

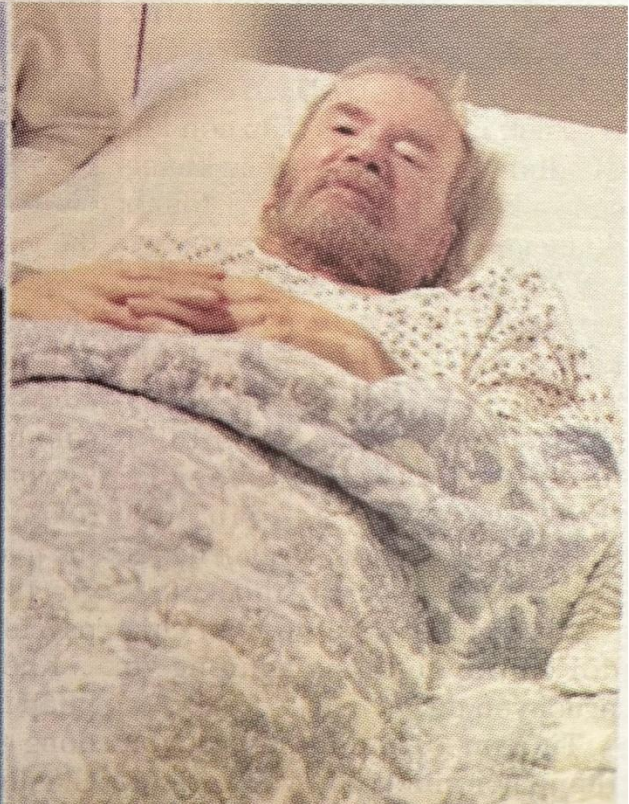
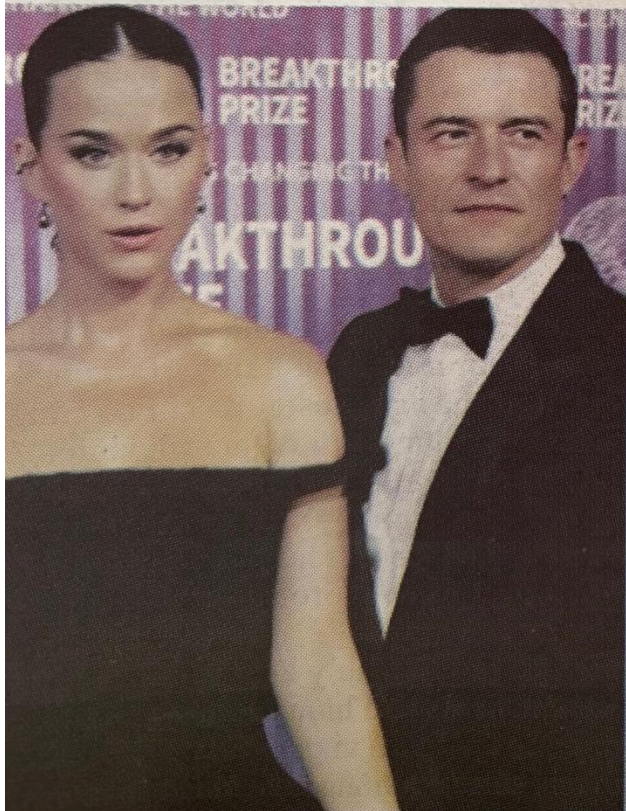
KINH NGHIỆM NGHỀ NGHIỆP: BUÔN BÁN BẤT ĐỘNG SẢN KIỀU MỸ DUYÊN

Một người bạn lâu năm, học chung trường luật khoa ở Sài Gòn, gọi thăm tôi. Bạn này nhắc về giáo sư Nguyễn Văn Bông hiền lành dạy Dân Luật; giáo sư Vũ Văn Mậu, giáo sư Vũ Quốc Thức, Vũ Quốc Thông (đa số giáo sư học ở Pháp về dạy trường luật), và những kỷ niệm thời còn sinh viên. Cuối cùng, người bạn luật sư này nhắc tôi:

- Tôi ở xa nhưng vẫn theo dõi những bài viết của bạn hằng tuần. Bạn viết đủ thứ đề tài nhưng nghề chánh của bạn ở xứ người là buôn bán bất động sản, sao bạn không viết về đề tài này thường xuyên, nhất là vấn đề luật pháp để cho độc giả hiểu thêm về nghề buôn bán nhà cửa ở Hoa Kỳ?

Tôi cười:

- Đề tài về nghề nghiệp thì nhiều lắm, những bất trắc xảy ra nhiều lắm. Thí dụ, bán nhà xong, đổi ý như vụ kiện 15 triệu USD của Katy Perry và Carl Westcott- một cựu binh Mỹ 86 tuổi, mắc bệnh thoái hóa não. Vụ kiện kéo dài 4 năm: năm 2020, Carl Westcott - doanh nhân, cựu binh từng phục vụ ở quân đội- bán căn nhà Montecito rộng 8.9 mẫu Anh cho Katy Perry và Orlando Bloom giá 15 triệu USD. Giao dịch được thực hiện, hồ sơ vay- định giá- thuế- sang tên- escrow đều hợp lệ. Không ai ghi nhận dấu hiệu cưỡng ép hay bất thường tại thời điểm ký hợp đồng. Cả hai bên ký- công chứng- escrow mở. Chỉ vài tuần sau, Westcott nộp đơn kiện lên Los Angeles Superior Court, yêu cầu tòa tuyên hợp đồng vô hiệu với lập luận của phía Westcott mất năng lực dân sự khi ký hợp đồng. Hồ sơ trình tòa cho biết Westcott đang dùng thuốc giảm đau mạnh, mắc bệnh Huntington- một dạng thoái hóa thần kinh dẫn đến suy giảm nhận thức. Nếu chứng minh được mất năng lực, hợp đồng sẽ mất hiệu lực ngay, nhưng chỉ riêng bệnh tật không đủ, điều quan trọng là tại khoảnh khắc ký hợp đồng, người đó có hiểu mình đang làm gì không. Katy Perry phản bác Westcott không mất năng lực, chỉ đổi ý. Đổi ý trong mua bán bất động sản ở Mỹ không có giá trị pháp lý nếu hợp đồng khớp về giá, thời điểm, đối tượng tài sản, escrow đã mở, thuế đã tính, đại diện pháp lý đã xác nhận. Sau 3 năm tranh tụng, năm 2023, tòa tuyên: Westcott không chứng minh được mất năng lực hành vi tại thời điểm ký. Tòa cũng ghi nhận không có bằng chứng của gian lận, tác động hay cưỡng ép. Katy Perry thắng, Westcott thua nhưng không mất hết: hợp đồng tiếp tục, escrow được giải tỏa 1 phần, chủ quyền chuyển sang Perry. Đến tháng 12/2024, Perry chính thức sở hữu căn nhà nhưng chỉ 9 triệu USD được giải ngân, 6 triệu USD còn lại bị treo. Lần này, Perry kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại do giao nhà chậm, bao gồm chi phí thuê nhà trong giai đoạn chờ bàn giao, sửa chữa ban đầu, chi phí bảo trì, mất cơ hội khai thác bất động sản. Ngày 30/12/2025, tòa xử Perry được bồi thường 1,938,082 USD, khấu trừ vào khoản 6 triệu USD còn treo. Westcott nhận hơn 4 triệu USD còn lại. Luật dân sự Mỹ vốn ưa bên nào chứng minh tốt hơn- không phải bên nào đáng thương hơn! Pháp lý Mỹ rất hiện đại nhưng không nhân đạo thay chúng ta: công lý ở đây được đo bằng giấy tờ, không đo bằng nước mắt. Đó là bài học đắt giá nhưng cần thiết cho bất kỳ ai sống trên đất Hoa Kỳ này.



Vụ kiện 15 triệu USD của ca sĩ Katy Perry.

Bán nhà, ký hợp đồng xong, gần giao cho khách hàng, chủ nhà thay đổi ý kiến, bị thưa. Mua nhà rồi gần lấy nhà thì có người nói ra, nói vào, người mua thay đổi ý kiến, bị kiện. Nước Mỹ có luật sư nhiều nhất thế giới, người bị thưa kiện nhiều nhất thế giới. Hàng ngày, nếu quý vị nào làm ở tòa án hay làm Đại Bồi Thảm đoàn ở tòa án, đứng trên lầu nhìn xuống, hàng ngàn người vào tòa án mặt mày buồn xo, người bị kiện lo âu trên khuôn mặt, nhân chứng của vụ kiện mặt cũng không vui. Tốt nhất là đừng ra tòa, ra tòa vì việc gì cũng không vui. Đến tòa án đậu xe rất xa đi bộ vào. Cảnh Sát xung quanh tòa án, sơ hở một chút, quanh quẹo vô tình vượt đèn đỏ thì coi chừng Cảnh Sát lái mô tô ở gần đó thổi kèn hoặc chạy theo chúng ta. Cho nên lái xe tránh không đi ngang những con đường gần tòa án, gần bắt Cảnh Sát, biết đâu những rủi ro vì vô tình xảy ra, bị phạt thì phiền lắm.

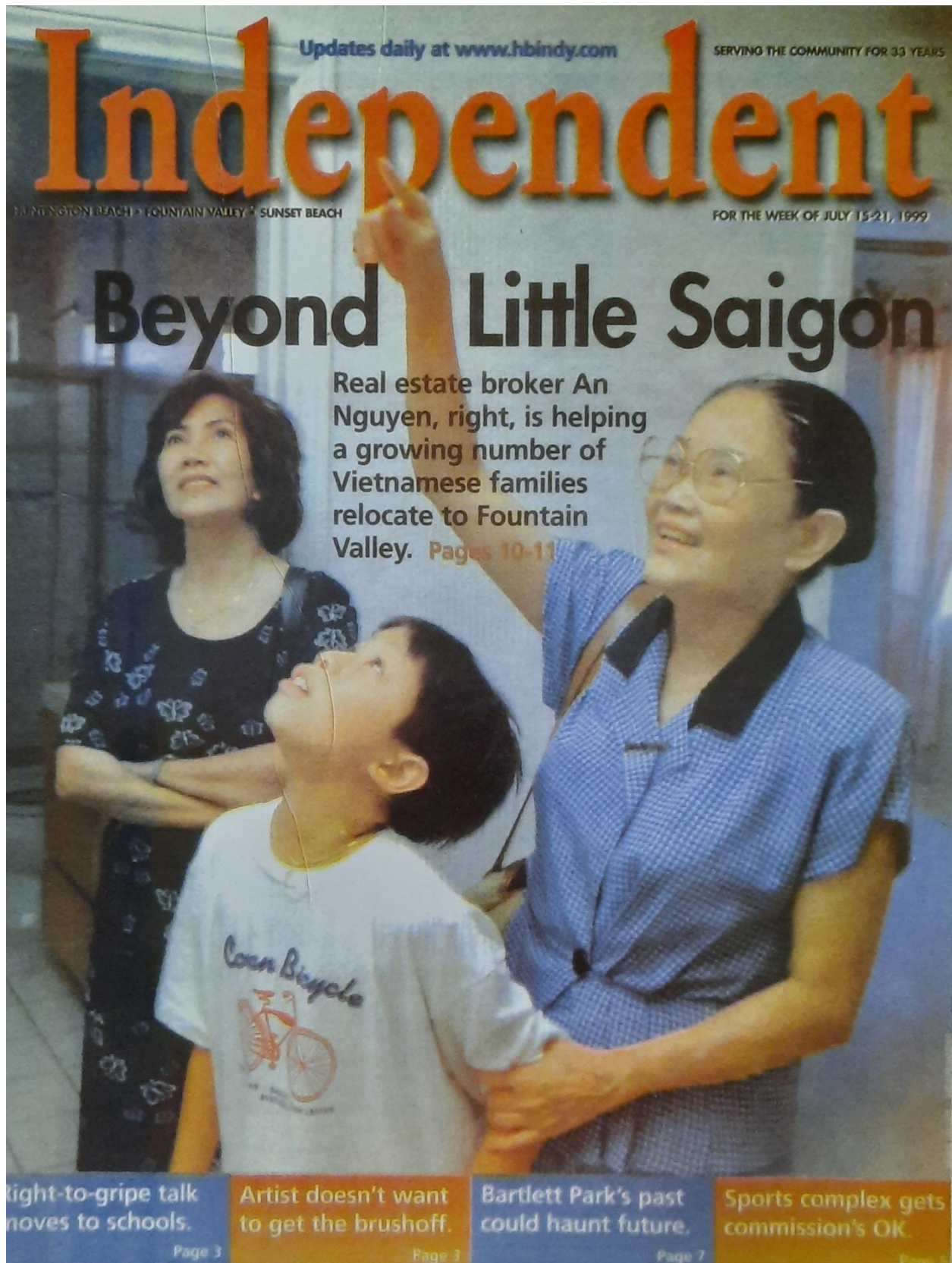


Shopping center Gardena, Los Angeles, đồng hương giao cho văn phòng chúng tôi bán \$999,000, dưới giá thị trường \$200,000.

Ở xứ Mỹ, không ai có quyền đùa với luật pháp, đùa thì ra tòa, đùa thì đi tù. Khi bán nhà, vợ chồng phải bàn luận với nhau thật kỹ, quyết định làm việc gì thì làm việc đó một cách nghiêm chỉnh, chứ đừng nói: ký hợp đồng bán nhà rồi, bây giờ ông chồng tôi không chịu bán nhà nữa, hay con tôi không chịu bán vì bán nhà rồi không có chỗ ở, v.v. Vậy chủ quyền của căn nhà đó là ai? Nếu hai vợ chồng đứng tên thì phải bàn luận thật kỹ, nếu có con đứng tên thì phải bàn với con của mình. Nếu thay đổi ý kiến vào giờ chót thì có thể ra tòa. Ra tòa, mất thì giờ, tốn tiền luật sư, hại sức khỏe đi tới đi lui, sợ thua kiện cũng mệt, khỏi làm ăn gì được. Mua nhà rồi, cuối cùng thay đổi ý kiến cũng bị thua, cũng phải tốn tiền luật sư, mất thì giờ, lo lắng, đi tới đi lui, cũng không làm ăn gì được.



Mua nhà nên chọn địa điểm tốt, gần trường học tốt, mọi người thường mua nhà vào mùa hè chuẩn bị cho năm học mới.



Broker An Nguyen (Kiều Mỹ Duyên) trên bìa tạp chí Independent.

Nếu thua kiện thì sao? Người bán nhà hay người mua nhà bị thua kiện thì phải đền tiền, đã tốn tiền mướn luật sư cho mình, còn tùy theo tòa xử, có thể phải trả tiền cho luật sư bên thắng kiện. Quan trọng nhất là thời gian hầu tòa, cái đầu của mình sẽ không bình yên, không biết vụ kiện kéo dài bao lâu, tốn bao nhiêu tiền, ... Nhiều vụ kiện không phải chỉ nhờ một luật sư mà nhờ nhiều luật sư một lúc. Nhờ luật sư thì tốn tiền, tốn nhiều chứ không phải tốn ít. Nhiều người sau thua kiện bị đau thần kinh, phải đến bác sĩ tâm thần. Thua kiện thì phải đền tiền, người bán nhà sẽ bị ghi vào nhà của mình. Sau này bán nhà thì phải trả cho người thắng kiện, cộng với tiền lời, tùy quan tòa xử kiện. Muốn có cuộc sống bình yên, quyết định làm việc gì thì làm việc đó tới cùng



Nên mua chung cư cho thuê chung cư nhiều người mướn hơn vì tiền mướn nhà vừa với túi tiền của người có lợi tức khiêm tốn.

Hàng ngày, hàng ngàn người ra tòa, đủ thứ vụ kiện, trong đó có vụ kiện về nhà cửa, bất động sản. Người Mỹ gốc Việt may mắn lắm được sang định cư ở Hoa Kỳ hay các quốc gia khác, tìm Tự Do, Dân Chủ, Nhân Quyền ở xứ người. Cha mẹ đi làm vất vả để nuôi con, mong cho con cháu của mình thành tài, có chỗ đứng ở xứ người, làm vẻ vang cho dòng họ của mình, nhưng chẳng may mà vô tù ở xứ người hay bị thua kiện thì khổ lắm. Đâu có ai muốn điều đó xảy ra đâu.

Nhưng khổ thay có những người vì có người xung quanh xúi giục, không bán nhà nữa, đợi nhà lên giá, hoặc có người nói đừng mua nhà bây giờ, đợi cho giá nhà xuống, hay có người không thích bạn mình có nhà cứ xúi ra, có người không thích bạn mình bán nhà, cứ xúi đừng bán nhà để ở gần nhà.

Tốt nhất mình muốn làm gì thì cứ làm, đừng nghe lời người khác. Hậu quả của sự nghe lời, nếu tốt thì không nói chi, nhưng nếu không tốt thì tai họa vào thân. Chơi với bạn cũng vậy, nếu có bạn tốt, có kiến thức, hiểu biết thì tốt, nếu bạn không tốt, xúi làm những điều không tốt thì tai họa vào thân.

Ông bà mình thường nói:

- Giàu vì bạn, sang vì vợ.

Mong rằng đồng hương ai cũng giàu vì bạn và sang vì vợ.



Mua nhà, làm chủ nhà, mua nhà nên chọn nhà gần trường học tốt, nhưng theo phong thủy không nên mua nhà gần nghĩa trang, nhà quàn, chùa, nhà thờ, bót Cảnh Sát, tòa án, nhà tù.

Sau đây, tôi xin chia sẻ những điều cần thiết trong việc bán nhà. Người bán nhà không cần nói nhiều, chuyên viên địa ốc cũng không cần nói nhiều. Phải cẩn thận. Trước khi bán nhà phải:

- Sửa chữa nhà cửa , sửa những thứ cần thiết. Phải nhờ công ty đến xem nhà mình có giá, mỗi một không? Nếu có thì phải trừm mỗi hoặc xịt gián, mối.

- Nhà bếp, nhà tắm phải tân trang, sơn bên trong nhà, cỏ phải tưới nước cho xanh.

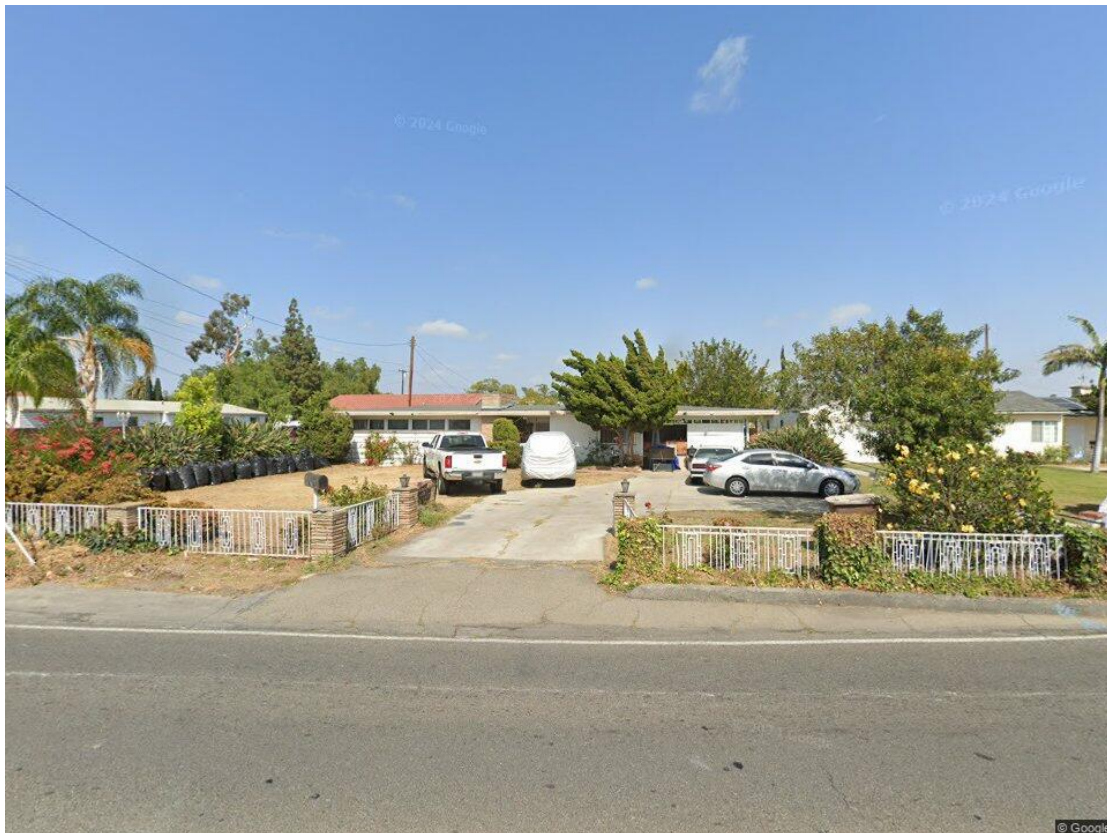
- Nếu nhà đang cho mượn thì phải thông báo cho người mượn nhà dọn đi, nhà trống dễ bán hơn.

- Nhờ một chuyên viên địa ốc có kinh nghiệm đến xem, cho ý kiến nên sửa chữa những gì cần để bán nhà càng sớm, càng tốt.

- Muốn bán nhà nhanh, quan trọng nhất là phải có quảng cáo. Có nhiều hình thức quảng cáo như trên TV, radio, báo, làm tờ bướm, Open House cuối tuần. Giá phải chăng, đừng để giá cao quá không bán được. Nếu có bán được, nhà băng cử người định giá nhà, nếu cao hơn thị trường, ngân hàng không cho mượn tiền, thì cũng không bán được.

- Mua nhà bằng tiền mặt không bao nhiêu người, người có tiền mặt thường đi đấu giá nhà bị tịch thu của ngân hàng hoặc của chính phủ.

Người Mỹ gốc Việt bị tịch thu nhà không nhiều, có lẽ vì câu "Sống có nhà, thác có mồ". Người Việt ăn cần, ở kiệm, nên nhà ít bị tịch thu như các sắc dân khác.



Nhà có đất rộng, thường nhỏ.

Nhiều năm làm nghề địa ốc, tôi có rất nhiều kỷ niệm về nghề buôn bán bất động sản. Đọc nhiều mệt lắm, quý đồng hương cần tham khảo miễn phí về việc mua bán nhà, cho mượn nhà, bán những cơ sở thương mại, bán đất. v.v., có thể gọi hoặc email tham khảo miễn phí. Chúng tôi sẵn sàng trả lời quý vị trong sự hiểu biết và kinh nghiệm của chúng tôi. Nếu quý vị đang bị thừa kiện về việc bán nhà, mua nhà, cần đến luật sư có kinh nghiệm, giá phải chăng, xin gọi cho chúng tôi, chúng tôi sẵn sàng giới thiệu cho quý vị những luật sư có khả năng, có lòng giúp đỡ quý đồng hương.



Mua nhà đầu tư sinh lợi.

Xin gọi cho broker An Nguyễn - Kiều Mỹ Duyên, số điện thoại văn phòng 714-636-2299, điện thoại cầm tay 714-260-5884, hoặc email: kieumyduyen1@yahoo.com.

Chúc quý đồng hương bình yên, hạnh phúc, vạn sự như ý, phước đức trùng trùng trong gia đình, người thân và bằng hữu.

Orange County, 4/2026
KIỀU MỸ DUYÊN
(kieumyduyen1@yahoo.com)

