

## TIN TỨC CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ VỀ VIỆC TRỤC XUẤT KHỎI NƠI CƯ TRÚ

Nếu bạn đã nhận được **Đơn Kiện Trục Xuất Khỏi Nơi Cư Trú** và **Trát tòa**, người chủ nhà của bạn đang muốn trục xuất bạn ra. Trục xuất ra khỏi nhà được chính thức gọi là FED (Nhập Buộc và Giữ Lại). Đây là đơn kiện nộp lên với tòa án bởi chủ nhà để trục xuất người thuê từ căn nhà đang ở (nơi cư ngụ hay một tài sản có chủ hay quản lý bởi người đang nộp đơn kiện). **Bạn phải ra hầu tòa vào ngày liệt kê trên giấy Trát Tòa.**

### ***CÁC THƯ KÝ TÒA ÁN KHÔNG THỂ KHUYÊN VỀ PHÁP LÝ!***

Luật về Chủ nhà/Người thuê *rất* phức tạp và chi tiết. Đa số những luật này nằm trong chương 90 và 105 của Quy Chế Sửa Đổi Oregon (ORS). Bạn cũng phải theo các luật pháp khác, thủ tục, và sự phán quyết trước đây của tòa kháng cáo, gồm có Bộ Luật Bằng Chứng Oregon (OEC), Các Quy Tắc Xét Xử Thống Nhất (UTCR), và các Quy Tắc của Thủ Tục Dân Sự Oregon (ORCP).

([www.courts.oregon.gov/rules/Pages/default.aspx](http://www.courts.oregon.gov/rules/Pages/default.aspx)) Nếu bạn không tuân theo *đúng* quy luật của luật pháp, tòa án sẽ có thể ra lệnh bạn trả lệ phí luật sư cho chủ nhà. Bạn nên tham khảo với luật sư trước khi bạn tự trả lời cho việc trục xuất khỏi nơi cư trú.

Liên lạc Luật Sư Đoàn ở số 503.620.0222 hay (trong Oregon) 800.452.8260 hay vào mạng [www.oregonstatebar.org](http://www.oregonstatebar.org) để biết thêm tin tức và tìm luật sư giúp đỡ.

**Tuân theo các hướng dẫn này sẽ không bảo đảm bạn sẽ thắng kiện.** Đây là những hướng dẫn tổng quát và có thể không áp dụng được trong vài trường hợp. Các đơn này **KHÔNG** thể cung cấp lời khuyên pháp lý. Nếu bạn bị thua kiện, bạn có thể phải dọn ra khỏi nhà ngay lập tức và bị mất uy tín. Bạn có thể gặp khó khăn khi muốn thuê nhà trong tương lai.

### **Chủ nhà là *nguyên đơn*, và người thuê nhà là *bị đơn* trong suốt vụ kiện.**

Bình quyết cho bên nguyên đơn (chủ nhà) có nghĩa là bạn sẽ phải dọn ra khỏi nhà và trả chi phí nộp đơn và tổng đạt đơn kiện. Người nguyên đơn (chủ nhà) phải nộp lên một vụ riêng để đòi lại tiền thuê còn thiếu hay cho những hư hại. Bình quyết cho bên bị đơn (người thuê nhà) thông thường có nghĩa là bạn không phải dọn ra nơi đang cư ngụ. Vụ này có thể gồm có lệ phí đáp ứng tới đơn kiện, kể cả các lệ phí luật sư.

### **LỆ PHÍ**

Bạn không phải trả lệ phí vào ngày ra hầu tòa đã liệt kê trên *Trát Tòa*. Nếu bạn không dàn xếp vụ kiện này với nguyên đơn (chủ nhà) ở ngày đó, bạn có thể nộp lên đơn **Đáp Ứng** và tiến hành tới phiên xử. Bạn phải trả lệ phí để làm việc này. Nếu bạn có thu nhập thấp, bạn có thể xin tòa án hoãn lại hay miễn lệ phí này. Điền **Đơn Xin và Tuyên Thệ để được Hoãn Lại hay Miễn Lệ Phí**, và **Lệnh Hoãn lại hay Miễn Lệ Phí** và đưa cho thư ký tòa án với đơn **Đáp Ứng** của bạn.

---

### **NGÀY RA TÒA ĐẦU TIÊN CỦA BẠN**

Những vụ kiện trục xuất khỏi nơi cư trú tiến hành rất nhanh chóng; bạn cần phải quyết định bạn muốn làm những gì trước ngày ra hầu tòa đầu tiên.

### **Những phương án của bạn là:**

- **Thanh toán đầy đủ số tiền mình nợ.** Nếu việc trục xuất của bạn là do không thanh toán tiền thuê nhà hoặc phí, bạn có thể thanh toán toàn bộ số tiền bạn nợ bất kỳ lúc nào trước ngày ra phiên

xử ở tòa và yêu cầu thẩm phán bãi bỏ vụ kiện. Bạn vẫn phải ra tòa để nói với thẩm phán rằng bạn đã trả tiền. Bạn vẫn có thể phải trả phí nộp đơn cho nguyên đơn, nhưng bạn không phải trả những khoản phí đó để bãi bỏ vụ kiện.

- **Thỏa thuận** với nguyên đơn (chủ nhà) trước ngày ra tòa. Bạn vẫn phải ra hầu tòa để nộp bản thỏa thuận với thẩm phán. Bạn cũng có thể phải trả lệ phí nộp đơn và lệ phí tổng đạt và lệ phí bên thắng kiện.
  - Bản thỏa thuận của bạn có thể có ngày dọn ra, một chương trình trả góp cho số tiền thuê còn thiếu, sửa chữa, hay bất cứ việc gì mà bạn và chủ nhà cần phải giải quyết.
    - ◆ Nếu bạn đã dọn ra rồi, bạn vẫn phải ra hầu tòa để tránh bị bình quyết trong hồ sơ của bạn.
  - Bạn cũng có thể thử thỏa thuận ở trong tòa. Hầu tòa vào giờ liệt kê trên *Trát Tòa*. Thẩm phán sẽ điểm danh tên bạn và sau đó bạn có thể nói chuyện với chủ nhà của bạn. Có thể có người hòa giải sẽ có sẵn ở đó. Người hòa giải có thể giúp bạn giải quyết những tranh chấp, nhưng *không thể* quyết định cho bạn hay ra lệnh hai bên phải làm bất cứ điều gì. Buổi hòa giải là tư mật. Nếu bạn không thỏa thuận được, xem “**Nộp Lên đơn Đáp Ứng**” dưới đây.
  - Phải chắc chắn bạn thật sự làm được những gì bạn đồng ý. Nếu bạn không làm được, chủ nhà có thể trở lại tòa và xin tòa án ra lệnh bạn dọn ra trong vòng 4 ngày. Sau đó bạn có quyền xin phiên tòa. Nếu bạn thua, bạn có thể phải trả lệ phí nộp đơn và lệ phí tổng đạt và lệ phí cho bên thắng kiện.
    - ◆ Ở buổi phiên tòa, bạn chỉ có thể biện minh là bạn đã tuân theo bản thỏa thuận hay là chủ nhà ngăn cản bạn thực hành sự việc đó. Có các lý do khác có thể giới hạn bạn xin buổi phiên tòa về bản thỏa thuận. Tham khảo với luật sư để xem có áp dụng đến bạn hay không.
    - ◆ Buổi phiên tòa này chỉ là để bàn về sự thỏa thuận với chủ nhà, không phải về lý do gì bạn bị trục xuất ra khỏi nhà bạn bản hợp đồng thuê.

**Nộp đơn Đáp Ứng để tranh chấp việc trục xuất ra khỏi nhà.** Bạn có thể ở lại nơi bạn đang cư ngụ và ra hầu tòa vào giờ và ngày đã liệt kê trên đơn *Trát Tòa*. Nếu bạn không thể thỏa thuận được với nguyên đơn (chủ nhà) vào lúc đó, bạn có thể nộp lên đơn *Đáp Ứng* với thư ký tòa án vào cùng ngày và được yêu cầu phải trả lệ phí. Bạn phải gửi một bản sao Đơn Đáp Ứng của mình cho nguyên đơn (chủ nhà) vào cùng ngày bạn nộp đơn. Thư ký sẽ sắp vụ kiện của bạn ra phiên xử lúc đó bạn có thể tranh chấp việc đuổi ra khỏi nhà. Tại phiên xử, bạn có thể trình bày bằng chứng và lời khai cho thẩm phán để tranh chấp với những gì bên nguyên đơn (chủ nhà) nói (xem “**Phiên Xử**” dưới đây). Luật FED bắt đầu ở ORS 90.100. Thư viện pháp lý địa phương có thể giúp bạn, hay vào Chương 90 của Quy chế sửa đổi Oregon - [www.oregonlegislature.gov/bills\\_laws/ors/ors090.html](http://www.oregonlegislature.gov/bills_laws/ors/ors090.html)

- Đơn *Đáp Ứng* của bạn phải nêu lên sự bảo chữa **pháp lý** của việc trục xuất ra khỏi nhà. Nếu bạn cho là bạn không thể tìm được nhà khác hay không có khả năng để dọn ra thì đây *không* phải là những lời bảo chữa pháp lý. Vài lý do có thể cho là bảo chữa chính đáng là:
  - Chủ nhà không chịu sửa chữa theo nhu cầu. (ORS 90.321, 90.360)
  - Sự hư hại hay vi phạm đã liệt kê ra trên tờ Thông Báo đã được bạn sửa rồi, và quy luật có cho phép bạn được sửa những thứ đó. Tham khảo luật sư nếu bạn không biết bạn có được cho phép sửa những hư hại như họ đã nói hay không. (ORS 90.392)
  - Chủ nhà đang kỳ thị bạn tại vì sắc tộc, giới tính, tình trạng gia đình, tôn giáo, sự khuyết tật cụ thể hay tâm thần, sự định hướng giới tính, hay lý do nào khác có liên quan tới luật cho thuê nhà *công bằng*. (ORS 90.390)
  - Chủ nhà muốn trục xuất bạn ra khỏi nhà tại vì bạn hay than phiền (hay trục xuất bạn ra là để “trả thù” bạn) (ORS 90.385)
  - Chủ nhà muốn trục xuất bạn ra khỏi nhà tại vì bạn từng là nạn nhân của sự bạo hành trong gia đình, hành hung tình dục, bị thiên vị (xem ORS 166.155-166.165), hay có lệnh

cấm. (ORS 90.449)

- Thông báo trực xuất ra khỏi nhà không có đúng đối với luật pháp. Bạn phải đọc thật cẩn thận để dùng lý do bào chữa này, và nên tham khảo luật sư nếu bạn nghĩ thông báo này đã bị sai.
- Có rất nhiều sự bào chữa khác. Nếu bạn nghĩ bạn bào chữa được mà không có liệt kê trên đơn *Đáp Ứng*, xin tham khảo với luật sư.
- Khi bạn nộp lên đơn *Đáp Ứng*, thư ký tòa án sẽ sắp xếp cho ngày để ra phiên xử trong vòng 13 ngày. Nên tìm luật sư và chuẩn bị để bào chữa ngay lập tức.

Hãy đọc *Hướng Dẫn cho Chủ Nhà* để biết thêm tin tức về người chủ nhà sẽ làm gì.

- Nếu bạn ở lại trong căn nhà nhưng không ra hầu tòa, nguyên đơn (chủ nhà) thông thường sẽ được bình quyết để bạn phải dọn ra và trả cho các chi phí của vụ kiện này. Cảnh sát quận sẽ bắt bạn dọn ra khỏi nơi cư ngụ sớm nhất là 4 ngày sau ngày phải dọn ra trên bình quyết. Nguyên đơn (chủ nhà) có thể dọn, cất giữ, hay bỏ đi tài sản cá nhân của bạn chiếu theo luật tiểu bang (ORS 90.425, 90.675) và bạn phải chịu trách nhiệm cho các chi phí dọn ra và cất giữ. Tham khảo với luật sư về làm cách nào để lấy lại tài sản cá nhân của bạn.
- Nếu bạn ra hầu tòa và nguyên đơn (chủ nhà) không ra, tòa án sẽ bãi bỏ vụ kiện trực xuất khỏi nơi cư trú.

### **Nếu Bạn Đang Đi Lính**

Nếu bạn đang phục vụ trong quân đội Hoa Kỳ và sự phục vụ ngăn cản bạn đáp ứng tới vụ kiện này, bạn có thể được yểm trợ bởi Đạo Luật Cứu Trợ Phục Vụ Dân Sự (SCRA). SCRA có những quy tắc rất chi tiết và phức tạp để được yểm trợ hay không và đó có nghĩa là gì. ĐỪNG dựa vào tình trạng đăng ký quân đội để bảo vệ bạn. Tham khảo với người khuyên pháp lý nếu bạn nghĩ SCRA có áp dụng cho bạn. Danh Sách Luật Sư Đoàn Oregon Giúp Quân Đội có thể giúp bạn tìm một người luật sư. Vào mạng [www.osbar.org/\\_docs/ris/militaryflier.pdf](http://www.osbar.org/_docs/ris/militaryflier.pdf) hay [www.oregonstatebar.org](http://www.oregonstatebar.org).

---

---

### **PHIÊN XỬ**

Ở phiên xử, thẩm phán sẽ nghe bằng chứng và lời khai, và sẽ quyết định (được gọi là “bình quyết”). Hai bên có thể được trình bày bằng chứng cụ thể (như hình ảnh, hợp đồng thuê, và tờ thông báo trực xuất ra khỏi nhà) và gọi các nhân chứng. Bạn có thể đọc từ lời khai chuẩn bị sẵn hay xem giấy chép, nhưng đừng nghĩ thẩm phán sẽ đọc những tờ giấy chép của bạn hay lời khai của bất cứ nhân chứng nào.

Nguyên đơn (chủ nhà) phải chứng minh vụ kiện bằng cách trình bày các sự kiện để ủng hộ đơn trực xuất người thuê ra khỏi nhà, gồm có bằng chứng của tờ thông báo hợp lệ. Bạn nên chuẩn bị các sự kiện để ủng hộ bất cứ các bào chữa gì bạn có. Bộ Luật Bằng Chứng Oregon (OEC) và Quy Tắc Oregon về Thủ Tục Dân Sự (ORCP) quản lý làm cách nào để cho thẩm phán chấp nhận bằng chứng của bạn và bạn cần phải chứng minh những gì. Hãy vào trang mạng để biết về các quy tắc này ở Trang 1 trong đơn này. Bất cứ điều gì bạn trình bày với tòa án đều có thể được bên kia xem và có thể trở thành một phần của hồ sơ công khai. Bạn có thể bảo vệ một số thông tin không bị tiết lộ. Hãy tham khảo với luật sư nếu bạn lo lắng.

Tham khảo với luật sư để biết cách chứng minh vụ kiện của bạn cho hợp lý. Bạn có thể tin những sự kiện ở phía bên bạn, nhưng nếu bạn không tuân theo các thủ tục tòa án cho hợp lệ, bạn cũng sẽ bị thua kiện.

Nếu thẩm phán quyết định về phía bên bị đơn (người thuê nhà), tòa án có thể bãi bỏ vụ kiện và yêu cầu nguyên đơn (chủ nhà) phải trả cho bị đơn (người thuê nhà) các chi phí và lệ phí luật sư.

Nếu thẩm phán quyết định về phía bên nguyên đơn (chủ nhà), tòa án sẽ ra lệnh bạn dời ra khỏi nơi cư ngụ (dọn ra). Bị đơn (người thuê nhà) cũng có thể phải trả nguyên đơn (chủ nhà) các chi phí và lệ phí luật sư.

Hãy vào mạng [www.osbar.org/public/legalinfo/tenant.html](http://www.osbar.org/public/legalinfo/tenant.html) để biết tin tức sự việc gì sẽ xảy ra sau sự bình quyết của bạn.

QUY TẮC TRONG TÒA ÁN: Đây là các quy tắc tổng quát. Thẩm phán có thể có thêm các quy tắc khác.

- \* Ăn mặc đúng đắn như đã yêu cầu. (xem UTCR 3.010 và các quy tắc tòa án địa phương.)
- \* Mũ và nón phải cất đi khi vào phòng tòa án.
- \* Không được ăn và uống trong phòng tòa án (gồm có cả nhai gum.)
- \* Không được mang vũ khí trong bất cứ nơi nào trong tòa án.
- \* Máy báo động, điện thoại di động, và bất cứ dụng cụ điện tử nào có thể quấy rối thủ tục tòa án cần phải được tắt đi (không chỉ để im lặng, các tín hiệu gây trở ngại với máy thu âm).
- \* Không được thâu phim hay thâu âm nếu không xin phép trước với thẩm phán.