

Cẩm Nang Hướng Dẫn Người Tiêu Dùng Tiểu Bang Massachusetts

MUA BÁN NHÀ

TẠI TIỂU BANG
MASSACHUSETTS



Massachusetts Association of REALTORS[®]
Massachusetts Office of Consumer Affairs
& Business Regulation

Vietnamese

LỜI GIỚI THIỆU

Mua hoặc bán nhà là một trong những giao dịch lớn nhất mà chúng ta thực hiện trong đời. Sau nhiều năm lập kế hoạch và tiết kiệm, người mua bắt đầu quá trình tìm căn nhà mơ ước. Việc tìm kiếm có thể không dễ dàng và cũng có thể mang lại nhiều cơ hội. Nếu có sự trợ giúp của một đại diện môi giới bất động sản có trình độ, các cuộc giao dịch phức tạp cũng đáng công sức bỏ ra của người mua và người bán. Tập sách này được biên soạn để hướng dẫn người mua bán nhà và thể hiện sự cam kết của Massachusetts REALTORS® trong việc khuyến khích các cơ hội làm chủ nhà cho mọi cư dân trong khu vực khối Thịnh Vượng Chung.

Để biết thêm chi tiết về thủ tục mua bán nhà, kính mời quý vị tới mục dành cho dân chúng trên trang mạng điện toán của Massachusetts Association of REALTORS® (MAR) tại địa chỉ www.marealtor.com. Trang mạng này cung cấp nhiều tin tức về cộng đồng, thông tin thực tế và các qui định hướng dẫn cho những người mua và bán bất động sản.

VAI TRÒ CỦA ĐẠI DIỆN MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

Hợp Đồng Rao Bán Độc Quyền
Mặc dù có nhiều loại rao bán bất động sản mà chủ nhân có thể cho người môi giới áp dụng, nhưng dạng rao bán phổ biến nhất ở tiểu bang Massachusetts là hợp đồng “độc quyền bán”. Theo hợp đồng “độc quyền bán”, người môi giới rao bán được quyền thu một khoản lệ phí cho các dịch vụ chuyên nghiệp nếu bất động sản đó được bán bởi bất kỳ người nào, kể cả trường hợp bán cho người mua do chủ nhân tự tìm được.



drawing by C. Lock

Dịch Vụ Rao Bán Nhiều Nơi

(Multiple Listing Service)

Khi người mua làm việc với một đại diện môi giới bất động sản có tham gia dịch vụ rao bán nhiều nơi (“MLS”), người đại diện môi giới đó có thể đưa người mua tới xem bất kỳ căn nhà nào trong danh sách MLS, cho dù căn nhà đó được rao bán qua văn phòng khác.

Mối Quan Hệ Đại Diện

Cho dù quý vị là người mua hay người bán, quý vị đều có thể hỏi ý kiến người môi giới riêng của quý vị, nhờ người môi giới riêng của mình giúp đỡ và được người này đại diện. Đừng nên cứ cho là người môi giới sẽ giải quyết các việc thay cho quý vị, trừ khi quý vị có hợp đồng đại diện với người môi giới đó. Nếu quý vị là người bán, quý vị có thể cho phép người đại diện môi giới rao bán nhà của quý vị hợp tác với các đại diện môi giới từ các hãng khác để giúp bán được căn nhà của quý vị. Các đại diện môi giới hợp tác này có thể là các đại diện phụ (subagent), là người đại diện cho người bán hoặc đại diện môi giới của người mua. Thông thường, người bán có thể quảng cáo căn nhà đó trong phạm vi rộng hơn bằng cách cho phép người môi giới rao bán trả thù lao cho người đại diện môi giới đã tìm được người mua căn nhà đó một cách thành công. Nếu quý vị là người mua, giới của người mua. Thông thường, người bán có thể quảng cáo căn nhà đó trong phạm vi rộng hơn bằng cách cho phép người môi giới rao bán trả thù lao cho người đại diện môi giới đã tìm được người mua căn nhà đó một cách thành công. Nếu quý vị là người mua, quý vị có thể làm việc với đại diện môi giới của người bán hoặc đại diện môi giới của người mua. Quyết định sẽ phụ thuộc vào các loại dịch vụ mà quý vị muốn sử dụng và biện pháp trả thù lao

cho đại diện môi giới đó. Người môi giới đại diện cho người mua và đưa người mua đó đi xem một căn nhà được rao bán với văn phòng của người môi giới đó được gọi là “đại diện môi giới mua và bán”. Được phép làm đại diện môi giới cả mua và bán với điều kiện là người mua và người bán đều chấp thuận sau khi đã hiểu biết. Người tiêu dùng không được miễn trách nhiệm bảo vệ quyền lợi riêng của mình vì các nhiệm vụ của người được cấp giấy phép hành nghề môi giới địa ốc. Nếu muốn hỏi ý kiến về các vấn đề pháp lý, thuế, bảo hiểm hoặc các vấn đề khác, quý vị cần hỏi ý kiến của một chuyên gia trong các lĩnh vực đó. Ủy Ban Đăng Ký Hành Nghề Cho Người Bán và Đại Diện Môi Giới Bất Động Sản (Board of Registration of Real Estate Brokers and Salespersons) qui định rằng người bán và người mua phải được cung cấp bản thông báo về mối quan hệ đại diện môi giới của một đại diện môi giới bất động sản trong cuộc gặp riêng đầu tiên để bàn về một căn nhà cụ thể. Người bán và người mua đều phải ký tên xác nhận là đã nhận được bản thông báo đó.

Các Đại Diện Môi Giới Bất Động Sản Không Phải Là Nhân Viên Kiểm Tra Và Không Bảo Đảm Tình Trạng của Căn Nhà

Các đại diện môi giới bất động sản không được huấn luyện trong việc tìm các vấn đề liên quan tới kết cấu nhà, hệ thống điện, bơm và các vấn đề khác của một căn nhà hoặc khu đất. Họ cũng không bảo đảm về tình trạng của căn nhà mà họ bán. Các đại diện môi giới thường không có trách nhiệm kiểm tra một căn nhà để tìm các khiếm khuyết và không có trách nhiệm phải xác minh thông tin từ người bán, các cơ quan thành phố hoặc các nguồn đáng tin cậy khác. Thông thường, các đại diện môi giới bất động sản có thể không “cố ý (đưa ra) các thông tin sai lạc nghiêm trọng” (MGL c. 112 mục 87AAA(a)). Các đại diện môi giới không chịu trách nhiệm về việc vô ý truyền đạt lại cho người mua thông tin thu được từ các nguồn đáng tin cậy, ngay cả khi sau đó mới thấy rằng thông tin đó là không chính xác. Các đại diện môi giới cung cấp cho người mua tên của các luật sư, kế toán viên hoặc các chuyên gia khác không đương nhiên bảo đảm về độ chính xác của các bản báo cáo của các chuyên gia này. Kể từ ngày 1 tháng Năm, 2002, các nhân viên kiểm tra cư gia phải có giấy phép hành nghề của khối thịnh vượng chung và phải có bảo hiểm về sai sót. Quý vị có thể liên lạc với Ban Giấy Phép Hành Nghề (Division of Professional Licensure) của tiểu bang để xin danh sách đầy đủ về tất cả các nhân viên kiểm tra nghề có giấy phép hành nghề.

CÁC QUYỀN HẠN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI BÁN

Quyền Chấp Nhận Các Điều Kiện Rao Bán

Người bán hoàn toàn có quyền định mức giá rao bán. Người đại diện môi giới bất động sản có thể đưa ra ý kiến “đánh giá” để giúp người bán định mức giá. Một đại diện môi giới có thể từ chối chấp nhận rao bán vì bất kỳ lý do hợp pháp nào.

Quyền Được Biết Tất Cả Những Lời Chào Mua

Theo luật, các đại diện môi giới bất động sản phải cho người bán biết tất cả các trường hợp chào mua. Theo Ủy Ban Đăng Ký Hành Nghề Cho Người Bán và Đại Diện Môi Giới Bất Động Sản, nghĩa vụ này sẽ tiếp tục phải thực hiện cho tới khi hợp đồng được ký. Thông thường, các đại diện môi giới bất động sản sẽ không chào mời những người mua khác hoặc tiếp tục cho xem căn nhà sau khi đã chấp nhận một lời chào bán/mua, trừ khi có sự thỏa thuận khác. Ngay cả khi một người mua muốn mua với mức giá rao bán, người mua đó thường không thể yêu cầu người bán phải chấp nhận vì giá rao bán được coi là giá mời thầu.

Tính Chất của Nghĩa Vụ của Người Bán đối với Tình Trạng của Căn Nhà

Mọi người bán đều có quyền trả lời đầy đủ và chính xác mọi câu hỏi về một căn nhà. Điều này là đúng cho dù thông tin được yêu cầu trực tiếp bởi người có thể mua hoặc đại diện môi giới bất động sản, là người có thể sẽ truyền đạt lại thông tin đó cho một người có thể mua nhà. Các câu trả lời không đúng sự thật hoặc chỉ đúng một phần đều bị coi là không thích hợp. Nếu không biết chắc, người bán đó không được đoán, mà phải bảo đảm câu trả lời của mình. Nếu không, người mua có thể sẽ bị đánh lừa. Người bán có thể phải cung cấp thông tin về việc có chất sơn gốc chì hoặc cách nhiệt bằng bọt biển, nếu áp dụng.

Các Hệ Thống Xử Lý Phân Và Các Hầm Chứa Phân

Các qui chế về môi trường của tiểu bang Massachusetts qui định rằng căn nhà có hệ thống xử lý phân, các hầm chứa phân hoặc hệ thống thoát nước thải riêng khác

phải được kiểm tra trong vòng hai (2) năm trước khi bán (ba (3) năm nếu bơm ít nhất mỗi năm một lần) hoặc trong vòng sáu tháng sau khi bán (nếu không kiểm tra được trước khi bán do thời tiết). Chỉ có các nhân viên kiểm tra và nhân viên thẩm định đất có giấy phép hành nghề mới được tiến hành kiểm tra. Nếu hệ thống đó không đạt yêu cầu khi kiểm tra, người mua và người bán có thể thương lượng xem bên nào sẽ trả chi phí sửa chữa hoặc thay thế hệ thống. Hoặc nếu thỏa thuận bán nhà có qui định về trường hợp bất trắc, người mua có thể quyết định rút lui. Nếu sau khi kiểm tra, một hệ thống được coi là đạt yêu cầu theo qui định của Tiêu Đề 5, điều đó không bảo đảm là hệ thống đó sẽ tiếp tục hoạt động bình thường. Ngay cả một hệ thống được bảo trì thích hợp cũng chỉ hoạt động trung bình từ 15 tới 20 năm.

Chứng Nhận Về Máy Báo Động Khói

Theo luật pháp tiểu bang Massachusetts, tất cả các cư gia phải được trang bị các máy báo động khói đã được chấp thuận trong khi được bán. Nha cứu hỏa địa phương sẽ cấp giấy chứng nhận để xác nhận việc tuân hành luật pháp.

CÁC QUYỀN HẠN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NGƯỜI MUA

Tình Trạng Của Căn Nhà

Người mua có thể muốn thuê một chuyên viên kiểm tra nhà, chuyên viên kiểm tra sơn gốc chì, nhân viên kiểm tra động vật gây hại/mối mọt, nhân viên kiểm tra hệ thống cấp nước/thoát nước, kỹ sư hoặc chuyên gia khác do mình lựa chọn để đánh giá căn nhà như là điều kiện mua nhà. Theo luật pháp tiểu bang Massachusetts, người mua không đương nhiên được quyền kiểm tra nhà, tuy nhiên, vào thời điểm ký bản hợp đồng mua nhà đầu tiên, quý vị sẽ nhận được một bản tài liệu có tựa đề “Các Thông Tin dành cho Người Mua Nhà về vấn đề Kiểm Tra Nhà (“Facts For Consumers About Home Inspections”). Nếu người mua muốn nghĩa vụ mua nhà tùy thuộc vào kết quả kiểm tra, người mua cần đưa điều khoản mua nhà phụ thuộc vào kết quả kiểm tra vào hợp đồng chào mua. Người mua cũng nên kiểm tra hồ sơ công cộng để xác minh các thông tin liên quan tới thuế hoặc giá trị định giá, vấn đề qui hoạch và quá trình tu bổ nhà.

Sơn Gốc Chì, Các Vật Liệu Độc Hại Hoặc Gây Nguy Hiểm

Khi mua nhà, người mua nên tiến hành các cuộc kiểm tra đặc biệt để xác định xem có các vật liệu độc hại hoặc nguy hiểm hay không. Các vật liệu này bao gồm sơn gốc chì, radon, a-mi-ăng trong không khí, dầu đổ ra ngoài v.v... Khi thích hợp, Bộ Sức Khỏe Công Cộng (Department of Public Health) sẽ cung cấp thông tin cho quý vị về sơn gốc chì. Đối với các cư gia được xây dựng trước năm 1978, luật pháp tiểu bang Massachusetts và luật pháp liên bang quy định rằng người mua có quyền dành tới mười (10) ngày để kiểm tra căn nhà xem có sơn gốc chì hay không. Tuy nhiên, quyền hạn này có thể được miễn. Hàm lượng chì ở mức cao có thể gây hư não hoặc các thương tích nghiêm trọng khác cho trẻ em. Luật pháp tiểu bang Massachusetts không nghiêm cấm việc bán nhà có sơn gốc chì hoặc các chất có thể gây hại khác.

Luật về Gia Cư Công Bằng

Theo qui định của luật pháp tiểu bang và liên bang, các đại diện môi giới bất động sản và người bán phải đối xử công bằng với tất cả các bên trong khi mua bán nhà và không phân biệt chủng tộc, tín ngưỡng, tôn giáo, màu da, nguồn gốc quốc gia, giới tính, xu hướng tình dục, tuổi, thông tin về di truyền, nguồn gốc tổ tiên, tình trạng hôn nhân, tình trạng có con cái, việc phục vụ quân đội/tình trạng cựu chiến binh hoặc việc nhận trợ cấp chính phủ hoặc tình trạng tàn tật về thể chất hoặc tâm thần. Nếu quý vị tin rằng quý vị có thể đã bị phân biệt đối xử trái phép, xin liên lạc với Ủy Ban Chống Phân Biệt Đối Xử Tiểu Bang Massachusetts (Massachusetts Commission Against Discrimination).

CÁC QUI ĐỊNH PHÁP LÝ VỀ VIỆC GIAO DỊCH

Các Yêu Cầu Về Hợp Đồng

Các hợp đồng mua bất động sản thường phải được lập bằng văn bản và phải có chữ ký thì mới có hiệu lực thi hành. Một bản chào mua có chữ ký của người mua và bao gồm tất cả các điều khoản quan trọng, được người bán chấp thuận và có chữ ký của người bán có thể coi là hợp đồng có giá trị ràng buộc. Một bản chào bán lại do người bán lập được người mua chấp thuận bằng văn bản cũng có thể được coi là

hợp đồng có giá trị ràng buộc. Nhiều đại diện môi giới bất động sản có các mẫu hợp đồng như vậy để các thân chủ và khách hàng tiện sử dụng. Thông thường, một bản hợp đồng chi tiết hơn, được gọi là “Hợp Đồng Mua Bán” (“P&S”), sẽ được người mua và người bán ký sau khi đã chấp nhận đề nghị. Sau đó, hợp đồng Mua Bán sẽ thay thế hợp đồng trước đó. Nếu quý vị không biết chắc về các rủi ro và trách nhiệm của quý vị theo hợp đồng được đề nghị, quý vị cần liên lạc với một luật sư có trình độ để nhờ giúp đỡ.

Tiền Đặt Cọc Của Người Mua

Thông thường người mua phải đặt cọc hoặc có một phương pháp ràng buộc để thể hiện thiện chí mua nhà và thời điểm đề nghị mua. Mặc dù còn tùy thuộc vào sự thương lượng của các bên, số tiền này thường ở mức khoảng 5 tới 10 phần trăm giá mua thông thường. Số tiền đặt cọc này được giữ thế chấp nhưng không được ký thác cho tới khi người bán đã chấp nhận lời đề nghị mua của người mua.

Điều Kiện về Vay Tiền Và Vay Tài Trợ Địa Ốc

Nếu cần thiết phải vay tiền của ngân hàng để mua, người mua phải hội đủ các qui định của hãng cho vay thì mới được vay tiền. Các chương trình cho vay, các mức lãi suất vay tài trợ địa ốc, chấm lời (lệ phí quản lý hoặc lãi suất trả trước) và các điều khoản thay đổi tùy theo từng ngân hàng và đôi khi sẽ được điều chỉnh. Nếu phải vay tiền ngân hàng để mua nhà, người mua có thể muốn áp đặt điều kiện là chỉ mua sau khi nhận được hợp đồng tài trợ địa ốc trong một khoảng thời gian nhất định. Điều đặc biệt quan trọng là phải tuân theo đúng các điều kiện chính xác trong điều khoản về điều kiện mua tùy thuộc vào việc vay tài trợ địa ốc.

Kiểm Tra Quyền Sở Hữu Và Bảo Hiểm Quyền Sở Hữu

Đa số các ngân hàng và các hãng cho vay tài trợ địa ốc yêu cầu phải kiểm tra quyền sở hữu của người bán đối với căn nhà đó để xác định xem căn nhà đó có thể bán được hay không và có bảo đảm thỏa đáng để vay tiền hay không. Thông thường, các hãng cho vay yêu cầu phải có bảo hiểm quyền sở hữu tới số tiền vay và nếu trả một khoản phụ phí, người mua có thể mua bảo hiểm quyền sở hữu để bảo vệ phần tiền trong giá mua mà người mua đã trả.

THÔNG TIN PHỤ

Việc Tuân Hành Bộ Luật Về Tòa Nhà Và Qui Hoạch

Qui hoạch là nói tới quyền của thành phố hoặc thị trấn địa phương trong việc qui định sử dụng một khu nhà nhất định. Điều này có thể bao gồm sử dụng căn nhà đó làm nơi ở, nơi buôn bán hoặc công nghiệp; số căn hộ có thể xây trên một lô đất, kích thước tối thiểu của lô đất, diện tích mặt tiền trên đường ở mức tối thiểu; khoảng cách tối thiểu mà một căn nhà phải đặt cách mặt đường, từ đường ranh giới của lô đất bên cạnh hoặc từ đường ranh giới của lô đất phía sau. Các căn nhà được qui hoạch vào thời điểm xây dựng có thể “được miễn” theo chương trình qui hoạch hiện tại, trong khi những căn nhà không tuân theo qui định trong khi xây dựng thường cần phải có “sự linh động” của thành phố hoặc thị trấn thì mới hợp pháp.

Thông thường, các căn nhà được quảng cáo là có thêm các căn hộ. Căn hộ đó có thể được gọi là căn hộ dành cho “cha/mẹ chồng/vợ”, phòng dành cho “vú em” hoặc một số tên khác. Thông thường, từ này nói tới một căn nhà đã được biến đổi để thêm một căn hộ riêng. Người mua nên hỏi chính quyền thành phố hoặc thị trấn xem việc sử dụng đó có được chấp thuận hay không.



NGƯỜI ĐẠI DIỆN MÔI GIỚI® LÀ AI?

Tất cả các đại diện môi giới bất động sản có giấy phép hành nghề đều phải có cách ứng xử công bằng, chuyên nghiệp và hợp đạo lý. Tuy nhiên, không phải tất cả các đại diện môi giới bất động sản đều là NGƯỜI ĐẠI DIỆN MÔI GIỚI®. Các đại diện môi giới bất động sản là NGƯỜI ĐẠI DIỆN MÔI GIỚI® phải tuân theo nội qui ứng xử của quốc gia để giúp bảo đảm sự công bằng, liêm chính và chuyên nghiệp của tất cả những NGƯỜI ĐẠI DIỆN MÔI GIỚI®. Ngoài ra, họ còn là hội viên của Hiệp Hội Người Môi Giới Bất Động Sản Tiểu Bang Massachusetts (Massachusetts Association of REALTORS®), là tổ chức thương mại gồm có các chuyên gia bất động sản trên toàn tiểu bang Massachusetts.



NGƯỜI ĐẠI DIỆN MÔI GIỚI® cũng có thể có các bằng cấp chuyên nghiệp, thí dụ như Graduate REALTORS® Institute (GRI), Certified Residential Specialist (CRS), và Certified Buyer Representative (CBR), cho biết nhân viên đó được huấn luyện bổ túc nghề nghiệp hoặc chú trọng tới một lĩnh vực chuyên ngành về bất động sản.

THÔNG BÁO

Tập sách này được xuất bản cho các hội viên của Hiệp Hội Người Môi Giới Bất Động Sản Tiểu Bang Massachusetts tự nguyện sử dụng và phân phát. Các hội viên không bắt buộc phải phân phát tài liệu này mà là hoàn toàn tùy ý. Việc xuất bản thông tin có trong tập thông tin này không tạo nên mối quan hệ thân chủ-luật sư và không thay thế cho dịch vụ cố vấn với một luật sư về bất động sản có trình độ. Trong bất kỳ giao dịch nào, quý vị cũng có thể có các nghĩa vụ khác và các biện pháp mà quý vị có thể muốn áp dụng để bảo vệ quyền lợi của mình. Quý vị nên hỏi ý kiến luật sư để có lời khuyên pháp lý về bất kỳ giao dịch cụ thể nào.

© Bản Quyền 2002
Massachusetts Association of REALTORS®,
Giữ Toàn Quyền

Các nguồn khác...

Hướng Dẫn Người Tiêu Thu
Các Ngân Hàng Bán Bảo Hiểm

Hướng Dẫn cho Người Mua Nhà Lần
Đầu* Nâng Cấp Cư Gia Các Quyền Hạn
và Trách Nhiệm của Chủ Nhà* Luật Trợ
Giúp Lemon Quản Lý Nợ và Tín Dụng
Luật Lemon về Xe Mới và Xe Thuê
Các Quyền về Mua Sắm Tòa Án Giải
Quyết Các Vụ Kiện Có Qui Mô Nhỏ
Các Quyền Hạn và Trách Nhiệm của
Người Thuê Nhà Các Dữ Kiện về Luật
Tiêu Đề 5 cho Khách Hàng* Thư Yêu
Cầu 30 ngày Luật Bảo Hành Xe Đã Qua
Sử Dụng

Các Tờ Thông Tin cho Khách Hàng
Quyền Sửa Chữa Xe Cộ

Các Bí Quyết về Thẻ Tín Dụng
Tận Dụng Các Câu Lạc Bộ Sức Khỏe
Chặn Thư Quảng Cáo, Các Cuộc Gọi
Chào Bán và Thư Điện Tử Quảng Cáo
Tránh Nạn Ăn Cắp Danh Tánh vì mục
đích Tài Chánh

Đường dây khẩn trợ giúp khách hàng
(617) 973-8787
Số điện thoại miễn phí
(888) 283-3757

Trung Tâm Nguồn Trên Mạng
Điện Toán
<http://www.state.ma.us/consumer>

thư điện tử
consumer@state.ma.us
info@marealtors.com

Ấn phẩm này cung cấp các dữ kiện cơ
bản về các thủ tục và vấn đề liên quan
tới khách hàng tại tiểu bang
Massachusetts. Ấn phẩm này không
nhằm mục đích giải đáp mọi thắc mắc
một cách chi tiết. Người sử dụng nên
liên lạc trực tiếp với luật sư
hoặc cơ quan để hỏi thêm ý kiến.



Được biên soạn bởi:

**MASSACHUSETTS
ASSOCIATION
of REALTORS®**



256 Second Avenue
Waltham, MA 02451
(781) 890-3700
www.marealtor.com

Massachusetts Office
of Consumer Affairs &
Business Regulation
10 Park Plaza
Suite 5170
Boston, MA 02116
(617) 973-8787

Mitt Romney
Thống đốc

Kerry Healey
Phó thống đốc

Beth Lindstrom
Giám đốc

Đặc biệt cảm ơn
Robert S. Kutner,
Esq., Casner &
Edwards, Boston
vì đã giúp đỡ biên
soạn ấn phẩm này



256 Second Avenue
Waltham, MA 02451

Visit us on the Web at www.massrealtor.com