

LTS. Luật Sư LyLy Nguyễn chuyên về Luật Bảo Vệ Tài Sản, Luật Thương Mại cho các công ty hoặc cá nhân, các vấn đề liên quan hành tài sản, bên cạnh thân chủ trong những vấn đề rủi ro khi bị kiểm tra thuế, kế hoạch đầu tư, khai phá sản và Luật Gia Đình. Luật Sư LyLy còn thay mặt cho thân chủ trong các vấn đề liên quan đến Thuế Lãi Tỉ Lệ Cá Nhân (Income Tax), Thuế Trữ Nhân Công (Employment Tax), Thuế Mua Bán (Sale and Use Tax) và Thuế Tài Sản (Estate Tax), ở cả hai cấp liên bang và tiểu bang, cũng như đã nhiều lần đi kiện thuế về các vấn đề giao dịch thương mại, ngân hàng, thuế và đi kiện hành tài sản tại nước ngoài. Ngoài ra LyLy Nguyễn còn nhận giữ kinh nghiệm về Luật Gia Đình với các vụ ly hôn có con nhỏ và có tranh chấp tài sản; Luật Khánh Tân với Chương 7 hay Chương 13. Luật Sư LyLy Nguyễn được các công ty hành nghề tại Supreme Court of California, United States District Court, United States Court of Appeals for the Ninth Circuit và United States Tax Court. Nếu cần tham khảo riêng xin liên lạc với Luật Sư LyLy Nguyễn tại văn phòng ở 2009 North Broadway, Santa Ana, CA 92706. ĐT: (714) 531-7080.

Luật Hoa Kỳ có nhiều điều khoản phức tạp trong giao dịch mua bán cổ sản thương mại là những bất đồng sản không dùng làm nơi cư ngụ mà có mục đích sử dụng để buôn bán hoặc sản xuất thương mại.

Tư pháp thương mại (commercial real estate) thường được dùng để chỉ các cơ sở như nhà đất hay kiến trúc dùng làm tiệm buôn, nhà hàng, văn phòng chuyên môn, trung tâm mua sắm, chợ thực phẩm, khách sạn, nhà kho, xưởng sản xuất chế tạo, khu chung cư cho thuê... hoặc những lô đất trống có dự án phát triển và xây dựng kiến trúc. Nói chung tất cả các bất đồng sản không dùng để phục vụ thu nhập cá nhân thương mại.

Theo luật liên bang hành tất cả các hợp đồng mua bán cổ sản thương mại đều phải viết thành văn bản mới có giá trị pháp lý. Vì lý do mặt giao dịch mua bán đất đai khác nhau nên trình tự khi lập hợp đồng cần phải tham khảo với luật sư chuyên môn càng chi tiết càng không bỏ sót chi tiết thời điểm ký kết. Một hợp đồng đất đai thương mại không cần thiết phải soạn thảo công phu trái lại chi phí soạn thảo mới sẽ những chi tiết quan trọng kể sau. Trình tự là mô tả đất đai, đất đai và kiến trúc cơ sở kiến trúc đại chung quanh, thời điểm giá tiền mua trả liền mới lúc hoặc trả làm nhiều kỳ. Tiếp theo là liệt kê danh sách các máy móc dụng cụ hay đồ đạc kèm theo. Một điều kiện quan trọng khác là những mặt thu theo điều kiện chi phí thu nhận trước khi ký kết (contingencies) để giúp người mua hay bên giao kết nếu sau đó không hề đi kiện thì dù như không vay được tiền mua. Ngoài ra còn gồm những chi tiết khác về thanh

Mua Bán C_o S_ố Th_đng M_ởi

Tác Giả: Lu_t S_ố LyLy Nguy_{ên}

Chúa Nhật, 04 Tháng 10 Năm 2009 20:44

toán thu_đ và phí t_đn đ_đi n_đ c_ũng nh_đ ch_đng minh v_đn t_đ ch_đ quy_đn ho_đc b_đo hi_đm v_đn t_đ, đ_đ tr_đu ngày đ_đng h_đ s_đ và bàn giao c_đ s_đ cùng các đ_đi u_đ kho_đn b_đi th_đng n_đu m_đt trong hai bên vi ph_đm không thi hành giao đ_đc. Cu_đi cùng lu_đt s_đ hai bên có th_đ thêm th_đt vào m_đt vài đ_đi u_đ kho_đn đ_đc b_đi t theo ý mu_đn c_đa thân ch_đ mình.

Ch_đ bán có quy_đn cho ng_đđ*đ* mua m_đt c_đ h_đi ch_đn (option) tr_đc khi quy_đt đ_đnh mua. Thí đ_đ bà Hai có ý mu_đn mua m_đt đ_đy nhà l_đu làm m_đt trung tâm th_đng m_đi phía đ_đi cho thuê đ_đ m_đ ti_đm bán l_đ, nhà hàng, ti_đm làm móng tay; còn phía trên cho thuê m_đ v_đn phòng k_đ toán, du l_đch... Bà còn ch_đn ch_đ c_đn thêm m_đt th_đi gian nghiên c_đu đ_đa đ_đm và so sánh v_đi m_đt vài đ_đy nhà đ_đ khu k_đ bên. Bà đ_đ ngh_đ tr_đ cho ch_đ bán m_đt kho_đn l_đ phí gi_đ ch_đn và ch_đ bán bù l_đi ch_đp thu_đn cho bà Hai m_đt th_đi gian h_đn đ_đnh thí đ_đ trong vòng sáu tháng v_đn đ_đc mua v_đi giá hi_đn t_đi. Dĩ nhiên trong th_đi h_đn này ng_đđ*đ* ch_đ không đ_đc quy_đn bán cho ng_đđ*đ* khác. Giao k_đt này cũng có th_đ thêm vào đ_đi u_đ kho_đn cho tính m_đt ph_đn ho_đc tr_đn s_đ l_đ phí vào giá mua v_đ sau. Còn n_đu bà Hai đ_đi ý không mua n_đa thì s_đ ti_đn này dĩ nhiên m_đt h_đn, ch_đ bán không ph_đi tr_đ l_đi.

Trong h_đp đ_đng mua bán c_đ s_đ th_đng m_đi th_đng ghi các đ_đi u_đ kho_đn thu_đn (contingencies) là l_đi tho_đt cho ng_đđ*đ* mua n_đu g_đp tr_đ ng_đđ*đ* không h_đi đ_đ đ_đi u_đ ki_đn đ_đnh thì có quy_đn rút lui êm th_đm không b_đ làm khó đ_đ hay b_đt đ_đn. Thí đ_đ h_đp đ_đng ch_đ có hi_đu l_đc n_đu thu_đn theo nh_đng đ_đi u_đ kho_đn nh_đ vay đ_đc ti_đn mua, thu_đn theo k_đt qu_đ thanh tra không phát hi_đn h_đ h_đng n_đng, thu_đn theo ý mu_đn có quy_đn xây c_đt l_đi hay canh tân ki_đn trúc, thu_đn theo báo cáo không b_đ hi_đm h_đa ngo_đi vi (environment hazards) cùng nh_đng đ_đi u_đ kho_đn thu_đn quan tr_đng khác do lu_đt s_đ chuyên môn đ_đ ngh_đ đ_đ b_đo v_đ cho thân ch_đ.

Tr_đng h_đp mu_đn mua m_đt c_đ s_đ đ_đ làm th_đng m_đi nh_đng không phù h_đp v_đi đ_đi u_đ lu_đt phân chia khu v_đc (zoning ordinance) thì tr_đc khi xúc ti_đn mua ph_đi đ_đ đ_đn lên chính quy_đn qu_đn h_đt hay thành ph_đ đ_đa ph_đng xin ch_đp thu_đn cho bi_đt l_đ hay thay đ_đi (exception or variance) theo ý mu_đn. Trong khi ch_đ đ_đi quy_đt đ_đnh c_đa th_đm quy_đn ng_đđ*đ* mua có th_đ v_đn ti_đn hành ký giao kèo nh_đng ph_đi l_đu ý thêm đ_đi u_đ kho_đn ch_đ hi_đu l_đc n_đu đ_đc ch_đp thu_đn h_đp l_đ khu v_đc.

Trong nhi_đu đ_đch v_đ mua bán c_đ s_đ th_đng m_đi ph_đc t_đp ch_đ bán đ_đ ngh_đ tr_đc khi chu_đn b_đ ký k_đt ng_đđ*đ* mua nên vi_đt m_đt th_đ thông báo đ_đ đ_đnh mua (letter of intent), th_đ này có đ_đu đ_đm giúp cho đôi bên bi_đt tr_đc nh_đng kho_đn chính đã cùng đ_đng ý nên đ_đ t_đn th_đi gi_đ và công s_đc h_đn trong vi_đc th_đo h_đp đ_đng. Tuy nhiên c_đn ph_đi l_đu ý ghi m_đt câu xác đ_đnh rõ ràng th_đ này không ph_đi là h_đp đ_đng vì ch_đ có h_đp đ_đng chính th_đc m_đi có hi_đu l_đc pháp lý ràng bu_đc đôi bên. Thói th_đng bu_đi giao ti_đp ban đ_đu tr_đc khi mua bán bao gi_đ ai cũng vui v_đ nói chín thành m_đđ*đ*, nh_đng sau vài m_đc th_đng l_đng không đ_đt đ_đc k_đt qu_đ nh_đ ý đ_đ sinh ra b_đt m_đn làm cho giao đ_đch tr_đc tr_đ nên ph_đi l_đu ý đ_đ phòng đ_đng đ_đ r_đc r_đi vì nh_đng câu không rõ ràng đ_đi

ph₁ng có th₁ vin vào đó b₁t b₁ làm khó d₁.

T₁i nhi₁u t₁u bang không có đi₁u kho₁n qui đ₁nh trách nhi₁m v₁ thi₁t h₁i m₁t c₁ s₁ th₁ng m₁i do h₁a ho₁n hay thiên tai đ₁ng đ₁t, bão l₁t trong giao kèo mua bán c₁ s₁ đ₁a c₁. N₁u x₁y ra tr₁ng h₁p này thì m₁c nhiên ch₁ bán ph₁i g₁nh ch₁u thi₁t h₁i, nói m₁t cách rõ ràng h₁n gi₁s₁ c₁ s₁ y b₁ h₁a ho₁n dù đã ký giao kèo nh₁ng ch₁a chính th₁c đ₁ng h₁ s₁ thì ng₁i mua có quy₁n h₁y b₁ h₁p đ₁ng tr₁ phi ch₁ bán s₁a ch₁a ph₁c h₁i nguyên tr₁ng nh₁ lúc bi₁n c₁ ch₁a x₁y ra.

Lu₁t s₁ khi th₁o h₁p đ₁ng mua bán đ₁a c₁ bao gi₁ cũng ghi thêm m₁t đi₁u kho₁n qui đ₁nh b₁i th₁ng n₁u m₁t trong hai bên ch₁ bán và ng₁i mua sau khi ký k₁t mà l₁i đ₁i ý t₁ ch₁i không ch₁u đ₁ng h₁ s₁ chính th₁c. N₁u bên mua có l₁i thì giao kèo qui đ₁nh ch₁ bán có quy₁n gi₁t₁n c₁ đ₁ thanh toán thi₁t h₁i. N₁u ch₁ bán t₁ ch₁i không đ₁ng h₁ s₁ và trong h₁p đ₁ng không có đi₁u kho₁n nào qui đ₁nh b₁i th₁ng thì ng₁i mua có quy₁n ki₁n ra tòa bu₁c ch₁ bán ph₁i thi hành giao k₁t mà bán c₁ s₁ y theo th₁a hi₁p tr₁c đó. Tòa án s₁ tuyên ph₁t ch₁ bán t₁ coi th₁ng lu₁t pháp và ra án l₁nh b₁t bu₁c ph₁i bán t₁c là ph₁i sang tên tài s₁n đó cho ng₁i mua theo giá t₁n đôi bên đã b₁ng lòng. Đi₁u này căn c₁ trên gi₁t₁n toàn đ₁n c₁ s₁ này đ₁ng nh₁t và t₁ t₁n b₁c cũng không đ₁ đ₁n bù thi₁t h₁i cho ng₁i mua vì m₁t đi₁u m₁t tài s₁n v₁ ý cho nên ph₁i mua cho b₁ng đ₁c ch₁ không l₁y t₁n đ₁n.

Ngoài ra còn m₁t cách b₁t đ₁n khác trong tr₁ng h₁p giá th₁ tr₁ng c₁ s₁ đó tăng thì ng₁i mua ki₁n đòi b₁i th₁ng thi₁t h₁i b₁ng s₁ t₁n sai bi₁t gi₁a giá th₁ tr₁ng v₁ giá mua lúc ký k₁t. Thí d₁ m₁t đ₁y nhà đ₁c th₁a thu₁n bán v₁ giá \$500,000, sau đó giá th₁ tr₁ng tăng thành \$550,000 ch₁ bán t₁ ch₁i không đ₁ng h₁ s₁ thì ng₁i mua có th₁ ki₁n xin tòa cho b₁i th₁ng \$50,000 sai bi₁t c₁ng thêm các thi₁t h₁i linh tinh khác nh₁ chi phí vay t₁n, chi phí l₁ng giá và thanh tra nhà cùng t₁n lu₁t s₁ và án phí. Ng₁c l₁i tr₁ng h₁p giá th₁ tr₁ng xu₁ng n₁u ng₁i mua có l₁i thì ch₁ bán có th₁ ki₁n đòi b₁i th₁ng thi₁t h₁i b₁ng s₁ t₁n sai bi₁t gi₁a giá th₁ tr₁ng v₁ giá mua đã th₁a thu₁n. Thí d₁ nhà đ₁c ký k₁t bán v₁ giá \$500,000, sau đó th₁ tr₁ng xu₁ng còn \$450,000 ng₁i mua t₁ ch₁i không ch₁u đ₁ng h₁ s₁ thì ch₁ bán có th₁ ki₁n xin tòa cho b₁i th₁ng \$50,000 sai bi₁t và dĩ nhiên cũng còn c₁ng thêm các thi₁t h₁i linh tinh khác k₁ c₁ t₁n lu₁t s₁ và án phí.

Sau h₁t mua c₁ s₁ th₁ng m₁i th₁ng không có b₁o đ₁m vì ph₁n nhi₁u h₁p đ₁ng th₁ng ghi “tài s₁n này bán trên căn b₁n th₁y sao mua v₁y, ng₁i bán hoàn toàn không b₁o đ₁m.” Cho dù m₁t vài h₁p đ₁ng có đi₁u kho₁n b₁o đ₁m m₁t vài m₁c nào đó thì bao gi₁ lu₁t s₁ bên bán cũng ghi m₁t câu th₁ng “không ch₁u trách nhi₁m v₁ nh₁ng y₁u t₁ không rõ.” V₁i nh₁ng c₁ s₁ có sinh l₁i nh₁ chung c₁ cho thuê thì lu₁t s₁ bên mua th₁ng bu₁c ch₁ bán ph₁i b₁o đ₁m c₁ng chính xác v₁ l₁i t₁c đầu vào và chi phí đi₁u hành. Ngoài ra cũng nên thêm trong h₁p đ₁ng ký

Mua Bán Công Sở Thành Phố Hồ Chí Minh

Tên: Luật Sư LyLy Nguyễn

Chức vụ: Nhà Luật, 04 Tháng 10 Năm 2009 20:44

Không nên bán báo để không che giấu những gì đang xảy ra thì công chúng là những người chuyên viên kiểm tra khó khám phá ra được.

Cũng như thành phố Hồ Chí Minh viết xin xác nhận nội dung của những loạt bài tìm hiểu luật pháp này chỉ có mục đích sử dụng với tính cách thông tin (information) giúp quý khách giải quyết một vài kiến thức tổng quát căn bản về luật pháp Hoa Kỳ mà thôi và không thể coi như liên hệ của luật sư với thân chủ (attorney-client relationship). Do đó nếu có vấn đề liên quan đến luật, quý khách giải quyết nên phớt lờ luật sư với một luật sư chuyên môn về trợ giúp pháp lý của quý vị.