

**Xác Minh Khiếu Nại về Sở Hữu Bất Động Sản -- Đơn 1A (Không Trả Tiền Thuê Nhà – Bất Động Sản Khu Dân Cư)**  
**Verified Complaint for Possession of Real Property -- Form 1A (Nonpayment of Rent – Residential Property)**

Nếu lý do duy nhất mà bạn đang kiện bị cáo/người mướn nhà là vì anh ta hay cô ta không trả tiền thuê nhà, bạn phải sử dụng Đơn 1A. Bạn phải sử dụng Đơn 1A ngay cả khi bạn đã giao cho bị cáo/người mướn nhà thông báo dọn đi vì không trả tiền thuê nhà hay thông báo sửa chữa hoặc bỏ đi vì không trả tiền thuê nhà.

Ví dụ khi sử dụng Đơn 1A:

- Người mướn nhà của bạn đã không trả tiền thuê nhà và quyền được nhận một thông báo dọn đi vì không trả tiền thuê nhà (notice to quit for nonpayment) rõ ràng được miễn trong hợp đồng mướn nhà.
- Người thuê nhà của bạn đã không thanh toán tiền thuê và bạn đã giao một thông báo 30 ngày cho biết rằng người mướn nhà nợ tiền thuê và có 30 ngày để trả hết số tiền nợ. *Không có vi phạm khác* trong hợp đồng thuê được liệt kê trong thông báo.

Một Đơn mẫu 1A theo các hướng dẫn này. **Các ô được đánh số trên "Đơn Mẫu 1A" đính kèm tương ứng với các chỉ dẫn theo số dưới đây.**

1. Số Hồ Sơ L&T. Để trống chỗ này vì Thư Ký sẽ chỉ định một số hồ sơ cho bạn.
2. In hoặc viết rõ tên của Nguyên Cáo và địa chỉ đầy đủ, bao gồm mã bưu điện và số điện thoại. Bạn có thể KHÔNG liệt kê một hộp thư bưu điện làm địa chỉ được. Sử dụng mực đen.
3. In hoặc viết rõ tên và địa chỉ đầy đủ của bị cáo, bao gồm số nhà, số căn hộ, hay lô và số vuông, góc tọa độ (NE, NW, SE, hoặc SW) và mã bưu điện. Nếu bạn biết rằng bị cáo đang sống ở đâu đó ngoài nơi ở mà bạn muốn lấy lại và bạn biết địa chỉ, bạn phải viết địa chỉ hiện tại của bị cáo trong phần Khiếu Nại này. Nếu bạn biết số điện thoại của bị cáo, bạn phải cung cấp thông tin đó.
4. Viết tên, địa chỉ và số điện thoại của bạn. Chọn một trong ba ô để giải thích cho dù bạn là nguyên cáo, luật sư của nguyên cáo, hay người đại diện của nguyên cáo được ủy quyền để xác minh khiếu nại. Nếu bạn là người đại diện của nguyên cáo, bạn phải giải thích mối quan hệ của bạn đối với nguyên cáo, và nếu nguyên cáo là một công ty, bao gồm chức vụ của bạn.
5. Chọn một trong ba ô để giải thích để giải thích mối quan hệ của bạn với tài sản và quyền của bạn yêu cầu sở hữu bất động sản. Nếu bạn là Chủ Nhà hoặc Chủ Sở Hữu bất động sản, hãy đánh dấu ô đầu tiên. Nếu bạn là đại diện cá nhân của bất động sản với quyền yêu cầu sở hữu tài sản bao gồm số hồ sơ chứng thực tiếp tục điền vào khoảng trống thích hợp. Nếu bạn không phải là chủ nhà, chủ sở hữu, hoặc người đại diện cá nhân cho các tài sản đang tranh chấp, nhưng tin rằng bạn có quyền lấy lại sở hữu, bạn phải giải thích quyền của bạn yêu cầu sở hữu trong khoảng trống được cung cấp.
6. In hay viết rõ địa chỉ chính xác của các cơ sở hoặc tài sản mà bạn muốn lấy lại từ bị cáo. Bao gồm số nhà, số căn hộ hoặc lô và số vuông, góc tọa độ (NE, NW, SE, hoặc SW), và mã bưu điện.
7. Trong phần này, bạn phải giải thích cho tòa án về lý do tại sao bạn có quyền hợp pháp giành lại quyền sở hữu bất động sản. Vì lý do bạn đang kiện bị cáo/người mướn nhà là vì họ không trả tiền thuê, bạn phải chọn ô này, ngay cả khi bạn không tìm kiếm một phán quyết về tiền bạc và ngay cả khi bạn đã giao bị cáo/người mướn nhà với một thông báo sửa/bỏ đi/dọn đi vì không trả tiền mướn.
  - a. Trong ô trống này, in hoặc viết tổng số *tiền thuê nhà* mà bị cáo/người mướn nhà nợ bạn. *Không được* bao gồm bất kỳ khoản phí trả trễ, những chi phí tòa án, hay các khoản phí khác trong số tiền này.
  - b. & c. Liệt kê thời gian mà bị cáo/người mướn nhà không trả tiền mướn. Ví dụ, nếu tiền thuê nhà đến hạn vào ngày đầu tiên của mỗi tháng và bị cáo/người mướn nhà không trả tiền mướn cho tháng Hai và tháng Ba, bạn sẽ viết: từ ngày 1 tháng Hai năm 2010 đến ngày 31 tháng Ba năm 2010.
  - d. Cho biết số tiền mướn mà bị cáo/người mướn nhà có nghĩa vụ phải trả hàng tháng. *Không được* bao gồm bất kỳ khoản phí trả trễ hay các khoản phí khác trong số tiền này.
  - e. Liệt kê những lệ phí trả trễ hợp đồng thuê nhà cho phép mỗi tháng, nếu có.
  - f. Liệt kê các khoản phí khác mà bị cáo/người mướn nhà nợ bạn, nếu có. *Không được* bao gồm bất kỳ chi phí tòa án nào trong số tiền này.
  - g. Giải thích những lý do chính xác cho các chi phí được liệt kê trong phần f.

- h. Nếu bạn tìm kiếm các khoản phí khác trong phần f. bạn *phải* nêu rõ số đoạn trong hợp đồng cho thuê định nghĩa các khoản phí bổ sung được tìm kiếm trong phần f. như “tiền mướn”. Nếu bạn đang tìm kiếm các khoản phí khác trong phần f. thì bạn *phải* mang theo hợp đồng cho thuê mỗi lần ra tòa. Xin lưu ý rằng bạn có thể bị giới hạn trong khả năng tìm kiếm các khoản phí khác nếu bất động sản được trợ cấp hoặc dưới sự kiểm soát về số tiền thuê nhà. Nếu bạn không chắc chắn liệu bạn có thể bao gồm những phí bổ sung trong đơn khiếu nại của bạn, bạn nên tìm kiếm thông tin từ Trung Tâm Tài Nguyên Chủ Nhà Người Mướn hoặc tư vấn pháp lý với một luật sư.
  - i. Cộng thêm tiền thuê nhà, những lệ phí trả trễ, và các chi phí khác mà bạn đã liệt kê và viết tổng số tiền ở đây. *Không được* bao gồm bất kỳ chi phí tòa án nào trong số tiền này.
8. Chọn bất cứ ô nào thích hợp. Nếu bạn đã giao cho bị cáo/người mướn nhà thông báo dọn đi vì không trả tiền thuê nhà hay thông báo sửa chữa hoặc bỏ đi vì không trả tiền thuê nhà, hãy đánh dấu ô nói rằng “đã được giao theo yêu cầu của luật pháp.” Nếu bạn có sự hiểu biết riêng rằng bị cáo/người mướn nhà đã từ bỏ một cách rõ ràng quyền được nhận thông báo để thoát khỏi hợp đồng thuê thì bạn có thể chọn ô “Tôi đã trực tiếp xem xét hợp đồng thuê và Bị Cáo đã từ bỏ một cách rõ ràng...” và bao gồm số đoạn và số trang của hợp đồng thuê nơi bị cáo/người mướn nhà đã từ bỏ quyền được nhận thông báo. Nếu bị cáo/người mướn nhà đã từ bỏ quyền được nhận thông báo để thoát khỏi hợp đồng thuê vì không trả tiền thuê nhà trong một tài liệu riêng biệt với hợp đồng thuê thì bạn có thể chọn ô thứ ba và bạn *phải* đính kèm một bản sao của tài liệu đó vào Đơn Khiếu Nại.
9. Chọn một trong hai ô để cho biết liệu bị cáo/người mướn nhà và/hoặc bất động sản có đang nhận được trợ cấp từ chính phủ liên bang hoặc địa phương không. Nếu bất động sản không được trợ cấp, chọn ô “không” và tiếp tục phần tiếp theo. Nếu bị cáo/người mướn nhà và/hoặc bất động sản được trợ cấp, hãy chọn ô “có” và trả lời *tất cả* các câu hỏi còn lại trong phần đó. Các ví dụ về nhà ở được trợ cấp là nhận Phiếu Trợ Giúp Nhà Ở /Phần 8 hoặc các chương trình Phiếu Trợ Giúp của Bộ Sức Khỏe Tâm Thần.
10. Bằng cách hoàn thành phần này của Đơn Khiếu Nại, bạn sẽ thông báo cho tòa án và bị cáo biết bạn muốn tòa án làm gì.
  - i. Bằng cách chọn ô đầu tiên, bạn đang yêu cầu tòa án ra lệnh trục xuất bị cáo. Chi Nhánh Chủ Bất Động Sản và Người Mướn Nhà *chỉ* xem xét Các Khiếu Nại về Sở Hữu Bất Động Sản. Do đó, nếu bạn không muốn trục xuất bị cáo, bạn phải nộp hồ sơ của bạn cho Chi Nhánh Các Vụ Kiện Nhỏ và Hòa Giải hoặc Các Vụ Kiện Dân Sự của tòa án.
  - ii. Chọn ô thứ hai nếu bạn muốn tòa ra lệnh phán quyết về tiền với số tiền mà bị cáo nợ bạn cho khoản tiền thuê chưa thanh toán. Ghi số tiền phán quyết vào chỗ trống bên phải. Phán quyết tiền cho phép bạn đòi tiền thuê từ bị cáo bằng cách, ví dụ, trừ lương của bị cáo, nếu bị cáo sẽ không tự nguyện trả tiền cho bạn.
  - iii. Chọn ô thứ ba nếu bạn muốn tòa án ra lệnh cho bị cáo trả tiền thuê nhà hàng tháng cho tòa án, nơi tiền thuê sẽ được giữ trong một tài khoản đặc biệt cho đến khi vụ kiện kết thúc, nếu trường hợp của bạn không được giải quyết vào ngày đầu tiên tại tòa án. (Tòa án chỉ có thể yêu cầu trả tiền thuê cho tương lai, không phải là tiền thuê trong quá khứ, phải được thanh toán giữa ngày ra tòa đầu tiên và bất cứ khi nào vụ kiện được kết thúc.)
11. Công Chứng Viên hoặc Thư Ký sẽ hoàn thành phần này sau khi bạn ký Đơn Khiếu Nại. Đơn Khiếu nại có thể được công chứng tại Văn Phòng Thư Ký Chủ Bất Động Sản và Người Mướn miễn phí.
12. Người có tên trong Phần 4 phải ký Đơn Khiếu Nại trong chỗ này với sự chứng kiến của một Công Chứng Viên hoặc Thư Ký làm việc trong Văn phòng Thư Ký Chủ Bất Động Sản và Người Mướn.
13. Nếu người có tên trong Phần 4 và trên dòng chữ ký tại Phần 12 được ký thay cho một công ty, người đó phải bao gồm chức vụ của mình trên dòng được cung cấp (ví dụ, giám đốc, thủ quỹ, quản lý bất động sản).
14. Lưu ý quan trọng này có thể áp dụng cho bạn. Nếu bạn không phải là luật sư có uy tín tại Quận Columbia, bạn có thể tham gia vào việc hành nghề trái phép nếu bạn đại diện hoặc hành động thay mặt cho một cá nhân khác trong Chi Nhánh Chủ Bất Động Sản và Người Mướn với bất cứ mục đích nào khác ngoài việc yêu cầu sự tiếp tục.
15. Nếu bạn có luật sư đại diện, anh hoặc cô ta phải hoàn thành phần này, bao gồm số thành viên trong hội luật sư và địa chỉ điện thư của người đó. Nếu bạn không có luật sư đại diện, bạn nên hoàn thành phần này với thông tin của bạn. Nếu bạn không phải là luật sư, để trống những chỗ yêu cầu số Thành Viên Thống Nhất trong hội luật sư và Địa Chỉ Điện Thư.

Nếu ai khác ngoài nguyên cáo hoàn thành việc xác minh Đơn Khiếu Nại, nguyên cáo hoặc luật sư của nguyên cáo *phải* ký vào đơn khiếu nại trong Phần này.

16. Vui lòng để trống phần này. Thư Ký sẽ ghi vào tổng chi phí cho phép khi bạn nộp Đơn Khiếu Nại.

**TÒA THƯỢNG THẨM QUẬN COLUMBIA BỘ DÂN SỰ**  
**CHI NHÁNH CHỦ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ NGƯỜI MướN**  
510 4th STREET, N.W., Building B, Phòng #110, Washington, D.C. 20001 Điện Thoại (202) 879-4879

Số Hồ Sơ LTB \_\_\_\_\_ **1** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **2** \_\_\_\_\_

vs.

\_\_\_\_\_ **3** \_\_\_\_\_

(Các) Nguyên Cáo

(Các) Bị Cáo

Địa chỉ (Không dùng các hộp thư bưu điện)

Địa chỉ

Washington, D.C.

Thành phố Tiểu bang Mã Bưu Điện

Mã Bưu Điện

Số Điện Thoại

Số Điện Thoại (nếu biết)

**XÁC MINH KHIẾU NẠI VỀ SỞ HỮU BẤT ĐỘNG SẢN -- ĐƠN 1A**  
**(Không Trả Tiền Thuê Nhà – Bất Động Sản Khu Dân Cư)**  
**(Nonpayment of Rent – Residential Property)**

**QUẬN COLUMBIA, ss:**

**1.** Tôi, (tên, địa chỉ, và số điện thoại) \_\_\_\_\_ **4** \_\_\_\_\_, thề hoặc khẳng định, theo các hình phạt về tội khai gian, rằng tôi có kiến thức về các sự kiện được nêu trong Đơn Khiếu Nại này và Tôi là: D Nguyên Cáo, **hay** D Luật sư của nguyên cáo, **hay** D Người đại diện của Nguyên Cáo được ủy quyền để thực hiện xác minh này và mối quan hệ của tôi với Nguyên Cáo là (giải thích, và nếu Nguyên Cáo là một công ty, bao gồm chức vụ của bạn) \_\_\_\_\_.

**5** **2.** Nguyên Cáo: D là Chủ Nhà hay Chủ Sở Hữu, **hoặc** D đã được chỉ định Đại Diện Cá Nhân Bất Động Sản với số hồ sơ \_\_\_\_\_ và được ủy quyền sở hữu bất động sản, **hay** D không phải là Chủ Nhà, Chủ Sở Hữu, hoặc Đại Diện Cá Nhân, nhưng có quyền yêu cầu sở hữu bởi vì (giải thích) \_\_\_\_\_.

**3.** Nguyên Cáo muốn lấy lại sở hữu bất động sản tại \_\_\_\_\_ **1** \_\_\_\_\_, Washington, D.C. Bị Cáo sở hữu bất động sản, người mượn nhà không có quyền ở đó. Nguyên Cáo muốn lấy lại sở hữu bất động sản vì:

**7** D Bị Cáo đã không trả: \$ \_\_\_\_\_ **a** \_\_\_\_\_, tổng số tiền thuê \_\_\_\_\_ đến \_\_\_\_\_ **1** \_\_\_\_\_. Tiền thuê hàng tháng là \$ \_\_\_\_\_ **d** \_\_\_\_\_.  
\_\_\_\_\_ **1** \_\_\_\_\_ phải trả từ \_\_\_\_\_ **1** \_\_\_\_\_.

Hợp đồng thuê phạt phí trả trễ \$ \_\_\_\_\_ **e** \_\_\_\_\_ mỗi tháng. Nguyên Cáo yêu cầu các khoản phí khác \$ \_\_\_\_\_ **f** \_\_\_\_\_ cho \_\_\_\_\_ **g** \_\_\_\_\_ (giải thích), được định nghĩa là tiền thuê trong đoạn số \_\_\_\_\_ **h** \_\_\_\_\_ hợp đồng thuê (mang hợp đồng thuê mỗi lần ra tòa) cho bất động sản này, mà không được trợ cấp và được miễn kiểm soát tiền thuê. Tổng số tiền nợ Nguyên Cáo là \$ \_\_\_\_\_ **i** \_\_\_\_\_.

**8** Thông báo dọn đi đã được: D giao theo yêu cầu của luật pháp, **hay** D Tôi đã trực tiếp xem xét hợp đồng thuê và Bị Cáo đã từ bỏ một cách rõ ràng quyền được giao thông báo dọn đi trong đoạn số \_\_\_\_\_ trang số \_\_\_\_\_ trong hợp đồng thuê, **hoặc** D Bị Cáo đã từ bỏ một cách rõ ràng quyền đó trong một tài liệu khác (đính kèm bản sao).

**9** **4.** Tiền thuê bất động sản mà Nguyên Cáo yêu cầu được trợ cấp bởi chính phủ liên bang hoặc địa phương? D có D không  
Nếu tiền thuê được trợ cấp, trả lời tất cả những câu hỏi dưới đây:

Số tiền thuê, nếu có, người thuê phải trả mỗi tháng là? \$ \_\_\_\_\_

Số tiền thuê, nếu có, nhận từ chương trình trợ cấp mỗi tháng? \$ \_\_\_\_\_

Có phải số tiền thuê được yêu cầu phải trả cho bất kỳ tháng nào được liệt kê trong đơn khiếu nại cao hơn phần người mượn phải trả trong tháng đó không? D có D không

Có phải chương trình trợ cấp đã không trả phần tiền thuê cho bất kỳ tháng nào được đề cập trong trường hợp này không? D có D không

Vì vậy, Nguyên Cáo yêu cầu Tòa Án: (chọn tất cả những gì thích hợp)

**10** D Phán quyết cho sở hữu bất động sản được mô tả và những chi phí Thư Ký tính.

D Phán quyết tiền cho thuê, những phí được quy định như tiền thuê nhà, và các lệ phí trả trễ trong tổng số tiền \$ \_\_\_\_\_.

D Lệnh bảo vệ yêu cầu tất cả tiền thuê trong tương lai phải được trả vào Đăng Bạ Tòa án đến khi vụ việc được quyết định.

**11** Ký tên & tuyên thệ trước tôi \_\_\_\_\_ ngày \_\_\_\_\_, 20 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **12** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ **13** \_\_\_\_\_  
Nguyên Cáo/Luật sư của Nguyên Cáo/Đại Diện của Nguyên Cáo Ngày \_\_\_\_\_

**14** Công Chứng Viên Ủy Quyền Của Tôi Hết Hạn Chức Vụ của Người Ký (nếu có)

**Lưu Ý Quan Trọng đối với Các Bên:** Tòa Phúc Thẩm Quy Luật 49, Tòa Thượng Thẩm Quy Luật Tố Tụng Dân Sự 101, Quy Luật 9 Chủ Bất Động Sản và Người Mướn ngăn cấm việc hành nghề trái phép. Bất kỳ người nào không phải là luật sư có uy tín tại Quận Columbia nên biết rằng anh hoặc cô ta có thể tham gia vào việc hành nghề trái phép nếu họ thay mặt người khác trong Chi nhánh Chủ Bất Động Sản và Người Mướn với bất cứ mục đích nào khác ngoài việc yêu cầu sự tiếp tục.

**15** \_\_\_\_\_

Nguyên Cáo/ Luật Sư của Nguyên Cáo Số Thành Viên Thống Nhất

THƯ KÝ TÒA ÁN

Địa chỉ Mã Bưu Điện

Chi phí của vụ kiện này đến nay là \$ \_\_\_\_\_ **16** \_\_\_\_\_

Số Điện Thoại Địa Chỉ Điện Thư (chỉ cần thiết cho luật sư)

Para pedir una traducción, llame al (202) 879-4828

如需翻译, 请打电话 (202) 879-4828

Veillez appeler au (202) 879-4828 pour une traduction

Để có một bài dịch, hãy gọi (202) 879-4828

□□□□ □□□□ □□□□ (202) 879-4828 □□□□

번역을 원하시면, (202) 879-4828 로 전화하십시오