

# Lưu trú

**Đại diện cho  
bản thân  
trong một  
cuộc trực xuất**

## Cần thời gian để di chuyển?

---

Nếu bạn thua kiện trực xuất, hoặc bạn đã đồng ý theo phán quyết của tòa án để chuyển ra ngoài và bạn cần thêm thời gian để chuyển đi, bạn có thể yêu cầu thẩm phán cho phép bạn ở lại nhà lâu hơn. Bạn phải **hành động nhanh chóng** và sử dụng mẫu đơn **Lưu trú khi thi hành án** trong tập sách này.

### Hành động nhanh chóng

**10 ngày** sau khi bạn thua kiện trực xuất, chủ nhà của bạn có thể nhận được **Lệnh hành quyết** từ tòa án. Lệnh hành quyết là lệnh của tòa án mà chủ nhà phải đưa ra cảnh sát trưởng hoặc thanh tra để họ có thể chuyển bạn ra ngoài. Cảnh sát trưởng hoặc thanh tra chỉ có thể chuyển bạn ra ngoài nếu chủ nhà của bạn đã cho họ một Lệnh hành quyết.

Nếu bạn kháng cáo một vụ kiện mà bạn đã thua trong vòng 10 ngày kể từ ngày tòa án ra quyết định, chủ nhà của bạn không thể yêu cầu Lệnh hành quyết ngay lập tức. Xem **Tập sách 7: Kháng cáo**.

Bạn càng đợi lâu để yêu cầu một **Lưu trú khi thi hành án**, bạn càng có nhiều rủi ro rằng chủ nhà sẽ nhận được Lệnh hành quyết và chuyển bạn ra ngoài.

Bạn cũng có thể yêu cầu tòa cho thêm thời gian trước đó nếu bạn đã ký một thỏa thuận và bạn không thể dọn đi trước ngày trong thỏa thuận.

*Được cung cấp bởi liên bang Massachusetts Law Reform Institute (Massachusetts Viện cải cách luật) pháp với sự hỗ trợ từ các văn phòng dịch vụ pháp lý tại Massachusetts và sẵn có tại [www.MassLegalHelp.org](http://www.MassLegalHelp.org).*

*© MLRI, được chỉnh sửa lại vào tháng Một năm 2022. Đã đăng ký bản quyền.*

**TẬP SÁCH**

**8**

## Tôi có thể ở lại bao lâu?

---

Mẫu đơn Lưu trú khi thi hành án trong tập sách này yêu cầu tòa án hoãn Lệnh thi hành án và cho phép bạn có thêm thời gian để tìm nhà ở mới. Khoảng thời gian bạn có thể yêu cầu tùy thuộc vào lý do trục xuất.

### Trục xuất không có lỗi

Nếu chủ nhà của bạn đưa ra quyết định trục xuất không có lỗi, chẳng hạn như vì gia đình họ muốn chuyển đến căn hộ của bạn hoặc vì họ muốn bán tòa nhà, thẩm phán có thể cho bạn ở lại đến 6 tháng. Họ có thể cho phép bạn 12 tháng nếu bạn hoặc ai đó trong gia đình bạn trên 60 tuổi hoặc bị khuyết tật về thể chất hoặc tinh thần.

Nếu họ chỉ cho phép bạn ở lại trong một thời gian ngắn hơn, chẳng hạn như 3 tháng, bạn có thể đệ trình một bản kiến nghị khác nếu bạn cần thêm thời gian.

### Không trả tiền thuê nhà hoặc trục xuất do lỗi

Nếu chủ nhà của bạn trục xuất vì không trả tiền thuê nhà hoặc lý do là lỗi của bạn, thì tòa án có thể không cho bạn thêm thời gian hoặc có thể cho bạn thêm một chút thời gian, chẳng hạn như một vài ngày hoặc một vài tuần.

Nếu thẩm phán cho bạn ở lại Lưu trú khi thi hành án, họ có thể sẽ yêu cầu bạn trả tiền thuê nhà hoặc giá trị hợp lý của căn hộ của bạn trong thời gian bạn ở lại.

### Lưu hồ sơ về việc tìm kiếm nhà ở của bạn

Sử dụng **Mẫu đơn nhật ký tìm kiếm nhà ở** ở cuối tập sách này để theo dõi các căn hộ bạn định thuê và những việc bạn làm khi tìm kiếm một căn hộ mới. Bạn có thể trình hồ sơ này cho tòa án để họ biết bạn đang tìm kiếm. Đính kèm mẫu đơn vào kiến nghị của bạn khi bạn nộp nó.

## Làm thế nào để yêu cầu Lưu trú khi thi hành án

---

### Điền vào mẫu đơn trong tập sách này

Những con số và chữ viết trong các hướng dẫn này trùng khớp với những gì ghi trên biểu mẫu.

- a. Ghi tên quận hạt của bạn.
- b. Sao chép tên chủ nhà từ **Giấy triệu tập và khiếu nại**.
- c. Sao chép tên của bạn từ Giấy triệu tập và khiếu nại, ngay cả khi tên đó sai. Bạn có thể yêu cầu tòa án sửa chữa sai lầm.
- d. Sao chép tên của tòa án từ giấy triệu tập và khiếu nại.
- e. Điền vào số ghi án, nếu bạn biết. Số ghi án là số mà tòa án đã chỉ định cho vụ kiện của bạn. Bạn có thể yêu cầu thư ký tại tòa án cung cấp.
1. Mô tả những gì bạn đã làm để tìm một nơi ở mới. Sử dụng **Mẫu đơn nhật ký tìm kiếm nhà ở** trong tập sách này để giúp bạn theo dõi những việc bạn đã làm để tìm một căn hộ

mới. Tạo một bản sao của Mẫu nhật ký tìm kiếm nhà ở của bạn và đính kèm vào mẫu đơn kiến nghị của bạn trong tập sách này.

2. Đánh dấu vào ô này nếu bạn hoặc ai đó trong gia đình của bạn từ 60 tuổi trở lên.
3. Đánh dấu vào ô này nếu bạn **hoặc ai đó trong gia đình bạn** bị khuyết tật. **Bạn không cần phải nhận SSI hoặc SSDI.** Đối với việc **Lưu trú khi thi hành án**, khuyết tật của bạn có thể là sự suy giảm về thể chất hoặc tinh thần, giới hạn đáng kể:
  - Loại nhà bạn có thể ở.
  - Khả năng để tìm kiếm nhà ở mới của bạn. Hoặc
  - Khả năng tự chăm sóc bản thân, thực hiện các công việc chân tay, đi bộ, nhìn, nghe, nói, thở, học hỏi hoặc làm việc.
4. Sử dụng các dòng trống để giải thích rằng việc di chuyển bây giờ sẽ rất khó khăn. Ví dụ:
  - Tôi đã thuê một căn hộ mới, nhưng một tháng sau mới có thể chuyển tới được.
  - Tôi không thể di chuyển cho đến khi các con tôi học xong.
  - Tôi bị tàn tật hoặc già yếu và không thể tìm thấy một nơi thích hợp.
  - Tôi đang trong danh sách chờ đợi để được cấp nhà ở.
  - Tôi sẽ sớm nhận được trợ cấp.
  - Tôi có một đứa con bị khuyết tật.
5. Đánh dấu vào ô 5 nếu bạn nhận được thông báo 48 giờ về việc trục xuất từ cảnh sát trưởng hoặc thanh tra. Điền ngày giờ vào thông báo trục xuất của cảnh sát trưởng.  
Mang theo thông báo 48 giờ với bạn đến tòa án.
6. Sử dụng khoảng trống để mô tả bất kỳ thông tin nào khác mà bạn nghĩ có thể giúp thẩm phán quyết định cho bạn thêm thời gian. Nói với thẩm phán về cách bạn đang làm việc với chủ nhà trong khi bạn chuẩn bị chuyển đi. Ví dụ: nếu bạn đã thanh toán tất cả tiền thuê nhà của mình, hãy nói với thẩm phán trong khoảng trống này.
7. Gọi cho thư ký tòa án hoặc điền vào phần này khi bạn đưa đơn khởi kiện ra tòa. **Hỏi thư ký tòa án** khi nào bạn sẽ có một buổi điều trần và liệu bạn có nên ghi ngày và giờ vào bản kiến nghị hay thư ký sẽ làm điều đó. Nếu thư ký tòa án yêu cầu bạn làm điều đó, hãy điền ngày và giờ.
8. Đánh dấu vào ô bên cạnh cách bạn đã giao/dự định cung cấp kiến nghị và Nhật ký tìm kiếm nhà ở cho chủ nhà của bạn hoặc luật sư của họ. Viết ngày bạn gửi hoặc gửi các mẫu đơn.
9. Ký tên và viết tên, địa chỉ và số điện thoại của bạn.

## **Nộp hồ sơ và cung cấp bản kiến nghị để Lưu trú khi thi hành án**

1. Tạo 2 bản sao cho mỗi Bản kiến nghị để Lưu trú khi thi hành án và **Nhật ký tìm kiếm nhà ở** đã hoàn thành của bạn
2. Gọi cho văn phòng của thư ký.
  - Nói với thư ký rằng bạn cần phải có một buổi điều trần ngay lập tức trước khi cảnh sát trưởng chuyển bạn ra ngoài.
  - Yêu cầu thư ký tòa án:

- ✓ "Ai sẽ điền ngày điều trần vào Bản kiến nghị để Lưu trú khi thi hành án của tôi?" Và,
- ✓ "Cách tốt nhất để nộp Bản kiến nghị của tôi với tòa án là gì?"

### 3. Sau khi bạn nói chuyện với thư ký tòa án:

- Nộp các mẫu đơn **bản gốc** cho tòa án càng sớm càng tốt. Bạn có thể:
  - ✓ Đưa đến văn phòng thư ký tòa án. Nếu bạn gửi trực tiếp bằng tay, hãy yêu cầu tòa án đóng dấu ngày nộp đơn vào bản sao của bạn để bạn có bằng chứng bạn đã nộp đơn đúng hạn.
  - ✓ Gửi đến tòa án bằng phương thức điện tử. Dùng hệ thống nộp đơn trực tuyến của tòa án hoặc gọi và hỏi tòa án nếu bạn có thể email cho họ. Đây là phương thức tốt nhất nếu bạn có thể làm như vậy!
  - ✓ Nếu bạn hoàn toàn không thể giao nó trực tiếp hoặc gửi nó qua các phương pháp điện tử sau khi nói chuyện với thư ký tòa án, bạn có thể gửi nó qua đường bưu điện. Nhưng thư chậm và bạn có nguy cơ bị đuổi nếu tòa án không nhận được kịp thời.
- Đưa một **bản sao** của mẫu đơn cho chủ nhà hoặc luật sư của họ. Nhìn vào bên phải của giấy triệu tập và khiếu nại. Nếu có một số ký tự trên dòng "BBO#" thì chủ nhà của bạn có luật sư. Để gửi bản sao, bạn có thể:
  - ✓ Giao trực tiếp bằng tay hoặc email cho luật sư của chủ nhà. Địa chỉ email của luật sư nằm ở cuối giấy triệu tập và khiếu nại. Nếu như chủ nhà của bạn không có luật sư đại diện, bạn cần một văn bản chấp thuận từ chủ nhà chứng nhận họ đồng ý nhận bản kiến nghị của bạn qua email. **Điều quan trọng là phải gửi Bản kiến nghị để Lưu trú khi thi hành án này bằng tay hoặc gửi qua email**, vì thư có thể quá chậm.
- Giữ một bản sao cho bản thân.

## Đến phiên điều trần của bạn đúng giờ

Nói với thẩm phán:

- Những lý do bạn cần thêm thời gian để di chuyển.
- Những điều bạn đã làm để tìm một nơi ở mới.
- Số ngày, tuần hoặc tháng bạn cần.

Thẩm phán có thể sẽ muốn biết nếu:

- Việc trục xuất không phải lỗi của bạn.
- Bạn có thể trả tiền thuê nhà.
- Bạn vẫn chưa tìm được nơi ở mới, mặc dù bạn đã rất nỗ lực siêng năng. Hoặc
- Bạn có những lý do cụ thể tại sao bạn vẫn chưa chuyển đi. Ví dụ, bạn có thể sớm nhận được trợ cấp.

Tại phiên điều trần, thẩm phán có thể sẽ quyết định xem bạn có thể ở lại căn hộ của mình lâu hơn hay không và cho bạn biết bạn còn bao lâu nữa trước khi phải chuyển đi. Nếu họ không cho bạn biết tại phiên điều trần, tòa án sẽ gửi thông báo cho bạn sau một vài ngày.

## **Nếu bạn nhận được Lưu trú khi thi hành án**

Nếu bạn nhận được Lưu trú khi thi hành án, bạn không cần phải di chuyển cho đến ngày trong lệnh Lưu trú khi thi hành án.

Nếu bạn không thể tìm được căn hộ trước ngày trong Lưu trú khi thi hành án và bạn vẫn cần thêm thời gian để di chuyển. Hoàn thành một mẫu đơn **Lưu trú khi thi hành án khác** và đính kèm Nhật ký nhà ở để cho thấy những gì bạn đã thực hiện để tìm một căn hộ khác. .

Nếu bạn quay lại tòa án để yêu cầu thêm thời gian, hãy cho tòa án biết bạn đã cố gắng hết sức để tìm nhà ở mới. Sử dụng lại **Mẫu đơn nhật ký tìm kiếm nhà ở** để thực hiện việc này.

## **Nếu bạn không nhận được Lưu trú khi thi hành án**

Nếu bạn không nhận được Lưu trú khi thi hành án, hãy cố gắng di chuyển bản thân và đồ đạc của bạn càng sớm càng tốt.

Nếu bạn không chuyển đồ đạc của mình trước khi cảnh sát trưởng hoặc thanh tra đến, chủ nhà có thể chuyển đồ đạc của bạn vào kho. Bạn sẽ phải trả tiền để lấy những thứ của mình ra khỏi nhà kho. Bạn có thể mất đồ đạc của bạn vĩnh viễn.

Nếu cảnh sát trưởng hoặc thanh tra đang ở trước cửa nhà bạn, hãy cố gắng thương lượng để có thêm thời gian di chuyển. **Đóng gói đồ đạc có giá trị nhất của bạn - những thứ bạn cần, như giấy tờ quan trọng và thuốc men.**

Luật lưu trữ yêu cầu cảnh sát di chuyển đồ đạc của bạn đến một **nhà kho công cộng** được Bộ An toàn công cộng cấp phép để lưu trữ đồ đạc.

Bạn có quyền chọn **một nhà kho công cộng được cấp phép trong vòng 20 dặm** xung quanh căn hộ của bạn để cất giữ đồ đạc của mình. Bạn phải viết thư cho cảnh sát **vào hoặc trước thời điểm họ di dời tài sản của bạn** để cho họ biết bạn muốn đồ đạc của mình đi đâu.

Bạn có thể tìm thấy danh sách các kho công cộng đã **được phê duyệt**, nơi cảnh sát trưởng hoặc thanh tra có thể lấy đồ của bạn trực tuyến: [Mass.Gov/service-details/public-warehouse-evictions](https://www.mass.gov/service-details/public-warehouse-evictions)

Cảnh sát trưởng **chỉ** có thể chuyển đồ đạc của bạn đến một cơ sở tự lưu trữ hoặc nhà của bạn bè hoặc gia đình nếu chủ nhà của bạn đồng ý. Yêu cầu chủ nhà đồng ý chuyển đồ đạc của bạn đến nơi bạn chọn để không phải trả phí cất giữ. Chủ nhà phải đồng ý, nếu bạn yêu cầu

Tham khảo [MassLegalHelp.org/housing/eviction-storage-law](https://www.mass.gov/help/help/masslegalhelp.org/housing/eviction-storage-law)

## Mẫu đơn nhật ký tìm kiếm nhà ở

Ngày	Địa chỉ/Vị trí của căn hộ	Người liên hệ	Kết quả

## **Hướng dẫn cho người sử dụng mẫu đơn đã được dịch**

---

Điền vào mẫu đơn này và sau đó sao chép thông tin của bạn vào mẫu đơn tiếng Anh trong Tập sách 8.

Chỉ cung cấp mẫu đơn tiếng Anh cho tòa án và chủ nhà của bạn hoặc luật sư của họ.

Giữ mẫu đơn Tiếng Việt và một bản sao của mẫu đơn tiếng Anh để bạn tham khảo.

### **Bạn có quyền được có một thông dịch viên miễn phí**

Trước ngày bạn tham dự phiên điều trần của mình, hãy gọi cho tòa án và yêu cầu được chuyển máy đến văn phòng thư ký tòa án.

Nếu bạn không thể tìm thấy số điện thoại của tòa án trên tài liệu tòa án mà bạn có, hãy tìm nó trực tuyến. Sử dụng Công cụ định vị tòa án tại [mass.gov/courthouse-locator](https://mass.gov/courthouse-locator).

Hãy nói với thư ký tòa án rằng bạn cần thông dịch viên.

Nếu bạn đích thân đến tòa, bạn có thể xuất trình thẻ này cho thư ký tòa án:  
[masslegalhelp.org/language-rights/free-interpreter-en-vt.pdf](https://masslegalhelp.org/language-rights/free-interpreter-en-vt.pdf)

### **Tòa án có cam kết phải hỗ trợ mọi ngôn ngữ cho tất cả mọi người**

Tất cả các tòa án ở bang Massachusetts phải cung cấp cho bạn một thông dịch viên nếu bạn cần.

Nếu bạn không thể nhận được sự trợ giúp bạn cần từ nhân viên tòa án hoặc thông dịch viên, bạn có thể khiếu nại trực tuyến:  
[macourtsystem.formstack.com/forms/language\\_access\\_complaint](https://macourtsystem.formstack.com/forms/language_access_complaint)





# MẪU ĐƠN

(Xin vui lòng ghi hoặc đánh máy)

## TÒA ÁN LIÊN BANG MASSACHUSETTS

a. \_\_\_\_\_ :ss:  
Quận

d. \_\_\_\_\_  
Tên tòa án

b. \_\_\_\_\_  
(Những) nguyên đơn -  
(Những) chủ nhà  
cho

e. \_\_\_\_\_  
Số ghi án Tóm tắt quy trình

c. \_\_\_\_\_  
(Những) bị cáo - (Những)  
người thuê nhà

### BẢN KIẾN NGHỊ ĐỂ LƯU TRÚ KHI THI HÀNH ÁN

Người thuê nhà trong vụ kiện này yêu cầu tòa án giữ nguyên việc thi hành án theo M.G.L. c. 239, §§9 và 10, các quy tắc hiện hành và quyền hạn công bằng của tòa án.<sup>1</sup>

1. Người thuê nhà đã không thể tìm được nơi ở mới, mặc dù đã cố gắng chăm chỉ như sau:

---

---

---

2.  Người thuê hoặc người nào đó trong hộ gia đình của họ từ 60 tuổi trở lên.

3.  Người thuê nhà hoặc người nào đó trong hộ gia đình của họ bị khuyết tật về thể chất hoặc tinh thần.

4. Sẽ là rất khó khăn để di chuyển ngay bây giờ, bởi vì:

---

---

---

<sup>1</sup> Căn cứ *LoRusso và Talbot*, 1999 Mass. App. Div. 301, 304, "mặc dù thẩm phán có toàn quyền quyết định xem xét bất kỳ khó khăn nào mà việc ở lại có thể khiến chủ nhà, mục đích lập pháp và các chính sách theo các đạo luật trên [M.G.L. c. 239, §§9 và 10] có vẻ bắt buộc một quan điểm tư pháp trên quy mô của bất kỳ sự cân bằng lợi ích nào có lợi cho người thuê."

5.

**Đề nghị khẩn cấp để tạm trú thi hành án trong khi chờ điều trần**

Tôi đã nhận được thông báo rằng cảnh sát trưởng hoặc thanh tra sẽ chuyển tôi khỏi nhà vào ngày \_\_\_\_\_ (ngày) lúc \_\_\_\_\_ (giờ) và tôi yêu cầu tòa án ngay lập tức tiếp tục ban hành hoặc sử dụng việc thi hành án trong khi chờ phiên điều trần và quyết định về Đề nghị trên.

6. Các yếu tố liên quan khác mà tôi muốn tòa án xem xét:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

7. **Thư ký tòa án:** Tôi yêu cầu đưa ra kiến nghị này vào \_\_\_\_\_ (ngày) lúc \_\_\_\_\_ giờ.

**Chủ nhà:** Xin lưu ý rằng Bản kiến nghị này sẽ được phân xét vào thời điểm trên.

8. Tôi  đã trao hoặc  gửi qua bưu điện (kiểm tra cái nào) một bản sao của Bản kiến nghị này cho chủ nhà của tôi hoặc cho luật sư của họ vào \_\_\_\_\_ (ngày).

9. \_\_\_\_\_  
Chữ ký của Người thuê

\_\_\_\_\_  
Chữ ký của người thuê nhà

\_\_\_\_\_  
Tên người thuê (bản in)

\_\_\_\_\_  
Tên người thuê (ghi tên)

\_\_\_\_\_  
Địa chỉ nhà

\_\_\_\_\_  
Địa chỉ

\_\_\_\_\_  
Thành phố      Tiểu bang      Mã bưu chính

\_\_\_\_\_  
Thành phố      Tiểu bang      Mã bưu chính

\_\_\_\_\_  
Số điện thoại

\_\_\_\_\_  
Số điện thoại

\_\_\_\_\_  
Email (nếu có)

\_\_\_\_\_  
Email (nếu có)

Ngày: \_\_\_\_\_

# FORM

(Please print or type)

## COMMONWEALTH OF MASSACHUSETTS TRIAL COURT

a. \_\_\_\_\_, ss:  
County

d. \_\_\_\_\_  
Name of Court

b. \_\_\_\_\_  
Plaintiff(s) – Landlord(s)

e. \_\_\_\_\_  
Docket No. Summary Process

vs.

### MOTION TO STAY EXECUTION

c. \_\_\_\_\_  
Defendant(s) – Tenants(s)

The tenant in this case requests this Court to stay the issuance of execution under M.G.L. c. 239, §§9 and 10, applicable rules, and the court's equitable powers.<sup>2</sup>

1. The tenant has been unable to find a new place to live, despite diligent efforts as follows:

---

---

---

2.  Tenant or someone in his/her household is 60 years of age or older.
3.  Tenant or someone in his/her household has a physical or mental impairment.
4. It would be a special hardship to move now, because:

---

---

---

---

<sup>2</sup> Pursuant to *LoRusso v. Talbot*, 1999 Mass. App. Div. 301, 304, "[w]hile it is within the judge's discretion to consider any hardship a stay may cause the landlord, the legislative purpose and policies underlying the above statutes [M.G.L. c. 239, §§9 and 10] appear to mandate a judicial thumb on the scale of any balancing of interests in favor of the tenant."

5.

**Emergency Motion for Temporary Stay of Execution Pending a Hearing**

I received a notice that a constable or sheriff will move me from my home on \_\_\_\_\_(date) at \_\_\_\_\_(time) and I request that the Court immediately stay issuance or use of execution pending a hearing and decision on the above Motion.

6. Other relevant factors that I would like the Court to consider:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

7. **Clerk:** I request this motion to be heard on \_\_\_\_\_(date) at \_\_\_\_\_o'clock.  
**Landlord:** Please take note that this Motion will be heard at the above time.

8. I  delivered or  mailed (*check which one*) a copy of this Motion to my landlord or to his/her lawyer on \_\_\_\_\_(date).

\_\_\_\_\_  
Signature of Tenant  
  
\_\_\_\_\_  
Tenant's Name (*print*)  
  
\_\_\_\_\_  
Address  
  
\_\_\_\_\_  
City State Zip  
  
\_\_\_\_\_  
Telephone Number  
  
\_\_\_\_\_  
Email (if any)

\_\_\_\_\_  
Signature of Tenant  
  
\_\_\_\_\_  
Tenant's Name (*print*)  
  
\_\_\_\_\_  
Address  
  
\_\_\_\_\_  
City State Zip  
  
\_\_\_\_\_  
Telephone Number  
  
\_\_\_\_\_  
Email (if any)

Date: \_\_\_\_\_