

TỘI PHẠM LIÊN QUAN ĐẾN ĐỊA ỐC

KIỀU MỸ DUYÊN



Phỏng vấn luật sư Phạm Viết Ánh trên chương trình Kiều Mỹ Duyên show, đài truyền hình VBS 57.6 ngày 24/6/2024

Kiều Mỹ Duyên: Thưa quý khán thính giả, cách đây vài tuần, Kiều Mỹ Duyên đi dự một buổi thuyết trình của ba người: một người của Orange County, một người của tiểu bang và một người của liên bang. Người của liên bang là Homeland security investigator (chuyên viên điều tra tội phạm), chiếu lên màn ảnh hình ảnh tội phạm quá nhiều. Mọi người lo cho sinh mạng của mình và gia đình mình, hàng xóm của mình.

Xin luật sư cho biết một số tội phạm liên quan đến địa ốc, ví dụ lấy nhà của người ta đi bán hoặc cho mượn, cho mượn tiền viết tay, cho mượn tiền, tiền mất tạt mang, v.v. mà luật sư đã thụ lý hồ sơ?

Luật sư Phạm Viết Ánh: Trong lãnh vực luật pháp có nhiều ngành, câu hỏi này thuộc về dân sự, bị lừa gạt, xuất phát từ luật hợp đồng. Luật hợp đồng thường có 2 người, bên này và bên kia, họ muốn trao đổi hoặc bàn bạc với nhau để làm một việc gì đó, như mua bán nhà, cho thuê nhà, hoặc mượn tiền, v.v. Người lừa người khác có chủ ý, có sắp đặt, không vô tình. Họ cố ý lừa với nhiều lý do: gian tham, hay có hoàn cảnh nào đó. Tôi lấy ví dụ hai người mua bán nhà cửa, trường hợp này thường xảy ra, các khách hàng hoặc các chuyên viên địa ốc gọi cho tôi, họ ký hợp đồng với nhau, giả sử giá nhà là \$500,000, nhưng sau đó do thị trường nhà cửa biến động, một hai tuần sau giá nhà lên \$550,000 hoặc \$600,000, người bán nhận được thêm nhiều hợp đồng giá cao hơn, người bán tham lam muốn bán cho người trả giá cao hơn, nên người bán tìm cách phá hợp đồng đã ký giá \$500,000 đó. Việc đó không thể nào tránh được vì

trong xã hội có 50% người đàng hoàng- người thiện và cũng có 50% người không đàng hoàng- người ác, nên mình không thể biết được người mình đang giao dịch là tốt hay xấu? Theo chuyên môn của chúng tôi, điều cơ bản đầu tiên khi thực hiện một giao dịch, quý vị nên có một hợp đồng rõ ràng. Khi có một hợp đồng rõ ràng, ít nhất cũng làm cho người muốn vi phạm hợp đồng sẽ ngần ngại hơn. Giao dịch này rất dễ bị vi phạm. Theo kinh nghiệm của chúng tôi, người Việt Nam mình thường không chú ý đến các điều khoản hợp đồng một cách kỹ lưỡng, như mua bán 1 tiệm nail, hay 1 tiệm ăn hai ba trăm ngàn, người bị gạt gọi chúng tôi, chúng tôi hỏi anh chị có ký hợp đồng ghi cụ thể không thì không ai đưa ra được một hợp đồng rõ ràng.

Vừa rồi, có 1 tiệm ăn mua hai ba trăm ngàn, mà hợp đồng chỉ viết tay có 1 trang thôi. Trong trường hợp đó, khi đưa ra xử thì tòa án sẽ rất khó xử, vì hợp đồng đó chưa xong, người mua cũng chưa đưa hết giấy tờ: điểm tín dụng, tài khoản ngân hàng, v.v. Tòa án sẽ bảo rằng không biết người mua có biết chuyện này hay không? Hợp đồng đã được ký bao lâu cũng không biết? Nếu mình có một hợp đồng rõ ràng thì người bên kia sẽ ngại hơn.

Một trường hợp khác, có một cô khách rất thành công, rất giỏi, cô mua nhà cho thuê, cô không phải là một chuyên viên địa ốc nhưng cô có học luật. Cô gọi tôi và kể: cô mua một căn nhà giá \$1,300,000, nhưng 4- 5 tháng nay cô không cho thuê được. Sau này cô biết được do người hàng xóm nói cho cô hay rằng người bán đã giấu cô về hai vợ chồng chủ nhà: người chồng đã chết vì bệnh, người vợ buồn quá đã treo cổ tự tử trong ngôi nhà đó. Khi cô mua căn nhà đó, người listing agent chỉ ghi một cách mơ hồ: có người chết nhưng không ghi rõ chết ở đâu, chết như thế nào? Không ghi rõ chết do tự tử, nên cô khách không biết. Nhưng chính cô khách này cũng phạm 1 sai lầm khi không đọc kỹ listing. Tôi hỏi listing agent có cho biết điều đó không, cô khách nói listing agent chỉ ghi 4 chữ "chủ nhà tự kết liễu đời mình" (She killed her life.), mà không ghi rõ ở đâu và khi nào. Cô khách hỏi tôi bây giờ cô ấy có thể thưa kiện người bán và listing agent được không? Tôi hỏi: cháu còn học luật không? Vì cô ấy làm bên y khoa và học thêm luật. Tôi nói: Cháu học luật cháu cũng biết rồi ai cũng có thể thưa ai được hết. Nhưng trong trường hợp của cháu, tôi nghĩ cái tiết lộ (disclosure) đó chưa hẳn là đủ, bây giờ muốn thưa cháu phải tốn tiền luật sư, tiền tòa, đủ thứ tiền, v.v. mất bốn năm chục ngàn mà mình không biết là thắng hay không thắng? Mình không đảm bảo được.

Tôi kể cho quý vị nghe câu chuyện này để thấy được rằng nếu như mình có một hợp đồng rõ ràng hơn thì mình sẽ được bảo vệ hơn. Trong trường hợp này, người bán và listing agent đã cố ý không tiết lộ, và ghi một cách mơ hồ là tự kết liễu, đó là một cách để lừa bịp, gian lận.

Kiều Mỹ Duyên: Cảm ơn luật sư đã đưa trường hợp rất hữu ích cho người mua nhà phải cẩn thận. Theo luật, nếu có người chết trong nhà trong vòng 3 năm phải viết ra trong listing. Chuyên viên địa ốc đại diện cho người mua nhà nếu cẩn thận nên hỏi

cảnh sát của thành phố đó trong 3 năm qua có người chết trong căn nhà đó không và xin cảnh sát in ra dùm. Cho nên quý vị nên nhờ một người địa ốc có kinh nghiệm hoặc một chuyên viên địa ốc mới vào nghề được huấn luyện một cách cẩn thận.

Luật sư Phạm Viết Ánh: Tôi xin nói thêm một chút về trường hợp cô khách trên. Người bán và gia đình người bán cố tình che giấu có người tự tử trong nhà, người mua có đọc câu đó, nhưng không tìm hiểu kỹ, cho đến khi mua rồi cho thuê, nhưng không ai thuê, cô không biết tại sao vì vùng này rất khan hiếm nhà cho thuê. Cô mới đi sang các nhà hàng xóm hỏi, họ mới cho biết có người tự tử trong nhà đó. Khi những người khách đến thuê nhà thì chính những người hàng xóm nói về vụ tự tử đó, làm cho người đi thuê sợ bị dọa, sợ nhà có ma. Mặc dù cô khách của tôi cũng có đại diện agent mua nhà.

Trong hai trường hợp trên, khi có vi phạm về luật hợp đồng, khi nhờ luật sư, người mua nhà hàng hoặc cô khách mua nhà có người tự tử phải trả \$30,000 cho luật sư, lấy lời khai của người listing agent hay của người bán (disposition) tốn thêm 10- 15 ngàn. Cho nên vấn đề của hai người khách trên là vấn đề tiền nong. Họ đã bị lừa gạt rồi giờ phải trả cho luật sư \$30,000 nữa, nhưng chúng tôi không thể đảm bảo được thắng hay không, chỉ đảm bảo trường hợp này mạnh hay yếu thôi.

Trường hợp của cô khách mua nhà, tôi hỏi cô nếu có hợp đồng mua bán nhà, trong đó có đoạn: nếu hai bên có tranh chấp về hợp đồng thì bên thua phải trả tiền luật sư cho bên thắng. Nếu cô khách thuê tôi, giả sử tôi thắng, thì tôi có quyền yêu cầu bên bán phải trả tiền luật sư cho tôi, cô khách không phải trả.

Trường hợp anh khách mua nhà hàng chỉ hợp đồng viết giấy tay, chắc chắn trên tờ giấy đó không có ghi điều khoản trên, cho nên anh ta đưa cho tôi 2-3 chục ngàn để mà làm nhưng nếu thua thì sao? Nếu anh thua hay thắng thì anh đều phải trả tiền luật sư. Anh là người thiệt thòi. Cho nên nếu quý vị có 1 hợp đồng chuẩn, nên có câu nếu bên kia vi phạm hợp đồng, nếu mình thắng, thì bên kia phải trả tiền luật sư. Đó là điều mình phải làm để bảo vệ mình.

Kiều Mỹ Duyên: Hàng tuần, Kiều Mỹ Duyên nhận được nhiều điện thoại nói về những phiền não trong buôn bán, làm ăn. Người mua tiệm nail đưa cho người sang tiệm \$160,000, nhưng trong hợp đồng chỉ viết \$60,000. Điểm tín dụng của người mua không có, chủ phố không cho mượn. Người bán lại không chịu đứng dùm hợp đồng thuê. Người bán đã xài hết \$160,000 đó, không trả lại cho người mua.

Còn trường hợp một nhà hàng có giấy phép bán rượu mạnh, county đòi người mua phải có quốc tịch, là công dân Mỹ mới được sang tiệm đó. Hai vợ chồng cùng mua phải đứng tên cả hai, nhưng người vợ có quốc tịch sợ phiền không muốn đứng tên chung, người chồng chưa có quốc tịch đã đưa tiền cho người bán. Chủ phố không cho

thuê, County không cho sang tên, đối với những trường hợp như vậy, thưa luật sư phải làm sao?

Luật sư Phạm Viết Ảnh: Như quý vị biết, mua bán địa ốc hay mua bán các cơ sở thương mại chủ yếu dựa trên hợp đồng. Nhưng mua bán nhà cửa được các agents viết dựa trên hợp đồng mẫu của 50 tiểu bang do các luật sư địa ốc soạn sẵn nên mua bán địa ốc ít bị vi phạm hơn. Trong khi đó, mua bán các cơ sở thương mại vi phạm nhiều hơn. Theo kinh nghiệm của tôi, những người bán cơ sở thương mại như tiệm nail, nhà hàng, thường không muốn làm hợp đồng hay thuê luật sư hết. Còn người mua khi đưa tiền cho người bán, họ lo sợ đưa tiền mà chủ phố không cho thuê và không có một hợp đồng nào hết thì phải làm sao đây? Thường thường người mua sợ mất tiền nên họ mới thuê luật sư.

Trường hợp người mua tiệm nail đưa cho người bán \$160,000 nhưng trong hợp đồng chỉ ghi \$60,000, trường hợp này người mua sẽ chịu nhiều thiệt thòi, vì nếu vỡ hợp đồng, khi ra tòa, ông tòa chỉ dựa trên hợp đồng ghi \$60,000, không ai làm chứng người mua đã đưa \$160,000. Người bán trốn thuế nên bảo khai như vậy, người mua không có lợi gì hết, nhưng khi sở thuế điều tra thì sẽ truy tố cả hai người. Người mua đã thông đồng, đã giúp cho người bán trốn thuế.

Tôi thường nói với những người mua tiệm nail, anh chị thích tiệm nail đó, nhưng nhớ rằng người bán cũng muốn bán tiệm nail đó, nói chung lại cả hai bên đều có nhu cầu, không nên để người bán ép mình. Như chị Duyên nói chưa có hợp đồng, mà người mua đã đưa tiền cho người bán rồi, thì lỡ có chuyện gì, người bán không trả lại tiền, người mua phải thuê luật sư. Thưa ra thì người mua phải mất tiền thuê luật sư, khi đó người mua đâu có bắt người bán trả tiền thuê luật sư cho mình?

Chuyện chủ phố không cho thuê cũng là chuyện thường xảy ra. Khi người bán bán tiệm cho người mua, nếu hợp đồng thuê còn 2- 3 năm, nếu chủ phố cho phép người mua lấy hợp đồng thuê của người bán, chủ phố không cho người bán thoát ra khỏi hợp đồng thuê đó. Vì lý do gì đó, nếu người mua không trả tiền thuê thì chủ phố sẽ yêu cầu người bán trả.

Nếu người mua không đủ điểm tín dụng, tôi khuyên người mua đừng giấu chủ phố để cho người bán tiếp tục đứng hợp đồng thuê đó, điều đó rất nguy hiểm cho người mua. Giả sử mình mua cái tiệm đó \$300,000, hợp đồng thuê còn 2-3 năm, người bán đồng ý đứng hợp đồng thuê cho mình 2- 3 năm đó. Khi hết hợp đồng thuê, phải làm lại hợp đồng thuê mới, người bán bỏ chạy thì người mua cũng phải đưa đầu ra nói chuyện với chủ phố, trong lúc đó ngay từ đầu người mua đã không đủ điểm tín dụng. Nói tóm lại, không nên nhờ người ta đứng hợp đồng thuê cho mình.

Cách đây 1- 2 năm, tôi đã kể câu chuyện giữa hai chú cháu ở San Bernardino. Người chú muốn sang lại cho người cháu tiệm nail nhưng người cháu không đủ điểm

tín dụng, nên không làm lại hợp đồng thuê được. Người chú tiếp tục đứng hợp đồng thuê, nhưng chủ phố phát hiện ra người chú không còn làm ở đó nữa. Chủ phố gửi thư đuổi cả hai chú cháu. Người cháu nói với tôi rằng nếu chủ phố không cho cháu thuê, thì chú của cháu quay trở lại làm. Tôi nói: chú của cháu sang lại cho cháu cách đây 2 năm là đã vi phạm hợp đồng rồi, không phải bây giờ chú của cháu quay lại thì chủ phố sẽ không đuổi. Không những chủ phố có quyền đuổi mà còn thừa hai chú cháu vì chủ phố có thể tốn tiền luật sư nữa. Tôi biết chủ phố này sẽ làm như vậy vì lý do tiệm này đang làm rất đắt khách và một lý do nữa không biết tại sao chủ phố lại không thích hai chú cháu này, nên chủ phố muốn đuổi và đưa người thuê khác vô. Cho nên, nếu người chú và người cháu làm giấy tờ đăng hoàng thì chủ phố sẽ không làm gì được cho dù chủ phố thích hay không thích.

Tôi muốn nhấn mạnh rằng ở nước Mỹ này, trong lĩnh vực hợp đồng, quý vị muốn làm gì cũng phải có một hợp đồng hoàn chỉnh và phải nhờ luật sư xem qua.

Trong địa ốc của California, hợp đồng mua bán được soạn sẵn theo mẫu Zipform của hiệp hội địa ốc cho bên mua bên bán một cách rõ ràng. Nhưng tôi được biết ở các tiểu bang khác, người ta không cho địa ốc soạn hợp đồng mẫu. Khi hai bên mua bán đồng ý thỏa thuận thì chuyên viên địa ốc sẽ dẫn hai bên đến văn phòng luật sư để văn phòng đó soạn. Tùy hai bên mua bán, có thể nhờ chung 1 luật sư hay hai bên có luật sư riêng của mình. Tôi nói như vậy để chúng ta thấy rằng hợp đồng phức tạp vô cùng. Nếu hợp đồng mẫu không sửa thì không có vấn đề gì, nhưng nếu chuyên viên địa ốc viết thêm (addendum hoặc remendment) thì sẽ có vấn đề.

Kiều Mỹ Duyên: Khi quý vị mua nhà hoặc mua cơ sở thương mại, quý vị thấy đại diện của người mua viết thêm vào hợp đồng "As Is" thì quý vị phải hết sức cẩn thận. "As Is" nghĩa là nhìn con mắt "thấy sao mua vậy". Ở California, quý vị phải đến văn phòng địa ốc làm hợp đồng, sau đó mới mở Escrow. Nếu quý vị gặp trở ngại như chuyện người chú sang tiệm cho cháu, anh chị em sang tiệm cho nhau, thì quý vị cũng phải thận trọng không được làm hợp đồng viết tay, luật bây giờ rất nhiều. Khi Kiều Mỹ Duyên mới ra nghề địa ốc, cách đây 41 năm, hợp đồng chỉ có 2,5 trang, bây giờ là 27 trang.

Nếu quý vị chẳng may bị thừa kiện thì hãy gọi luật sư. Phải có luật sư đại diện bảo vệ cho quý vị. Số điện thoại của luật sư Phạm Viết Ánh là 714-713-5953. Luật sư nhìn các dữ kiện thì biết ngay thắng hay thua rồi. Nếu thấy thương lượng được thì nên thương lượng. Nếu không, phải trả tiền luật sư cho cả hai bên.

Kiều Mỹ Duyên có quen một Chánh Án Tòa Thượng Thẩm người Mỹ, trong Board Director của hội từ thiện YMCA, làm Chánh Án 30 năm, khi được hỏi ý kiến một số trường hợp, ông luôn nói hãy thương lượng, thương lượng. Tôi hỏi ông Chánh Án,

ông chỉ dẫn người ta thương lượng, rồi làm sao Chánh Án có việc làm? Ông trả lời: Không có việc làm thì đi dạy học, tôi có bằng Tiến Sĩ thì đi dạy học thôi.

Thưa luật sư, trong bao nhiêu năm giúp mọi người, luật sư có thể chia sẻ một kỷ niệm mà luật sư nhớ nhất cho quý đồng hương, có thể là luật sư ở thế hệ thứ hai, thứ ba, có kinh nghiệm cho bản thân mình?



Luật sư Phạm Viết Ánh và Kiều Mỹ Duyên

Luật sư Phạm Viết Ánh: Nghề nào cũng có lúc vui, lúc buồn. Có những trường hợp buồn, mình nghĩ chuyện này không nên xảy ra. Có những rắc rối về pháp lý hoặc trong gia đình. Có những chuyện mình nghĩ không nên xảy ra nhưng lại xảy ra, trở thành bi kịch, buồn cho người ta, và mình cũng thấy buồn lây. Còn chuyện vui là khi mình làm xong việc, thành công một trường hợp nào đấy. Thân chủ vui thì mình cũng vui. Chuyện vui thì tôi không nhớ nhiều vì mình làm xong, thân chủ cảm ơn mình, rồi mình cũng quên đi. Nhưng những bi kịch của khách hàng làm mình tội nghiệp và nhớ hoài.

Người Việt Nam mình vì văn hóa và vì ngôn ngữ, không hiểu rõ lắm về luật pháp (legal system) dù có người là bác sĩ, kỹ sư Boeing, Apple, rất giỏi về khoa học. Cho dù quý vị thuê luật sư Mỹ hay luật sư Việt Nam, quý vị phải hiểu rõ hệ thống luật ở Mỹ hoạt động như thế nào. Khi mình tới luật sư, mình không giao phó hết cho luật sư, mình cũng rất là quan trọng vì mình là người trong cuộc, mình là người kể lại cho luật sư tất cả câu chuyện xảy ra cho mình. Người dính tới thưa kiện rất là quan trọng, người đó

phải hiểu hệ thống luật pháp hoạt động như thế nào thì mới làm việc với luật sư của mình một cách rõ ràng được. Họ có những suy nghĩ sai mà tôi rất ngạc nhiên. Người Việt Nam mình nghĩ rằng luật sư làm chuyện gì cũng được hết. Ví dụ như có người đưa ra một trường hợp con trai của ông sắp bị trục xuất về Việt Nam, bây giờ ông thuê luật sư, luật sư có thể giúp con ông ở lại được! Làm gì có chuyện đó! Luật sư không phải là thần thánh gì cả. Chính phủ trục xuất là trục xuất.

Có một trường hợp, họ gọi luật sư nhưng không quan tâm đến chuyện tiền bạc, tiền thuê luật sư là bao nhiêu? Có người anh cho người em mượn \$100,000, người em không trả, người anh gọi hỏi tôi, tôi hỏi anh có giấy tờ chứng minh gì không? Anh trả lời có tờ giấy nợ em viết nợ anh \$100,000. Tôi hỏi tiếp: người em có nhà cửa gì không? Người anh trả lời người em có 1 căn nhà. Tôi phải xem tờ giấy nợ có giá trị không, và cho tôi địa chỉ người em đứng, để tôi xem người em có phải đứng tên chủ quyền nhà không? Khi thừa người em, tôi phải chắc chắn "nắm thừng có tóc, chứ không nắm thừng trơn tru". Nếu người em phá sản thì mình làm được gì?

Quý vị phải hiểu khi luật sư nhận vụ thừa kiện, việc đầu tiên họ xem trường hợp này có thắng hay không? Thứ hai, họ có thể lấy được tiền trong trường hợp này không? Nếu thấy không thể thắng được, mà người khách cứ khăng khăng đòi thừa thì luật sư phải nói nếu anh muốn thừa, anh phải trả tôi bao nhiêu đó mà tôi không bảo đảm được thắng hay không? Sau này, giữa luật sư và thân chủ không có buồn phiền với nhau.

Kiều Mỹ Duyên: Cảm ơn luật sư rất nhiều. Luật sư đã kể chuyện buồn trước rồi chuyện vui sau trong nghề của mình. Trong gia đình xảy ra bi kịch thì buồn, bởi vì luật sư có một gia đình ấm cúng, luật sư không muốn các gia đình xảy ra bi kịch. Đó là lòng nhân của một luật sư. Luật sư rất chân thật khi nói trường hợp nào thắng, trường hợp nào không thấy thắng thì cũng bảo thật.

Nếu quý vị gặp rắc rối về luật pháp thì hãy liên lạc luật sư Phạm Viết Ánh tại số 714-713- 5953.

Luật sư Phạm Viết Ánh: Chúng tôi trình bày sự thật với quý vị vì 30 năm ở đây, 27 năm hành nghề luật sư, tôi thấy 99% khách hàng không hiểu hệ thống luật pháp của Mỹ, không hiểu vai trò của mình khi mình bị thừa hoặc đi thừa người khác. Luật sư không phải làm việc thiện nguyện, họ mở văn phòng làm thương mại. Thầy của chúng tôi có nói một câu tôi vẫn nhắc hoài với mọi người trong gia đình: "Các em mua 1 cái nhà hay các em mua 1 vụ kiện". Thầy dặn chúng tôi phải cẩn thận.

Kiều Mỹ Duyên: Cảm ơn luật sư đã đến với chương trình Kiều Mỹ Duyên show trên đài truyền hình VBS 57.6. Chúc luật sư nhiều sức khỏe, vui vẻ, hạnh phúc và bình yên.

Orange County, 25/6/2024

KIỀU MỸ DUYÊN

(kieumyduyen1@yahoo.com)