

# THÔNG BÁO 3 NGÀY

## NHỮNG CÂU HỎI & TRẢ LỜI THƯỜNG ĐƯỢC HỎI



**LƯU Ý:** Nếu bạn thuộc quy định của Phần 8, sống trong nhà ở được chính phủ trợ cấp, hoặc thuê một không gian trong khu nhà di động, bạn có thể có quyền ngoài những quyền được liệt kê trong Tờ rơi này. Nếu bạn sống trong một trong số những loại nhà này, hãy gọi cho văn phòng của chúng tôi để được tư vấn pháp lý.

© Sở Tư pháp Bắc California  
(Tháng 12-2006)

**TỜ RỜI NÀY CHỈ CUNG CẤP CÁC THÔNG TIN PHÁP LÝ CHUNG. ĐÂY KHÔNG PHẢI LÀ TƯ VẤN CHO VẤN ĐỀ PHÁP LÝ CỤ THỂ CỦA BẠN. NẾU BẠN CẦN TƯ VẤN PHÁP LÝ, HÃY THAM KHẢO MỘT LUẬT SƯ NẾU CÓ ĐIỀU KIỆN.**

## **TÔI CÓ THỂ BI ĐUỔI RA KHỎI NHÀ VỚI MỘT THÔNG BÁO 3 NGÀY KHÔNG ?**

Có nhiều loại thông báo 3 ngày khác nhau. Hầu hết các thông báo 3 ngày có thể được sửa lại mà bạn không phải ra khỏi nhà hoặc căn hộ của mình. Thông thường nhất là thông báo 3 ngày để trả tiền thuê nhà hoặc rời khỏi nhà. Chủ nhà có thể đưa ra các loại thông báo 3 ngày khác. Một loại thông báo thông thường khác là thông báo nói rằng người thuê nhà đã gây phiền phức hoặc có hành vi không được phép trong thời gian thuê. Tất cả những thông báo này cần phải viết bằng văn bản.

### **THÔNG BÁO 3 NGÀY ĐỂ TRẢ TIỀN THUÊ NHÀ HOẶC RỜI KHỎI NHÀ**

Nếu bạn chậm trả tiền thuê nhà hoặc trả không đầy đủ, chủ nhà có thể gửi cho bạn một thông báo gọi là “Thông báo 3 ngày để Trả tiền thuê nhà hoặc Rời khỏi nhà”. Chủ nhà không thể gửi cho bạn thông báo này trừ khi bạn chậm trả tiền thuê nhà. Thông báo này cần phải viết bằng văn bản.

### **THÔNG BÁO 3 NGÀY ĐỂ TRẢ TIỀN HOẶC RỜI KHỎI NHÀ PHẢI CÓ NỘI DUNG GÌ?**

Thông báo phải ghi rõ:

1. Không nhiều hơn khoản tiền thuê nhà chính xác mà bạn nợ (nói chung, thông báo này có thể KHÔNG bao gồm phí chậm trả hoặc các phí khác, mặc dù một số tòa án cho phép bao gồm phí chậm trả vào trong thông báo);
2. Rằng bạn có quyền lựa chọn hoặc trả tiền thuê nhà hoặc rời khỏi nhà (“Bỏ” là thuật ngữ pháp luật cho việc rời khỏi nhà);
3. Địa chỉ chính xác của bạn;
4. Tên, địa chỉ và số điện thoại của người mà bạn phải trả tiền thuê nhà; và
5. Nếu bạn được phép trả tiền thuê nhà trực tiếp, phải ghi rõ ngày và giờ thông thường mà người nhận tiền thuê nhà có thể nhận tiền. Lưu ý: Nếu có một cách nào khác mà bạn phải trả tiền thuê nhà, chủ nhà sẽ phải giải thích cho bạn biết.

### **TÔI CÓ NHỮNG LỰA CHỌN NÀO KHI NHẬN ĐƯỢC THÔNG BÁO 3 NGÀY ĐỂ TRẢ TIỀN HOẶC RỜI KHỎI NHÀ?**

Để biết khi nào thì đến ngày thứ ba, hãy bắt đầu tính từ ngày sau khi bạn nhận được thông báo. Nếu ngày thứ ba rơi vào Thứ bảy, Chủ nhật hoặc ngày lễ, thì bạn sẽ tính sang ngày làm việc tiếp theo để trả tiền thuê nhà hoặc rời khỏi nhà.

Một sự lựa chọn là bạn có thể rời khỏi nhà trong vòng ba ngày đó. Nếu bạn rời khỏi nhà vào thời gian này, về mặt kỹ thuật, chủ nhà sẽ không thể đệ đơn kiện lên tòa đuổi bạn ra khỏi nhà. Tuy nhiên, một vài chủ nhà vẫn cố làm như vậy. **Nếu điều này xảy ra, bạn hãy gọi ngay cho văn phòng chúng tôi.** Cũng tương tự như vậy, thậm chí khi bạn rời khỏi nhà trong vòng ba ngày, chủ nhà có thể sau đó sẽ kiện bạn vì tiền thuê nhà chưa trả. Nhưng hầu hết chủ nhà đều không quan tâm đến việc đó.

Một lựa chọn khác là trả tiền thuê nhà. **Nếu bạn quyết định trả tiền, bạn phải trả toàn bộ số tiền mà thông báo yêu cầu phải trả trước khi kết thúc ba ngày.** Bạn nhớ lấy biên lai. Nếu bạn không thể trả toàn bộ số tiền thì tốt hơn là bạn không nên trả bất cứ khoản tiền nào-trừ khi bạn thống nhất được với chủ nhà về kế hoạch thanh toán. Nếu bạn thống nhất được với chủ nhà, hãy viết thỏa thuận bằng văn bản và giữ một bản của thỏa thuận viết đó.

Nếu bạn có thể trả đầy đủ số tiền được yêu cầu trong vòng ba ngày, chủ nhà phải chấp nhận số tiền mà bạn trả. Nếu bạn nghĩ rằng chủ nhà có thể từ chối tiền trả của bạn, hãy đi cùng một người bạn để làm chứng trong trường hợp chủ nhà từ chối nhận tiền của bạn. Sau ba ngày, chủ nhà sẽ không phải nhận tiền của bạn. Nếu bạn quyết định cố trả tiền cho chủ nhà ngay cả khi thời hạn ba ngày đã kết thúc, bạn nên lấy một biên lai và yêu cầu chủ nhà đồng ý bằng văn bản sẽ không đuổi bạn ra khỏi nhà. Nếu chủ nhà từ chối điều đó, chủ nhà có thể vẫn cố đuổi bạn ra khỏi nhà.

### **ĐIỀU GÌ SẼ XẢY RA NẾU BẠN KHÔNG TRẢ TIỀN THUÊ NHÀ HOẶC KHÔNG RỜI KHỎI NHÀ TRONG VÒNG 3 NGÀY?**

Sau khi hết hạn ba ngày, chủ nhà không thể đơn giản đẩy bạn ra ngoài đường, thay khóa cửa hoặc nhờ cảnh sát hoặc quận trưởng đuổi bạn ra khỏi nhà mà không tới tòa án trước tiên. Thông báo 3 ngày chỉ là bước đầu tiên của quá trình trục xuất. Chủ nhà phải tới tòa án và có lệnh của thẩm phán đòi tiền thuê nhà và đòi lại nhà hoặc căn hộ. Ở phần sau của tờ rơi này, bạn sẽ thấy một đoạn giải thích ngắn về quá trình trục xuất.

### **THÔNG BÁO 3 NGÀY ĐỂ THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG HOẶC RỜI KHỎI NHÀ**

Đôi khi loại thông báo này được gọi là “Thông báo 3 ngày để Thực hiện hoặc Rời khỏi nhà”. Chủ nhà sẽ đưa cho bạn thông báo này nếu ông ta/bà ta tin rằng bạn đã làm điều gì đó hoặc không làm điều gì đó dẫn đến việc vi phạm hợp đồng thuê nhà. Một vài ví dụ là nếu bạn không thu gom rác ở xung quanh khu bạn ở, hoặc nếu bạn nuôi vật nuôi không được phép, hoặc nếu bạn đỗ xe tải tại khu đỗ xe. Thông báo này phải viết thành văn bản.

Sau khi nhận được thông báo này, bạn có ba ngày để khắc phục vấn đề hoặc rời khỏi nhà. Để tính khi nào là ngày cuối cùng để khắc phục vấn đề hoặc rời khỏi nhà, bạn hãy bắt đầu tính từ ngày sau khi bạn nhận được thông báo. Nếu ngày thứ ba rơi vào Thứ bảy, Chủ nhật hoặc ngày lễ, thì bạn sẽ tính sang ngày làm việc tiếp theo để khắc phục vấn đề. Nếu bạn không khắc phục vấn đề và nếu bạn không rời khỏi nhà trước ngày thứ ba, chủ nhà của bạn có thể bắt đầu quá trình tại tòa án để trục xuất bạn. Tuy nhiên, sau khi kết thúc ba ngày, chủ nhà cũng không thể đơn giản đẩy bạn ra ngoài đường, thay khóa cửa, hoặc nhờ cảnh sát hoặc quận trưởng trục xuất bạn mà không tới tòa án trước tiên.

Chủ nhà phải đệ đơn kiện lên tòa án và có lệnh của thẩm phán đòi lại tiền thuê nhà và đòi lại nhà hoặc căn hộ. Ở phần sau của tờ rơi này, bạn sẽ thấy một đoạn giải thích ngắn về quá trình trục xuất.

Nếu bạn cảm thấy rằng bạn bị cáo buộc sai trái về việc vi phạm hợp đồng thuê nhà, bạn phải viết thư gửi cho chủ nhà của bạn giải thích ý kiến của bạn về vấn đề này. Bạn nhớ ghi ngày và ký vào thư và gửi cho chủ nhà càng sớm càng tốt. Bạn hãy sao một bản để lưu lại.

Nếu bạn đã vi phạm hợp đồng thuê nhà hoặc thỏa thuận về số tiền thuê nhà nhưng bây giờ bạn đồng ý tuân thủ, bạn cần phải viết một lá thư gửi tới chủ nhà. Bạn hãy nói với ông ta hoặc bà ta rằng bạn đã thực hiện những gì thông báo yêu cầu và rằng từ nay trở đi bạn sẽ tuân thủ hợp đồng thuê nhà. Bạn hãy ký và ghi ngày tháng vào lá thư và gửi tới chủ nhà càng sớm càng tốt. Bạn nhớ giữ lại một bản sao.

### **THÔNG BÁO 3 NGÀY ĐỂ RỜI KHỎI NHÀ**

Loại thông báo này yêu cầu bạn rời khỏi nhà vì bạn đã làm điều gì đó mà chủ nhà tin rằng không thể sửa chữa. Đây là thông báo nghiêm trọng nhất mà chủ nhà của bạn có thể đưa ra cho bạn. Ví dụ, bạn có thể nhận được loại thông báo này nếu bạn làm những điều trái pháp luật (ví dụ như sử dụng hoặc buôn bán ma túy) trong nhà của bạn. Thông báo này không cho bạn cơ hội để sửa chữa những gì đã làm. Thông báo này có nghĩa là chủ nhà của bạn chỉ muốn bạn rời khỏi nhà. Thông báo này phải viết bằng văn bản.

Nếu bạn cảm thấy bạn bị cáo buộc sai trái về việc làm điều gì đó mà bạn không làm, bạn phải viết thư ngay lập tức cho chủ nhà và nói rằng bạn không làm điều mà bạn bị cáo buộc là đã làm. Bạn phải để ngày tháng và ký vào thư và gửi cho chủ nhà càng sớm càng tốt. Bạn cũng phải làm một bản sao lá thư đó và lưu lại.

Nếu bạn không rời khỏi nhà trước ngày thứ ba, chủ nhà của bạn có thể bắt đầu quá trình tại tòa án để trục xuất bạn. Tuy nhiên, sau khi hết ba ngày, chủ nhà không thể đơn giản đẩy bạn ra ngoài đường, thay khóa cửa, hoặc nhờ cảnh sát hoặc quận trưởng trục xuất bạn mà không tới tòa án trước tiên. Chủ nhà phải đệ đơn lên tòa án và có lệnh của tòa án đòi lại nhà hoặc căn hộ. Ở phần sau của tờ rơi này, bạn sẽ thấy một đoạn giải thích ngắn về quá trình trục xuất.

### **GỬI THÔNG BÁO 3 NGÀY**

Luật pháp quy định rằng bạn phải được gửi Thông báo 3 ngày bằng văn bản. Các tòa án không phải lúc nào cũng đòi hỏi chính xác về việc chủ nhà gửi Thông báo 3 ngày cho bạn như thế nào. Tuy nhiên, luật pháp quy định rằng chủ nhà phải gửi thông báo tới bạn theo một trong ba cách sau đây:

1. **Gửi Trực tiếp** — bằng cách đưa cho bạn một bản.
2. **Gửi Thay thế** — Nếu bạn không có ở nhà hoặc tại nơi làm việc thường xuyên, một bản thông báo có thể được gửi tới một trong hai nơi đó nếu tại đó có người nhận

đủ trường thành để hiểu được tầm quan trọng của Thông báo 3 ngày. Một bản thông báo cũng phải được gửi qua đường bưu điện tới bạn. Bạn hãy giữ lại các phong bì mà trong đó có các thông báo được gửi tới bạn qua đường bưu điện.

3. **“Yết và Gửi qua đường bưu điện”** — nếu chủ nhà không thể thực hiện theo một trong hai cách nói trên, một bản Thông báo 3 ngày có thể được dán lên nhà của bạn tại nơi mà bạn có thể tìm thấy. Một bản thông báo cũng phải được gửi tới bạn qua đường bưu điện.

### **ĐIỀU GÌ XẢY RA NẾU CHỦ NHÀ CỦA TÔI ĐƯA TÔI RA TÒA ĐỂ ĐUỔI TÔI RA KHỎI NHÀ?**

Nếu chủ nhà đưa bạn ra tòa để trục xuất bạn, bạn sẽ nhận được các giấy tờ pháp lý gọi là “Giấy triệu tập” và “Đơn kiện”. Bạn hãy ghi lại ngày bạn nhận được các giấy tờ đó. Bạn có năm ngày kể từ ngày bạn nhận được Giấy triệu tập và Đơn kiện để trả lời tòa. Để tính năm ngày: hãy bắt đầu tính từ ngày sau ngày bạn nhận được các giấy tờ. Bạn phải tính cả Thứ bảy và Chủ nhật, nhưng không tính ngày nghỉ của tòa. Nếu ngày thứ năm rơi vào một trong các ngày Thứ bảy, Chủ nhật hoặc ngày nghỉ, bạn sẽ có thời gian đến cuối ngày làm việc tiếp theo của tòa án để “trả lời” các giấy tờ này.

Ví dụ: Jane nhận được Giấy triệu tập và Đơn kiện vào Thứ hai. Thứ ba là ngày đầu tiên của thời hạn 5 ngày. Ngày thứ năm sẽ phải là Thứ bảy. Jane có thời gian đến ngày làm việc tiếp theo, Thứ hai, để nộp các giấy tờ của mình. Nếu Thứ hai là ngày nghỉ lễ, Jane có thời gian đến ngày Thứ ba.

**Nếu bạn muốn phản đối việc trục xuất, bạn cần phải gọi ngay cho văn phòng của chúng tôi. ĐỪNG đợi đến ngày thứ năm mới gọi!! Nếu bạn đợi đến tận lúc đó, chúng tôi có thể sẽ không thể giúp bạn.**

Trong vòng năm ngày đó, bạn có thể nộp một bản trả lời viết đối với giấy triệu tập và đơn kiện của chủ nhà. Bạn phải sử dụng đúng mẫu pháp lý và nộp nó tại tòa nơi đệ đơn kiện. Mẫu này được gọi là “Trả lời”. Nếu bạn có thu nhập thấp và nộp một mẫu riêng gọi là “Xin miễn Chi phí và Lệ phí Tòa án”, bạn có thể không cần phải trả các khoản phí nộp giấy tờ lên tòa án. Bạn có thể lấy cả hai mẫu Trả lời và Miễn phí Tòa án hoặc tại văn phòng thư ký tòa án hoặc tại văn phòng của chúng tôi.

Khi bạn điền vào mẫu Trả lời, bạn ghi lại tất cả những lời biện hộ pháp lý cho việc trục xuất. Sau khi nộp bản Trả lời, bạn sẽ nhận được một “Bản ghi nhớ Lập hồ sơ Phiên tòa” và một thông báo về phiên tòa qua đường bưu điện. Nói chung, phiên tòa sẽ bắt đầu được mở trong vòng 20 ngày kể từ ngày chủ nhà nộp “Bản ghi nhớ Lập hồ sơ Phiên tòa”. Bạn phải nhận được thông báo từ thư ký tòa án về thời gian diễn ra phiên tòa ít nhất năm ngày trước khi diễn ra phiên tòa. Khi ngày diễn ra phiên tòa đến gần, bạn hãy thu xếp tới tòa án sớm để có thể tìm chỗ đỗ xe, qua kiểm tra an ninh và tìm phòng xét xử. **Nếu bạn đến muộn và quan tòa đã gọi bạn lên trình bày lý lẽ của mình, bạn có thể bị thua kiện.**

## **ĐIỀU GÌ SẼ XẢY RA NẾU BAN BỎ QUA GIẤY TRIỆU TẬP VÀ ĐƠN KIẾN VÀ KHÔNG LÀM GÌ CẢ?**

Sau thời hạn năm ngày, nếu bạn không nộp bản Trả lời để phản đối việc trục xuất, chủ nhà có thể yêu cầu thư ký tòa án “xử vắng mặt”. Nếu điều này xảy ra, bạn sẽ **KHÔNG** xuất hiện trước quan tòa. Điều này có nghĩa là chủ nhà sẽ tự động thắng kiện và lấy lại nhà của bạn.

Đôi khi, tòa sẽ cho bạn “mở lại” vụ kiện sau khi đã “xét xử vắng mặt” nếu bạn có lý do chính đáng để không nộp bản Trả lời đúng hạn. Nếu điều này xảy ra với bạn, hãy liên lạc với văn phòng của chúng tôi để nhận được hướng dẫn về Phần Trục xuất Vắng mặt.

**LƯU Ý: Ban không được cho rằng tòa án sẽ cho phép bạn “mở lại” vụ kiện.** Trong nhiều trường hợp, yêu cầu của người thuê nhà bị từ chối. Vì vậy, bạn phải cố gắng nộp bản Trả lời của mình trong vòng 5 ngày để không thua kiện do không nộp các giấy tờ pháp lý đúng hạn.

## **ĐIỀU GÌ XẢY RA SAU KHI BAN THUA KIẾN HOẶC SAU KHI CÓ PHÁN QUYẾT CHÔNG LAI BAN?**

Nếu chủ nhà thắng kiện hoặc được xét xử vắng mặt bạn, chủ nhà sẽ nhận được một mẫu gọi là “Lệnh chiếm hữu”. Chủ nhà sẽ mang lệnh này tới Sở Cảnh sát và người của Sở Cảnh sát sau đó sẽ gửi cho bạn (hoặc dán lên cửa nhà bạn) một “Thông báo Rời khỏi nhà”. Thông báo rời khỏi nhà sẽ cho bạn thời gian ít nhất năm ngày trước khi nhân viên cảnh sát quay lại trục xuất bạn. Thông báo rời khỏi nhà sẽ cho bạn biết chính xác ngày và giờ bạn phải rời khỏi nhà hoặc căn hộ. **Ngay cả khi bạn không hoàn toàn bị đuổi khỏi nhà, cảnh sát cũng có thể không cho bạn vào lại căn nhà sau ngày và giờ nói trong thông báo.** Bạn phải mang hành lý của mình ra ngoài trước khi cảnh sát đến trục xuất bạn. Nếu điều này không thể thực hiện được, ít nhất bạn cũng phải mang ra ngoài những giấy tờ quan trọng, thuốc men, quần áo và những vật dụng có giá trị của mình. Nếu bạn để lại hành lý của mình trong nhà, bạn có thể vẫn có quyền sở hữu chúng trong vòng 15 ngày kể từ ngày trục xuất nhưng bạn sẽ phải **trả phí cất giữ và chuyển ra ngoài**. Tuy nhiên, chủ nhà **không thể** yêu cầu bạn trả lại tiền thuê nhà, phí luật sư hoặc phí tòa án để lấy lại các hành lý của bạn.

## **QUÁ TRÌNH TRỤC XUẤT MẤT BAO LÂU?**

Nếu bạn không nộp bản Trả lời, cảnh sát trưởng sẽ có thể tới trục xuất bạn ngay 11 ngày sau khi bạn nhận được Giấy triệu tập và Đơn kiện. Nếu bạn nộp bản Trả lời tới vụ kiện, quá trình này sẽ diễn ra lâu hơn. Bạn đừng trông đợi toàn bộ quá trình diễn ra nhiều hơn một tháng—nó có thể diễn ra ít hơn một tháng. Trái với quan niệm thông thường, bạn **có thể** bị trục xuất ngay cả khi bạn đang mang thai, có con nhỏ hoặc gặp khó khăn tài chính khách quan (như mất việc làm), hoặc ngay cả khi bạn chưa bao giờ chậm thanh toán tiền thuê nhà trước đó hoặc bạn không có nơi nào khác để đi cả.

Để biết thêm thông tin về quá trình trục xuất, bạn phải tìm đọc cuốn Quyền của Người thuê nhà của tác giả Myron Moskowitz và Ralph Warner (Nolo Press) tại thư viện công cộng tại địa phương hoặc tại một cửa hàng sách.