

Senior Rights Bulletin

Bản Tin về Quyền Lợi của Người Cao Niên

Asian Americans Advancing Justice – Asian Law Caucus ■ Asian Pacific Islander Legal Outreach
La Raza Centro Legal ■ Legal Assistance to the Elderly

Quyền Lợi của Người Thuê

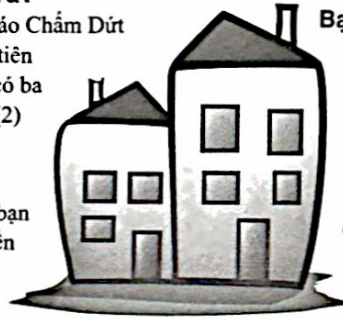
Tôi Phải Làm Gì Nếu Chủ Nhà Cố Gắng Trục Xuất Tôi?

Điều đầu tiên cần biết là ở California bạn chỉ có thể bị trục xuất bởi một lệnh của tòa án tiếp theo sau một thủ tục tố tụng và chỉ có cảnh sát quận hạt mới có thể trục xuất bạn khỏi nhà của mình theo lệnh đó.

Bạn có nhận được Thông Báo để Dọn Ra chưa?

Thông báo Dọn Ra (Notice to Quit) hoặc Thông báo Chấm Dứt Thuê Nhà (Notice to Terminate Tenancy) là bước đầu tiên trong tiến trình trục xuất. Các thông báo thường gồm có ba loại: (1) Thông báo Trả Tiền Thuê Nhà hoặc Dọn Ra, (2) Thông báo để Sửa Chữa hoặc Dọn Ra hoặc (3) Thông Báo để Dọn Ra hoặc Chấm Dứt Thuê Nhà.

1. **Thông báo Trả Tiền Thuê Nhà hoặc Dọn Ra** cho bạn một thời gian nhất định, thường là ba ngày, để trả tiền thuê trước khi việc thuê nhà của bạn bị chấm dứt.
2. **Thông báo để Sửa Chữa (Notice to Cure) hoặc Dọn Ra** cho bạn một thời gian nhất định để sửa chữa một vi phạm (ví dụ như từ bỏ một con vật cưng không được phép nuôi).
3. **Thông Báo để Dọn Ra hoặc Chấm Dứt Thuê Nhà** phải xác định lý do mà chủ nhà chấm dứt việc cho thuê, nhưng những lý do này có thể khác với những cáo buộc gây phiền toái (ví dụ như quá lộn xộn) đối với việc Chủ Nhà-Dọn-Vào hoặc Đạo luật Trục Xuất Ellis (lấy một tòa nhà ra khỏi thị trường cho thuê).



Nếu bạn nhận được một thông báo buộc dọn ra, bạn nên tìm cố vấn pháp lý. Có nhiều địa điểm để xin được giúp đỡ hoặc cung cấp thông tin trong Vùng Vịnh, bao gồm tất cả các tổ chức được liệt kê ở trang sau của bản tin này.

Bạn có nhận được Trát Tòa và Đơn Kiện chưa?

Sau khi Thông Báo Dọn Ra hết hạn, bước tiếp theo trong tiến trình trục xuất là cho chủ nhà nộp đơn lên tòa án và đích thân gọi đi (hoặc đưa cho bạn) một Trát Hưu Tòa và Đơn Kiện. Một khi bạn đã nhận được Trát Tòa và Đơn Kiện, đây là điều quan trọng phải biết là bạn chỉ có 5 ngày để phúc đáp, bao gồm cả ngày thứ bảy và chủ nhật. Vì vậy, thí dụ, nếu có người đưa cho bạn một Trát Tòa và Đơn Kiện vào chiều thứ Sáu, bạn phải có bản trả lời nộp cho Tòa vào Thứ Tư. Nếu bạn nhận được trát tòa và đơn kiện, bạn nên tìm cố vấn pháp lý ngay lập tức và xin giúp nộp đơn trả lời. Nếu bạn không nộp hồ sơ trả lời bạn sẽ bị trục xuất nhanh.

Ngoài các nguồn trên, Eviction Defense Collaborative (EDC) có một văn phòng để ghé vào có thể giúp bạn chuẩn bị hồ sơ trả lời để nộp cho tòa án trước ngày hết hạn.

EDC mở cửa mỗi Thứ Hai đến Thứ Sáu, 9:00am–11:00am và 1:00pm–3:00pm (ngoại trừ chiều Thứ Ba đầu tiên của mỗi tháng và tất cả các ngày nghỉ lễ của tòa án). Tọa lạc tại 1338 Mission Street, 4th Floor (giữa 9th và 10th streets), San Francisco.

Quyền Công Dân

Tại Sao Tôi Nên Nhập Quốc Tịch và Trở Thành Công Dân Hoa Kỳ?

Nếu bạn đang sống tại Mỹ và đã là một thường trú nhân hợp pháp (người có thẻ xanh) trong hơn 5 năm, hoặc hơn 3 năm nếu người phối ngẫu (spouse) của bạn là một công dân Hoa Kỳ, thì bạn có thể nhập quốc tịch. Đây chỉ là cách nói theo ý thích để trở thành một công dân Hoa Kỳ.

Có một số lý do và lợi ích để trở thành một công dân Hoa Kỳ. Đây là một số điều mà người lớn tuổi nên chú ý:

- **Bỏ phiếu:** Là một công dân Hoa Kỳ, bạn có thể ghi danh đi bầu trong các cuộc bầu cử tại địa phương, tiểu bang và liên bang. Đây là một quyền và đặc quyền rất quan trọng nhưng chỉ dành cho công dân Hoa Kỳ.
- **Trục xuất:** Bất cứ người nào không phải là công dân Hoa Kỳ ở Mỹ có thể bị trục xuất vì một số lý do. Nhưng rất hiếm khi một công dân Mỹ bị tước quyền công dân Hoa Kỳ của họ và bị trục xuất.
- **Du lịch:** Một công dân Mỹ có sổ thông hành Hoa Kỳ sẽ có thể rời khỏi và trở về nước Mỹ một cách tự do. Ngoài ra, Hoa Kỳ có các hiệp ước với nhiều quốc gia giúp cho các công dân Mỹ dễ dàng đi du lịch đến các nước đó.
- **Sống ở ngoại quốc:** Một công dân Hoa Kỳ có thể sống ở nước ngoài hoặc đi du lịch vô thời hạn bên ngoài Hoa Kỳ mà không có nguy cơ bị mất tư cách công dân của họ.
- **Phúc lợi công cộng:** Một người không phải là công dân Hoa Kỳ phụ thuộc chủ yếu vào các phúc lợi và dịch vụ công cộng cho sinh kế của họ trong vòng 5 năm kể từ khi nhập cảnh CÓ THỂ bị

trục xuất do một vi phạm công cộng. Điều này rất hiếm nhưng vẫn có thể. Ngoài ra, nếu thẻ xanh được cấp sau ngày 22 tháng 8 năm 1996, các luật lệ về quyền lợi công cộng đã trở nên khắt khe hơn và họ có thể đủ điều kiện nhận được phúc lợi ít hơn những người có thẻ xanh trước ngày 22 tháng 8 năm 1996.

- **Việc làm:** Một số công việc, đặc biệt là đối với việc làm cho chính phủ, chỉ có thể dành cho các công dân Hoa Kỳ.
- **Thuế di sản:** Có sự khác biệt về luật thuế di sản đối với công dân Mỹ và người không phải là công dân. Điều này có thể gây ra một vài thất vọng khi người hôn phối là công dân Hoa Kỳ qua đời và người phối ngẫu còn sống không phải là công dân Hoa Kỳ. Thuế di sản có thể là nhiều hơn nữa.

Chúng tôi khuyến khích tất cả những người có thẻ xanh đủ điều kiện thực sự nên nghĩ đến việc trở thành công dân Hoa Kỳ.

Một số người lớn tuổi lo lắng về bài thi trắc nghiệm ngôn ngữ hoặc kiểm tra công dân. Có một số ngoại lệ đối với những luật lệ đó có thể làm cho các bài kiểm tra dễ dàng hơn. Ví dụ, người khuyết tật có thể được miễn trừ nếu họ không thể tham dự được kỳ thi. Cũng có các khoản miễn lệ phí cho những người có lợi tức thấp mà họ không thể trả cho lệ phí nộp đơn. Tốt nhất là nên nói chuyện với một luật sư để xem bạn có đủ điều kiện cho bất kỳ khoản miễn trừ hoặc ngoại lệ nào không.

Có nhiều địa điểm để xin được giúp đỡ hoặc cung cấp thông tin trong Vùng Vịnh, bao gồm tất cả các tổ chức được liệt kê ở trang sau của bản tin này.





Quyền Lợi về Tài Sản

Đồng Sở Hữu như Van An Toàn: Những Thuận Lợi và Rủi Ro vì Không Có Kế Hoạch

Quyết định mua một căn nhà hoặc chuyển quyền lợi sở hữu chủ trong căn nhà có thể là một tiến trình phức tạp và khó khăn. Tuy nhiên, không phải tất cả các hình thức sở hữu bất động sản đều giống nhau theo luật California, và quyết định đưa quyền sở hữu vào tài sản theo một hình thức khác ngược lại có thể ảnh hưởng đến cách bạn chuyển quyền lợi của mình trong bất động sản cho người phối ngẫu theo luật pháp hoặc ngược lại sau khi bạn qua đời.



Hãy lấy một thí dụ sau: Một người đàn ông 65 tuổi sở hữu một căn nhà ở San Francisco trị giá \$500,000. Tuy nhiên, trong chủ quyền sở hữu căn nhà của ông có liệt kê tên ông và vợ như là sở hữu chung (tenant in common), một hình thức sở hữu bất động sản ở California. Trước khi ông ta mua nhà gần 30 năm trước, công ty bảo hiểm chủ quyền nhà và nhân viên địa ốc, cả hai cùng nói với ông rằng không có vấn đề gì cho dù ông đặt căn nhà như là đồng sở hữu (join tenant) hoặc sở hữu chung (tenant in common) với người vợ; tài sản sẽ chuyển qua vợ của ông khi ông qua đời theo một cách giống nhau. Ông mong muốn toàn bộ 50% tài sản của mình được chuyển qua người vợ, tổng trị giá tài sản là \$250,000. Ông không có chúc thư hoặc sự ủy thác để lên kế hoạch cho tài sản của mình, và vợ chồng ông có hai người con.

Mặc dù có nhiều phương pháp về hoạch định tài sản, đồng sở hữu là một điều quan trọng đối với những người cao niên mà họ không có chúc thư hoặc ủy thác bởi vì nó cho phép tài sản bỏ qua hoạt động của luật pháp và không qua thủ tục hành chính của tòa đi sản sau khi một người sở hữu

tài sản qua đời để chuyển sang cho tất cả các người đồng sở hữu khác có quyền lợi trên tài sản đó. Đây được gọi là quyền lợi của người còn sống (survivorship).

Trong thí dụ của chúng tôi, sự phân biệt giữa sở hữu chung (tenancy in common) và đồng sở hữu (joint tenancy), những thuận lợi và bất lợi của mỗi loại được thể hiện rõ ràng qua kết quả của sở hữu bất động sản sau khi người đàn ông qua đời. Khi người này mất đi, trái với mong đợi của mình, ông sẽ không để lại toàn bộ 50% tài sản của mình trên căn nhà cho người vợ. Thay vào đó, nó sẽ chuyển qua một số tình huống bất ngờ: Trước tiên, vì người đàn ông đã có vợ khi mua ngôi nhà, nên 50% quyền sở hữu của ông là tài sản cộng đồng (community property) và sẽ chuyển qua cho vợ theo luật pháp. Tổng cộng 25% giá trị tổng cộng của ngôi nhà này. 50% quyền lợi khác của ông được giữ lại như tài sản riêng biệt và CHỈ có 1/3 tài sản sẽ chuyển cho vợ của ông theo luật pháp, dành lại 2/3 khác để chia đồng đều cho các con của ông, mỗi người được 1/3. Tài sản cộng đồng được thông qua vì không có sự thỏa thuận ngược lại và tài sản riêng cũng thông qua vì ông không có chúc thư và không có đồng sở hữu hoặc thỏa thuận khác. Chỉ có \$166,700 của tài sản cuối cùng được chuyển cho người vợ của ông. Vì vậy, đồng sở hữu là một khái niệm tài sản quan trọng đối với việc hoạch định di sản; nó có thể tạo ra sự khác biệt giữa những gì bạn nhận được và những gì bạn muốn thực hiện với tài sản của mình.

Muốn biết thêm thông tin, vui lòng liên lạc với bất cứ các tổ chức nào được liệt kê ở trang sau của bản tin này.

San Francisco Senior Rights Bulletin được ấn hành với sự trợ giúp của Sở Dịch Vụ Người Già và Người Lớn, Thành Phố và Quận Hạt San Francisco.

Chủ bút: Flora Kuang

Người trình bày: Elaine Joe

Nhà in: Chimes Printing

Được in bằng mực đậu nành trên giấy tái chế

Các thông tin được cung cấp ở đây chỉ là tổng quát và không có mục đích cố vấn pháp lý. Nếu quý vị có những câu hỏi về tình trạng của mình, xin hãy tham khảo với một luật sư.

Những dịch vụ pháp lý bằng tiếng Việt được cung cấp miễn phí cho cư dân San Francisco từ 60 tuổi trở lên. Muốn biết thêm thông tin, xin liên lạc:



Quý vị muốn có một Bản Tin được gửi đến nhà không? Hãy để lại danh tánh và chúng tôi sẽ xếp quý vị trong danh sách thư từ của chúng tôi. Nếu quý vị đã nhận được một Bản Tin bằng thư tín, thì không cần ghi danh lại.

Tên _____

Địa chỉ _____ Phòng# _____

San Francisco, CA Zip Code _____

[Senior Rights Bulletin / 55 Columbus Avenue / San Francisco, CA 94111]



ASIAN AMERICANS
ADVANCING
JUSTICE

ASIAN LAW CAUCUS

55 Columbus Avenue
San Francisco, CA 94111

(415) 896-1701 • www.advancingjustice-alc.org



Legal Outreach

1121 Mission Street
San Francisco, CA 94103

(415) 567-6255 • www.apilegaloutreach.org