- đưa ra bất kỳ biện hộ nào mà họ có thể có đối với việc trục xuất.

Nếu không có phản hồi đối với đơn khiếu nại đã được nộp, thẩm phán hoặc thư ký tòa án có thể đưa ra phán quyết vắng mặt, và khoảng 12-14 ngày sau, cảnh sát trưởng có thể cấm người thuê vào nhà họ thuê.

Tòa án đã tạo sẵn ra một mẫu đơn trả lời. Quý vị có thể tìm thấy mẫu đơn trống tại đây: <https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/UD-105>.

Quý vị có thể tìm thấy hướng dẫn chi tiết về cách điền mẫu đơn trả lời tại đây: https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_4_UD_105_Instructions.pdf, trong hướng dẫn của chúng tôi về cách trả lời một vụ kiện trục xuất tại đây: <https://www.disabilityrightsca.org/publications/fact-sheet-how-to-answer-an-eviction-lawsuit>.

Quý vị có thể tìm thấy video ngắn hướng dẫn trực tuyến cho người thuê về cách điền mẫu đơn trả lời tại đây:

<https://www.youtube.com/watch?v=NZNb3WVFo8s>.

Sau khi người thuê nộp đơn trả lời cho tòa án, người thuê sẽ “tổng đạt”, hoặc gửi bản sao đơn trả lời của mình cho chủ nhà của họ (xem phần “Bảng chứng Tổng đạt” bên dưới).

Nội dung đính kèm Đơn trả lời (không bắt buộc):

Một số người thuê đưa vào cả các nội dung biện hộ pháp lý bổ sung không được liệt kê trong mẫu đơn câu trả lời của tòa án bằng cách gửi phần đính kèm cùng với đơn trả lời của họ. Quý vị có thể tìm thấy phần đính kèm mẫu tại đây: [Phần đính kèm 3I Phần đính kèm Toàn Tiểu bang \(pdf\)](#). Sau khi xem cẩn thận phần đính kèm và các nội dung biện hộ, người thuê có thể đánh dấu vào các ô mà họ cho là đúng. Quý vị cũng có thể tìm thấy tệp PDF này trong hướng dẫn của DRC về cách trả lời một vụ kiện trục xuất tại đây: <https://www.disabilityrightsca.org/publications/fact-sheet-how-to-answer-an-eviction-lawsuit>.

Bảng chứng Tổng đạt:

Một bản sao của đơn trả lời cần được tổng đạt (chuyển) cho chủ nhà hoặc luật sư của chủ nhà. Tại California, người thuê có thể tổng đạt tài liệu cho chủ nhà của họ qua đường bưu điện. Việc tổng đạt cần được thực hiện bởi một người trên 18 tuổi không liên quan đến vụ kiện trục xuất. Người đó cần điền và ký tên vào biểu mẫu “Bảng chứng Tổng đạt”.

Quý vị có thể tìm thấy biểu mẫu “Bảng chứng Tổng đạt” trống tại đây: <https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/POS-030>. Quý vị có thể tìm thấy hướng dẫn chi tiết về cách điền biểu mẫu “Bảng chứng Tổng đạt” này ở mặt sau của biểu mẫu Bảng chứng Tổng đạt và tại đây: https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_7_POS_Instructions.pdf.

CẢN TRỌNG: Sau khi hoàn thành việc tổng đạt, người thuê cần phải nộp cả “Bảng chứng Tổng đạt” đã điền đầy đủ và mẫu “Đơn trả lời” ban đầu cho tòa án.

Yêu cầu Xét xử Bồi thẩm đoàn:

Người thuê có quyền lựa chọn để vụ kiện của họ được quyết định bởi một bồi thẩm đoàn, là một nhóm công chúng quyết định vụ kiện, hoặc bởi một thẩm phán. Một phiên xét xử có bồi thẩm đoàn, được gọi là xét xử bồi thẩm đoàn, và người thuê phải yêu cầu trước nếu muốn có một phiên xét xử bồi thẩm đoàn. Một phiên xét xử do thẩm phán quyết định và không có bồi thẩm đoàn được gọi là “xét xử trên bục” (bench trial). Các phiên xét xử

Ấn phẩm này không phải là lời khuyên pháp lý và không thay thế cho lời khuyên pháp lý.

bồi thẩm đoàn và xét xử do thẩm phán quyết định đều có lợi thế và bất lợi riêng. Nếu người thuê không chắc nên theo đuổi loại hình xét xử nào, họ có thể tham khảo ý kiến của luật sư về trực xuất.

Nếu người thuê muốn có bồi thẩm đoàn, thay vì thẩm phán, để xác định kết quả vụ kiện của họ, họ có thể yêu cầu xét xử bồi thẩm đoàn trong “đơn trả lời” của mình, hoặc họ có thể nộp một tài liệu riêng. Đây là mẫu đơn tòa án tiêu chuẩn để yêu cầu việc xét xử bồi thẩm đoàn:

<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/UD-150>. Mẫu tài liệu Word cũng có thể được sử dụng để yêu cầu xét xử bồi thẩm đoàn, được đính kèm tại đây: **[Mẫu Yêu cầu Xét xử Bồi thẩm đoàn \(docx\)](#)**. **Người thuê có thể điền vào các phần được đánh dấu và trong dấu ngoặc và chỉnh sửa một trong hai mẫu đơn này trước khi nộp đơn cho tòa án.**

Nếu người thuê quyết định yêu cầu xét xử bồi thẩm đoàn thông qua một tài liệu riêng thay vì đơn trả lời, họ sẽ cần tổng đạt một bản sao của tài liệu này cho chủ nhà hoặc luật sư của chủ nhà, và nộp bản gốc cho tòa án. Xem phần “Bằng chứng Tổng đạt” ở trên để biết hướng dẫn về cách thực hiện việc tổng đạt, cách chuẩn bị và nộp biểu mẫu bằng chứng tổng đạt.

Yêu cầu Miễn trừ Phí:

Có những án phí cần phải trả để nộp các tài liệu cho tòa án. Người thuê có thể yêu cầu miễn trừ phí nếu họ không đủ khả năng trả phí bằng cách điền vào các mẫu đơn cần thiết.

Quý vị có thể tìm thấy các bản sao trống của ba biểu mẫu miễn trừ phí tại đây:

<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/FW-001>;

<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/FW-002>;

<https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/FW-003>.

Quý vị có thể tìm thấy hướng dẫn chi tiết về cách điền các mẫu đơn này tại đây:

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

LƯU Ý: Mẫu “FW-002: Yêu cầu Miễn trừ Phí Bổ sung” chỉ được điền và nộp nếu người thuê đang yêu cầu xét xử bồi thẩm đoàn, nếu không, người thuê chỉ cần nộp mẫu “FW_001 Yêu cầu Miễn trừ Án Phí” và “FW_003 Lệnh về Miễn trừ Án phí”.

LƯU Ý: người thuê không cần gửi các bản sao của các mẫu đơn miễn trừ phí cho chủ nhà hoặc luật sư của chủ nhà, họ chỉ cần nộp chúng cho tòa án.

Tìm Trợ giúp Ở đâu:

Nếu người thuê cần trợ giúp để nộp đơn trả lời, hoặc bất kỳ mẫu đơn nào khác, họ có thể đến trung tâm trợ giúp địa phương của tòa án, hoặc nhà cung cấp dịch vụ trợ giúp pháp lý biện hộ vụ kiện trực xuất.

Quý vị có thể tìm thấy thông tin liên hệ của các tòa án địa phương tại đây: https://www.courts.ca.gov/find-my-court.htm?query=browse_courts.

Quý vị có thể tìm thấy tờ giới thiệu để được trợ giúp pháp lý biện hộ vụ kiện trực xuất tại đây: https://www.disabilityrightsca.org/system/files/file-attachments/Link_13_Housing_Law_List_2020-with_SR_edits.pdf.

Điều gì sẽ Xảy ra Sau khi Người thuê nộp Đơn trả lời?

Trong vòng khoảng 10 ngày kể từ ngày nộp đơn trả lời, người thuê sẽ nhận được một thư thông báo ngày hầu tòa. Phiên xét xử của họ sẽ được

Ấn phẩm này không phải là lời khuyên pháp lý và không thay thế cho lời khuyên pháp lý.

án định trong khoảng 21 ngày. Sau đó, các vụ kiện trực xuất nói chung sẽ được giải quyết bằng cách dàn xếp hoặc xét xử. Xem các phần tiếp theo để tìm hiểu thêm về từng quy trình này.

3. Dàn xếp và Hòa giải

Phần này cung cấp thông tin về ba cách mà một vụ kiện trực xuất có thể được giải quyết mà không cần phải xét xử – dàn xếp, giải quyết tranh chấp thay thế, và hòa giải. Cả ba quy trình này đều có thể là những công cụ hữu ích cho cả hai bên trong vụ kiện trực xuất để đạt được thỏa thuận mà không phải trải qua quá trình xét xử căng thẳng, tốn thời gian và không chắc chắn. Phần này bắt đầu bằng cách trình bày dàn xếp là gì, cách đưa ra đề nghị dàn xếp, những điều cần cân nhắc khi thực hiện thỏa thuận dàn xếp, và một số ví dụ dàn xếp phổ biến. Phần này kết thúc với một số hình thức khác phục có thể sử dụng được nếu không đạt được dàn xếp, và thông tin về hòa giải và giải quyết tranh chấp thay thế.

Dàn xếp là gì và làm thế nào để tôi có thể đề nghị dàn xếp?

Thỏa thuận dàn xếp là cách mà các bên – trong vụ kiện này, người thuê nhà và chủ nhà trong một vụ kiện chiếm giữ bất hợp pháp – có thể tự giải quyết vụ kiện, thay vì để thẩm phán hoặc bồi thẩm đoàn quyết định tại phiên xét xử.

Một số tòa án yêu cầu các bên tham gia vào cái mà họ gọi là “buổi họp dàn xếp bắt buộc” thường diễn ra trước khi phiên xét xử bắt đầu. Các buổi họp dàn xếp bắt buộc có thể rất không chính quy. Ví dụ, chúng có thể là cuộc trò chuyện kéo dài năm phút giữa các bên ở hành lang bên ngoài phòng xử án. Hoặc, chúng có thể chính quy hơn, và diễn ra trong phòng xử án có thẩm phán dẫn cuộc trò chuyện.

Bởi vì các chủ nhà đã tham gia vào quy trình vụ kiện trực xuất thường đầu tư tiền vào đó – vì phải trả án phí và có thể là phí luật sư – nên việc chủ nhà tiếp cận người thuê để đề nghị tự dàn xếp ít khi xảy ra. Tuy nhiên, việc dàn xếp có thể có lợi cho chủ nhà, thay vì phải chi nhiều tiền hơn cho một phiên xét xử. Vì những lý do này, nếu người thuê quan tâm đến việc dàn xếp vụ kiện, thay vì tranh kiện tại phiên xét xử, người thuê có thể muốn tiếp cận chủ nhà của mình để đề nghị dàn xếp. Ngay cả khi tòa án đã yêu cầu một buổi họp dàn xếp bắt buộc, người thuê vẫn có thể thử dàn xếp vụ kiện với chủ nhà trước khi diễn ra buổi họp.

Các cuộc đàm phán để dàn xếp có thể bắt đầu bằng một cuộc trò chuyện không chính thức hoặc bằng một đề nghị để hai bên bắt đầu đưa ra các đề nghị qua lại. Ví dụ: người thuê có thể đưa ra đề nghị, và chủ nhà hoặc luật sư của chủ nhà sẽ trả lời đồng ý hoặc không. Chủ nhà cũng có thể đưa ra đề nghị ngược lại đối với đề nghị của người thuê, và người thuê có thể

chấp nhận điều này, từ chối điều này, hoặc đưa ra đề nghị ngược lại của riêng họ.

Bởi vì sẽ dễ hơn cho các bên để biết được những gì mỗi bên hứa sẽ thực hiện nếu điều này được thực hiện bằng văn bản, người thuê và chủ nhà thường đưa ra các thỏa thuận bằng văn bản, bao gồm mọi điều khoản quan trọng đối với họ, và đảm bảo rằng cả người thuê và chủ nhà đều đã ký tên vào đó. Bằng cách đó, nếu một bên không làm những gì họ đã thỏa thuận, thì bên kia có thể nhờ đến tòa án. (Xem bên dưới để biết các ví dụ về điều khoản dàn xếp.)

Nếu có vẻ như người thuê không thể đạt được thỏa thuận với chủ nhà, thì họ có thể tự biện hộ tại phiên xét xử có thẩm phán hoặc bồi thẩm đoàn. LƯU Ý – theo §1152 Bộ luật Bằng chứng California, đề nghị để dàn xếp vụ kiện không thể được sử dụng để chống lại một người nào đó tại tòa án.

Các ví dụ về thỏa thuận dàn xếp thường thấy:

1. **Thương lượng về Việc Chuyển Đi:** Nếu người thuê muốn chuyển đi, đây là một số điều cần cân nhắc khi thương lượng một thỏa thuận dàn xếp:
 - **Thời gian:** Khi người thuê hỏi về thời gian họ cần chuyển đi, họ nên biết rằng chủ nhà sẽ luôn muốn thương lượng có lợi để thời gian này ngắn nhất có thể. Ví dụ – nếu người thuê có thể chuyển đi trong 30 ngày, thì người thuê nên đề nghị chuyển đi trong 60 ngày. Hoặc nếu người thuê biết họ cần 60 ngày, thì họ nên đề nghị 90 ngày.
 - **Tiền Thuê Quá Hạn:** Người thuê có thể thương lượng về việc bỏ, hoặc miễn khoản tiền thuê nhà còn nợ, phí luật sư, và án phí. Đôi khi chủ nhà chỉ muốn lấy lại căn hộ và sẽ đồng ý miễn số tiền thuê nhà còn nợ nếu họ chuyển đi. Người thuê cũng có thể yêu cầu chủ nhà đồng ý miễn bất kỳ khoản tiền thuê nhà nào mà họ nợ, nếu chẳng hạn, họ không trả tiền thuê nhà vì căn hộ của họ đang ở trong tình trạng tồi và chủ nhà đã không sửa chữa các vấn đề đó.
 - **Tiền đặt cọc:** Người thuê có thể cân nhắc bỏ tiền đặt cọc để đổi lấy việc được miễn hoặc giảm tiền thuê nhà hoặc các khoản phí khác còn nợ.
 - **Không đưa Vụ kiện Trục xuất vào Hồ sơ:** Người thuê có thể thương lượng để đảm bảo rằng hồ sơ tòa án của họ được niêm phong. Điều này sẽ giúp ngăn vụ kiện trục xuất không xuất hiện

trong hồ sơ công khai và làm tổn hại đến tín nhiệm của họ hoặc khiến họ khó thuê được căn hộ trong tương lai.

2. Thương lượng về việc Thanh toán và Ở lại:

Nếu người thuê muốn ở lại, và lý do vụ kiện chiếm giữ bất hợp pháp là vì tiền thuê nhà hoặc các khoản phí khác chưa được thanh toán, thì người thuê có thể sẽ phải trả toàn bộ hoặc một phần số tiền thuê nhà hoặc các khoản phí khác chưa thanh toán để được ở lại căn hộ.

Trong đơn khiếu nại ban đầu, chủ nhà có thể sẽ yêu cầu người thuê trả toàn bộ hoặc hầu hết số tiền thuê nhà còn nợ, phí luật sư, và án phí. Người thuê có thể thương lượng về việc bỏ, hoặc miễn cho những chi phí này, hoặc giảm bớt số tiền phải trả. Dưới đây là một số điều cần cân nhắc trong các kiểu thương lượng này:

- **Thanh toán Toàn bộ:** Người thuê có thể trả tất cả số tiền được yêu cầu để đổi lấy việc thôi kiện.
- **Lên kế hoạch Thanh toán:** Người thuê có thể yêu cầu thanh toán theo kế hoạch nếu họ chưa trả được tất cả số tiền được yêu cầu. **Cẩn trọng**, nếu người thuê quên thực hiện một khoản thanh toán theo kế hoạch, thì họ có thể bị trục xuất mà không cần thông báo thêm.
- **Bỏ/Miễn:** Chủ nhà có thể dễ dàng miễn tiền thuê nhà, các khoản phí và chi phí quá hạn nếu người thuê có lý do biện hộ hoặc chủ nhà muốn giữ người thuê. Ví dụ, nếu một người thuê không trả tiền thuê nhà vì căn hộ của họ ở trong tình trạng tồi tệ và chủ nhà không sửa chữa các vấn đề đó, người thuê nhà có thể đề nghị chủ nhà cho họ trả ít tiền thuê hơn cho đến khi sửa chữa xong, sau đó thanh toán tiền thuê như bình thường khi căn hộ đã được sửa chữa.
- **Không đưa Vụ kiện Trục xuất vào Hồ sơ:** Người thuê có thể thương lượng để được thôi kiện trước tòa, và để tòa niêm phong hồ sơ vụ kiện.

CẨN TRỌNG: nếu người thuê không tuân theo các điều khoản của thỏa thuận dàn xếp, họ có thể bị trục xuất.

Nếu không đạt được dàn xếp - Khắc phục để khỏi bị Tịch biên và Tạm hoãn Trục xuất

Ấn phẩm này không phải là lời khuyên pháp lý và không thay thế cho lời khuyên pháp lý.

Nếu người thuê không thể đạt được dàn xếp, trước khi phiên xét xử bắt đầu, họ vẫn có thể đề nghị thẩm phán cho họ thanh toán mọi khoản còn nợ để họ có thể ở lại căn hộ. Mọi người thường đề nghị “Khắc phục để khỏi bị Tịch biên” (§1179 Bộ luật Tố tụng Dân sự) nếu họ gặp hoàn cảnh khó khăn, nhưng không có lý do biện hộ hợp pháp. Để đủ điều kiện cho biện pháp khắc phục này, người thuê phải:

1. Trả tất cả tiền thuê nhà còn nợ trước ngày xét xử;
2. Có khả năng thực tế để thanh toán tất cả tiền thuê nhà trong tương lai; và
3. Có thể thanh toán phí luật sư, án phí, và các chi phí khác.

Nếu người thuê không thể đạt được dàn xếp, và đã bị tòa án ra lệnh trục xuất, thì người thuê cũng có thể đề nghị tòa án cho “tạm hoãn” (hoặc tạm dừng) việc trục xuất trong tối đa 40 ngày, nhưng chủ nhà có thể yêu cầu phải thanh toán cho 40 ngày đó. (CCP §1176.) Lưu ý, người thuê chỉ có thể yêu cầu việc “hoãn thi hành án” nếu chủ nhà có mặt vào ngày xét xử hoặc họ đã gửi thông báo đơn phương (*ex parte*, thông báo trước bằng văn bản) cho chủ nhà. Người thuê có thể hỏi về các thủ tục của tòa án địa phương của họ với thư ký phòng xử án hoặc trên trang web của tòa án địa phương nếu họ có thắc mắc về việc làm thế nào để đưa ra thông báo cho việc “tạm hoãn”. Nếu người thuê yêu cầu “hoãn thi hành án” vì quá khó khăn, người thuê cần đưa tất cả hồ sơ của họ và các bằng chứng khác chứng minh hoàn cảnh khó khăn đó ra tòa. Ví dụ, người thuê có thể đưa ra hồ sơ y tế cho biết thời gian mà họ đã phải ở trong bệnh viện.

Giải quyết tranh chấp thay thế và hòa giải là gì?

Giải quyết tranh chấp thay thế (ADR) là thuật ngữ được sử dụng cho tất cả các cách giải quyết các vụ kiện mà không cần đến phiên xét xử hoặc quyết định của tòa án. Một số quy trình ADR có thể mang tính tùy chọn hoặc rất không chính quy, những quy trình khác có thể là bắt buộc và chính thức.

Hòa giải là một loại hình giải quyết tranh chấp thay thế. Hòa giải là một cuộc thảo luận chính thức với cả hai bên của vụ kiện nhằm nỗ lực giải quyết toàn bộ hoặc một phần của vụ kiện.

Chi phí

Nếu tòa án tổ chức hòa giải thì không phải trả chi phí tham gia hòa giải. Tuy nhiên, nếu chủ nhà đưa luật sư đến hòa giải, điều này sẽ làm tăng phí luật sư của chủ nhà, mà người thuê nhà có thể sẽ phải chịu trách nhiệm.

Làm thế nào để người thuê biết được liệu dịch vụ hòa giải hoặc một dịch vụ giải quyết tranh chấp khác có được cung cấp hoặc yêu cầu tại tòa án của họ hay không?

Người thuê nên hỏi trung tâm trợ giúp của tòa án địa phương hoặc cơ quan trợ giúp pháp lý để tìm hiểu về các hoạt động địa phương của tòa án và bất kỳ yêu cầu nào đối với hòa giải hoặc các hình thức giải quyết tranh chấp thay thế khác.

Điều gì sẽ xảy ra trong buổi hòa giải?

Người hòa giải sẽ nói chuyện với cả hai bên để giúp họ hiểu quan điểm của nhau. Đôi khi, cả hai bên có thể ở trong phòng cùng với người hòa giải, đôi khi chỉ một bên có thể ở trong phòng với người hòa giải.

Tính bảo mật

Các cuộc thảo luận trong quá trình hòa giải được bảo mật và không thể được sử dụng như lời khai trước tòa. Ngoại lệ duy nhất đối với các cuộc thảo luận được đưa ra trước tòa là trong quá trình tố tụng hình sự. 1119 Bộ luật Bằng chứng Cal.

Ai là người hòa giải?

Người hòa giải là một bên thứ ba được đào tạo chuyên biệt. Người hòa giải không phải là thẩm phán, mà đôi khi là một luật sư. Ngay cả khi một bên sai 100% và một bên đúng 100%, thì người hòa giải sẽ không đứng về bên nào. Người hòa giải là trung lập. Người hòa giải sẽ không quyết định tính hợp pháp hoặc công bằng của tranh chấp. Người hòa giải sẽ đưa ra các câu hỏi của mỗi bên để cố gắng đi đến thống nhất giữa cả hai bên.

Kết quả của buổi hòa giải là gì?

Cũng giống như các thương lượng dàn xếp, nếu người thuê nhà đạt được thỏa thuận về tất cả hoặc một phần của tranh chấp, thì tốt nhất là họ nên đưa ra thỏa thuận bằng văn bản. Thỏa thuận nên bao gồm các điều khoản về việc kiện được giải quyết như thế nào (ví dụ: bao gồm các điều khoản về việc niêm phong vĩnh viễn hồ sơ tòa án vụ kiện trực xuất theo 2.551 Quy tắc của Tòa án California ngay cả khi buổi hòa giải diễn ra bên ngoài

phòng xử án). **Cẩn trọng** – người thuê không nhất thiết phải chấp nhận các điều khoản dàn xếp mà chủ nhà/luật sư của chủ nhà hoặc người hòa giải đề nghị. Nếu người thuê không đạt được thỏa thuận, vụ kiện của họ sẽ lại được đưa ra tòa xét xử như thể chưa từng có buổi hòa giải nào xảy ra.

Tại sao tham gia hòa giải?

Nếu người thuê nhà đang gặp hoàn cảnh khó khăn khi cố gắng giải quyết vụ kiện với chủ nhà, thì một người hòa giải có thể giúp người thuê trao đổi với chủ nhà. Nếu người thuê không đạt được thỏa thuận, họ vẫn có thể ra xét xử. Ngay cả khi người thuê không đạt được thỏa thuận, người thuê có thể – thông qua quá trình hòa giải – tìm hiểu điều gì là quan trọng đối với bên kia để giải quyết vụ kiện, điều này có thể giúp người thuê trong việc dàn xếp sau này.

Điều gì sẽ xảy ra nếu người thuê nhà cần trợ giúp hợp lý để tham gia hòa giải?

Nếu tòa án của người thuê đưa ra hòa giải, thì họ có thể tham khảo Phần 7 có tiêu đề “Trợ giúp Hợp lý tại Tòa” ở trang 37.

4. Tìm hiểu thông tin

Tìm hiểu thông tin (Discovery) là từ chỉ quy trình pháp lý trong một vụ kiện, trong đó các bên – trong vụ kiện này là người thuê nhà và chủ nhà của họ – hỏi nhau về các tài liệu, thông tin và lời thừa nhận. Cả hai bên trong vụ kiện đều muốn những thông tin này từ phía bên kia để họ có thể sử dụng tại phiên xét xử để chứng minh cho vụ kiện của mình, hoặc sử dụng thông tin này để cố gắng thương lượng dàn xếp trước khi xét xử.

Phần tiếp theo cung cấp thông tin về quy trình tìm hiểu thông tin – bao gồm các bước và mốc thời gian cho việc tìm hiểu thông tin, nội dung trình bày và các ví dụ về các kiểu yêu cầu tìm hiểu thông tin khác nhau, và những phản đối có thể được đưa ra đối với yêu cầu tìm hiểu thông tin.

CẢN TRỌNG - tất cả các phản hồi cho các yêu cầu tìm hiểu thông tin đều phải được xác minh. Điều này có nghĩa là người thuê sẽ phải ký, theo hình phạt của tội khai man, rằng tất cả thông tin được cung cấp trong tài liệu là chính xác và các phản hồi của họ là đúng sự thật và chính xác.

Mốc thời gian để Tìm hiểu thông tin trong Vụ kiện Chiếm giữ Bất hợp pháp

Bắt đầu tìm hiểu thông tin:

- 5 ngày *sau khi* chủ nhà tổng đạt cho người thuê giấy triệu tập và đơn khiếu nại HOẠC
- 5 ngày *sau khi* người thuê nộp đơn trả lời vụ kiện chiếm giữ trái pháp luật, tùy trường hợp nào xảy ra trước.

Việc tìm hiểu thông tin phải được hoàn thành:

- năm ngày theo lịch *trước khi* xét xử.

Cẩn trọng – cả hai bên bắt buộc phải phản hồi đối với việc tìm hiểu thông tin mà họ được tổng đạt chính xác. Để tránh những hậu quả nghiêm trọng, người thuê trong quá trình tìm hiểu thông tin nên chuẩn bị và đưa ra phản hồi cho những yêu cầu này trước thời hạn luật định.

Người thuê và chủ nhà cũng có thể thỏa thuận các thời hạn tìm hiểu thông tin khác. Tuy nhiên, nếu họ thỏa thuận một thời hạn tìm hiểu thông tin khác, thì sẽ là tốt nhất nếu thỏa thuận được lập thành văn bản thông qua email, tin nhắn, hoặc thư.

Làm cách nào để người thuê nhà gửi phản hồi của họ cho các yêu cầu tìm hiểu thông tin?

Người thuê phải nhờ người khác gửi thư phản hồi (“tổng đạt”) và ký tên vào bằng chứng tổng đạt. Bằng chứng tổng đạt là một bản tuyên bố bằng văn bản rằng người đó đã tổng đạt hoặc chuyển các thủ tục giấy tờ cho người nhận. Người tổng đạt và ký tên vào bằng chứng dịch vụ cho người thuê nhà phải là cư dân hoặc nhân viên tại quận nơi việc gửi thư diễn ra và phải từ 18 tuổi trở lên (tham khảo phần “Bằng chứng Tổng đạt” ở trang 7).

Điều gì xảy ra nếu một bên không phản hồi các yêu cầu tìm hiểu thông tin hoặc đưa ra tuyên bố sai lệch trong các phản hồi?

Thẩm phán có thể ra lệnh phạt bên đó, tuyên bố bên đó coi thường tòa án, yêu cầu bên đó trả phí luật sư của bên kia, hoặc phán quyết về vụ kiện trước khi phiên xét xử diễn ra.

Người thuê nhà có bao nhiêu thời gian để phản hồi các yêu cầu tìm hiểu thông tin?

Có các mốc thời gian khác nhau, tùy thuộc vào cách người thuê nhận được yêu cầu:

- Nếu có người tổng đạt trực tiếp yêu cầu tìm hiểu thông tin cho người thuê, thì người thuê có 5 ngày theo lịch kể từ ngày họ được tổng đạt để phản hồi.
- Nếu có người gửi cho người thuê yêu cầu tìm hiểu thông tin bằng cách gửi qua đêm, thì người thuê có 7 ngày kể từ ngày yêu cầu được gửi để phản hồi.
- Nếu có người gửi cho người thuê các yêu cầu tìm hiểu thông tin qua thư thông thường, thì người thuê có 10 ngày kể từ ngày yêu cầu được gửi để phản hồi.

LƯU Ý – chủ nhà cũng có 5, 7 hoặc 10 ngày kể từ ngày người thuê tổng đạt yêu cầu tìm hiểu thông tin để phản hồi, tùy thuộc vào phương thức tổng đạt của người thuê (trực tiếp, gửi qua đêm, hay thư thông thường), như được nêu ở trên.

Lý do phản hồi tìm hiểu thông tin là gì?

Các phản hồi có thể được sử dụng để đưa ra câu hỏi về tính trung thực hoặc đáng tin cậy của bên phản hồi, hoặc để giới thiệu, hoặc đưa ra giới hạn về việc những vấn đề nào có thể được đưa ra trình thẩm phán trong phiên xét xử. Đây là lý do tại sao việc phản hồi tìm hiểu thông tin lại quan trọng, hãy tham khảo ý kiến cố vấn pháp lý nếu có thể, và đảm bảo rằng bên kia đang tuân thủ các quy tắc trong yêu cầu tìm hiểu thông tin của họ.

Có những kiểu tìm hiểu thông tin khác nhau nào?

Có năm kiểu tìm hiểu thông tin:

1. Hỏi đáp bằng văn bản (Interrogatories) - câu hỏi bằng văn phải được phản hồi bằng văn bản.
2. Yêu cầu Tài liệu (Requests for Production) - yêu cầu xem tài liệu hoặc bằng chứng hữu hình.
3. Yêu cầu Thừa nhận (Requests for Admission) - yêu cầu thừa nhận một thực tế là đúng.
4. Lấy lời khai (Depositions) – phỏng vấn trực tiếp về các dữ kiện của một vụ kiện.
5. Trát hầu tòa (Subpoenas) – cách để yêu cầu tài liệu, thông tin, hoặc phỏng vấn về hoặc từ một người không phải là một bên trong vụ kiện.

Mỗi kiểu trong số 5 kiểu tìm hiểu thông tin sẽ được giải thích chi tiết hơn bên dưới, kèm các ví dụ.

1. **Hỏi đáp bằng văn bản** – câu hỏi bằng văn phải được phản hồi bằng văn bản. Thường thì một trong hai bên chỉ có thể tổng đạt 35 câu hỏi dạng này cho bên còn lại. 2030.30 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, trong vụ kiện chiếm giữ bất hợp pháp sẽ có các hỏi đáp bằng văn bản “theo mẫu”, mà người thuê nhà sẽ cần phải trả lời tất cả các yêu cầu, ngay cả khi có hơn 35 câu hỏi.

LƯU Ý – trong vụ kiện chiếm giữ bất hợp pháp, chủ nhà là “nguyên đơn” hoặc bên khởi kiện, và người thuê nhà là “bị đơn”, bên bị kiện.

Dưới đây là các ví dụ phổ biến về hỏi đáp bằng văn bản:

- a. "Bị đơn ở tại căn hộ cho thuê từ khi nào?"
- b. "Bị đơn có bao giờ không trả tiền thuê nhà đúng hạn không?"
- c. "Vui lòng liệt kê bất kỳ điều kiện nào của căn hộ cho thuê mà vi phạm luật địa phương, tiểu bang và liên bang".

Người thuê nên quan tâm đến chính xác những điều được hỏi trong các câu hỏi dạng này. Họ không cần cung cấp thông tin không được hỏi. Ngoài ra, người thuê có thể cân nhắc việc phản đối các câu hỏi này (xem phần Phản đối Yêu cầu Tìm hiểu thông tin bên dưới). Nếu người thuê không biết câu trả lời cho câu hỏi, họ có thể nói rằng “*Bị đơn không có đủ thông tin để trả lời yêu cầu số [số].*”

2. **Yêu cầu Tài liệu** – là nỗ lực để xem xét những tài liệu hoặc bằng chứng hữu hình khác mà phía bên kia có để chứng minh cho vụ kiện của mình. 2031.010 đến 2031.510 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Thời hạn năm ngày là trong 2031.260 Bộ luật Tố tụng Dân sự (CCP).

Dưới đây là các ví dụ về yêu cầu tài liệu:

- a. “Cung cấp tất cả các bức ảnh mà quý vị có về những hư hỏng nước sạch trong căn hộ.”
 - b. “Cung cấp bất kỳ thông báo nào quý vị có mà chủ nhà đã gửi cho quý vị.”
3. **Yêu cầu Thừa nhận** – là nỗ lực để có được một sự kiện được thừa nhận là đúng, để không cần phải chứng minh nó tại phiên xét xử. Thường thì một trong hai bên chỉ có thể tổng đạt 35 yêu cầu thừa nhận cho bên kia, không bao gồm các yêu cầu để thừa nhận bản sao tài liệu là bản sao chân thực. 2033.030(b) Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Sau đây là một ví dụ:

- a. “Thừa nhận rằng Bị đơn cư trú tại 123 Main Street, Salinas, California 93905.”
 - i. Nếu người thuê “thừa nhận” điều này là đúng theo yêu cầu thừa nhận, thì người thuê không thể tranh cãi, hoặc tranh luận rằng điều đó không đúng tại phiên xét xử.
 1. Giả sử người thuê thực sự sống tại 123 ½ Main Street (một ngôi nhà nhỏ phía sau ngôi nhà chính) và đó là một căn hộ bất hợp pháp. Tại phiên xét xử, người thuê sẽ không thể đề nghị thẩm phán xem xét liệu 123 ½ Main Street có phải là một căn hộ bất hợp pháp hay không vì theo lời thừa nhận đã nộp trước đó của người thuê, thì người thuê cư trú ở 123 Main Street, không phải 123 ½ Main Street.

Trong phản hồi của người thuê đối với Yêu cầu Thừa nhận, họ chỉ cần “thừa nhận” những tuyên bố là sự thật 100%, và “phản bác” những tuyên bố không đúng sự thật. Yêu cầu Thừa nhận có thể nguy hiểm, bởi vì nếu người thuê không kịp thời phản hồi, chủ nhà có thể yêu cầu tòa án ra phán quyết rằng người thuê đã thừa nhận mọi thứ (đề nghị thẩm phán "coi là đã thừa nhận Yêu cầu") và sau đó sử dụng những thừa nhận này khi xét xử để chống lại người thuê.

4. **Lấy lời khai** – phỏng vấn trực tiếp về các dữ kiện của một vụ kiện. Một trong hai bên có thể yêu cầu việc lấy lời khai từ bên kia. Bất kỳ người nào được lấy lời khai (người khai) sẽ phải nói sự thật trong thời gian lấy lời khai. Người khai có thể cần phải xem các vật chứng để trả lời các câu hỏi.

Người thuê nhà được lấy lời khai chỉ phải trả lời câu hỏi mà họ đang được hỏi. Ngoài ra, nếu người thuê không hiểu câu hỏi, người thuê có thể yêu cầu lặp lại hoặc diễn đạt lại câu hỏi, thay vì giả định rằng họ biết chủ nhà/luật sư của chủ nhà đang hỏi gì. Người thuê cũng có thể phản đối các câu hỏi, và yêu cầu được nghỉ để đi vệ sinh hoặc để ăn uống.

Các luật sư thường tiến hành việc lấy lời khai tại văn phòng của họ. Bên yêu cầu việc lấy lời khai phải trả tiền cho thông dịch viên nếu người khai cần đến dịch vụ này. Thường sẽ có một thư ký ghi chép của tòa án có mặt, người này sẽ ghi lại cuộc phỏng vấn và tạo bản ghi cuộc phỏng vấn, và bản ghi này sẵn sàng được cung cấp để mua. Thư ký ghi chép của tòa án sẽ hỏi bên được lấy lời khai xem họ có muốn bỏ chữ ký của mình trên bản ghi hay không. Việc ký tên vào bản ghi lấy lời khai cho biết rằng những từ ngữ được viết ra là những từ ngữ họ đã nói trong quá trình lấy lời khai. Thường thì người thuê nhà không nên bỏ chữ ký của họ. Người thuê có thể lấy một bản sao của bản lời khai để đọc, xem xét và chỉnh sửa, nếu cần, trước khi họ ký tên – cho biết rằng đó là những từ ngữ mà họ đã nói trong quá trình lấy lời khai.

Việc lấy lời khai có thể được lên lịch vào một ngày ít nhất năm ngày sau khi tổng đạt thông báo về việc lấy lời khai, nhưng việc lấy lời khai phải diễn ra năm ngày trước phiên xét xử. 2025.270 Bộ luật tố tụng dân sự.

5. **Trát hầu tòa** – trát hầu tòa là cách của một bên để yêu cầu tài liệu, thông tin, hoặc phỏng vấn về hoặc từ một người không phải là một bên trong vụ kiện.

Trợ giúp Hợp lý:

Nếu người thuê nhà yêu cầu biện pháp trợ giúp khi lấy lời khai, họ có thể gửi yêu cầu bằng văn bản cho chủ nhà/luật sư của chủ nhà và/hoặc gọi điện cho chủ nhà/luật sư của chủ nhà để thảo luận về trợ giúp hợp lý. Hãy nhớ rằng, những người khuyết tật không cần phải tiết lộ (các) chẩn đoán của họ để yêu cầu trợ giúp hợp lý.

Phản đối các Yêu cầu Tìm hiểu thông tin

Người thuê có thể phản đối các yêu cầu tìm hiểu thông tin nếu có cơ sở pháp lý. Dưới đây là các ví dụ về các kiểu phản đối phổ biến khác nhau. Tuy nhiên, cần lưu ý rằng sau khi đưa ra phản đối, người thuê vẫn có thể phải trả lời yêu cầu dựa trên hiểu biết của họ, hoặc nếu đúng như vậy, họ có thể nói rằng họ không có đủ thông tin để trả lời yêu cầu.

Sáu kiểu phản đối tìm hiểu thông tin phổ biến là:

- Tính liên quan (Relevance): chủ nhà/luật sư của chủ nhà đang yêu cầu cung cấp thông tin không liên quan đến vụ kiện.
- Tính liên quan/quyền riêng tư (Relevance/privacy): chủ nhà/luật sư của chủ nhà đang hỏi các câu hỏi có liên quan đến thông tin định danh cá nhân, hoặc thông tin riêng tư.
- Quá rộng và quá nhiều (Overbroad and unduly burdensome): chủ nhà/luật sư của chủ nhà đang yêu cầu cung cấp quá nhiều thông tin mà rất khó để cung cấp.
- Suy đoán (Speculation): chủ nhà/luật sư của chủ nhà đang cố gắng khiến người thuê nhà nói điều gì đó ngoài tầm hiểu biết của họ hoặc ngoài những điều mà họ đã trải qua.
- Câu hỏi phức hợp (Compound question): chủ nhà/luật sư của chủ nhà đang hỏi người thuê một câu hỏi có nhiều phần mà cần có các câu trả lời riêng biệt.
- Đã hỏi và đã trả lời (Asked and answered): chủ nhà/luật sư của chủ nhà đang hỏi người thuê nhà cùng một câu hỏi mà họ đã trả lời.

Mỗi kiểu trong số sáu kiểu phản đối tìm hiểu thông tin phổ biến nêu trên sẽ được giải thích chi tiết hơn bên dưới, kèm các ví dụ.

- Tính liên quan: chủ nhà/luật sư của chủ nhà đang yêu cầu cung cấp thông tin không liên quan đến vụ kiện. Ví dụ, trong một câu hỏi bằng văn bản, chủ nhà hỏi người thuê tên ông chủ của họ là gì, và ông chủ của họ không liên quan gì đến chuyện nhà ở của họ. Phản hồi mẫu của người thuê có thể là: “Bị đơn phản đối Câu hỏi bằng văn bản số 9 vì nó yêu cầu thông tin không liên quan đến quá trình tố tụng này. Theo phản đối nói trên, ông chủ của tôi là Crystal Garcia”.
- Tính liên quan/quyền riêng tư: chủ nhà đang hỏi các câu hỏi liên quan đến thông tin định danh cá nhân, chẳng hạn như số an sinh xã hội, ngày sinh, số giấy phép lái xe của người thuê, hoặc thông tin riêng tư như tình trạng nhập cư của họ hoặc tình trạng khuyết tật hoặc thông tin y tế cụ thể. Người thuê có thể phản đối dựa trên: (1) tính liên quan, vì thông tin không liên quan đến vụ kiện chiếm giữ bất hợp pháp, và (2) quyền riêng tư vì đó là những thông tin cá nhân được bảo vệ của người thuê. Ví dụ: trong khi lấy lời khai, luật sư của chủ nhà yêu cầu người thuê cung cấp số an sinh xã hội của họ. Phản hồi mẫu có thể là: "Tôi phản đối câu hỏi này trên cơ sở tính liên quan và quyền riêng tư". Người thuê không cần phải trả lời thông tin cá nhân của họ cho câu hỏi.
- Quá rộng và quá nhiều (Overbroad and unduly burdensome): chủ nhà/luật sư của chủ nhà đang yêu cầu cung cấp quá nhiều thông tin mà rất khó để cung cấp. Ví dụ: trong yêu cầu tài liệu, chủ nhà yêu cầu mọi giấy của bác sĩ mà người thuê đã từng nhận được về tình trạng khuyết tật mà họ đã mắc phải trong vòng 30 năm. Phản hồi mẫu của người thuê có thể là: “Bị đơn phản đối Yêu cầu Tài liệu số 9 do quá rộng và quá nhiều nội dung và không liên quan, vì nó yêu cầu thông tin từ ba mươi năm trước và hợp đồng thuê của tôi chỉ mới bắt đầu 8 tháng trước. Theo phản đối này, Bị đơn cung cấp hai giấy cuối cùng của bác sĩ nhận được gần đây nhất và giữ lại các tài liệu còn lại”.
- Suy đoán (Speculation): chủ nhà/luật sư của chủ nhà đang cố gắng khiến người thuê nhà nói điều gì đó ngoài tầm hiểu biết của họ hoặc ngoài những điều mà họ đã trải qua. Ví dụ: trong khi lấy lời khai, luật

sự của chủ nhà hỏi người thuê nhà họ có thể sẽ làm gì nếu chủ nhà trả lời cuộc gọi của họ mặc dù chủ nhà đã không trả lời cuộc gọi của họ. Phản hồi mẫu của người thuê có thể là: “Phản đối, câu hỏi mang tính suy đoán. Theo phản đối này, nếu trường hợp đó xảy ra, tôi có thể sẽ nói với chủ nhà về việc vòi nước bị rò rỉ và yêu cầu ông ta sửa chữa nó”. LƯU Ý: Trước tòa, người thuê không bao giờ phải trả lời một câu hỏi mang tính suy đoán. Tuy nhiên, khi lấy lời khai, không có thẩm phán hiện diện, vì vậy người thuê có thể phản đối và nói câu hỏi mang tính suy đoán và không trả lời câu hỏi. Hoặc người thuê có thể phản đối và nói điều gì đó không ảnh hưởng đến vụ kiện của họ.

- Câu hỏi phức hợp (Compound question): chủ nhà/luật sư của chủ nhà đang hỏi người thuê một câu hỏi có nhiều phần mà cần có các câu trả lời riêng biệt. Ví dụ: trong một yêu cầu thừa nhận, luật sư của chủ nhà nói: "Bị đơn thừa nhận rằng mình đã bật nhạc lớn vào lúc nửa đêm ngày 9 Tháng Ba, 2020 và ngày 3 Tháng Tư, 2020 vì lúc đó cô ấy đang tổ chức tiệc trong căn hộ". Phản hồi mẫu của người thuê có thể là: “Phản đối, Yêu cầu số 9 là một câu hỏi phức hợp. Theo phản đối này, từ chối trả lời”.
- Đã hỏi và đã trả lời (Asked and answered): chủ nhà/luật sư của chủ nhà đang hỏi người thuê nhà cùng một câu hỏi mà họ đã trả lời. Ví dụ: khi lấy lời khai, luật sư của chủ nhà hỏi "Như vậy là quý vị đã không trả tiền thuê nhà Tháng Mười Một phải không?" và người thuê trả lời, rồi sau đó luật sư lại hỏi "quý vị đã trả tiền thuê của Tháng Mười Một chưa?" Người thuê có thể phản đối câu hỏi thứ hai bằng cách nói “phản đối, đã hỏi và đã trả lời” và không phải trả lời lại câu hỏi thứ hai.

LƯU Ý: nếu người thuê nhà gặp khó khăn trong việc nhớ tên của các kiểu phản đối trong khi lấy lời khai, họ vẫn có thể nói “phản đối” và lý do phản đối theo cách của mình. Thẩm phán có thể sẽ cân nhắc điều này.

6. A. Phiên xét xử - Giới thiệu

Phần này giải thích những gì xảy ra tiếp theo sau khi quá trình tìm hiểu thông tin kết thúc – giai đoạn bắt đầu xét xử. Nó đề cập đến những điều cơ bản về những điều sẽ xảy ra, cách người thuê nhà có thể chuẩn bị trước khi xét xử, bao gồm cả những gì sẽ mang theo đến phiên xét xử, và thủ tục khi đến tòa.

Xét xử do Thẩm phán Quyết định hay Xét xử Bồi thẩm đoàn?

Những người thuê nhà phải đến phiên xét xử thay vì dàn xếp vụ kiện thông qua một thỏa thuận dàn xếp, có quyền lựa chọn để vụ kiện của họ được quyết định bởi một bồi thẩm đoàn, là một nhóm công chúng quyết định vụ kiện, hoặc bởi một thẩm phán. Một phiên xét xử có bồi thẩm đoàn, được gọi là xét xử bồi thẩm đoàn, và những người thuê muốn điều này phải yêu cầu trước (xem “Phần 2. Trả lời Giấy triệu tập và Đơn khiếu nại – Mẫu đơn Trả lời và các Mẫu đơn khác của Tòa án”, “Yêu cầu Xét xử Bồi thẩm đoàn”). Một phiên xét xử do thẩm phán quyết định và không có bồi thẩm đoàn được gọi là “xét xử trên bục” (bench trial). Các phiên xét xử bồi thẩm đoàn và xét xử do thẩm phán quyết định đều có lợi thế và bất lợi riêng. Nếu người thuê không chắc nên theo đuổi loại hình xét xử nào, họ có thể tham khảo ý kiến của luật sư về trực xuất.

Cẩn trọng: Do đại dịch COVID-19, một số tòa án chỉ tổ chức xét xử từ xa. Tòa án có thể xét xử qua điện thoại, qua chương trình máy tính, hoặc qua nền tảng "Zoom", vốn có thể truy cập được thông qua máy tính, điện thoại, hoặc thiết bị khác có nối mạng internet hoặc thông qua truy cập dịch vụ điện thoại. Người thuê nhà có thể gọi cho thư ký của tòa án địa phương hoặc bộ phận trợ giúp của tòa án địa phương để biết thêm thông tin về các thủ tục điều trần từ xa của tòa án.

Việc cần làm Trước khi Xét xử

Trước khi xét xử, người thuê nhà có thể cần:

1. **Tổng đạt một danh sách nhân chứng cho chủ nhà của họ và cung cấp một bản sao cho tòa án.** Danh sách nhân chứng bao gồm tên và thông tin liên hệ của những người mà người thuê nhà dự định sẽ để họ tuyên thệ làm chứng, hoặc phát biểu trước tòa cho họ. Danh sách này có thể bao gồm chủ nhà hoặc các nhân chứng của chủ nhà nếu người thuê nhà cần họ làm chứng để chứng minh luận điểm. Người thuê nhà

không cần phải gọi cho tất cả mọi người trong danh sách nhân chứng của mình để đi làm chứng, nhưng những người không có trong danh sách nhân chứng sẽ không thể làm chứng.

- 2. Tổng đạt hướng dẫn của bồi thẩm đoàn và mẫu phán quyết cho chủ nhà/luật sư của chủ nhà và nộp một bản sao cho tòa án.** Người thuê nhà nên gọi cho trung tâm trợ giúp địa phương hoặc cơ quan trợ giúp pháp lý và làm theo các thủ tục của tòa án địa phương của họ. Có thể sẽ có sẵn một "lệnh có hiệu lực" kèm hướng dẫn của thẩm phán. Ví dụ – một số quận có xét xử từ xa trực tuyến yêu cầu các vật chứng xét xử phải được gửi vào thùng nhận đồ tại tòa án hoặc được gửi qua email cho tòa án, cùng với việc được gửi qua email hoặc chuyển cho chủ nhà/luật sư của chủ nhà.

Trước khi xét xử, người thuê nhà nên:

- 1. Suy nghĩ về những lập luận mà họ định đưa ra và những tài liệu, hoặc nhân chứng nào mà họ cần đến để giúp chứng minh lập luận đó.** Có thể sẽ hữu ích nếu xem mẫu đơn trả lời để biết mình đã đưa ra những lời biện hộ nào. Một số người thuê thấy hữu ích khi viết ra một dàn ý cơ bản mà họ mang theo khi đến phiên xét xử để họ không quên những luận điểm chính mà họ muốn nói ra. Dàn ý này có thể bao gồm lập luận của họ là gì, và đối với mỗi luận điểm của lập luận - những bằng chứng hoặc tuyên bố nào từ chính họ hoặc nhân chứng mà họ sẽ sử dụng để chứng minh điều đó. Xem phần “Bằng chứng” và “Nhân chứng” trong Phần “Mang theo gì đến Phiên xét xử” bắt đầu từ trang 23 để biết thêm thông tin.
- 2. Suy nghĩ về những lập luận mà họ cho rằng chủ nhà có thể đưa ra, và những tài liệu hoặc nhân chứng nào mà họ có thể cần để giúp bác bỏ điều này.** Có thể hữu ích khi xem đơn khiếu nại của chủ nhà để biết lý do tại sao họ kiện để trục xuất người thuê nhà. Người thuê có thể thấy điều này hữu ích vì sau đó họ có thể cảm thấy thoải mái hơn một chút về những gì sẽ diễn ra, và có thể chuẩn bị sẵn sàng để phản hồi. Ví dụ, nếu họ biết chủ nhà sẽ tuyên bố điều gì đó không đúng sự thật, nếu họ làm vậy, người thuê có thể chuẩn bị bằng chứng để chứng minh điều đó là sai sự thật.

- 3. Xác định xem liệu mình có cần thông dịch viên hoặc trợ giúp hợp lý để tham gia vào quá trình xét xử hay không.** Xem Phần “Những vấn đề Cơ bản khi Xét xử” bên dưới để biết thêm thông tin.
- 4. Xác định xem liệu mình có cần bố trí việc giữ trẻ và/hoặc phương tiện đi lại và/hoặc nghỉ làm để có thể hầu tòa hay không.** Xem Phần “Những vấn đề Cơ bản khi Xét xử” bên dưới để biết thêm thông tin.

Những vấn đề Cơ bản khi Xét xử

Thời gian: Người thuê nhà cần đến tòa sớm. Người thuê nhà cần có đủ thời gian để đến nơi, đi qua máy dò kim loại, tìm phòng xét xử của mình, tìm vụ kiện của mình trên “phiếu gọi” và làm thủ tục với thư ký tòa án trước khi thẩm phán hoặc thư ký tòa án bắt đầu gọi tên các vụ kiện vào thời gian đã nêu trong ngày hầu tòa của họ. Phiếu gọi là một mảnh giấy được dán vào cửa phòng xét xử hoặc ghim lên tường cạnh cửa phòng xét xử, ghi tất cả tên các vụ kiện và mã số hồ sơ được xét xử vào hôm đó.

Xét xử Từ xa: Nếu phiên xét xử được thực hiện từ xa thay vì trực tiếp, người thuê nhà vẫn nên chắc chắn rằng họ đã có đủ thời gian để chuẩn bị sẵn sàng mọi thứ trước khi phiên xét xử bắt đầu. Ví dụ, người thuê nhà có thể cần bố trí không gian nơi họ sẽ truy cập vào phiên điều trần, cho dù đó là từ điện thoại hay máy tính của họ, và để kiểm tra thử bất kỳ công nghệ nào mà họ sẽ sử dụng, bao gồm cả kết nối internet, nếu cần thiết. Trong khả năng tốt nhất có thể, người thuê nhà nên cố gắng đảm bảo không gian họ sẽ sử dụng được yên tĩnh và riêng tư.

Trang phục: Người thuê nhà nên cố gắng mặc trang phục gọn gàng.

Giữ trẻ: Có thể sẽ không có dịch vụ giữ trẻ tại tòa án. Mọi người theo dõi phiên tòa phải giữ trật tự khi thẩm phán ngồi trên bục hoặc khi Chấp hành viên, người giống như nhân viên bảo vệ trong phòng xét xử, yêu cầu họ rời khỏi phòng xét xử. Điều này cũng được thực hiện tương tự với các cuộc điều trần từ xa – các thẩm phán sẽ không muốn bị phân tâm bởi bất kỳ tiếng ồn xung quanh nào trong cuộc gọi, bao gồm cả trẻ em.

Thông dịch viên: Trước ngày ra tòa, người thuê nhà có thể gọi cho tòa án địa phương để yêu cầu dịch vụ thông dịch viên. Vào ngày điều trần, người thuê nhà có thể thông báo cho thư ký tòa án biết họ cần thông dịch viên sớm nhất có thể, hoặc khi họ bước vào phòng xử án. Nếu thẩm phán gọi đến tên vụ kiện mà thông dịch viên không có ở đó, người thuê nhà có thể đề nghị thẩm phán đợi đến khi thông dịch viên đến.

Ấn phẩm này không phải là lời khuyên pháp lý và không thay thế cho lời khuyên pháp lý.

Trợ giúp hợp lý tại tòa: Vui lòng xem phần “Trợ giúp hợp lý tại Tòa” bên dưới.

Mang theo gì đến Phiên xét xử

Người thuê nhà nên mang theo mình tất cả bằng chứng họ có và sắp xếp chúng theo thứ tự, và yêu cầu nhân chứng của họ có mặt tại tòa vào thời điểm điều trần.

Bằng chứng – Đối với tất cả các bằng chứng, người thuê nhà cần mang theo ít nhất 1 bản gốc và 2 bản sao. Điều này là do chủ nhà có quyền xem bản gốc và sẽ nhận được một bản sao. Thẩm phán sẽ nhận được bản gốc và người thuê nhà có thể sử dụng một bản sao trong quá trình xét xử. Nếu phiên xét xử được tiến hành từ xa, người thuê nhà có thể hỏi thư ký tòa án trước hôm xét xử để tìm hiểu về việc các tài liệu sẽ được xem xét như thế nào trong quá trình xét xử.

Một số ví dụ về bằng chứng mà người thuê nhà có thể mang theo ra tòa là:

- Các ảnh chụp những khiếm khuyết hoặc điều kiện tồi tệ trong căn hộ của họ;
- Bản sao có chứng thực của bất kỳ báo cáo nào của sở y tế, hồ sơ chính phủ hoặc hồ sơ kinh doanh;
- Tất cả biên lai tiền thuê nhà hoặc bằng chứng thanh toán tiền thuê nhà; ví dụ: các sao kê ngân hàng cho biết về séc rút tiền, cuống phiếu chuyển tiền hoặc biên lai; và
- Bất kỳ thư từ, thông báo, tin nhắn văn bản hoặc liên lạc thư thoại nào mà người thuê nhà đã có với chủ nhà của họ. Ví dụ, người thuê nhà có thể mang theo bất kỳ thư nào mà họ đã gửi cho chủ nhà để yêu cầu sửa chữa hoặc thông báo cho chủ nhà về bất kỳ vấn đề nào của căn hộ. Người thuê cũng có thể mang theo cả phong bì thư, vì tem thư cho biết ngày gửi thư và phong bì thư cho biết thư được gửi đến ai, và ai là người gửi.

Cẩn trọng: Người thuê nhà không thể trì hoãn phiên xét xử chỉ vì họ không mang theo mình tất cả bằng chứng họ có (hoặc họ phải gửi chúng thật chính xác nếu xét xử qua internet). Người thuê phải chuẩn bị sẵn sàng mọi thứ vào ngày xét xử của họ.

Nhân chứng – Nhân chứng phải có mặt tại tòa khi bắt đầu xét xử, và sẵn sàng trả lời các câu hỏi và làm chứng. Ví dụ, người thuê nhà không thể mang theo thư của người hàng xóm đến tòa thay vì yêu cầu người hàng xóm của họ có mặt tại tòa để làm chứng. Lý do là bên chủ nhà không thể thẩm vấn chéo lá thư này. Nếu người thuê nhà lo ngại rằng nhân chứng của họ có thể không đến tòa, thì người thuê có thể đưa ra trát hầu tòa. Người thuê nhà có thể có được trát hầu tòa từ văn phòng thư ký tòa án và sau đó nhờ người khác tổng đạt trát hầu tòa cho nhân chứng của họ trước khi xét xử.

Nếu nhân chứng yêu cầu, thì người thuê có thể phải trả chi phí đi lại cho nhân chứng và phí làm chứng. (\$35/ngày cộng với chi phí cho số dặm thực tế đã đi. 68093 Bộ luật Chính phủ.) Người thuê nhà không phải trả chi phí đi lại cho chủ nhà hoặc phí nhân chứng của chủ nhà nếu họ gọi chủ nhà hoặc nhân chứng của chủ nhà đến để làm nhân chứng của chính họ.

Thủ tục khi đến Tòa và Phát biểu trước Tòa – Văn hóa Phòng xét xử

1. Có thể sẽ có phiếu gọi được dán trên cửa phòng xét xử hoặc trên tường cạnh cửa ra vào. Người thuê nhà nên tìm mã số hoặc tên vụ kiện của họ và nhớ mã số đó là gì trên danh sách trong phiếu gọi.
2. Tiếp theo, người thuê nhà sẽ vào bên trong cửa và xếp hàng để nói với thư ký tòa án rằng họ đã có mặt, mã số vụ kiện của họ là gì, và họ là Bị đơn. Lúc này, người thuê nhà cũng xác nhận với thư ký tòa án rằng đã có sẵn thông dịch viên nếu người thuê cần. Nếu có thể, người thuê nhà cũng có thể xác nhận với thư ký tòa án rằng tòa án đã biết về yêu cầu trợ giúp hợp lý mà người thuê đã nộp cho tòa án.
3. Sau khi làm xong thủ tục, người thuê nhà cần có một chỗ ngồi và đảm bảo điện thoại di động của họ tắt hoặc ở chế độ im lặng. Nếu người thuê nhà đến sớm và có nhu cầu, họ có thể đề nghị nói chuyện với chủ nhà hoặc luật sư của chủ nhà ở hành lang bên ngoài phòng xét xử để thử dàn xếp vụ kiện. (Xem phần Dàn xếp, bắt đầu từ trang 9). Tuy nhiên, người thuê nhà nên chắc chắn rằng họ đã ở trong phòng xét xử khi thẩm phán đã “ngồi vào bục”. (“Bục” là chiếc bàn ở phía trước phòng xét xử mà thẩm phán ngồi; “ngồi vào bục” có nghĩa là khi thẩm phán ngồi vào chiếc bàn đó).
4. Khi thẩm phán đi vào phòng xét xử, tất cả mọi người trong phòng xét xử phải đứng dậy nếu có thể. Khi thẩm phán ngồi, tất cả mọi người

cũng ngồi. Khi thẩm phán ngồi vào bục, những người duy nhất được nói là thẩm phán, các bên được gọi lên trước thẩm phán, và thư ký tòa án.

5. Khi gọi tên đến vụ kiện của người thuê nhà, người thuê đứng lên nếu có thể, và nói to họ của mình hoặc nói "Bị đơn". Sau đó, người thuê đi lên bục và đứng trước tấm biển ghi Bị đơn nếu họ có thể.
 - a. Nếu người thuê nhà cần một thông dịch viên nhưng người này không có mặt, thì người thuê có thể đề nghị thẩm phán để có được một thông dịch viên.
 - b. Nếu người thuê nhà vẫn chưa có cơ hội nói chuyện với chủ nhà của họ về việc cố gắng dàn xếp vụ kiện và muốn có cơ hội này, người thuê có thể yêu cầu thẩm phán cho phép họ vài phút để nói chuyện với chủ nhà và luật sư của chủ nhà về vụ kiện. Sau đó, người thuê nhà và chủ nhà/luật sư của chủ nhà sẽ đi ra ngoài hành lang hoặc một phòng riêng, nếu có sẵn, để nói chuyện với nhau. Sau khi các bên nói chuyện xong, họ sẽ quay vào bên trong và làm thủ tục lại với thư ký tòa án để vụ kiện của mình được tiếp tục xét xử trước thẩm phán.

LƯU Ý: Các tên thích hợp để xưng hô với thẩm phán là "Thưa Thẩm phán" và "Thưa Ngài". Khi các bên đứng trước thẩm phán, các bên phải nói chuyện với thẩm phán chứ không phải nói chuyện với nhau. Nếu người thuê nhà có thể, họ nên nhìn vào thẩm phán để nói chuyện, chứ không phải nói chuyện với chủ nhà/luật sư của chủ nhà. Ví dụ: quý vị đang ở trên bục và luật sư của chủ nhà nói với thẩm phán rằng quý vị đã đồng ý chuyển đi. Thay vì nói "không, tôi không có đồng ý, ông/bà đang nói gì vậy" với luật sư đó, thì quý vị sẽ nói ví dụ như sau với thẩm phán: "Thưa thẩm phán, luật sư của chủ nhà đang nói những điều mà tôi không nói. Những gì tôi đã nói là tôi có thể sẵn sàng chuyển đi nếu họ cho tôi thêm thời gian, nhưng chúng tôi vẫn chưa có cơ hội thảo luận về điều này. Tôi có thể có cơ hội để thảo luận điều này với chủ nhà của tôi và luật sư của họ ở hành lang không?"

6. B. Phiên xét xử – Từng bước một

Phần này sẽ giới thiệu quy trình chung từng bước về cách mà cả người thuê nhà lẫn chủ nhà nói về các khía cạnh của câu chuyện, và làm thế nào để trình bày bằng chứng trong quá trình xét xử, bao gồm cả nhân chứng.

Xác định Danh tính Từng người và Thời gian Xảy ra các Sự việc?

Các phiên xét xử vụ kiện trực xuất có thể diễn ra nhanh chóng. Chủ nhà (Nguyên đơn) sẽ trình bày toàn bộ vụ việc của họ trước. Sau đó, đến lượt người thuê nhà (Bị đơn) trình bày toàn bộ vụ việc của họ. Cả hai bên đều có cơ hội trải qua các bước giống nhau để cố gắng chứng minh vụ việc của mình. Các bước đó là:

1. Tuyên bố Mở đầu – tóm tắt ngắn gọn lập luận của mỗi bên về lý do tại sao họ mới là người thắng kiện (chủ nhà hoặc người thuê nhà) và những gì họ định chứng minh hoặc bác bỏ tại phiên xét xử.
2. Nhân chứng Làm chứng – cơ hội để mỗi bên đưa người ra nói trước tòa, được gọi là nhân chứng, để nói về thông tin mà họ biết, hoặc để xác nhận các bức ảnh hoặc tài liệu khác.
3. Thăm vấn Chéo – đặt câu hỏi cho các nhân chứng của bên kia (ví dụ: người thuê nhà chất vấn nhân chứng mà chủ nhà đã đưa đến để nói chuyện).
4. Tái trực vấn – thời gian để chất vấn nhân chứng của chính một bên sau khi bên kia đã thăm vấn chéo nhân chứng của họ.
5. Trình bày Bằng chứng – cơ hội để trình bày bằng chứng tài liệu.
6. Kết thúc Lập luận – cơ hội để cả hai bên cung cấp tóm tắt lập luận của họ, về đâu là bằng chứng đã được chứng minh trong phiên xét xử, và lý do tại sao thẩm phán hoặc bồi thẩm đoàn nên đồng ý với họ.

Mỗi bước sẽ được giải thích chi tiết hơn bên dưới cho cả chủ nhà và người thuê, bao gồm các ví dụ và lời khuyên hữu ích. Lưu ý: Một số thẩm phán sẽ không cho phép thực hiện phần tuyên bố mở đầu và/hoặc kết thúc lập luận trong vụ kiện trực xuất. Nhưng, ví dụ, nếu một bên có cơ hội để thực hiện tuyên bố mở đầu, thì bên còn lại cũng phải có cơ hội thực hiện tuyên bố mở đầu – mỗi bên đều có thể quyết định “từ bỏ” hoặc không thực hiện tuyên bố mở đầu, nhưng họ phải được cung cấp cơ hội để thực hiện tuyên bố mở đầu.

Phần 1 - Vụ việc của Chủ nhà

Trong phiên xét xử vụ kiện trực xuất, chủ nhà sẽ có cơ hội đầu tiên để trình bày vụ việc của họ – hoặc chứng minh lý do tại sao người thuê nhà cần bị trực xuất. Để trình bày vụ việc, chủ nhà hoặc luật sư của chủ nhà có thể gọi nhân chứng và/hoặc đưa ra bằng chứng. Trong quá trình chủ nhà trình bày, người thuê nhà nên lắng nghe cẩn thận và/hoặc ghi chú lại bất cứ điều gì mà chủ nhà/lưu sư của họ trình bày mà không đúng sự thật hoặc không phải toàn bộ sự thật. Điều này sẽ giúp người thuê nhà chuẩn bị sẵn sàng cho việc thẩm vấn chéo và đưa ra phản đối. Việc thẩm vấn chéo và phản đối sẽ được thảo luận dưới đây trong mục số bốn.

1. **Tuyên Bố Mở Đầu:** Chủ nhà sẽ bắt đầu vụ việc của họ bằng cách trình bày tóm tắt cơ bản về lý do tại sao người thuê nhà cần bị trực xuất.
2. **Nhân chứng:** Chủ nhà sẽ cho gọi các nhân chứng và hỏi những câu hỏi mà họ cho rằng sẽ giúp chứng minh lý do tại sao người thuê nhà cần bị trực xuất. Chủ nhà/lưu sư của chủ nhà thậm chí có thể gọi người thuê nhà để làm chứng để giúp chứng minh vụ việc của họ. Trong khi các nhân chứng của chủ nhà/lưu sư của chủ nhà trình bày, người thuê nhà có thể phản đối những điều được nói, nếu có cơ sở pháp lý để phản đối. Nếu thẩm phán nói "bác bỏ", nhân chứng có thể trả lời câu hỏi. Nếu thẩm phán nói "chấp nhận", nhân chứng không thể trả lời câu hỏi. (xem thêm thông tin bên dưới về việc đưa ra phản đối trong quá trình xét xử và trang 18 để biết thêm các ví dụ về phản đối).
3. **Phản đối:** Ngoại trừ việc đưa ra phản đối, thẩm phán sẽ không ưa và có thể mắng người thuê nhà nếu họ ngắt lời phía bên kia hoặc nói chuyện trong khi bên kia trình bày vụ việc của họ. Những phản đối thông thường trong phiên xét xử là "tính liên quan" (những câu hỏi được hỏi không liên quan đến vụ kiện), hoặc "mang tính đồn đoán" (nhân chứng đang lặp lại những gì người khác đã nói bên ngoài tòa để chứng minh những gì người đó nói là những gì đã thực sự xảy ra). Ví dụ về tuyên bố mang tính đồn đoán của chủ nhà sẽ là: "hàng xóm của người thuê nhà đã nói với tôi nhiều lần rằng người thuê nhà đã gây ồn ào vào ban đêm" khi người hàng xóm đó không có mặt với tư cách là nhân chứng tại tòa.

Dưới đây là một ví dụ về cách người thuê nhà có thể phản đối trong khi nhân chứng làm chứng: Luật sư của chủ nhà hỏi nhân chứng của chủ nhà tại sao người thuê nhà lại làm một việc gì đó. Người thuê nhà nói lớn "phản đối, do mang tính suy đoán", ngay sau khi chủ nhà đặt câu hỏi

và chờ thẩm phán “quyết định” (quyết định xem họ đồng ý hay không đồng ý với phản đối). Trong trường hợp này, thẩm phán sẽ nói "chấp nhận", có nghĩa là nhân chứng của chủ nhà không thể trả lời câu hỏi vì người thuê nhà đã đưa ra phản đối hợp lệ.

4. **Thẩm vấn Chéo:** Ngay sau khi chủ nhà/luật sư của chủ nhà kết thúc việc đặt câu hỏi cho nhân chứng, người thuê nhà sẽ có cơ hội đặt câu hỏi cho nhân chứng tương tự. Điều này được gọi là thẩm vấn chéo. Mục đích của việc thẩm vấn chéo là để nhấn mạnh điều gì đó mà nhân chứng đã nói mà có thể giúp ích cho vụ việc của người thuê nhà, hoặc cố gắng giảm bớt tổn hại của điều gì đó mà họ đã nói mà sẽ ảnh hưởng đến vụ việc của người thuê nhà.

Sẽ rất hữu ích nếu người thuê nhà ghi lại những gì nhân chứng nói khi chủ nhà/luật sư của chủ nhà đặt câu hỏi, và viết ra bất kỳ luận điểm nào mà người thuê muốn nhân chứng làm rõ hoặc trả lời. Bằng cách đó, khi đến lượt người thuê nhà đặt câu hỏi khi thẩm vấn chéo, họ đã được chuẩn bị sẵn sàng.

LƯU Ý: người thẩm vấn chéo không được hỏi nhân chứng về các chủ đề mới, thay vào đó, họ chỉ được hỏi nhân chứng về các chủ đề đã được thảo luận trong quá trình thẩm vấn trực tiếp. Điều này có nghĩa là nếu nhân chứng của chủ nhà/luật sư của chủ nhà không được hỏi về chủ đề hữu ích cho người thuê nhà, thì người thuê sẽ phải đợi để hỏi về chủ đề đó cho đến khi đến lượt người thuê trình bày vụ việc của mình. Lúc đó, họ có thể coi người này như là nhân chứng của chính mình và hỏi nhân chứng về chủ đề đó.

Ví dụ: Chủ nhà chỉ hỏi nhân chứng về việc thanh toán tiền thuê nhà, chứ không hỏi nhân chứng về điều kiện căn hộ tồi tàn khi thẩm vấn trực tiếp. Trong quá trình thẩm vấn chéo của người thuê nhà, họ có thể hỏi các câu hỏi liên quan đến các khoản thanh toán. Sau đó, khi đến lượt người thuê nhà trình bày vụ việc của họ, người thuê có thể gọi người này để làm nhân chứng của chính họ để hỏi người này về điều kiện tồi tệ trong căn hộ của người thuê.

5. **Tái trực vấn:** Sau khi người thuê nhà kết thúc thẩm vấn chéo nhân chứng, luật sư của chủ nhà có thể thực hiện “tái trực vấn” (có nghĩa là,

hỏi cùng nhân chứng đó lần cuối về các câu trả lời của nhân chứng có trong quá trình thẩm vấn chéo). Sau đó, thẩm phán sẽ cho nhân chứng nghỉ và luật sư của chủ nhà có thể tiếp tục trình bày bằng chứng khác và gọi các nhân chứng khác của chủ nhà.

6. **Trình bày Bằng chứng:** Trong lượt trình bày vụ việc của mình, chủ nhà/luật sư của chủ nhà cũng có thể đưa ra bằng chứng tài liệu làm vật chứng mà họ nghĩ rằng sẽ giúp chứng minh lý do tại sao người thuê cần bị trục xuất. Ví dụ về các vật chứng có thể là ảnh hoặc phí séc bị trả lại.

Khi trình bày bằng chứng trước tòa, chủ nhà/luật sư của chủ nhà cần phải làm một số việc để đảm bảo rằng bằng chứng được “nhập vào hồ sơ”. Nếu bằng chứng không được “nhập” đúng cách, thì thẩm phán hoặc bồi thẩm đoàn không thể xem xét nó khi đưa ra quyết định cuối cùng.

Đầu tiên, người thuê được phép xem các vật chứng gốc và phải được nhận một bản sao của các vật chứng. Chủ nhà/luật sư của chủ nhà cũng sẽ phải yêu cầu chủ nhà hoặc các nhân chứng khác trả lời các câu hỏi về bằng chứng tài liệu để chứng minh nguồn gốc tài liệu đó và đó là bản sao đúng và chính xác. Người thuê nhà được phép phản đối bằng chứng được thừa nhận dựa trên “cơ sở” nếu chủ nhà/luật sư của chủ nhà không thể cho biết về nguồn gốc của tài liệu hoặc chúng có là bản sao đúng và chính xác hay không.

Xem “Phần 2 – Vụ việc của Người thuê nhà” bên dưới để biết thêm thông tin về việc nhập bằng chứng tại tòa.

Phần 2 – Vụ việc của Người thuê nhà:

Để không thua kiện, người thuê nhà cần chứng minh rằng chủ nhà:

- (1) không chứng minh được vụ việc của họ hoặc
- (2) rằng người thuê có các lý do biện hộ ngăn không cho chủ nhà thắng kiện.

Các bước trong vụ việc của người thuê nhà cũng tuân theo trình tự và cách thức giống như các bước trong vụ việc của chủ nhà.

LƯU Ý: Đề nghị Bác đơn kiện do Không đủ Tính Thuyết phục (Motion for a Nonsuit). Sau khi Nguyên đơn được cho “nghỉ” hoặc đã đưa ra tất cả các nhân chứng, và nhập tất cả các bằng chứng mà họ muốn nhập để cố gắng chứng minh vụ việc của họ về lý do tại sao người thuê nhà cần bị trục xuất, người thuê nhà có thể đề nghị thẩm phán giải tán vụ kiện bằng cách bác đơn kiện do không đủ tính thuyết phục. §581c Bộ luật Tố tụng Dân sự Cal. Ví dụ: người thuê có thể nói “Thưa Ngài, tôi xin đề nghị việc bác đơn kiện do không đủ tính thuyết phục”. Thẩm phán sẽ “chấp thuận” hoặc đồng ý với đề nghị bác đơn kiện do không đủ tính thuyết phục nếu thẩm phán thấy chủ nhà không thể chứng minh vụ việc của họ dựa trên bằng chứng đã trình bày cho đến hiện tại. Nếu đề nghị này được chấp thuận, người thuê nhà không phải trình bày vụ việc của họ vì vụ kiện sẽ kết thúc. Nếu thẩm phán từ chối đề nghị này, người thuê nhà vẫn có cơ hội trình bày vụ việc của họ, mà được gọi là biện hộ.

1. **Tuyên Bố Mở Đầu:** Người thuê nhà sẽ kể câu chuyện của họ cho thẩm phán hoặc bồi thẩm đoàn. Hầu hết mọi người, bao gồm cả thẩm phán và bồi thẩm đoàn, sẽ thấy thông tin dễ hiểu hơn nếu nó được kể theo trình tự thời gian, nghĩa là trình tự mà nó đã xảy ra. Người thuê chỉ nên đưa vào các chi tiết có liên quan đến câu chuyện, và giải thích tại sao những chi tiết đó lại quan trọng. Thẩm phán có thể ngắt lời người thuê bằng các câu hỏi. Người thuê sẽ cần phải trả lời các câu hỏi của thẩm phán và sau đó tiếp tục kể câu chuyện của họ.

LƯU Ý: những người thuê nhà có thể lo lắng về việc quên điều gì đó hoặc mất tập trung nếu bị ngắt lời, có thể muốn mang theo ghi chú hoặc dàn ý những điều họ muốn nói. Bằng cách đó, nếu thẩm phán ngắt lời họ bằng một câu hỏi, họ có thể nhìn vào ghi chú của mình để tiếp tục nói từ đoạn bị ngắt lời.

2. **Nhân chứng:** Người thuê nhà sẽ có cơ hội đưa ra nhân chứng của chính họ, giống như chủ nhà đã thực hiện. Người thuê thường thấy hữu ích khi viết ra các câu hỏi của họ hoặc những điểm mà họ muốn nhân chứng nói trước để họ không phải nhớ mọi thứ một lúc.

Người thuê nhà sẽ gọi lần lượt từng nhân chứng của họ. Các nhân chứng chỉ có thể nói với thẩm phán những điều liên quan đến lý do tại sao người thuê nhà bị trục xuất. Các nhân chứng cũng chỉ có thể làm chứng cho những điều họ đã nhìn thấy, nghe thấy, người thấy hoặc cảm thấy. Các nhân chứng sẽ không thể tự bắt đầu nói. Mà người thuê nhà

sẽ phải hỏi nhân chứng của mình những câu hỏi để họ chia sẻ thông tin. Thẩm phán sẽ không hỏi các nhân chứng của người thuê nhà cho người thuê nhà. Tuy nhiên, thẩm phán có thể có một số câu hỏi cho nhân chứng trong quá trình người thuê hỏi hoặc sau khi người thuê kết thúc việc hỏi nhân chứng. Người thuê nhà cũng sẽ nhập mọi bằng chứng họ muốn thông qua nhân chứng của họ trong khi nhân chứng của họ đang làm chứng. (Xem phần tiếp theo về nhập bằng chứng.)

Thường sẽ hữu ích cho thẩm phán và/hoặc bồi thẩm đoàn để hiểu nhân chứng là những ai, họ có liên hệ như thế nào với người đã cho gọi họ để làm nhân chứng, và làm thế nào họ biết được những điều họ biết. Điều này được gọi là, "đặt nền tảng" ("laying the foundation"). Dưới đây là một bộ câu hỏi mẫu cung cấp ví dụ về cách đặt nền tảng cho những thông tin mà người thuê nhà cố gắng hỏi để nhân chứng chia sẻ:

- Tên của quý vị là gì?
- Quý vị có liên quan gì đến căn hộ số 9 ở Phố 123 không?
- Quý vị đã từng ở trong căn hộ đó trước đây chưa?
- Nó có phòng tắm không?
- Quý vị đã sử dụng phòng tắm chưa?
- Có vấn đề gì với phòng tắm khi quý vị sử dụng nó không?
- Vui lòng trình bày các vấn đề.

Như được minh họa trong ví dụ này, để một người hàng xóm làm chứng về các điều kiện của phòng tắm, trước tiên thẩm phán hoặc bồi thẩm đoàn sẽ muốn biết xem nhân chứng là ai, và làm thế nào mà họ biết được những điều họ biết về phòng tắm. Điều này giúp thẩm phán hoặc bồi thẩm đoàn quyết định mức độ đáng tin cậy của nhân chứng và thông tin họ cung cấp.

Trong quá trình người thuê nhà đưa ra các nhân chứng của mình, chủ nhà/luật sư của chủ nhà có thể phản đối các câu hỏi của người thuê. Khi điều này xảy ra, người thuê nhà sẽ chờ thẩm phán phán quyết về phản đối trước khi tiếp tục. Nếu thẩm phán nói "bác bỏ", nhân chứng có thể trả lời câu hỏi. Nếu thẩm phán nói "chấp nhận", nhân chứng không thể trả lời câu hỏi. Thẩm phán có thể sẽ cho phép người thuê nhà đặt câu hỏi theo cách khác ("diễn đạt lại" câu hỏi).

Một kiểu phản đối phổ biến là do mang tính đồn đoán. Câu nói sau đây là một ví dụ về việc mang tính đồn đoán: "Người thợ sửa ống nước nói với tôi rằng căn hộ của tôi không thể ở được". Để tránh bị phản đối do vấn đề mang tính đồn đoán này, người thuê nhà có thể gọi thợ sửa ống nước đến làm nhân chứng và nhờ thợ sửa ống nước giải thích lý do tại sao điều kiện đường ống nước khiến căn hộ của người thuê không thể ở được. Sau đó, luật sư của chủ nhà/chủ nhà sẽ có cơ hội thẩm vấn chéo người thợ sửa ống nước.

3. **Thẩm vấn Chéo:** Sau khi người thuê hoàn tất việc đặt câu hỏi của họ đối với từng nhân chứng, chủ nhà/luật sư của chủ nhà sẽ có cơ hội thẩm vấn chéo các nhân chứng của người thuê. Chủ nhà/luật sư của chủ nhà chỉ được phép đặt câu hỏi về cùng những chủ đề mà người thuê nhà đã đặt câu hỏi. Nếu chủ nhà/luật sư của chủ nhà hỏi về một chủ đề khác, người thuê nhà có thể phản đối câu hỏi vì "nằm ngoài phạm vi".
4. **Tái trực vấn:** Sau khi chủ nhà/luật sư của chủ nhà thẩm vấn chéo, người thuê nhà có thể hỏi những câu hỏi tiếp theo về nhân chứng của họ. Điều này gọi là "tái trực vấn". Người thuê nhà phải giới hạn các câu hỏi của họ trong các chủ đề mà chủ nhà vừa hỏi khi thẩm vấn chéo. Ví dụ: nếu chủ nhà/luật sư của chủ nhà cắt ngang giữa chừng lời nói của nhân chứng, hoặc người thuê biết nhân chứng của mình có thể nói điều gì đó hữu ích về chủ đề này, thì người thuê có thể hỏi lại câu hỏi đó khi tái trực vấn.
5. **Nhập Bằng chứng vào Hồ sơ:** Có một cách mà các bên phải trình bày bằng chứng để đảm bảo rằng bằng chứng mà họ đã đưa ra xét xử có thể được thẩm phán hoặc bồi thẩm đoàn xem xét. Phần tiếp theo đưa ra các ví dụ về cách người thuê nhà có thể nhập bằng chứng.

VÍ DỤ 1

Người thuê nhà không trả tiền thuê bởi vì chủ nhà đã không sửa chữa các vấn đề trong căn hộ của họ:

- A. Người thuê nhà tạo 3 bản sao của mỗi bức ảnh và tài liệu mà họ muốn sử dụng. Ở mặt sau của mỗi bức ảnh hoặc ở mặt trước của trang đầu tiên của tài liệu, người thuê viết Vật chứng A của Bị đơn (cả 3 bản sao sẽ hiển thị là Vật chứng A). Trên bức ảnh hoặc tài liệu tiếp theo, người thuê ghi Vật chứng B của Bị đơn (hiển thị trên

- cả 3 bản sao). Trên bức ảnh hoặc tài liệu tiếp theo, người thuê ghi Vật chứng C của Bị đơn (hiển thị trên cả 3 bản sao), v.v.
- B. Người thuê nhà nói với thẩm phán: "Tôi đã không trả tiền thuê nhà do điều kiện căn hộ tồi tệ và chủ nhà đã không sửa chữa."
- C. Người thuê nhà cung cấp các bản sao của các ảnh hoặc tài liệu cho chủ nhà/luật sư của chủ nhà, sau đó trình các bản sao của các ảnh hoặc tài liệu cho thẩm phán.
- D. Người thuê nhà xem qua từng bức ảnh cùng với thẩm phán và cho thẩm phán biết những thông tin sau về từng bức ảnh:
1. Người thuê nhà nói rằng bức ảnh đã mô tả công bằng và chính xác các điều kiện tại thời điểm bức ảnh được chụp và/hoặc giống với điều kiện hiện tại, và rằng người thuê đã quen thuộc với những gì có trong bức ảnh. (Mặc dù không bắt buộc phải nhập ảnh làm bằng chứng, nhưng người thuê sẵn sàng trả lời ai đã chụp và nó được chụp khi nào.)
 2. Người thuê nhà cho biết chính xác những gì được hiển thị trong bức ảnh. Ví dụ, người thuê nhà nói, "khi mở nước, nước rò rỉ bên dưới bồn rửa và người dùng phải hứng nước vào một cái xô để nước không tràn ra ngoài. Quý vị có thể thấy cái xô màu vàng của tôi dưới bồn rửa mặt".
 3. Người thuê nhà cho biết vấn đề đã tồn tại trong bao lâu. Người thuê đã rất cụ thể. Người thuê đưa ra bất kỳ bằng chứng nào họ có về thời điểm điều này bắt đầu, chẳng hạn như các báo cáo của thanh tra y tế.
 4. Người thuê nhà cho biết về thời điểm họ đã nói với người quản lý/chủ nhà về vấn đề này. Người thuê đưa ra các dữ kiện có liên quan, chẳng hạn như tần suất họ đã nói với chủ nhà về điều đó. Xin nhắc lại ở đây, người thuê nhà đã rất cụ thể – ví dụ: thay vì trả lời "mọi lúc", người thuê nói "mỗi ngày trong suốt cả tháng" hoặc "vào ngày 9 Tháng Mười Một, 2020, tôi đã gọi cho ông Chủ nhà Notagood và để lại thư thoại, bảo ông ta về việc rò rỉ nước trong thư thoại. Vào ngày 10 Tháng Mười Một, 2020, tôi đã nhắn tin cho ông Chủ nhà và yêu cầu giúp đỡ về việc rò rỉ nước. Vào ngày 11 Tháng Mười Một, 2020, tôi đã gửi email cho ông Chủ nhà và yêu cầu giúp đỡ về việc rò rỉ nước. Và vào ngày 12 Tháng Mười Một, 2020, tôi đã gửi cho ông Chủ nhà thư này, được đánh dấu làm Vật chứng số 4 của Bị đơn. Quý vị có thể nhìn thấy giấy biên nhận của tôi từ bưu điện, vào ngày 12 Tháng Mười Một, 2020, đó là bằng chứng bổ sung cho việc tôi đã

gửi thư. Giấy biên nhận này được đánh dấu làm Vật chứng số 5 của Bị đơn”.

5. **Người thuê nhà đề nghị thẩm phán để những bức ảnh đó được “nhập làm bằng chứng”.**
 6. Người thuê nhà cho biết chủ nhà có sửa chữa các vấn đề của căn hộ hay không. Ví dụ, người thuê nhà nói cho thẩm phán biết nếu chủ nhà hứa khắc phục sự cố, nhưng sau đó không bao giờ làm.
 7. Nếu người thuê hoặc gia đình, bạn bè của người thuê không gây ra sự cố, người thuê nói cho thẩm phán biết, và đưa ra các thông tin có liên quan. Ví dụ, nếu có gián, người thuê có thể nói, “Tôi và gia đình không để thức ăn ra ngoài. Chúng tôi đổ rác khi đã đầy và cất thùng rác trong tủ để thùng rác không bị đổ ra ngoài. Chúng tôi cũng rửa bát sau mỗi bữa ăn và không để bát đĩa trong bồn rửa qua đêm”.
 8. Người thuê nói với thẩm phán về việc các vấn đề của căn hộ đã ảnh hưởng đến người thuê và gia đình họ như thế nào. Ví dụ, đối với rò rỉ nước, người thuê có thể nói, “vì bồn rửa bị rò rỉ nên việc rửa bát rất vất vả. Chúng tôi liên tục phải đi ra ngoài sân để đổ xô và phải trút bỏ thức ăn và mang bát đĩa vào bồn tắm để rửa. Sau đó, chúng tôi phải vệ sinh bồn tắm thường xuyên hơn.” Hoặc, về gián, người thuê có thể nói, ví dụ: “Tôi lo rằng lũ gián sẽ lây bệnh. Tôi có em bé cần chơi bò trên sàn và có đồ chơi trên mặt đất và tôi không muốn con mình chạm vào nơi gián bò qua”.
- E. Đối với tất cả các bằng chứng khác như các báo cáo y tế, thư mà người thuê đã gửi cho chủ nhà, v.v., trước tiên người thuê sẽ đưa bản sao cho chủ nhà/luật sư của chủ nhà, và sau đó trình bản sao cho thẩm phán. Tương tự, người thuê sẽ giải thích cho thẩm phán những tài liệu này là tài liệu gì và tài liệu nào sẽ giúp người thuê chứng minh. Sau phần giải thích sơ bộ này, người thuê sẽ đề nghị để các tài liệu này “được nhập làm bằng chứng”.

VÍ DỤ 2

Nếu chủ nhà nộp đơn kiện vì họ đã thông báo cho người thuê trước ba ngày vào ngày 3 của tháng, nhưng người thuê đã cố gắng trả tiền thuê vào ngày 8 của tháng là thời điểm người thuê vẫn thường trả tiền thuê:

- A. Người thuê nhà nói với thẩm phán "Tôi vẫn thường trả tiền thuê nhà vào ngày 8 hàng tháng và chủ nhà chấp nhận điều đó”.

- B. Người thuê nhà trình cho chủ nhà/luật sư của chủ nhà và sau đó thẩm phán xem tất cả các biên lai tiền thuê nhà của họ để chứng minh rằng họ luôn hoặc vẫn thường trả tiền thuê nhà vào ngày 8 của tháng chứ không phải vào ngày 1 của tháng.
- C. Người thuê nhà đã chuẩn bị sẵn một bảng dữ liệu cho biết những ngày họ đã trả tiền thuê nhà trong năm qua hoặc lâu hơn và nói cho thẩm phán biết rằng mỗi khoản thanh toán và ngày tháng trên bảng đều thể hiện ngày giờ mà họ đã trả tiền thuê nhà.
- D. Người thuê nhà đề nghị nhập các biên lai và bảng dữ liệu đó làm bằng chứng.

LƯU Ý: Chủ nhà/luật sư của chủ nhà sẽ có thể được hỏi nhân chứng hoặc người thuê nhà các câu hỏi trong quá trình thẩm vấn chéo về tài liệu.

Phần 3 – Kết thúc Lập luận

Sau khi cả chủ nhà và người thuê nhà đã trình bày toàn bộ vụ việc và nội dung biện hộ của mình, thẩm phán có thể cho phép cả hai bên “kết thúc lập luận” hoặc đưa ra tuyên bố cuối cùng. Trong phần này, người thuê nhà sẽ cho thẩm phán hoặc bồi thẩm đoàn biết lý do tại sao thẩm phán hoặc bồi thẩm đoàn nên đồng ý với họ mà không đồng ý với chủ nhà. Người thuê nhà cũng có thể sử dụng thời gian này để làm rõ cho thẩm phán hoặc bồi thẩm đoàn biết những bằng chứng đã trình bày có ý nghĩa gì, và tại sao chúng lại quan trọng đối với nội dung biện hộ của họ. Người thuê nhà nêu (1) các dữ kiện giải thích vì sao chủ nhà không thể chứng minh khiếu nại của chủ nhà chống lại họ và (2) các dữ kiện ủng hộ cho nội dung biện hộ của họ. Người thuê nhà sau đó đề nghị thẩm phán hoặc bồi thẩm đoàn giải tán vụ kiện.

7. Quyết định Cuối cùng và Những điều sẽ Diễn ra Tiếp theo

Phần này sẽ giải thích việc làm thế nào để cả hai bên tìm ra người thắng trong vụ kiện trực xuất, và điều gì sẽ diễn ra sau khi quyết định cuối cùng được đưa ra.

Tuyên bố Quyết định

Sau khi phần kết thúc lập luận, người thuê nhà có thể đề nghị thẩm phán đưa ra “Tuyên bố Quyết định”. Tuyên bố Quyết định sẽ giải thích lý do tại sao người thuê nhà thắng hoặc thua kiện. Thẩm phán thường không bắt buộc phải đưa ra quyết định bằng văn bản trong một phiên xét xử ngắn kéo dài dưới một ngày hoặc 8 giờ. Người thuê nhà phải đề nghị thẩm phán đưa ra Tuyên bố Quyết định trước khi thẩm phán đưa ra phán quyết (nghĩa là, trước khi thẩm phán đưa ra quyết định của họ).

“Phán quyết” hoặc “Lệnh”

Thẩm phán hoặc bồi thẩm đoàn thường sẽ quyết định về vụ kiện khi người thuê nhà vẫn đang ở tại tòa án. Nếu không, người thuê nhà sẽ được thông báo qua thư bưu điện, thường là trong vòng vài ngày sau khi phiên xét xử. Quyết định bằng văn bản của tòa án, hoặc "lệnh" sẽ bao gồm bốn nội dung:

1. Một tuyên bố nói rằng người thuê nhà được phép ở lại căn hộ của họ (nếu người thuê thắng kiện) HOẶC rằng người thuê nhà phải chuyển đi (người thuê nhà thua kiện);
2. Người thuê có phải trả lại tiền thuê nhà hay không;
3. Bên thắng kiện có thể nhận được tiền từ bên thua kiện cho án phí hay không. (Nếu người thuê thắng kiện và muốn bên kia thanh toán cho họ các chi phí, họ có thể lấy lại chi phí bằng cách nộp đơn trong vòng 10 ngày sau phiên xét xử. Mẫu đơn có sẵn tại đây: <https://www.courts.ca.gov/documents/mc010.pdf>); và
4. Bên thua kiện có phải trả phí luật sư cho bên thắng kiện hay không. Điều này có thể xảy ra nếu có một thỏa thuận cho thuê bằng văn bản giữa chủ nhà và người thuê nhà quy định về các khoản phí đó và bên thắng cuộc đã thuê luật sư. Người thuê nhà sẽ không được nhận phí luật sư nếu họ tự đứng ra đại diện.

Cần trong: Người thuê nhà phải đọc kỹ lệnh vì ngay cả khi họ “thắng kiện” vào ngày xét xử, tòa án vẫn có thể ra lệnh cho họ thực hiện các hành động

khác để tránh bị trục xuất. Ví dụ: lệnh có thể yêu cầu người thuê nhà phải trả lại tiền thuê trước một ngày nhất định và nếu họ không làm vậy, người thuê vẫn có thể bị trục xuất ngay cả khi họ “thắng kiện”. Nếu người thuê nhà bị khuyết tật không hiểu được lệnh nói gì, thì họ có thể gọi điện cho DRC để được trợ giúp hiểu nội dung của lệnh.

Điều gì Diễn ra Tiếp theo Sau khi Thắng hoặc Thua kiện?

Ví dụ về "thắng kiện" tại phiên xét xử:

- Thẩm phán nói rằng người thuê nhà được phép ở lại căn hộ của họ vì họ đã chứng minh được nội dung biên hộ của mình về việc vi phạm đảm bảo môi trường sinh hoạt, nhưng thẩm phán lệnh cho họ phải trả lại một phần tiền thuê nhà trong vòng 5 ngày.
 - Nếu người thuê trả lại tiền thuê nhà đúng hạn (và nhận được biên lai), thì người thuê sẽ thắng kiện và không phải chuyển đi.
 - Nếu người thuê không trả lại tiền thuê nhà đúng hạn, chủ nhà sẽ thắng kiện và người thuê sẽ phải chuyển đi. (Xem phần thông báo yêu cầu rời đi bên dưới.)

Ví dụ về "thua kiện" tại phiên xét xử:

Nếu người thuê nhà “thua kiện” tại phiên xét xử, chủ nhà sẽ nhận được “phán quyết về sở hữu”, tức là cấp quyền sở hữu căn hộ về cho chủ nhà. Người thuê nhà trong tình huống này có một vài lựa chọn:

1. Họ có thể đề nghị cho họ thêm thời gian.
 - Nếu thẩm phán nói với người thuê nhà trong phòng xét xử rằng họ sẽ bị “trục xuất” hoặc phải chuyển đi, người thuê nhà có thể đề nghị thẩm phán ngay lúc đó và tại đó cho họ thêm thời gian trước khi họ phải chuyển đi. Để làm điều này, người thuê nhà có thể nói: "Thưa Ngài, tôi xin được có 30 ngày để chuyển đi". Việc gia hạn thời gian chuyển đi này được gọi là “tạm hoãn thi hành” lệnh của tòa. (Xem Trang 11).
 - Người thuê nhà nên chuẩn bị sẵn sàng để giải thích lý do tại sao họ cần thêm thời gian để chuyển đi. LƯU Ý: Người thuê nhà có thể sẽ phải trả chủ nhà tiền cho thời gian ở thêm trong căn hộ.
 - Ngay cả khi thẩm phán không cho người thuê nhà thêm thời gian, thì người thuê nhà cũng KHÔNG cần phải dọn đi ngay trong ngày diễn ra phiên xét xử. (Xem phần dưới đây về thông báo yêu cầu rời đi.)

2. Người thuê nhà có thể đề nghị “khắc phục để khỏi bị tịch biên,” nếu thích hợp. (Xem Trang 11).
3. Người thuê nhà có thể đề nghị hồ sơ tòa án được niêm phong, để việc trục xuất không xuất hiện trong hồ sơ tín nhiệm của họ.

Thông báo Yêu cầu Rời đi

Thông báo yêu cầu rời đi là một tờ giấy trắng có dòng chữ màu đỏ cho biết người thuê nhà có năm ngày để chuyển đi và nêu rõ ngày mà người thuê nhà phải chuyển đi. Người thuê nhà sẽ không nhận được thông báo yêu cầu rời đi cho đến khi họ bị thua kiện. Cảnh sát trưởng sẽ dán một bản sao của thông báo này lên cửa căn hộ của người thuê.

Sau khi cảnh sát trưởng đăng thông báo yêu cầu rời đi lên cửa căn hộ của người thuê, người thuê nhà sẽ được thông báo rằng họ sẽ phải chuyển đi khi cảnh sát trưởng nói với họ như vậy.

Nếu người thuê nhà cần phải xin thêm vài ngày nữa ở lại căn hộ và chủ nhà đồng ý, thì người thuê cần phải có sự cho phép bằng văn bản, và luôn sẵn sàng để trình giấy cho phép này cho cảnh sát trưởng, và đảm bảo rằng chủ nhà đã thông báo cho cảnh sát trưởng. Người thuê nhà cũng có thể gọi cho cảnh sát trưởng để xác minh việc chủ nhà của họ đã thông báo cho cảnh sát trưởng.

Khi cảnh sát trưởng đến, cảnh sát trưởng sẽ chỉ cho người thuê một vài phút để rời khỏi căn hộ, vì vậy người thuê sẽ không có đủ thời gian để chuyển nội thất hoặc các đồ đạc khác. Kể cả nếu họ có trẻ con, bị khuyết tật, hoặc bị bệnh. Họ sẽ phải rời khỏi căn hộ của mình ngay lập tức.

Nếu đồ đạc của người thuê không được mang ra khỏi căn hộ của họ trước khi cảnh sát trưởng đến, chủ nhà của họ có thể sẽ cất giữ đồ đạc cho họ và người thuê sẽ phải trả tiền để lấy lại. Nếu người thuê nhà không dọn đồ đạc của họ trước khi cảnh sát trưởng cấm họ vào nhà, và muốn ngăn không cho đồ đạc của họ bị vứt bỏ, thì người thuê có thể viết thư cho chủ nhà trong vòng 18 ngày kể từ ngày bị cấm vào nhà. Người thuê nhà nên ghi ngày trong thư là ngày mà mình viết thư, giữ lại cho mình một bản sao của thư, gửi thư cho chủ nhà qua thư bảo đảm, hoặc chuyển thư tay và yêu cầu trong thư rằng chủ nhà cần ký vào bản sao của người thuê nhà xác nhận họ đã nhận được thư.

Đây là một bức thư mẫu:

(Ngày)

Kính gửi (Tên của Người quản lý/Chủ nhà):

Tôi đã không thể mang theo tất cả mọi đồ đạc của mình trước khi tôi chuyển đi. [Liệt kê hoặc mô tả các đồ đạc chưa chuyển.] Vui lòng đừng vứt bỏ bất kỳ đồ đạc nào của tôi. Tôi sẽ sớm liên hệ với ông/bà để hẹn thời điểm lấy lại đồ đạc.

Cảm ơn ông/bà,

(Tên của quý vị)

(Địa chỉ)

Tuy nhiên, người thuê nhà vẫn có thể phải trả tiền cho chủ nhà để nhận lại đồ đạc của mình. Chủ nhà không được tính phí cao hơn mức “phí chuyển đồ hợp lý”, VÀ tiền thuê hàng ngày của căn hộ cho mỗi ngày chủ nhà cất giữ đồ đạc của người thuê. Người thuê nhà sẽ cần cung cấp cho chủ nhà địa chỉ nhận thư của mình để chủ nhà gửi cho họ yêu cầu về các khoản phí.

Cẩn trọng: nếu người thuê nhà không gửi thư cho người quản lý/chủ nhà, người quản lý/chủ nhà có thể tuyên bố rằng người thuê nhà đã từ bỏ tài sản của họ.

8. Trợ giúp Hợp lý tại Tòa

Trợ giúp hợp lý tại tòa là gì?

Trợ giúp hợp lý là một sự thay đổi trong thực tiễn, chính sách, hoặc thủ tục cho phép người khuyết tật được tiếp cận bình đẳng với các thủ tục tố tụng pháp lý của họ tại tòa án.

Tại sao người thuê nhà cần yêu cầu trợ giúp hợp lý?

Người thuê nhà có thể cần yêu cầu trợ giúp hợp lý vì một trong những tình trạng khuyết tật của họ có thể khiến họ không thể ra làm chứng trước tòa, xuất hiện trong vụ kiện của họ trước tòa, hoặc tham gia vào các thủ tục tố tụng của họ theo những cách khác.

Ví dụ, một người thuê nhà bị khuyết tật có thể cần ăn trong khi ở trong phòng xét xử, hoặc một người bị suy giảm nhận thức có thể cần một người hỗ trợ để giúp họ giao tiếp với nhân viên tòa án. Những người khuyết tật khác có thể cần tòa án cung cấp thiết bị trợ giúp nghe hoặc đọc, hoặc có thể cần tòa án chỉ định lại phiên điều trần để có một địa điểm xét xử dễ tiếp cận hơn.

Một số người khuyết tật có thể yêu cầu hoãn ngày điều trần như một biện pháp trợ giúp, nếu ví dụ, tình trạng khuyết tật của họ ảnh hưởng đến khả năng hầu tòa của họ. Tuy nhiên, không đảm bảo rằng các tòa án sẽ chấp thuận các trợ giúp cụ thể này, và trừ khi có văn bản thông báo chấp thuận hoãn ngày điều trần, người thuê nhà sẽ vẫn đến phiên điều trần đã được lên lịch trước đó của họ.

Làm thế nào để người thuê nhà yêu cầu các trợ giúp hợp lý tại tòa?

Người thuê nhà có thể yêu cầu trợ giúp hợp lý tại tòa án bằng cách điền và gửi mẫu đơn “MC-410” cho điều phối viên ADA của tòa án địa phương của họ. Mẫu đơn có sẵn trên trang web này: <https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/MC-410>. Dưới đây là hướng dẫn về cách điền đơn: <https://selfhelp.courts.ca.gov/jcc-form/MC-410-INFO>. Mẫu đơn này được coi bảo mật và không được gửi cho chủ nhà/luật sư của chủ nhà. Nếu tòa án muốn biết thêm thông tin, người thuê nhà có thể đề nghị chia sẻ thông tin đó với thẩm phán một cách riêng tư, hoặc khi không có chủ nhà/luật sư của chủ nhà và những người khác trong phòng xét xử nghe thông tin.

Điều này có khác với các trợ giúp hợp lý bên ngoài tòa án không?

Có khác, nếu người thuê nhà đã nhận được các trợ giúp hợp lý từ chủ lao động hoặc chủ nhà của họ hoặc từ cá nhân hoặc tổ chức khác, họ nên yêu cầu trợ giúp tương tự để tham gia phiên tòa. Để biết thêm thông tin, người thuê nhà cũng có thể truy cập các liên kết sau:

<https://www.courts.ca.gov/14362.htm> và

<https://www.courts.ca.gov/documents/Disability-Accommodations-in-California-Courts.pdf>.