

HỦY PHÁN QUYẾT MẶC ĐỊNH TRONG VỤ KIỆN TRỰC XUẤT

Người thuê nhà theo yêu cầu phải có mặt (“trình diện”) tại các phiên tòa về vấn đề trực xuất. Nếu người thuê nhà không có mặt, tòa án sẽ đưa ra một phán quyết mặc định (default judgment) chống lại họ nếu chủ nhà đã tuân thủ mọi yêu cầu pháp lý về quá trình trực xuất. Nếu người thuê nhà bị tòa ban hành phán quyết mặc định chống lại họ, chủ nhà có thể yêu cầu cảnh sát trưởng đến để trực xuất người thuê nhà. Nhưng nếu phán quyết mặc định được đưa ra cách đây chưa đủ 4 ngày, hoặc nếu cảnh sát trưởng vẫn chưa đến thay ổ khóa, người thuê nhà vẫn có thể còn đủ thời gian để yêu cầu tòa án hủy phán quyết mặc định đó và dời lại ngày ra tòa.

Tập tài liệu này chứa tất cả các mẫu đơn mà người thuê nhà cần để yêu cầu tòa án hủy phán quyết mặc định. Tất cả các mẫu đơn cần phải được điền cẩn thận. Người thuê nhà nên nộp đơn cho tòa án càng sớm càng tốt. Nếu phán quyết đã được ban hành nhưng chưa được thi hành, người thuê nhà có thể còn đủ thời gian để yêu cầu tòa án hủy bỏ phán quyết và ấn định ngày ra tòa mới.

Đây không phải là lời tư vấn pháp lý. Đây là thông tin chung để quý vị là người thuê nhà có thể tham khảo. Nếu quý vị muốn được tư vấn cụ thể về trường hợp của mình, quý vị sẽ cần nói chuyện với luật sư. Người thuê nhà có thể sử dụng các mẫu đơn pháp lý đi kèm với hướng dẫn này để kiến nghị lên tòa án, nhưng văn phòng của chúng tôi sẽ không đại diện cho quý vị trong vụ kiện, trừ khi chúng tôi có thỏa thuận cụ thể với quý vị.

Tôi nên yêu cầu tòa án làm gì?

Tòa án có thể đã đưa ra phán quyết chống lại người thuê nhà vì họ đã không có mặt, không trình diện trước tòa hoặc không gọi điện thoại tham gia phiên tòa đầu tiên. Nhưng nếu cảnh sát trưởng vẫn chưa đến nhà thay ổ khóa, thì người thuê nhà vẫn có thời gian để yêu cầu tòa án hủy bỏ phán quyết đó và xin một ngày ra tòa mới. Để làm điều này, người thuê nhà cần phải trình một mẫu đơn được gọi là “kiến nghị hủy phán quyết/motion to set aside the judgment”. Đơn này cũng có tên là “kiến nghị giải thoát khỏi phán quyết mặc định/motion for relief from default”. Về cơ bản, người thuê nhà yêu cầu tòa án cho họ một cơ hội nữa để tuân thủ, vì họ có lý do chính đáng khi bỏ lỡ ngày ra tòa. Kiến nghị hủy bỏ cũng có thể được sử dụng nếu chủ nhà không đáp ứng các yêu cầu pháp lý về giấy tờ trực xuất.

Những điều kiện của phán quyết mặc định là gì?

Tòa án chỉ được phép đưa ra phán quyết mặc định chống lại người thuê nhà nếu họ đã không trình diện trước tòa trong phiên tòa đầu tiên và giấy tờ trực xuất của chủ nhà là chính xác. Nếu người thuê nhà không ra tòa nhưng chủ nhà thì có, giấy tờ trực xuất vẫn phải chính xác. Và chủ nhà phải khai báo có tuyên thệ hoặc nộp một bản khai dưới hình phạt khai man, trong đó trình bày rằng, theo họ biết, người thuê nhà vẫn đang sinh sống trong căn nhà của họ.

Điều gì được coi là lý do chính đáng để bỏ lỡ phiên tòa?

Những lý do chính đáng để bỏ lỡ ngày ra tòa có thể bao gồm: bệnh tật, nằm viện, khuyết tật, thiếu phương tiện đi lại hoặc khó khăn về mặt kỹ thuật khi gọi đến tòa. Không hiểu giấy tờ của tòa án vì rào cản ngôn ngữ, khuyết tật về học tập hoặc các khuyết tật khác cũng có thể là lý do chính đáng.

Không có quy tắc cứng nhắc và cụ thể nào về điều này, và thẩm phán sẽ là người quyết định liệu người thuê nhà có lý do chính đáng để vắng mặt tại tòa hay không.

Những lý do khác để hủy phán quyết mặc định là gì?

Nếu giấy tờ trực xuất không được hoàn thành chính xác, tòa án không được ra phán quyết mặc định chống lại người thuê nhà. Nếu quý vị tin rằng giấy tờ trực xuất của chủ nhà có vấn đề pháp lý, đó có thể là lý do để xin hủy phán quyết mặc định. Hoặc, nếu chủ nhà biết người thuê nhà đã dọn ra khỏi căn nhà thuê trước ngày ra tòa, người thuê nhà có thể giải thích điều đó trong yêu cầu hủy phán quyết mặc định của mình. **Người thuê nhà vẫn nên trình bày do tại sao họ không đã trình diện tại phiên tòa đầu tiên.**

Giấy tờ của tòa án cần có những gì?

Người thuê nhà cần điền tất cả các thủ tục giấy tờ trong gói tài liệu đi kèm với hướng dẫn này. Bao gồm:

- **Kiến nghị hủy/Motion to set aside:** người thuê nhà cần điền họ tên, tên chủ nhà, số hồ sơ và ký tên vào đơn kiến nghị
- **Tờ khai biện hộ/Declaration in support:** người thuê nhà cần điền họ tên, tên chủ nhà, số hồ sơ và lời giải trình:
 - lý do họ đã bỏ lỡ ngày ra tòa
 - liệu có vấn đề pháp lý nào với thủ tục giấy tờ trực xuất của chủ nhà hay không và vấn đề đó là gì
 - nếu người thuê nhà đã dọn đi, họ phải giải thích thời điểm dọn đi và làm thế nào chủ nhà biết rằng người thuê nhà đã chuyển đi.Người thuê nhà cũng cần ký tên và ghi ngày vào tờ khai này. Tờ khai này là theo hình phạt khai man, vì vậy người thuê nhà cần đảm bảo những gì họ khai trong tờ khai này là đúng.
- **Bản trả lời:** người thuê nhà cần điền bản trả lời đối với đơn trực xuất mà lẽ ra họ đã nộp nếu họ có mặt tại tòa. Bản trả lời không cần phải chi tiết và có thể sửa đổi (thay đổi) sau này.
- **Giấy chứng nhận tổng đạt:** người thuê nhà cần điền tên và địa chỉ của chủ nhà, và gửi cho họ một bản sao của tất cả các giấy tờ mà họ đã nộp cho tòa án.

Tất cả các giấy tờ này cần phải được nộp cho tòa án **vào hoặc trước** ngày mà người thuê nhà dự định sẽ dọn đi.

Việc gì sẽ xảy ra tiếp theo?

Tòa án sẽ xem xét hồ sơ và quyết định liệu người thuê nhà có lý do chính đáng để bỏ lỡ ngày ra tòa hay không. Tòa án sẽ thực hiện một trong ba điều sau:

- **Thiết lập một phiên điều trần về đơn kiến nghị.** Nếu tòa án ấn định một phiên điều trần, người thuê nhà sẽ phải có mặt và giải thích lý do tại sao họ đã bỏ lỡ phiên tòa đầu tiên.
- **Chấp nhận kiến nghị và ấn định một phiên tòa mới.** Nếu tòa án chấp nhận kiến nghị đó, người thuê nhà sẽ được thông báo về ngày ra tòa mới.

- **Bác bỏ kiến nghị.** Nếu tòa án bác bỏ kiến nghị đó, người thuê nhà sẽ phải dọn đi.

Cho dù tòa án có quyết định thế nào thì điều **vô cùng quan trọng** vẫn là người thuê nhà phải cập nhật thông tin cho tòa án về cách liên hệ với họ. Người thuê nhà nên cập nhật số điện thoại và địa chỉ email của mình với tòa án, đảm bảo người gọi có thể để lại thư thoại và đảm bảo điện thoại đã được sạc pin đầy đủ. Nếu người thuê nhà không nhận được phản hồi từ tòa án trong một hoặc hai ngày sau khi nộp hồ sơ, họ nên gọi điện cho tòa án để kiểm tra.

Điều gì xảy ra nếu tòa án chấp nhận kiến nghị và dời lại phiên điều trần?

Nếu tòa án đưa ra kiến nghị hủy bỏ phán quyết mặc định thì quý vị có thể xem như phán quyết đó chưa bao giờ xảy ra. Vụ kiện sẽ bắt đầu lại với một phiên tòa đầu tiên mới.

Nếu người thuê nhà muốn có trợ giúp pháp lý về vấn đề trục xuất, vui lòng liên hệ ngay với Dự án Bảo vệ Chống Trục xuất theo số (888) 585-9638, hoặc qua email theo địa chỉ evictiondefense@oregonlawcenter.org

Nếu quý vị muốn trao đổi với luật sư về quyền của mình, quý vị có thể tìm thông tin liên lạc của văn phòng trợ giúp pháp lý gần nơi quý vị trên trang web <https://oregonlawhelp.org/find-legal-help>

Quý vị có thể tìm hiểu thêm về quyền của người thuê nhà, bao gồm thông tin về quy trình trục xuất, tại www.OregonRentersRights.org