

# **30 NGÀY & 60 NGÀY THÔNG BÁO**

**TRẢ LỜI CHO NHỮNG CÂU HỎI THƯỜNG ĐẶT RA**



**CHÚ THÍCH:** Nếu bạn được hưởng Điều khoản 8, sống trong khu gia cư chính phủ bao cấp, hoặc thuê đất trong một khu nhà di động (mobile home park), bạn sẽ có thêm những quyền lợi được mô tả chi tiết trong Cẩm nang này. Trong những trường hợp này, chủ nhà có thể phải cần một “lý do chính đáng” để đuổi nhà. Nếu bạn đang sinh sống trong một trong những loại gia cư này, xin hãy gọi văn phòng chúng tôi để được tư vấn pháp lý.

©Dịch vụ Pháp lý Bắc California 2007

**CẢM NANG NÀY CHỈ CUNG CẤP NHỮNG THÔNG TIN PHÁP LÝ TỔNG QUÁT, KHÔNG CHỦ Ý ĐỂ TƯ VẤN CHO MỘT VẤN ĐỀ PHÁP LÝ CỤ THỂ NÀO CỦA BẠN. NẾU BẠN CẦN TƯ VẤN PHÁP LÝ, HÃY THAM KHẢO VỚI MỘT LUẬT SƯ NẾU CÓ THỂ.**

**Câu hỏi: Chủ nhà có quyền đuổi nhà với thông báo 30 ngày mà không cần nêu lý do hay không?**

**Trả lời:** *Có. Nếu bạn hoặc bất cứ cư dân nào trong đơn vị cho thuê sinh sống ở đó dưới một năm, chủ nhà có thể chấm dứt cho thuê bằng cách thông báo 30 ngày trước bằng văn bản. Chủ nhà không cần phải nêu lý do chấm dứt cho thuê đối với loại thông báo này.*

Chủ nhà cũng có thể dùng thông báo 30 ngày để chấm dứt cho thuê nếu bạn đã ở trên một năm trong một trường hợp rất hạn chế: Chủ nhà có thể đưa thông báo 30 ngày nếu đơn vị cho thuê là một căn nhà riêng hoặc căn hộ condominium, và chủ nhà là sở hữu chủ và đang trong tiến trình phát mãi.

*Kể từ ngày 1 tháng 1, 2007, chủ nhà muốn chấm dứt cho thuê phải đưa thông báo 60 ngày cho người thuê. Luật mới này áp dụng khi tất cả cư dân trong đơn vị cho thuê đã sinh sống tại đó ít nhất một năm và trả tiền thuê trên căn bản hàng tháng mà không có hợp đồng. Bạn có thể tìm đọc điều luật mới này trong Bộ Luật Dân sự California, khoản 1946.1*

**Trong một số trường hợp, chủ nhà có thể đưa thông báo 3 ngày để chấm dứt cho thuê. Điều này khác với thông báo 30 hoặc 60 ngày. Nếu bạn nhận được thông báo 3 ngày, xin hãy liên lạc với văn phòng chúng tôi để được nhận chỉ dẫn về thông báo 3 ngày.**

**Câu hỏi: Chủ nhà có quyền đuổi nhà với thông báo 60 ngày mà không cần nêu lý do không?**

**Trả lời:** *Có. Chủ nhà có thể chấm dứt cho thuê theo căn bản từng tháng chỉ bằng cách thông báo 60 ngày bằng văn bản mà không cần nêu lý do. Cho thuê từng tháng là một thỏa thuận đòi hỏi tiền thuê cho một tháng. Kể từ ngày 1 tháng 1, 2007, luật tiểu bang không còn cho phép chủ nhà đưa ra thông báo ít hơn 60 ngày với những người thuê trên căn bản hàng tháng và đã sinh sống trong đơn vị thuê ít nhất được một năm.*

Chủ nhà **không** cần phải nêu lý do hoặc cho bạn biết tại sao bạn bị đuổi nhà trong thông báo 60 ngày. Rất không may, cho dù bạn đang đau ốm, có con nhỏ, mất việc hoặc đang nhận trợ cấp chính phủ.

Chủ nhà có thể đưa thông báo 60 ngày bất cứ lúc nào trong tháng, kể cả ngay sau khi bạn trả tiền thuê. Thời hạn 60 ngày bắt đầu từ ngày bạn nhận được thông báo. Bạn sẽ phải trả tiền thuê lên đến ngày thứ 60, trừ khi bạn đã trả “Tiền thuê tháng cuối cùng” khi dọn vào. Nếu bạn đã trả “Tiền thuê

tháng cuối cùng” khi dọn vào, bạn sẽ chỉ phải trả một tháng còn lại. Muốn tính ra tiền thuê hàng ngày hãy chia tiền thuê hàng tháng cho 30.

### **Câu hỏi: Chủ nhà tôi có đưa thông báo 30 hoặc 60 ngày một cách hợp lệ hay không?**

**Trả lời:** Chủ nhà phải tuân theo những đòi hỏi của luật tiểu bang khi đưa thông báo 30 hoặc 60 ngày. Xin hãy dùng bảng kiểm tra sau đây để quyết định xem chủ nhà có thông báo và bạn có được tổng đạt thông báo một cách hợp lệ hay không:

- Thông báo có bằng văn bản hay không?
- Thông báo có được ký tên và đề ngày bởi chủ nhà hoặc người được ủy quyền hay không?
- Văn bản thông báo có mô tả đầy đủ đơn vị cho thuê bao gồm địa chỉ hoặc có đủ chi tiết để phân biệt rõ là đơn vị nào hay không?
- Bạn có đã được thông báo giống như những cách sau đây không?
  1. \_\_\_ **Giao tận tay tại nhà hoặc tại sở của bạn** (Có nghĩa là người tổng đạt thông báo đưa tận tay cho bạn hoặc để lại ngay cả sau khi bạn từ chối nhận).
  2. \_\_\_ **Giao cho người khác. (Có nghĩa là người tổng đạt sẽ đưa thông báo cho một người khác “ở độ tuổi thích hợp và đủ khôn ngoan” tại nhà hoặc sở, và đồng thời gửi qua bưu điện một bản sao về nhà. Một người ở “độ tuổi thích hợp” thông thường là một người lớn ở nhà hay sở của bạn, hoặc một thiếu niên trong gia đình).**
  3. \_\_\_ **Dán và gửi bưu điện** (Có nghĩa là người tổng đạt thông báo dán hoặc gắn thông báo trên cửa và đồng thời gửi bản sao đến nhà qua bưu điện).
  4. \_\_\_ **Bằng thư bảo đảm có biên lai ký nhận.**
- Bạn và các cư dân khác trong nhà đã sinh sống trong đơn vị cho thuê được một năm hay lâu hơn chưa?**
  - Nếu đúng, chủ nhà có đưa thông báo 60 ngày bằng văn bản hay không?
  - Nếu mọi người đã sinh sống trong đơn vị được một năm hoặc lâu hơn nhưng nhận được thông báo 30 ngày, thì chủ nhà có phải là sở hữu chủ và hiện đang phát mãi tài sản hay không? Nếu đúng, tiến trình phát mãi đã đi đến giai đoạn trung gian thứ ba hay chưa?
- Bạn có hợp đồng thuê cho một thời gian nhất định lâu hơn một tháng không?**
  - Nếu đúng, hợp đồng đã hết hạn chưa?

Nếu câu trả lời của bạn cho bất cứ mục nào trong bảng kiểm tra là “KHÔNG” thì có thể chủ nhà đã đưa thông báo không hiệu lực hoặc không hợp lệ. Trong trường hợp đó, bạn có thể thương thảo có thêm thời gian để dọn. Hãy liên lạc Dịch vụ Pháp lý Bắc California tại số [ \_\_\_\_\_ ] để được tư vấn thêm.

**QUAN TRỌNG:** *Mặc dù chủ nhà có thể chấm dứt cho thuê với thông báo 30 hoặc 60 ngày mà không cần nêu lý do, điều này không có nghĩa là chủ nhà có thể chấm dứt cho thuê để trả đũa sự hành xử và thi hành quyền của người thuê nhà của bạn.* Chủ nhà phạm luật nếu làm điều này. Thí

dụ, bạn có khiếu nại về tình trạng căn hộ cần được sửa chữa hay không? Nếu bạn cảm thấy là chủ nhà đã thông báo đuổi nhà vì sự khăng định quyền của bạn bằng cách này hay cách khác, bạn có thể lập luận rằng chủ nhà đã đưa thông báo đuổi nhà bất hợp pháp. Bạn có thể thương thảo với chủ nhà để có thêm thời gian; hoặc bạn có thể có một bào chữa vững vàng nếu chủ nhà quyết định kiện đuổi nhà. Nếu bạn cảm thấy chủ nhà trả đũa vì bạn đã hành xử quyền của bạn, xin hãy liên lạc Dịch vụ Pháp lý Bắc California để được tư vấn thêm.

*Chủ nhà cũng phạm luật nếu kỳ thi vì lý do chủng tộc, tôn giáo, nguồn gốc dân tộc, giới tính, tình trạng gia đình, tuổi tác, khuynh hướng tình dục, mất năng lực, có con, hoặc một số những lý do tùy tiện khác.* Nói một cách khác, chủ nhà không thể tìm cách chấm dứt cho thuê hoặc đuổi nhà vì bất cứ những lý do trên. Nếu bạn nghĩ bạn bị kỳ thị bất hợp pháp bởi chủ nhà, bạn phải liên lạc với đường dây nóng của Sở phụ trách về sự Công bằng trong Gia cư (Fair Housing Hotline) của Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị Hoa kỳ (US Department of Housing and Urban Development) số (800) 669-9777 hoặc Sở phụ trách về sự Công bằng trong Việc làm và Gia cư (Department of Fair Employment and Housing) số (800) 233-3212. Bạn cũng có thể liên lạc với Dịch vụ Pháp lý để có thêm tư vấn.

### **Câu hỏi: Làm thế nào để đáp lại thông báo 30 hoặc 60 ngày được tổng đạt một cách hợp lệ?**

**Trả lời:** Nếu bạn nhận được thông báo hợp lệ 30 hoặc 60 ngày nhưng muốn ở lại hoặc cần thêm thời gian để dọn nhà, bạn cần phải thuyết phục chủ nhà thu hồi hoặc hủy bỏ thông báo. Nếu bạn muốn tiếp tục sinh sống trong đơn vị cho thuê, hãy hỏi chủ nhà bạn cần phải làm những gì để biến điều đó thành khả thi.

Bạn có thể thử tìm ra lý do tại sao chủ nhà ra thông báo. Nếu đây là một việc mà bạn có thể kiểm soát được (thí dụ tiền thuê nhà luôn luôn chậm trễ), hãy nói với chủ nhà là bạn sẽ không tái phạm trong tương lai. Nếu bạn đạt được thỏa thuận với chủ nhà chấp thuận cho bạn tiếp tục thuê, nhớ yêu cầu chủ nhà hủy bỏ thông báo bằng văn bản và bạn giữ một bản sao. Đồng thời nhớ đạt thỏa thuận mới với chủ nhà bằng văn bản. Thỏa thuận này có thể đính kèm theo hợp đồng thuê đã được ký giữa bạn và chủ nhà. Có thỏa thuận trên văn bản đảm bảo sự minh bạch trong quan hệ tương lai giữa bạn và chủ nhà.

Nếu chủ nhà không ưng thuận cho bạn tiếp tục ở, bạn sẽ phải dọn ra. Bạn phải dọn sau 30 hoặc 60 ngày, tùy theo loại thông báo nhận được. Hãy đem theo tất cả đồ đạc đi và để lại tài sản cho thuê trong tình trạng sạch sẽ như khi mới thuê. Nếu có thể, cho chủ nhà biết là bạn đã dọn ra, và kiểm soát lại nhà với chủ để đảm bảo không có vấn đề gì. Điều này sẽ giúp bạn lấy lại tiền đặt cọc. **Xin hỏi văn phòng chúng tôi để có thêm thông tin về Tiền đặt cọc.**

### **Câu hỏi: Điều gì sẽ xảy ra nếu tôi không dọn ra vào cuối thời điểm của thông báo?**

**Trả lời:** Nếu bạn không dọn ra vào cuối thời điểm của thông báo (30 hoặc 60 ngày), bạn sẽ bị coi như chiếm cứ nhà thuê bất hợp pháp, và chủ nhà có thể kiện để trục xuất.

**CHÚ THÍCH:** Ngay cả khi bạn không dọn ra trong vòng 30 hoặc 60 ngày sau khi nhận được thông báo (tùy theo loại thông báo), chủ nhà **không thể** đuổi bạn ra ngoài đường, thay khóa cửa, hoặc cho cảnh sát trục xuất bạn trước khi kiện ra tòa. Chủ nhà phải kiện bạn ra tòa nếu muốn trục xuất. **Bạn phải liên lạc với văn phòng chúng tôi NGAY LẬP TỨC nếu bạn nhận được “Trát hầu tòa và Khiếu nại vì Cầm giữ Bất hợp pháp (Summons and Complaint for Unlawful Detainer)”.**

**Nên nhớ bạn chỉ được hưởng thông báo 60 ngày nếu bạn và tất cả cư dân khác đã sinh sống trong đơn vị cho thuê được một năm hoặc lâu hơn. Nếu bạn và các cư dân khác đã chỉ sống trong đơn vị ít hơn một năm thì bạn chỉ được hưởng thông báo 30 ngày mà thôi.**

Ngay cả khi bạn có bảo chữa vững vàng cho một vụ kiện trục xuất hợp lệ với thông báo 30 hoặc 60 ngày đi chăng nữa, bạn cũng nên cố gắng tìm nhà mới và dọn ra trước thời hạn. Nếu bạn dọn **trước** thời hạn thông báo, bạn có thể không bị kiện trục xuất và không bị báo cáo xấu trong hồ sơ tín dụng, trừ khi bạn còn thiếu nợ tiền thuê và những tổn thất khác. Nếu bạn bị kiện và thua, bạn sẽ khó có thể tìm được chủ nhà khác cho bạn thuê trong tương lai khi hồ sơ có thành tích bị trục xuất.

Ngay cả khi bạn tin tưởng rằng chủ nhà đã hành động bất hợp pháp khi đưa ra thông báo 30 hoặc 60 ngày, hoặc bạn có bảo chữa cho vụ kiện trục xuất, chủ nhà vẫn có thể tiến hành kiện trục xuất. Vì thế cần phải cân nhắc lợi hại việc ở lại và chống vụ kiện trục xuất. Hãy liên lạc văn phòng chúng tôi để được giúp lấy quyết định.

Chủ nhà phải kiện ra tòa để có thể trục xuất bạn. Vụ kiện được gọi là “hành động cầm giữ bất hợp pháp” và chỉ có thể bị kiện về tội này nếu bạn không dọn ra khỏi đơn vị thuê trước khi hết hạn 30 hoặc 60 ngày của thông báo.

### **Câu hỏi: Điều gì sẽ xảy ra nếu chủ nhà kiện để trục xuất tôi?**

**Trả lời:** Nếu thời hạn 30 hoặc 60 ngày đã hết và bạn vẫn còn ở trong nhà, chủ nhà có lẽ sẽ kiện bạn ra tòa để trục xuất. Nếu điều này xảy ra, bạn sẽ nhận được những giấy tờ pháp lý có tên gọi là “Trát Tòa (Summons)” và “Khiếu nại(Complaint)”.

Hãy ghi nhớ ngày nhận được Trát Tòa và Khiếu nại. Bạn có năm ngày kể từ ngày nhận để trả lời. Để đếm năm ngày: Bắt đầu từ ngày **sau khi** nhận giấy. Bạn phải tính cả thứ Bảy và Chủ nhật nhưng đừng tính ngày nghỉ lễ của tòa. Nếu ngày thứ năm rơi vào thứ Bảy, Chủ nhật hoặc ngày lễ, bạn sẽ có đến hết ngày làm việc kế tiếp của tòa để nộp “Bản Trả lời” về Trát Tòa và Khiếu nại.

Thí dụ: Jane nhận được giấy Trát tòa và Khiếu nại ngày thứ Hai. Thứ Ba là ngày đầu tiên của thời hạn 5 ngày. Ngày thứ 5 sẽ là thứ Bảy. Jane có cho tới ngày làm việc kế tiếp, thứ Hai để nộp giấy tờ. Nếu thứ Hai là ngày lễ, Jane sẽ có đến thứ Ba.

Trong năm ngày đó, bạn có thể trả lời bằng văn bản trát tòa và khiếu nại của chủ nhà. Bạn phải xử dụng đúng mẫu pháp lý và nộp tại tòa nơi dân kiện. Mẫu này được gọi là “Bản Trả lời (Answer)”. Nếu bạn có thu nhập thấp và có nộp mẫu đơn riêng có tên là “Đơn xin Miễn Án phí (Application for Waiver of Court Fees and Costs)”, bạn có thể sẽ không phải trả án phí. Bạn có thể lấy mẫu Bản Trả lời và Đơn xin Miễn Án phí tại văn phòng lục sự hoặc tại văn phòng của chúng tôi.

### **CẢNH BÁO!**

Nếu bạn nhận được “Trát Tòa và Khiếu nại Cầm giữ Bất hợp pháp” (“một vụ kiện trực xuất”), **xin hãy liên lạc tức thì với văn phòng chúng tôi!**

**KHÔNG** được chờ đến ngày thứ năm mới gọi!! Nếu bạn chờ đến đó, chúng tôi có thể không giúp được bạn nữa.

Nếu bạn có lợi tức thấp và hội đủ điều kiện được hưởng dịch vụ của chúng tôi, chúng tôi có thể tư vấn pháp lý miễn phí để giúp bạn nộp bản trả lời theo đòi hỏi.

Khi điền Bản Trả lời, bạn hãy viết xuống bất cứ bào chữa nào cho việc trực xuất. Sau khi nộp Bản Trả lời, bạn sẽ nhận được một “Bản ghi nhớ để Định ngày Xét xử (Memorandum to Set Case)” và thông báo về ngày ra tòa bằng thư. Thông thường, tòa xử trong vòng 20 ngày kể từ khi chủ nhà nộp “Bản ghi nhớ để Định ngày Xét xử”. Bạn phải được thông báo bởi lục sự ít nhất là mười (10) ngày trước phiên tòa. Đến ngày ra tòa, hãy đi sớm để có thời gian tìm chỗ đậu xe, qua trạm kiểm tra an ninh, và tìm tới phòng xử án. **Nếu bạn đến muộn và quan tòa đã gọi đến vụ kiện của bạn, bạn sẽ bị thua kiện.**

### **Câu hỏi: Điều gì sẽ xảy ra nếu tôi làm ngơ trát tòa và khiếu nại và không làm gì cả?**

**Trả lời:** Sau thời hạn năm ngày, nếu bạn không nộp Bản Trả lời để chống lại việc trực xuất, chủ nhà có thể yêu cầu lục sự cấp cho một “phán quyết vắng mặt”. Nếu điều này xảy ra, bạn sẽ không được ra trước quan tòa. Điều này có nghĩa là chủ nhà tự động thắng kiện và được lấy lại tài sản.

Đôi khi tòa sẽ cho phép “mở lại” hồ sơ sau khi đã tiến hành “phán quyết vắng mặt” nếu bạn có lý do chính đáng không nộp được Bản Trả lời đúng kỳ hạn. Nếu điều này xảy ra cho bạn, hãy liên lạc văn phòng chúng tôi để nhận một Tập về Trục xuất Vắng mặt (Default Eviction Packet).

**CHÚ THÍCH: Bạn không được giả sử rằng tòa sẽ cho phép “mở lại” hồ sơ.** Trong nhiều trường hợp, yêu cầu của người thuê nhà đã bị từ chối. Do đó, bạn phải cố gắng nộp Bản Trả lời trong hạn 5 ngày để không bị thua kiện chỉ vì quá thời hạn pháp lý.

### **Câu hỏi: Điều gì sẽ xảy ra sau khi thua kiện?**

**Trả lời:** Nếu chủ nhà thắng kiện hoặc được phán quyết vắng mặt, chủ nhà sẽ có giấy gọi là “Trát Sở hữu (Writ of Possession)”. Chủ nhà đem trát lại Văn phòng Cảnh sát trưởng để người này sau đó sẽ giao lại cho bạn (hoặc dán lên cửa nhà) một “Thông báo Di dời (Notice to Vacate)”. Thông báo di dời sẽ cho bạn ít nhất năm ngày trước khi cảnh sát quay trở lại để trục xuất. Thông báo di dời sẽ cho bạn biết chính xác ngày và giờ bạn phải ra khỏi căn nhà hoặc căn hộ. **Ngay cả khi bạn chưa**

**hoàn toàn dọn xong, cảnh sát trưởng có thể ngăn cản không cho bạn vào lại trong nhà sau thời điểm của thông báo.** Bạn phải dọn tất cả đồ đạc của bạn ra khỏi nhà trước khi cảnh sát đến trục xuất bạn. Nếu không thể thực hiện được điều này, ít nhất hãy đem theo các giấy tờ quan trọng, thuốc men, những đồ quý giá và quần áo. Nếu bạn để lại đồ đạc, bạn có thể đòi lại trong vòng 15 ngày kể từ ngày bị trục xuất, nhưng bạn sẽ phải **trả chi phí kho và chi phí lấy ra**. Tuy nhiên chủ nhà **không thể** đòi hỏi bạn phải trả tiền thuê còn thiếu, chi phí luật sư hoặc chi phí tòa án để mới có thể lấy lại đồ đạc của bạn.

### **Câu hỏi: Tiến trình trục xuất mất bao nhiêu thời gian?**

**Trả lời:** Nếu bạn không nộp Bản Trả lời, cảnh sát trưởng có thể trục xuất bạn sớm nhất là 11 ngày sau khi nhận được Trát Tòa và Khiếu nại. Nếu bạn nộp Bản Trả lời cho vụ kiện, tiến trình sẽ kéo dài lâu hơn. Đừng trông chờ rằng toàn bộ tiến trình sẽ kéo dài hơn một tháng – nó có thể chỉ mất chưa đầy một tháng. Trái với sự tin tưởng thông thường của nhiều người, bạn có thể bị trục xuất ngay cả khi đang mang thai, có con nhỏ, đang trong tình trạng khó khăn bất ngờ về tài chính (như mất việc chẳng hạn), không bao giờ chậm trả tiền thuê trong quá khứ hoặc không có chỗ nào để dọn đến.

Để có thêm thông tin về tiến trình trục xuất, bạn nên tìm đọc quyển “Quyền của Người Thuê nhà (Tenant’s Rights)” do Myron Moskowitz và Ralph Warner viết (Nhà xuất bản Nolo Press) tại thư viện công hoặc tiệm bán sách.