

## **QUYỀN CỦA BẠN LÀ GÌ: BẠN CÓ PHẢI BỊ ĐUỔI NHÀ?**

**Bạn không cần phải dọn đi vì chủ nhà đuổi bạn!** Việc trục xuất phải hợp pháp theo một quy trình pháp lý cụ thể mà chủ nhà phải tuân theo. Tất cả các thông báo trục xuất phải bằng văn bản. Ngoài ra, nếu bạn sống trong một căn hộ mà tiền thuê nhà được 'kiểm soát' (rent controlled), chủ nhà chỉ có thể trục xuất bạn vì một số lý do cụ thể được gọi là "Nguyên nhân chính đáng".

**BẠN CẦN PHẢI NÓI CHUYỆN VỚI NGƯỜI CÓ VẤN CHUYỆN MÔN NẾU BẠN ĐANG BỊ ĐUỔI NHÀ. VÀO TRANG MẠNG [WWW.SFADC.ORG](http://WWW.SFADC.ORG) ĐỂ TÌM THÔNG TIN VỀ CÁC NHÓM TRONG THÀNH PHỐ CÓ NHỮNG DỊCH VỤ TRÊN.**

### **NGUYÊN NHÂN CHÍNH ĐÁNG ĐỂ ĐUỔI NHÀ:**

Theo mục 37.9 (a) của Pháp lệnh Thuê nhà của SF, chủ nhà của căn hộ được 'kiểm-soát' phải có lý do chính đáng để trục xuất người thuê nhà từ các căn hộ. Để có danh sách đầy đủ lý do trục xuất, xem trang mạng [www.sftu.org/justcauses/](http://www.sftu.org/justcauses/)

Một số nguyên nhân trục xuất là vì người thuê đã vi phạm hợp đồng thuê mướn hoặc luật pháp. **Đây được gọi là bị đuổi nhà theo "For-Fault" (Bị lỗi).** Một số ví dụ phổ biến bao gồm:

1. Không thanh toán tiền thuê nhà, thanh toán trễ thường xuyên, hoặc séc bị trả lại thường xuyên.
2. Vi phạm thời hạn của hợp đồng cho thuê mà không được sửa chữa sau khi có thông báo bằng văn bản của chủ nhà.
3. Thiệt hại đáng kể cho các căn hộ (có chất thải), hoặc "gây ra một sự can thiệp đáng kể đến sự thoải mái, an toàn, hoặc hưởng thụ của chủ nhà hoặc người thuê nhà khác trong tòa nhà."

Có một số lý do hạn chế là chủ nhà có thể trục xuất người thuê nhà không bị vi phạm hợp đồng thuê hoặc luật pháp của họ. **Đây được gọi là "không có lỗi" trục xuất.** Thông thường, người thuê nhà có quyền thanh toán các khoản thanh toán. Một số ví dụ phổ biến bao gồm:

1. OMI: Di chuyển của chủ nhà hoặc người thân của chủ nhà vào nhà đang thuê (nếu chủ nhà sống trong tòa nhà).
2. Chung cư bán đã được chuyển đổi sang căn hộ đặc tiền. Người cao niên và người thuê nhà đã ở dài hạn sẽ không thể bị trục xuất vì sự chuyển đổi căn hộ.
3. Cải thiện vốn hoặc sửa chữa lại căn hộ. Người thuê nhà có quyền trở về lại căn hộ theo tiền thuê trước, khi công việc hoàn thành.
4. Việc đuổi nhà của Đạo luật Ellis, đòi hỏi tất cả các căn hộ thuê đang được sử dụng trong tòa nhà phải bị rút khỏi.

### **THÔNG BÁO ĐUỔI NHÀ:**

**Thông báo đuổi nhà không thể được cung cấp bằng lời nói.** Việc trục xuất thực sự bắt đầu bằng một thông báo bằng văn bản, thường là trong 3, 30 hoặc 60 ngày. Bạn không phải rời khỏi nhà vào ngày cuối của thông báo này, và chủ nhà không thể buộc bạn ra ngoài. Nếu

bạn không di chuyển vào cuối 3, 30 hoặc 60 ngày, chủ nhà có thể bắt đầu quá trình trục xuất tòa án với một trát-đòi hầu toà (Ngăn Chặn Người Ở Bất Hợp Pháp).

Nếu bạn nhận được " thư hầu toà và khiếu nại đối với người ở trái phép." **BẠN PHẢI ĐÁP ỨNG NGAY TRONG VÒNG 5 NGÀY**, hoặc bạn có thể mất quyền được xét xử và việc trục xuất sẽ nhanh hơn. Bạn bắt đầu đếm 5 ngày bằng một ngày sau khi bạn nhận được thư trát-đòi hầu-toà; Ngày cuối tuần và ngày lễ được tính là một ngày, nhưng 5 ngày này không thể kết thúc vào cuối tuần hoặc vào ngày lễ. **Nếu bạn không trả lời, bạn sẽ tự động mất quyền và có thể bị đuổi bởi cảnh sát trưởng trong một tuần trở lại.**

**TRẢ LỜI:** Bạn trả lời trát-đòi hầu toà bằng cách là điền vào một mẫu đơn tòa gọi là đơn "Trả lời". Bạn cũng có thể nộp đơn trước tiên đến phiên tòa để tấn công cho tính hợp lệ của việc trục xuất để bảo vệ mình. **CHÚNG TÔI KHUYẾN KHÍCH LÀ bạn nên tìm đến sự giúp đỡ** để giúp bạn nộp đơn trả lời tại văn phòng Eviction Defense Collaborative ([evictiondefense.org](http://evictiondefense.org)).

### **VIỆC ĐUỔI NHÀ PHẢI LÀM TRƯỚC TÒA ÁN:**

**Chủ nhà không thể đuổi nhà: chỉ có các thẩm phán và cảnh sát có thể đuổi nhà bạn.** Khi bạn thuê nhà, bạn có quyền hợp pháp ở lại cho đến khi bạn chọn rời nhà hoặc chủ nhà nhận được lệnh của tòa án. Trước khi bạn có thể bị trục xuất khỏi nhà, bạn có quyền đưa vụ án của bạn đến bồi thẩm đoàn. Nếu bạn giành chiến thắng, bạn có thể ở lại. Nếu bạn bị thua, chỉ có cảnh sát trưởng có quyền trục xuất bạn.

### **HỖ TRỢ PHÁP LÝ:**

Để trả lời việc Trục Xuất Bất Hợp Pháp, bạn cần được trợ giúp pháp lý. Văn phòng hợp tác bảo vệ người thuê nhà (Eviction Defense Collaborative - EDC) sẽ hỗ trợ người thuê nhà trong việc trả lời các giấy tờ của tòa án. Mang theo giấy tờ của bạn tới văn phòng EDC, 1338 Mission Street, Tầng số 4, SF, CA 94102, 9:30 đến 11:30 giờ sáng và 1:00 đến 3:00 giờ chiều. Đừng gọi điện thoại. **Ghé qua để nói chuyện với cố vấn trong giờ làm việc.**

### **XÁC ĐỊNH TỔ TỤNG:**

Bộ luật Dân sự California 1942.5 nói rằng chủ nhà không thể trả đũa người thuê nhà bằng cách trục xuất họ hoặc tăng tiền thuê. Nếu chủ nhà cố gắng trục xuất bạn trong vòng sáu tháng kể từ một hành động bạn đã thực hiện (như tố tụng) để khẳng định quyền của mình, bạn có thể có biện pháp phòng vệ bằng cách chống lại việc đó. **Bạn phải giữ bản sao của tất cả các thư từ** có thể gây ra vì hành động trả đũa, chẳng hạn như thông báo của Ban Thuê Nhà, các thông báo kiểm tra Tòa nhà, vv..

(Thông tin được cung cấp bởi Hiệp hội Người Thuê nhà San Francisco và Ủy ban Nhà ở của San Francisco)