

THỎA THUẬN THEO QUY ĐỊNH TẠI TÒA TRỰC XUẤT

Hầu hết các vụ kiện giữa chủ nhà và người thuê nhà đều được giải quyết mà không cần xét xử. Thay vì xét xử, chủ nhà và người thuê nhà thường đồng ý theo cái gọi là “giải quyết theo quy định” (stipulated settlement) hoặc “thỏa thuận theo quy định” (stipulated agreement). “Quy định” có nghĩa là cả hai bên đều đồng ý với các điều khoản mà không cần thẩm phán tham gia hoặc ra quyết định về luật pháp hoặc sự việc. Các loại thỏa thuận này có một số lợi thế và bất lợi đối với người thuê nhà.

Xin nhớ rằng, nếu quý vị ký một thỏa thuận theo quy định, quý vị có thể đang từ bỏ một số quyền pháp lý quan trọng.

LỢI THẾ:

- Nhanh chóng: Vụ kiện được giải quyết ngay, không cần xét xử.
- Nếu quý vị có thể tuân theo thỏa thuận một cách **chính xác**, vụ kiện sẽ được bác bỏ và sẽ không một phán quyết trực xuất nào sẽ được ghi vào lý lịch của quý vị. (Nếu thỏa thuận không nêu cụ thể khi nào vụ kiện sẽ được bác bỏ, thì vụ kiện sẽ được bác bỏ sau một năm.)
- Tùy thuộc vào thỏa thuận, quý vị có thể ở lại nhà thuê của mình hoặc có thêm thời gian hơn để dọn đi so với trường hợp quý vị ra tòa và thua kiện.
- Tùy thuộc vào thỏa thuận, quý vị có thể không phải trả chi phí tòa án hoặc phí luật sư cho chủ nhà.

BẤT LỢI:

- Một số mẫu thỏa thuận nói rằng quý vị “từ bỏ” (có nghĩa là từ bỏ vĩnh viễn) mọi quyền khác mà quý vị có thể có để kiện chủ nhà. Quý vị nên cân nhắc kỹ lưỡng việc từ chối ký một thỏa thuận có điều khoản từ bỏ này. Quý vị có thể yêu cầu chủ nhà gạch bỏ phần đó trong thỏa thuận.
- Quý vị mất cơ hội được ra tòa. Bất kỳ yêu cầu phản tố hoặc biện hộ nào mà quý vị có thể có để chống lại việc trực xuất sẽ không còn nữa. Điều này vẫn đúng cho dù vụ kiện trực xuất có vấn đề pháp lý. Nếu quý vị ký kết một thỏa thuận theo quy định, quý vị sẽ mất quyền phản đối vụ kiện trực xuất của chủ nhà.
- Nếu quý vị không đồng ý về một ngày cụ thể để bác bỏ vụ kiện của mình, vụ kiện đó có thể được lưu vào hồ sơ lý lịch của quý vị trong một năm.
- Quý vị phải tuân theo thỏa thuận một cách chính xác. Nếu quý vị không tuân theo thỏa thuận, chủ nhà có thể trực xuất quý vị rất nhanh chóng trong khi quý vị đã mất quyền được ra tòa. Ngay cả một vi phạm nhỏ cũng có thể dẫn đến trực xuất.
- Mặc dù quý vị có thể yêu cầu một buổi điều trần nếu chủ nhà nói rằng quý vị không tuân theo thỏa thuận, những vấn đề duy nhất mà thẩm phán sẽ hỏi là:
 - quý vị đã làm theo thỏa thuận chưa
 - chủ nhà có ngăn cản quý vị tuân theo thỏa thuận không
 - quý vị và chủ nhà có thay đổi thỏa thuận không
 - thỏa thuận đã được ký kết dựa trên thiện chí hay không

- o thỏa thuận về cơ bản có bất công bằng hay không
- o quý vị có thực sự nợ một khoản tiền thuê nhà mà đã đến hạn sau khi quý vị ký thỏa thuận không

TÔI CÓ NÊN KÝ THỎA THUẬN KHÔNG?

Việc đồng ý ký thỏa thuận theo quy định hay không là tùy quý vị. Các thỏa thuận này có thể cho quý vị thêm thời gian để dọn đi, có thể ngăn chặn vụ việc trục xuất bị ghi vào lý lịch của quý vị, và đôi khi có thể cho phép quý vị giữ lại nhà ở của mình. Nhưng quý vị sẽ từ bỏ rất nhiều quyền pháp lý khi ký một thỏa thuận theo quy định. Quý vị nên tự hỏi mình:

- Các điều khoản của thỏa thuận này có thực tế không? Tôi thực sự có thể trả số tiền mà tôi đồng ý trả không? Tôi thực sự có thể dọn đi vào thời điểm tôi đồng ý dọn đi không?
- Liệu chủ nhà có đồng ý bác bỏ vụ kiện ngay lập tức hay nó sẽ nằm trong lý lịch của tôi trong một năm?
- Khả năng tôi thắng kiện là bao nhiêu? Thư báo chấm dứt hợp đồng của chủ nhà có vấn đề pháp lý nào không? Tôi có khả năng phản tố nào không?
- Tôi có thể tìm luật sư đại diện cho tôi tại phiên tòa không? (Nếu quý vị ra tòa và thua kiện, quý vị có thể phải trả phí luật sư cho chủ nhà.)
- Thỏa thuận có quy định rằng tôi sẽ từ bỏ tất cả các quyền yêu cầu khác mà tôi có thể có đối với chủ nhà không? (Nếu có, quý vị nên cân nhắc yêu cầu chủ nhà xóa nội dung đó khỏi thỏa thuận.)

THÔNG BÁO KHÔNG TUÂN THỦ

Nếu quý vị đã ký một thỏa thuận theo quy định và chủ nhà đã nộp đơn lên tòa án nói rằng quý vị không tuân thủ thỏa thuận đó, thì tòa án sẽ ra phán quyết trục xuất đối với quý vị. Sau đó, chủ nhà sẽ có thể yêu cầu tòa án ra lệnh yêu cầu cảnh sát trưởng đến đưa quý vị đi trong vài ngày tới. Sau khi chủ nhà gửi thông báo về việc không tuân thủ, quý vị chỉ có một số lựa chọn:

- Đến tòa án và nộp đơn yêu cầu điều trần. Quý vị sẽ được ấn định ngày điều trần trong một hoặc hai ngày. Tại phiên điều trần đó, quý vị sẽ phải thuyết phục thẩm phán rằng quý vị thực sự đã tuân thủ thỏa thuận hoặc có lý do chính đáng khiến quý vị không tuân thủ. Chỉ có một vài điều tòa án sẽ xem xét:
 - o quý vị đã làm theo thỏa thuận chưa
 - o chủ nhà có ngăn cản quý vị tuân theo thỏa thuận không
 - o quý vị và chủ nhà có thay đổi thỏa thuận không
 - o thỏa thuận đã được ký kết dựa trên thiện chí hay không
 - o thỏa thuận về cơ bản có bất công bằng hay không
 - o quý vị có thực sự nợ một khoản tiền thuê nhà mà đã đến hạn sau khi quý vị ký thỏa thuận không
- Liên hệ với chủ nhà hoặc luật sư của họ và yêu cầu họ bác bỏ lệnh trục xuất sau khi quý vị dọn đi. Sau đó dọn đi ngay.
- Nếu có lý do liên quan đến tình trạng khuyết tật khiến quý vị không thể tuân thủ thỏa thuận, hãy hỏi chủ nhà hoặc luật sư của họ để có cách điều chỉnh hợp lý. Cách giải quyết có thể là một thỏa thuận mới hoặc họ cho quý vị thêm thời gian để dọn đi.

Một khi thỏa thuận đã được ký kết, rất tiếc quý vị sẽ không có nhiều biện pháp để thay đổi nó. Quý vị phải tuân theo nó hoặc chịu rủi ro nhận phán quyết trục xuất đối với quý vị.