

Xác Minh Khiếu Nại về Sở Hữu Bất Động Sản – Đơn 1D (Bất Động Sản Thương Mại - Commercial Property)

Verified Complaint for Possession of Real Property -- Form 1D (Commercial Property)

Nếu khiếu nại của bạn về sở hữu liên quan đến việc cho thuê bất động sản thương mại bạn *phải* sử dụng Đơn 1D. Cơ sở cho khiếu nại về sở hữu của bạn không quan trọng, cho dù đó là việc không trả tiền thuê hoặc hết hạn thông báo dọn đi, nếu tài sản là bất động sản thương mại bạn *phải* sử dụng Đơn Kiện này.

Ví dụ khi sử dụng Đơn 1D:

- Bạn là chủ sở hữu bất động sản thương mại và người mướn của bạn đã không trả tiền mướn.
- Bạn là chủ sở hữu bất động sản thương mại và người mướn của bạn đang vi phạm các điều khoản trong hợp đồng thuê.
- Bạn là chủ sở hữu bất động sản thương mại và và hợp đồng thuê giữa bạn và người mướn của bạn đã hết hạn.

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

1. Số Hồ Sơ L&T. Điền 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 Bất Động Sản 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 bất động sản, 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 không trả tiền thuê, *nếu đó là cơ sở cho khiếu nại của bạn*. Nếu lý do bạn đang kiện bị cáo người mướn bất động sản là vì họ không trả tiền mướn, 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 bất động sản với một thông báo sửa/bỏ đi/dọn đi vì không trả tiền thuê.
 - a. Trong ô trống này, in hoặc viết tổng số tiền mà bị cáo/người mướn bất động sản nợ bạn.
 - b. & c. Liệt kê thời gian mà bị cáo/người mướn không trả tiền mướn bất động sản. Ví dụ, nếu tiền thuê đến hạn vào ngày đầu tiên của mỗi tháng và bị cáo/người mướn 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.
8. Chọn bất cứ ô nào thích hợp cho bạn trong trường hợp không trả tiền thuê bất động sản ở Phần 7 và giải thích đầy đủ cơ sở cho (các) khiếu nại của bạn khi được nhắc.
9. Chọn bất cứ ô nào thích hợp cho trường hợp **không trả tiền thuê bất động sản** của bạn ở Phần 7. Nếu bạn đã giao cho bị cáo/người mướn thông báo dọn đi vì không trả tiền thuê 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 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 đã từ bỏ quyền được nhận thông báo. Nếu bị cáo/người mướn đã từ bỏ quyền được nhận thông báo để thoát khỏi hợp đồng thuê vì không trả tiền thuê 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 vì bị cáo /người mướn không dọn ra sau khi **hết hạn thông báo dọn đi** hoặc thông báo chấm dứt hợp đồng vì bất kỳ lý do nào **ngoài việc không trả tiền thuê, nếu đó là cơ sở cho khiếu nại của bạn.**
 - a. Nếu bạn đã chọn ô trong Phần 10 cho biết rằng bạn đang tìm cách để trục xuất bị cáo/người mướn dựa vào việc hết hạn của một thông báo cho bị cáo, bạn *phải* đánh dấu một trong hai ô trong Phần này nói về nội dung của thông báo.
 - i. 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.
 - ii. 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 bất động sản cho người thuê một thông báo sửa chữa hoặc bỏ đi vì vi phạm hợp đồng thuê không có bảo hiểm và làm hư hỏng tài sản. Chủ bất động sản sau đó phát hiện ra rằng ông đã được báo thông tin sai và người thuê đã luôn duy trì bảo hiểm. 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 thuê đã làm hư hỏng tài sản.
 - b. Hoàn thành phần này nếu có thể áp dụng cho thông báo của bạn. Nếu thông báo của bạn dựa trên sự vi phạm hợp đồng thuê của người mướn, hãy giải thích các điều khoản cho thuê đã bị vi phạm. Nếu bị cáo thương mại đã được trao cơ hội để sửa chữa vi phạm hợp đồng thuê nhưng đã không làm như vậy, giải thích các vi phạm mà bị cáo không sửa chữa hoặc điều chỉnh đúng thời hạn quy định trong thông báo.
11. Số Hồ Sơ L&T: Để trống chỗ này vì Thư Ký sẽ chỉ định một số hồ sơ cho bạn.
12. Sử dụng phần này nếu bạn đang tìm cách trục xuất bị cáo/người mướn vì các lý do khác **ngoài việc không trả tiền thuê hoặc hết hạn thông báo dọn đi.** Chọn bất cứ ô nào thích hợp cho khiếu nại của bạn. Nếu không có ô nào thích hợp cho yêu cầu bồi thường của bạn, hãy chọn ô "Lý do Khác" và giải thích đầy đủ căn cứ cho khiếu nại của bạn về quyền sở hữu trong khoảng trống được cung cấp.
13. Chọn bất cứ ô nào thích hợp cho khiếu nại của bạn ở Phần 12. Nếu thông báo dọn đi không cần thiết, hãy chọn ô nói rằng “không cần thiết.” Nếu bạn đã giao cho bị cáo/người mướn bất động sản thông báo dọn đi vì không trả tiền thuê hay thông báo sửa chữa hoặc bỏ đi vì không trả tiền thuê, 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 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 đã từ bỏ quyền được nhận thông báo. Nếu bị cáo/người mướn đã từ bỏ quyền được nhận thông báo để thoát khỏi hợp đồng thuê vì không trả tiền thuê 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.
14. 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 **phán quyết bồi thường** để 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. Nếu căn cứ duy nhất cho khiếu nại của bạn là không trả tiền thuê, bạn *phải* đánh dấu ô này.
 - ii. Bằng cách chọn ô thứ hai, bạn đang yêu cầu tòa án **phán quyết không bồi thường** để 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. Nếu khiếu nại của

bạn dựa trên những lý do khác hoặc ngoài việc không thanh toán tiền thuê, bạn có thể chọn ô này.

- iii. Chọn ô thứ ba 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.
- iv. Chọn ô thứ tư nếu bạn muốn tòa án ra lệnh cho bị cáo trả tiền thuê bất động sản 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.)

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.

15. 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 miễn phí.
16. Nếu người có tên trong Phần 4 và trên dòng chữ ký tại Phần 16 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).
17. 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.
18. 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.
19. 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 MƯỢN
(LANDLORD AND TENANT BRANCH)**

510 4th STREET, N.W., Building B Phòng #110, Washington, D.C. 20001 Điện Thoại (202) 879-4879

Số Hồ Sơ. LTB _____ 1

_____ 2
(Các) Nguyên Cáo

vs.

_____ 3
(Các) Bị Cáo

Địa chỉ (Không dùng các hộp thư bưu điện)

Địa chỉ

Thành phố Tiểu bang Mã Bưu Điện

Washington, D.C.

Mã Bưu Điện

Số Điện Thoại

Số Điện Thoại (nếu biết)

**XÁC MINH KHIẾU NẠI VỀ SỞ HỮU BẤT ĐỘNG SẢN -- ĐƠN 1D
(Bất Động Sản Thương Mại - Commercial 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 Bất Động Sản hay Chủ Sở Hữu, **hay** 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, **hoặc** D không phải là Chủ Bất Động Sản, Chủ Sở Hữu, hay Đại Diện Cá Nhân, nhưng có quyền yêu cầu sở hữu vì (giải thích) _____.

3. Nguyên Cáo muốn lấy lại sở hữu bất động sản thương mại tại _____ 6, Washington, D.C. Bị Cáo sở hữu bất động sản, người thuê không có quyền ở đó. Nguyên Cáo muốn lấy lại sở hữu bất động sản vì:

7 A. D Bị Cáo đã không trả: \$ Bị _____ a tổng số tiền thuê phải trả Chủ Bất _____ b đến _____ c 7
Bị Cáo nợ: _____ Động Sản từ _____

- 8 D Số tiền thuê hàng tháng \$ _____.
- D Bảo Trì Khu Vực Chung (CAM) \$ _____ (giải thích) _____.
- D Các hóa đơn điện, nước, ga \$ _____ (giải thích) _____.
- D Tiền thuế \$ _____ (giải thích) _____.
- D Các lệ phí trả trễ \$ _____ mỗi tháng cho những tháng _____ đến _____.
- D Các lệ phí hợp lý của luật sư \$ _____ đến nay, quy định ở khoản _____ của hợp đồng thuê.
- D Số tiền khác \$ _____ cho (giải thích) _____.

9 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).

10 B. D Bị cáo không dọn ra khỏi bất động sản sau khi thông báo được giao đúng cách hết hạn D Thông Báo Dọn Đi **hay** D Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng (Đính kèm bản sao Thông Báo và giấy cam kết đã giao Thông Báo).

a 1) Nội Dung của Thông Báo:

- D Tất cả các sự kiện được nêu trong Thông Báo đính kèm là đúng vào thời điểm Thông Báo đã được giao, **hoặc**
- D Nguyên Cáo chỉ dựa vào các sự kiện sau đây trong Thông Báo đính kèm, những điều này đúng vào thời điểm Thông Báo đã được giao: (ghi rõ) _____.

b 2) Tuân Thủ Thông Báo: (hoàn thành nếu thích hợp)

- a. Hành vi của bị cáo trong Thông Báo vi phạm (các) điều khoản trong đoạn số hoặc quy định sau đây trong văn bản hợp đồng thuê: _____.
- b. Trong số các vi phạm được liệt kê trong Thông Báo đính kèm, Bị Cáo đã không sửa chữa/khắc phục những vi phạm sau đây theo thời hạn quy định trong Thông Báo: _____.

12 C. D Vì lý do sau:

- D Bị cáo chiếm hữu sau khi hết hạn hợp đồng thuê bất động sản.
- D Bị cáo không phải là người mượn bất động sản và không có quyền hợp pháp để chiếm giữ nó.
- D Lý do khác (giải thích đầy đủ) _____

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

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

- 14 D Phán quyết hoàn lại việc sở hữu bất động sản được mô tả và những chi phí Thư Ký tính.
 D Phán quyết việc sở hữu bất động sản được mô tả và không có quyền chuộc lại hợp đồng thuê (phán quyết không hoàn lại) và những chi phí Thư Ký tính.
 D Phán quyết tiền cho thuê, những phí được quy định như tiền thuê bất động sản, 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.

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

16

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

17

 Chức Vụ của Người Ký (nếu có)

 Công Chứng Viên

 Ủy Quyền Của Tôi Hết Hạn

18 **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 Mượn 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 Mượn với bất cứ mục đích nào khác ngoài việc yêu cầu sự tiếp tục.

19 _____
 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 \$ 20

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