

Xác Minh Khiếu Nại về Sở Hữu Bất Động Sản -- Đơn 1C (Không Trả Tiền Thuê Nhà và Các Căn Cứ Khác để Trục Xuất – Bất Động Sản Khu Dân Cư)

Verified Complaint for Possession of Real Property -- Form 1C (Nonpayment of Rent and Other Grounds for Eviction – Residential Property)

Nếu khiếu nại của bạn về sở hữu bao gồm một yêu cầu bồi thường cho việc không trả tiền thuê và một cáo buộc rằng bị cáo/người mượn đã vi phạm trách nhiệm thuê nhà, bạn *phải* sử dụng mẫu 1C. Nếu căn cứ *duy nhất* cho khiếu nại của bạn là không trả tiền thuê thì *không sử dụng mẫu đơn này* ngay cả khi bạn đã giao cho bị cáo/người mượn 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 1C:

- Người mượn nhà của bạn đã không trả tiền thuê và quyền được nhận một thông báo dọn đi vì không trả tiền thuê được miễn trong hợp đồng thuê của người mượn nhà. Người mượn nhà của bạn cũng đã vi phạm các điều khoản trong hợp đồng thuê là nuôi một con chó trong nhà. Bạn đã giao người mượn nhà với một thông báo 30 ngày để sửa chữa hoặc bỏ đi, thông báo đã hết hạn, và người mượn nhà đã không khắc phục vi phạm bằng cách loại bỏ con chó. Bạn muốn kiện người mượn nhà vì không trả tiền thuê và vi phạm hợp đồng thuê là nuôi chó.
- Người mượn nhà của bạn đã không trả đủ tiền thuê và thường trễ với việc thanh toán tiền mượn. Bạn đã giao người mượn nhà với một thông báo 30 ngày để sửa chữa hoặc bỏ đi cho biết rằng anh hoặc cô ta nợ bạn tiền thuê và thường trễ với việc thanh toán tiền mượn. Thông báo hiện đã hết hạn và người mượn nhà đã không trả tiền mượn và đã không thanh toán các khoản tiền thuê đúng hạn.

Một Đơn mẫu 1C theo các hướng dẫn này. **Các ô được đánh số trên "Đơn Mẫu 1C" 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 chọn 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. Bạn *phải* hoàn thành **CẢ HAI** phần không trả tiền thuê và thông báo dọn đi trong Đơn 1C.
8. 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 không nhận được tiền thuê. Vì lý do bạn đang kiện bị cáo/người mượn 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 mượn nhà với một thông báo sửa chữa/bỏ đi/dọn đi vì không trả tiền mượn.
 - a. Trong ô trống này, in hoặc viết tổng số *tiền thuê nhà* mà bị cáo/người mượn 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 mượn nhà không trả tiền mượn. Ví dụ, nếu tiền thuê nhà đến hạn vào ngày đầu tiên của mỗi tháng và bị cáo/người mượn nhà đã không trả tiền mượn 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 mượn mà bị cáo/người mượn 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 mượn nhà nợ bạn, nếu có. *Không được* bao gồm bất kỳ chi phí tòa án nào trong số tiền này.
- g. Giải thích chính xác (những) lý do 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 mượn”. 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 Mượn 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.
9. Chọn bất cứ ô nào thích hợp cho khoản tiền thuê **không được thanh toán** của bạn. Nếu bạn đã giao cho bị cáo/người mượn 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 chọn ô nói rằng “đã được giao theo yêu cầu của luật pháp.” Nếu bạn có sự hiểu biết riêng rằng bị cáo/người mượn 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 mượn nhà đã từ bỏ quyền được nhận thông báo. Nếu bị cáo/người mượn 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.
10. 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 cho **thông báo dọn đi** của bạn (các vi phạm về trách nhiệm thuê nhà hoặc các khiếu kiện khác). Vì bạn đang tìm cách để trục xuất bị cáo/người mượn dựa vào việc hết hạn của một thông báo cho bị cáo, bạn *phải* chọn một ô trong Phần này.
- Nếu lý do bạn đang kiện một bị cáo/người mượn nhà là vì anh ta hay cô ta đã không bỏ đi sau khi hết hạn thông báo dọn đi, chẳng hạn như thông báo dọn đi cho việc sở hữu và sử dụng với mục đích cá nhân hoặc bán nhà, bạn *phải* chọn ô thích hợp trong Phần này.
 - Nếu lý do bạn đang kiện một bị cáo/người mượn nhà là vì anh ta hay cô ta đã vi phạm trách nhiệm thuê nhà và bạn đã giao cho bị cáo/người mượn với một thông báo sửa chữa hoặc bỏ đi, bạn *phải* chọn ô thích hợp trong Phần này.
 - Nếu lý do bạn đang kiện một bị cáo/người mượn nhà là vì anh ta hay cô ta đã không bỏ đi sau khi hết hạn thông báo thông báo dọn đi, bạn *phải* chọn ô thích hợp trong Phần này.
- Vì khiếu nại của bạn dựa trên việc hết hạn của một thông báo cho bị cáo/người mượn theo mục này, bạn ***phải* đính kèm một bản sao Thông Báo và giấy cam kết đã giao Thông Báo**. Bạn có thể sử dụng bản cam kết của riêng bạn hoặc lấy một bản từ Văn phòng Thư Ký.
11. Nếu bạn đã chọn ô trong Phần 10 cho biết rằng bạn đang tìm cách trục xuất bị cáo/người mượn dựa vào việc hết hạn của thông báo cho bị cáo, bạn *phải* đánh dấu một trong hai ô trong Phần này nói về nội dung của thông báo.
- Chọn ô đầu tiên nếu tất cả các sự kiện nêu trong thông báo bạn đã đưa cho bị cáo là đúng vào thời điểm thông báo đã được giao.
 - Chọn ô thứ hai nếu chỉ *một số* sự kiện nêu trong thông báo là đúng vào thời điểm thông báo đã được giao và giải thích đầy đủ trong khoảng trống được cung cấp cho các sự kiện bạn đang dựa vào. Ví dụ, chủ nhà cho người mượn một thông báo sửa chữa hoặc bỏ đi vì vi phạm hợp đồng thuê vì có một con chó và làm hư hỏng tài sản. Chủ nhà sau đó phát hiện ra rằng ông đã được báo thông tin sai và

người mướn nhà không bao giờ có một con chó. Trong trường hợp đó, chủ bất động sản sẽ chọn ô thứ hai và cho hay rằng ông chỉ dựa vào yêu cầu bồi thường vì người mướn đã làm hư hỏng tài sản.

12. Hoàn thành Phần này *chỉ* trong trường hợp cáo buộc những vi phạm trách nhiệm thuê nhà.

a. Chọn *một hoặc cả hai* ô trong Phần này.

- i. Nếu hành động hoặc hành vi của bị cáo/người mướn nhà được nêu trong thông báo vi phạm một đoạn văn hoặc điều khoản của hợp đồng thuê giữa bạn và bên bị cáo/người mướn, hãy chọn ô đầu tiên và cung cấp (các) số đoạn trong hợp đồng thuê mà bị cáo/người mướn đã vi phạm.
- ii. Nếu bạn không có một văn bản hợp đồng thuê với bị cáo/người mướn nhà, luật pháp chỉ cho phép bạn trục xuất bị cáo/người mướn nếu người đó vi phạm một điều khoản trong Bộ Luật Gia Cư của Quận Columbia (Tiêu Đề 14 của những Luật Lệ Thành Phố Quận Columbia). Nếu bạn không có một văn bản hợp đồng thuê nhưng bị cáo/người mướn đã vi phạm một điều khoản của Bộ Luật Gia Cư, hãy chọn ô thứ hai và trích dẫn hoặc một phần của Bộ Luật Gia Cư đã bị vi phạm hay mô tả hành vi mà bạn cho là vi phạm bộ luật gia cư trong khoảng trống được cung cấp.

b. Bạn phải cho biết phải chăng những hành động hoặc hành vi của bị cáo được nêu trong thông báo xảy ra trong vòng sáu tháng trước khi giao thông báo.

c. Chọn *một* trong những ô trong Phần này và giải thích đầy đủ trong khoảng trống được cung cấp.

- i. Nếu bị cáo/người mướn nhà đã được thông báo để sửa chữa hoặc bỏ đi vì vi phạm trách nhiệm thuê mướn, bạn *phải* chọn ô đầu tiên và giải thích (những) vi phạm mà bị cáo/người mướn không sửa chữa hoặc điều chỉnh đúng thời hạn quy định trong thông báo.
- ii. Nếu bị cáo là một người có nhà ở trợ cấp liên bang và không có quyền được khắc phục vi phạm hợp đồng thuê, bạn *phải* chọn ô thứ hai và giải thích tại sao bị cáo không có quyền được khắc phục vi phạm hợp đồng thuê.

13. Số Hồ Sơ L&T. Để trống chỗ này vì Thư Ký sẽ chỉ định một số hồ sơ cho bạn.

14. 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.

15. 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. Bởi vì khiếu nại của bạn trong Đơn 1C có cáo buộc cả về việc không trả tiền thuê và cáo buộc rằng bị can đã có một vi phạm trách nhiệm thuê nhà, bạn có thể nhận phán quyết không được lấy lại quyền sở hữu. Tuy nhiên, tùy theo trường hợp của bạn, Tòa Án, tùy theo quyết định của mình, có thể từ chối đưa ra phán quyết không được lấy lại quyền sở hữu nhưng có thể cho bạn phán quyết được lấy lại quyền sở hữu.
- 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.)

16. 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.
17. 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.
18. Nếu người có tên trong Phần 4 và trên dòng chữ ký tại Phần 17 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).
19. 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.
20. 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.
21. Vui lòng để trống phần này. Thư Ký sẽ ghi vào tổng chi phí cho phép khi bạn nộp Đơn Khiếu Nại.

12 B. Chỉ hoàn thành trong các trường hợp cáo buộc vi phạm trách nhiệm của hợp đồng thuê nhà:

a (1) Hành vi của bị cáo trong Thông Báo vi phạm: (Chọn một hoặc cả hai)
 D (Các) điều khoản trong đoạn số hoặc quy định sau đây trong văn bản hợp đồng thuê: ____; và / hay
 D Tiêu Đề 14 của những Luật Lệ Thành Phố Quận Columbia (Bộ Luật Gia Cư). Trích dẫn phần ____
 của Tiêu Đề, hoặc mô tả hành vi _____

b (2) Hành vi của bị cáo trong Thông Báo đã xảy ra trong vòng sáu tháng kể từ ngày giao Thông Báo: D có D không

c (3) Xem xét và hoàn thành **một** trong những phần sau:
 D Trong (các) vi phạm được liệt kê trong Thông Báo đính kèm, Bị Cáo đã không sửa chữa/khắc phục (những) vi phạm sau theo thời hạn quy định trong Thông Báo: _____

D Bị Cáo không có quyền sửa chữa / khắc phục (các) vi phạm vì: (chỉ nhà ở được trợ cấp liên bang) _____

14 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 thuê 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

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

15 D Phán quyết cho sở hữu bất động sản được mô tả người thuê không có quyền ở lại (phán quyết không được lấy lại vì vi phạm khác ngoài việc không thanh toán tiền thuê hoặc, nếu Tòa Án từ chối đưa ra phán quyết không được lấy lại, một bản án đổi thành sở hữu dựa trên không thanh toán Tiền thuê; và các chi phí Thư Ký tính, một phán quyết được lấy lại quyền sở hữu vì không thanh toán tiền thuê.

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.

16 Ký tên & tuyên thệ trước tôi _____ ngày _____, 20 _____

17 _____
 Nguyên Cáo/Luật sư của Nguyên Cáo/Đại Diện của Nguyên Cáo Ngày _____

Công Chứng Viên

Ủy Quyền Của Tôi Hết Hạn

18 _____
 Chức Vụ của Người Ký (nếu có)

19 **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.

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

Địa chỉ Mã Bưu Điện

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

THƯ KÝ TÒA ÁN

Chi phí của vụ kiện này đến nay là \$ _____ 21

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

□A□□ □□□ □□□□ (202) 879-4828 □□□□

번역을 원하시면, (202) 879-4828 로 전화하십시오