

**SUPPLEMENTAL INSTRUCTIONS FOR
OBTAINING A STAY OF EVICTION**

******IMPORTANT****PLEASE READ
THESE INSTRUCTIONS CAREFULLY!**

This document contains important information about your case. Failure to comply with any instructions provided in these materials may cause you to be evicted before your appeal or writ is heard.

1. FOR TENANTS - SUPERSEDEAS: If you are a tenant and you filed the notice of appeal or *praecipe* for writ of *certiorari*, you must pay money into an escrow account to remain in the property until your appeal or writ is decided. This is called a "*supersedeas*." The *supersedeas* will suspend the magisterial district court judgment and will prevent your eviction until your case is heard by a judge and a final decision is made on the appeal or writ. **IF YOU FAIL TO PAY YOUR MONTHLY RENT INTO ESCROW IN FULL AND ON TIME, YOU COULD BE EVICTED BEFORE YOUR APPEAL OR WRIT IS HEARD.**

**HƯỚNG DẪN BỔ SUNG ĐỂ ĐƯỢC
ĐÌNH CHỈ TRỰC XUẤT**

******QUAN TRỌNG****XIN ĐỌC CÁC CHỈ
DẪN NÀY KỸ CÀNG!**

Tài liệu này chứa thông tin quan trọng về trường hợp của quý vị. Nếu không tuân thủ bất kỳ hướng dẫn nào các tài liệu này có thể khiến quý vị bị trục xuất khỏi nhà trước khi kháng nghị hoặc văn bản của quý vị được xét xử

1. DÀNH CHO BÊN MƯƠN NHÀ – SUPERSEDEAS: Nếu quý vị là bên mướn nhà và quý vị đã nộp thông báo kháng cáo hoặc *praecipe* cho văn bản *certiorari*, quý vị phải trả tiền vào một tài khoản hợp đồng chuyển khế để được ở trong bất động sản cho đến khi đơn kháng cáo hoặc văn bản của quý vị được quyết định. Đây được gọi là "*supersedeas*." *Supersedeas* sẽ đình chỉ phán quyết của tòa án quận và sẽ ngăn chặn việc trục xuất của quý vị cho đến khi vụ việc của quý vị được thẩm phán xét xử và quyết định cuối cùng được đưa ra về kháng cáo hoặc văn bản. **NẾU QUÝ VỊ KHÔNG TRẢ TOÀN SỐ TIỀN THUÊ NHÀ HÀNG THÁNG VÀO HỢP ĐỒNG CHUYỂN KHÉ ĐÚNG HẠN, QUÝ VỊ CÓ THỂ BỊ TRỤC XUẤT TRƯỚC KHI KHÁNG CÁO HOẶC VĂN THƯ CỦA QUÝ VỊ ĐƯỢC XÉT.**

Begin by looking at the income limits attached to these instructions.

Hãy bắt đầu bằng cách xem các giới hạn thu nhập kèm theo các hướng dẫn này.

If your income is below the income limits, complete a Tenant's Affidavit, pursuant to Pa.R.C.P.M.D.J. No. 1008(C)(2) or 1013(C)(2). These affidavits are available on the website of the Unified Judicial System of Pennsylvania at <http://www.pacourts.us/forms/for-the-public>. Then follow the instructions for low-income tenants below. There are several different options available; pick the option (A, B, or C) that best describes your situation.

Nếu thu nhập của quý vị thấp hơn giới hạn thu nhập, hãy hoàn tất một Chứng Thư Hữu Thệ của Bên Mướn Nhà, chiếu theo Pa.R.C.P.M.D.J. Số 1008 (C) (2) hoặc 1013 (C) (2). Những chứng thư hữu thệ này có sẵn trên trang web của Hệ thống Tư pháp Thống nhất của Pennsylvania tại

<http://www.pacourts.us/forms/for-the-public>. Sau đó làm theo hướng dẫn dành cho bên mướn nhà thu nhập thấp dưới đây. Có một số lựa chọn khác nhau có sẵn; chọn (A, B hoặc C) trường hợp nào phù hợp nhất với tình huống của quý vị.

If your income is higher than the income limits attached to these instructions, follow the instructions for D.

Nếu thu nhập của quý vị cao hơn giới hạn thu nhập theo như các hướng dẫn này, thì hãy làm theo hướng dẫn phần D.

A. If you are a low-income tenant and there was a money judgment entered against you for non-payment of rent, and you HAVE NOT paid rent for the month in which the notice of appeal or *praecipe* for writ of *certiorari* is filed, you must:

A. Nếu quý vị là bên mướn nhà có thu nhập thấp và đã có phán quyết về tiền chống lại quý vị vì không trả tiền thuê nhà, và quý vị CHƯA trả tiền thuê nhà cho tháng trong thông báo kháng cáo hoặc *praecipe* cho *certiorari*, quý vị phải:

1. File an *in forma pauperis* petition (a petition for low-income parties) pursuant to Pa.R.C.P. No. 240;
2. Pay one-third of your monthly rent into

1. Nộp đơn *in forma pauperis* (đơn thỉnh dành cho các bên có thu nhập thấp) theo Pa.R.C.P. Số 240;
2. Trả một phần ba số tiền thuê nhà hàng

an escrow account with the prothonotary's office at the time the notice of appeal or *praecipe* for writ of *certiorari* ("*praecipe*") is filed;

3. Pay the remaining two-thirds (2/3) of your monthly rent into the escrow account within twenty (20) days of the date the notice of appeal or *praecipe* was filed; and

4. Pay your monthly rent on an ongoing basis into the escrow account in thirty (30) day intervals from the date the notice of appeal or *praecipe* was filed until the time of your trial.

B. If you are a low-income tenant, and there was a money judgment against you for non-payment of rent, and you HAVE paid rent for the month in which the notice of appeal or *praecipe* for writ of *certiorari* ("*praecipe*") is filed, you do not have to pay rent at the time you file your notice of appeal or *praecipe*. You must:

1. File an *in forma pauperis* petition (a petition for low-income parties), pursuant to Pa.R.C.P. No. 240;

2. Pay your monthly rent on an ongoing basis into an escrow account with the prothonotary in thirty (30) day intervals from the date the notice of appeal or

tháng của quý vị vào tài khoản hợp đồng chuyển khế với thư ký tòa tại thời điểm nộp thông báo kháng cáo hoặc *praecipe* cho *certiorari* ("*praecipe*");

3. Trả hai phần ba (2/3) số tiền thuê nhà hàng tháng còn lại của bạn vào tài khoản hợp đồng chuyển khế trong vòng hai mươi (20) ngày kể từ ngày nộp thông báo kháng cáo hoặc *praecipe*; và

4. Trả tiền thuê nhà hàng tháng của quý vị thường xuyên vào tài khoản hợp đồng chuyển khế trong khoảng thời gian ba mươi (30) ngày kể từ ngày nộp thông báo kháng cáo hoặc *praecipe* cho đến thời điểm xét xử.

B. Nếu quý vị là bên mượn nhà có thu nhập thấp và đã có phán quyết về tiền chống lại quý vị vì không trả tiền thuê nhà, và quý vị ĐÃ trả tiền thuê nhà cho tháng mà thông báo kháng cáo hoặc *praecipe* cho văn bản *certiorari* ("*praecipe*") được nộp, quý vị không phải trả tiền thuê nhà tại thời điểm quý vị nộp thông báo kháng cáo hoặc *praecipe*. Quý vị phải:

1. Nộp đơn *in forma pauperis* (đơn thỉnh dành cho các bên có thu nhập thấp), theo Pa.R.C.P. Số 240;

2. Trả tiền thuê nhà hàng tháng của quý vị thường xuyên vào tài khoản hợp đồng chuyển khế với thư ký tòa trong khoảng thời gian ba mươi (30) ngày kể từ ngày

praecipe was filed until the time of trial. It is important to count the thirty (30) days exactly because the date of your payment will change depending on the number of days in a given month.

C. If you are a low-income tenant, and no money judgment was entered against you for non-payment of rent, you do not have to pay rent at the time you file your notice of appeal or *praecipe* for writ of *certiorari* ("*praecipe*"). *This option is to be used if at the magisterial district court hearing, the judge determined that you owed "zero" or "nothing" in rent.* You must:

1. File an *in forma pauperis* petition (a petition for low-income parties), pursuant to Pa.R.C.P. No. 240;
2. Pay your monthly rent on an ongoing basis into an escrow account with the prothonotary in thirty (30) day intervals from the date the notice of appeal or *praecipe* was filed until the time of your trial. It is important to count the thirty (30) days exactly because the date of your payment will change depending on the number of days in a given month.

D. If your income is higher than the income limits on the attached chart, you must:

nộp thông báo kháng cáo hoặc *praecipe* cho đến thời điểm xét xử. Điều quan trọng là phải đếm chính xác ba mươi (30) ngày vì ngày trả tiền của quý vị sẽ thay đổi tùy thuộc vào số ngày trong tháng đó.

C. Nếu quý vị là bên mượn nhà có thu nhập thấp và không có phán quyết về tiền được đưa ra chống lại quý vị vì không trả tiền thuê nhà, quý vị không phải trả tiền thuê nhà tại thời điểm quý vị nộp thông báo kháng cáo hoặc *praecipe* cho văn bản *certiorari* ("*praecipe*"). *Lựa chọn này được sử dụng nếu tại phiên tòa xét xử của tòa án quận thẩm phán, thẩm phán xác định rằng quý vị nợ "zero" hoặc "không có nợ" tiền thuê nhà.* Quý vị phải:

1. Nộp đơn *in forma pauperis* (đơn thỉnh dành cho các bên có thu nhập thấp), theo Pa.R.C.P. Số 240;
2. Trả tiền thuê nhà hàng tháng của quý vị thường xuyên vào tài khoản hợp đồng chuyển kế với thư ký tòa trong khoảng thời gian ba mươi (30) ngày kể từ ngày nộp thông báo kháng cáo hoặc *praecipe* cho đến thời điểm xét xử. Điều quan trọng là phải đếm chính xác ba mươi (30) ngày vì ngày trả tiền của quý vị sẽ thay đổi tùy thuộc vào số ngày trong tháng đó.

D. Nếu thu nhập của quý vị cao hơn giới hạn thu nhập trong biểu đồ đính kèm, quý vị phải:

1. Pay the fee to file a notice of appeal or *praecipe* for writ of *certiorari* ("*praecipe*");

2. Pay the lesser of three (3) months' rent or the amount of rent awarded to the landlord in magisterial district court into an escrow account with the prothonotary's office at the time the notice of appeal or *praecipe* is filed; and

3. Pay your monthly rent into the escrow account in thirty (30) day intervals from the date the notice of appeal or *praecipe* was filed until the time of trial. It is important to count the thirty (30) days exactly because the date on your payment will change depending on the number of days in a given month.

1. Trả lệ phí để nộp thông báo kháng cáo hoặc *praecipe* cho văn bản *certiorari* ("*praecipe*");

Trả tiền con số nhỏ hơn giữa ba (3) tháng tiền thuê nhà hoặc số tiền thuê nhà được quyết định cho chủ nhà tại tòa án quận thẩm quyền vào một tài khoản hợp đồng chuyển khế với thư ký tòa tại thời điểm nộp thông báo kháng cáo hoặc *praecipe*; và

3. Trả tiền thuê nhà hàng tháng của quý vị vào tài khoản hợp đồng chuyển khế với thư ký tòa trong khoảng thời gian ba mươi (30) ngày kể từ ngày nộp thông báo kháng cáo hoặc *praecipe* cho đến thời điểm xét xử. Điều quan trọng là phải đếm chính xác ba mươi (30) ngày vì ngày trả tiền của quý vị sẽ thay đổi tùy thuộc vào số ngày trong tháng đó.

INCOME LIMITS / GIỚI HẠN THU NHẬP

**2026 HHS Poverty Income Guidelines Expressed in Monthly Amounts /
2026 HHS Hướng Dẫn về Thu nhập Của Hộ Nghèo Thể hiện bằng Số
Tiền Hàng Tháng**

Size of Family Unit Số Người Trong Gia Đình	Poverty Guideline Monthly Amount Số Tiền Hàng Tháng Theo Hướng Dẫn Về Hộ Nghèo
1	\$ 1330.00
2	1803.33
3	2276.67
4	2750.00
5	3223.33
6	3696.67
7	4170.00
8	4643.33
For each additional person, add Với mỗi cá nhân thêm, cộng	473.33