# Sự hòa giải qua trọng tài dành cho người tiêu thụ (Arbitration for the Consumer)

Văn phòng Dịch vụ Pháp lý Hội viên
Điện thoại 213.739.8282
Số Fax 213.480.7724
Ngày 13 tháng Năm năm 2003 (ngày hiệu đính)

Tác quyền được bảo đảm © 2003 CALIFORNIA ASSOCIATION OF REALTORS® (C.A.R.). Hội viên của C.A.R. chỉ được phép in lại và sử dụng tài liệu này với mục đích tư, không dùng với mục đích thương mãi, với điều kiện hội viên phải nêu danh tánh Ban Pháp lý của C.A.R. là tác giả của các tài liệu này. Mọi in ấn và sử dụng khác đều bị cấm nếu không có sự chấp thuận qua văn thư của Ban Pháp lý của C.A.R.. Mọi tác quyền được bảo đảm.

**Mở đầu**

Nói chung, đa số các thương vụ địa ốc đều được tiến hành một cách thành công. Những tranh chấp hay bất đồng nhỏ giữa người bán và người mua, nếu có, đều có thể được giải quyết êm đẹp qua vài cuộc thương lượng để rồi đi đến thỏa hiệp. Tuy nhiên, có những trường hợp trong đó người bán và người mua có những bất đồng mà tự đôi bên không giải quyết được.

Có nhiều phương cách để giải quyết bất đồng. Một trong những phương cách đang được thịnh hành này là phương pháp hòa giải qua trọng tài. Thật vậy, tất cả các hợp đồng mua bán địa ốc kể cả các các hợp đồng do C.A.R. phát hành đều có điều khoản trong đó cho các bên trong hợp đồng đồng ý ngay từ đầu việc sử dụng hòa giải qua trọng tài những bất đồng có thể xảy ra. Bản thông tin này trình bày sơ lược một số vấn đề các đương sự trong một hợp đồng mua bán địa ốc có thể gặp phải khi quyết định nên hay không nên sử dụng phương pháp hòa giải qua trọng tài để giải quyết bất đồng và tranh chấp.

**Câu hỏi 1.** ***Hòa giải qua trọng tài là gì?***

**Đáp.** Hòa giải qua trọng tài là một danh từ chuyên môn mô tả một phương pháp giải quyết bất đồng hay tranh chấp mà không nhờ đến tòa án. Giải thích một cách căn bản, trong một cuộc hòa giải qua trọng tài, hai bên của cuộc tranh chấp trao cho một người trung gian, một người không liên hệ hay liên quan đến hai bên, và được gọi là trọng tài hòa giải (arbitrator), mọi luận chứng và bằng chứng của mình và người này sẽ xem xét và quyết định cho hai bên (quyết định này được gọi là “phán quyết” (award)).

**Câu hỏi 2.** ***Loại tranh chấp nào được giải quyết bằng sự hòa giải qua trọng tài?***

**Đáp.** Hòa giải qua trọng tài có thể được dùng để giải quyết *hầu hết* các trường hợp tranh chấp khiếu nại, kể cả các trường hợp hủy bỏ hợp đồng đơn phương, khai báo không chính xác và gian lận. Tuy nhiên, sự thỏa thuận về hòa giải qua trọng tài trong những hợp đồng do C.A.R. phát hành không liệt kê những trường hợp được quyết định bởi các tòa chuyên về những khiếu nại nhỏ, nhận thực di chúc hay phá sản.

**Câu hỏi 3.** ***Tiến trình của sự hòa giải qua trọng tài là gì****?*

**Đáp.** Vì sự chọn lựa sử dụng sự hòa giải qua trọng tài để giải quyết tranh chấp là một sự thỏa thuận theo khế ước giữa hai hay nhiều bên nên trên lý thuyết, sự hòa giải qua trọng tài có thể được xếp đặt và thi hành theo một hình thức pháp luật mà các bên cùng đồng ý.

Tuy nhiên, một cuộc hòa giải qua trọng tài *điển hình* bắt đầu bằng việc các bên trong cuộc hòa giải chọn một nhà cung cấp dịch vụ hòa giải qua trọng tài. Trong một số trường hợp, việc này thực hiện bằng cách liên lạc một nhà cung cấp dịch vụ hòa giải tư nhân hay dùng một nhà trọng tài phân xử (arbitrator) mà hai bên đã quen biết. Một khi nhà trọng tài đã được chọn, một cuộc tường trần, hay thụ lý (hearing), được sắp đặt. Buổi tường trần này tương tự

như một phiên tòa, trong đó hai bên được đưa bằng chứng, gọi và chất vấn người chứng, và được tranh cãi với trọng tài. Để chuẩn bị cho buổi tường trần, hai bên có quyền điều tra (như lấy cung của người chứng, lượm lặt bằng chứng và văn kiện, v.v.). Đồng thời, trong nhiều cuộc hòa giải bằng phương pháp này, hai bên sẽ được yêu cầu trao trước cho nhà trọng tài một văn thư theo đúng nghi thức trình bày mọi quan điểm và các vấn đề của họ trong cuộc tranh chấp này.

Sau khi buổi tường trần chấm dứt, nhà trọng tài giải tán hai bên tranh chấp và sẽ duyệt xét lại mọi bằng chứng và khía cạnh của cuộc tranh chấp. Nhà trọng tài sẽ làm việc trong vài ngày trước khi đưa ra phán quyết. Một khi phán quyết được nhà trọng tài đưa ra, phán quyết này sẽ được đưa đến các bên trong cuộc.

**Câu hỏi 4.** ***Hòa giải qua trọng tài giống và khác sự tố tụng ra sao?***

**Đáp.** Hòa giải qua trọng tài giống tố tụng ở nhiều phương diện. Thí dụ, hai bên đương sự có thể có luật sư làm đại diện, nhà trọng tài có quyền quyết định như một quan tòa hay bồi thẩm đoàn, và phán quyết nhà trọng tài đưa ra sẽ có hiệu lực pháp luật đối với hai bên của cuộc tranh chấp.

Tuy vậy, hòa giải qua trọng tài và tố tụng cũng có nhiều điểm khác nhau. Thí dụ, hòa giải qua trọng tài không bị bó buộc bởi những nghi thức về luật chứng cớ và thủ tục dùng trong những phiên tòa. Vì lý do này, các cuộc tường trần hay thụ lý trong tiến trình hòa giải này không mất nhiều thì giờ và ít tốn kém hơn các giải quyết tranh chấp qua tòa án.

**Câu hỏi 5**. ***Ai có thể làm nhà trọng tài hòa giải?***

**Đáp.** Luật tiểu bang California không đòi hỏi trọng tài hòa giải phải được cấp bằng hay có môn bài. Do đó, ai cũng có thể trở thành trọng tài hòa giải. Điều lệ về hòa giải qua trọng tài trong các hợp đồng của C.A.R. đòi trọng tài hòa giải phải là quan tòa về hưu hay luật sư với ít nhất năm năm kinh nghiệm về địa ốc.

**Câu hỏi 6.** ***Lệ phí của sự hòa giải qua trọng tài là bao nhiêu và ai sẽ trả lệ phí này?***

**Đáp.** Tổn phí của hòa giải qua trọng tài tùy thuộc vào nhiều yếu tố. Dịch vụ hòa giải thường đưa ra một lệ phí lập hồ sơ ngoài lệ phí tính theo giờ của nhà trọng tài. Các phí tổn khác trong cuộc hòa giải này có thể gồm lệ phí luật sư, phí tổn điều tra và lệ phí cho nhân chứng.

Trong nhiều trường hợp, lệ phí lập hồ sơ và lệ phí của nhà trọng tài được chia đều giữa hai bên đương sự. Bên nào có thêm những phí tổn *khác* (như lệ phí luật sư, phí tổn điều tra và lệ phí cho nhân chứng) thì phải trả những phí tổn đó. Các hợp đồng của C.A.R. thường yêu cầu bên thua kiện trả tiền lệ phí và phí tổn luật sư cho bên thắng kiện.

**Câu hỏi 7.** ***Làm thế nào để tìm trọng tài hòa giải và dịch vụ hòa giải qua trọng tài?***

**Đáp.** Quý vị có thể tìm được những trọng tài hòa giải và dịch vụ hòa giải qua trọng tài trong niên giám điện thoại địa phương (thí dụ, dưới tiêu đề "Hòa giải qua trọng tài", "Hướng dẫn điều đình", hoặc "Giải quyết tranh chấp"), hoặc qua danh sách của các cơ quan hành chánh như Bộ Bảo vệ Quyền lợi Người tiêu dùng tiểu bang California. Ngoài ra, các cá nhân cần tìm trọng tài hòa giải và dịch vụ hòa giải qua trọng tài có thể liên lạc với luật sư hay luật sư đoàn địa phương hoặc vào trang Web của những dịch vụ hòa giải này.

**Câu hỏi 8.** ***Các lợi điểm của sự hòa giải qua trọng tài là gì?***

**Đáp.** So với tố tụng, hòa giải qua trọng tài thường tốn ít thì giờ hơn từ lúc khởi đầu đến khi chấm dứt. Sự tiến hành của một phiên toà có thể kéo dài từ vài tháng đến vài năm. Nếu sự phán quyết của tòa bị kháng cáo, việc hòa giải tại tòa có thể kéo dài thêm *nhiều* năm nữa. Ngược lại, sự tiến hành toàn bộ của việc hòa giải qua trọng tài từ lúc đầu đến cuối có thể chỉ kéo dài vài tháng. Việc này giúp cho sự hòa giải qua trọng tài bớt tốn kém hơn tố tụng (mặc dầu *không hẳn lúc nào* cũng vậy).

Ngoài ra, hòa giải qua trọng tài còn được giữ riêng tư và kín. Hòa giải qua trọng tài còn mang đến cho các đương sự của những cuộc tranh chấp có liên quan đến những vấn đề tế nhị riêng tư lợi điểm khá lớn.

Hòa giải qua trọng tài cho phép các đương sự chọn một cá nhân thông thạo và hiểu biết để giải quyết tranh chấp của họ. Thí dụ trong trường hợp tranh chấp liên quan đến địa ốc, các đương sự có thể chọn nhà trọng tài đã là một chuyên gia trong ngành địa ốc. Dĩ nhiên, nếu các đương sự không cẩn thận trong việc chọn lựa nhà trọng tài có đủ thẩm quyền và hiểu biết để hòa giải thì việc này sẽ trở nên một điều bất lợi một cách nhanh chóng.

**Câu hỏi 9.** ***Các điểm bất lợi của sự hòa giải qua trọng tài là gì?***

**Đáp.** Các đương sự trong một cuộc hòa giải qua trọng tài không có quyền kháng cáo hay khiếu nại về phán quyết của nhà trọng tài. Tuy việc hòa giải qua trọng tài thường rút ngắn thời gian giải quyết tranh chấp nhưng việc này cũng khiến bên thua kiện không có phương cách nào để có được một phán quyết nào khác. Pháp luật *có* điều khoản để các đương sự có một khoảng thời gian ngắn để xét lại quyết định của trọng tài nếu trọng tài thiên vị, gian lận, hay vi phạm những nguyên tắc căn bản về công bằng, nhưng những cuộc duyệt xét này hiếm khi xem qua phẩm chất (thực chất) của vấn đề. Hơn nữa, sự thỏa thuận sử dụng hòa giải qua trọng tài thường chỉ có hiệu lực cho một số người. (Thí dụ, điều khoản về hòa giải qua trọng tài trong các hợp đồng của C.A.R. chỉ có hiệu lực cho người mua và người bán trong hợp đồng. Nếu phía bên khiếu nại có tranh chấp với *những ai khác*, và đây là những người có đóng một vai trò trong cuộc tranh chấp (như, chuyên viên giám định bất động sản, nhân viên diệt trùng, chuyên viên môi giới địa ốc, v.v.), ngoại trừ trường hợp những người này đồng ý tham gia vào một cuộc hòa giải riêng, bên khiếu nại có thể phải khởi sự tố tụng khác để được giải quyết mọi vấn đề.

Sau cùng, tuy hòa giải qua trọng tài ít tốn kém hơn tố tụng, hòa giải qua trọng tài có thể không rẻ tiền như người ta hằng tưởng. Lệ phí lập hồ sơ, lệ phí cho dịch vụ hòa giải hay cho trọng tài và lệ phí luật sư có thể lên đến một số tiền lớn, tùy theo dịch vụ hòa giải được chọn, thời gian cần thiết cho buổi tường trần và những yếu tố khác.

**Câu hỏi 10.** ***Tôi có phải quyết định chọn phương pháp hòa giải qua trọng tài lúc tôi ký hợp đồng mua bán địa ốc, trước khi tranh chấp xảy ra không?***

**Đáp.** Không. Quý vị có thể quyết định sử dụng hòa giải qua trọng tài khi tranh chấp xảy ra. Tuy nhiên, khi đó, tùy theo sự tranh chấp, phía bên kia có thể *không đồng ý* giải quyết tranh chấp bằng hòa giải qua trọng tài. Nếu không, tố tụng sẽ là sự chọn lựa duy nhất của quý vị để qiải quyết các tranh chấp và bất đồng.

**Câu hỏi 11.** ***Nói tóm lại: Tôi có nên chọn phương pháp hòa giải qua trọng tài để qiải quyết tranh chấp không?***

**Đáp.** Như mọi quyết định quan trọng có liên quan đến quyền lợi luật pháp của quý vị, quý vị nên suy nghĩ thật kỹ trước khi quyết định sử dụng hòa giải qua trọng tài. Sự đồng ý sử dụng hòa giải qua trọng tài của quý vị sẽ khiến quý vị từ bỏ một số quyền (thí dụ như quyền được khiếu nại quyết định của trọng tài). Từ bỏ các quyền này có thể chấp nhận được nếu quý vị so sánh và nghĩ đến những quyền lợi quý vị nhận được qua việc sử dụng hòa giải qua trọng tài, nhưng đây là một lựa chọn quý vị phải tự quyết định. Nếu quý vị cần giúp đỡ trong quyết định này, quý vị có thể tham khảo nhiều nguồn tài liệu có sẵn. Ngoài ra, luật sư của quý vị cũng có thể cố vấn quý vị về những lợi hại của hòa giải qua trọng tài.

---

Các thông tin trong văn bản này được xác nhận là chính xác kể từ ngày 3 tháng Năm năm 2003. Thông tin này chỉ có mục đích cung cấp câu trả lời tổng quát cho những câu hỏi tổng quát và không có mục đích thay thế những cố vấn luật pháp cho cá nhân. Các cố vấn cho những trường hợp đặc biệt còn tùy thuộc vào nhiều yếu tố. Do đó, nếu người đọc văn bản này có những thắc mắc pháp luật, người ấy nên tham khảo với luật sư.

## Sự hướng dẫn điều đình dành cho người tiêu thụ (Mediation for the Consumer)

---

Văn phòng Dịch vụ Pháp lý Hội viên
Điện thoại 213.739.8282
Số Fax 213.480.7724
Ngày 14 tháng Năm năm 2003 (ngày hiệu đính)

Tác quyền được bảo đảm © 2003 CALIFORNIA ASSOCIATION OF REALTORS® (C.A.R.). Hội viên của C.A.R. chỉ được phép in lại và sử dụng tài liệu này với mục đích tư, không dùng với mục đích thương mãi, với điều kiện hội viên phải nêu danh tánh Ban Pháp lý của C.A.R. là tác giả của các tài liệu này. Mọi in ấn và sử dụng khác đều bị cấm nếu không có sự chấp thuận qua văn thư của Ban Pháp lý của C.A.R.. Mọi tác quyền được bảo đảm.

---

**Mở đầu**

Trong những năm gần đây, việc tố tụng tăng rất nhanh trong xã hội chúng ta. Hiện nay, việc đưa ra tòa để giải quyết tranh chấp dường như đã trở thành một phản ứng tự nhiên. Tuy nhiên, thực tế cho thấy rằng tố tụng có thể làm suy sụp, về phương diện tài chánh cũng như về tinh thần, cho những đương sự, và có thể ảnh hưởng mạnh đến nền kinh tế quốc gia về dài. Trong khi người mua và người bán thường vẫn có thể điều đình các tranh chấp và bất đồng không đáng kể trong lúc thương lượng, buồn thay những tranh chấp này có khi bị đưa ra tòa tố tụng.

May thay, có nhiều phương cách ngoài tố tụng để giải quyết tranh chấp. Hướng dẫn điều đình là một trong những phương cách này và đang rất được thịnh hành—một phương cách theo đó thời gian và phí tổn (tài chánh cũng như tinh thần) của sự giải quyết tranh chấp giảm đi rất nhiều. Thật vậy, nhiều mẫu hợp đồng mua bán địa ốc, kể cả các mẫu do C.A.R. ấn hành, hiện nay yêu cầu các đương sự trong cuộc tranh chấp phải sử dụng phương cách hướng dẫn điều đình để giải quyết mọi tranh chấp nếu xảy ra. Bản thông tin  này trình bày sơ lược một số vấn đề các đương sự trong một hợp đồng mua bán địa ốc có thể gặp phải khi quyết định nên hay không nên sử dụng phương pháp hướng dẫn điều đình để giải quyết bất đồng và tranh chấp.

**Câu hỏi 1. *Hướng dẫn điều đình là gì?***

**Đáp.**  Hướng dẫn điều đình là một danh từ chuyên môn mô tả một phương pháp không theo nghi thức để giải quyết bất đồng hay tranh chấp mà không nhờ đến tòa án. Trong một cuộc điều đình có hướng dẫn, hai bên của cuộc tranh chấp được một người trung gian giúp trong việc giải quyết tranh chấp. Người hướng dẫn điều đình không được quyền quyết định cho các đương sự; người này chỉ hướng dẫn hai bên thảo luận và thương lượng với mục đích giúp hai bên đi đến một quyết định dung hòa để giải quyết tranh chấp của hai bên một cách êm đẹp.

**Câu hỏi 2. *Hướng dẫn điều đình khác gì với các phương pháp hòa giải khác?***

**Đáp.** Để hiểu rõ hướng dẫn điều đình khác những phương pháp hoà giải khác như thế nào, chúng ta hãy so sánh hướng dẫn điều đình với những đặc tính của các phương pháp giải quyết tranh chấp thường được thi hành nhất hiện nay: thương lượng, tố tụng và hòa giải qua trọng tài,

*Thương lượng* chỉ là một phương pháp trong đó các đương sự gặp nhau thảo luận để đi đến một thỏa thuận cho cuộc tranh chấp. Việc này có thể làm bằng cách gặp tận mặt hoặc qua trung gian người đại diện như luật sư. Việc thương lượng thường được thực hiện ngoài hệ thống tòa án và không phải theo bất cứ thủ tục hay nghi thức nào.

Tố tụng là một phương pháp tranh cãi trong đó các đương sự trình bày bằng chứng cho quan tòa hay bồi thẩm đoàn, sau đó chờ vào sự quyết định quan tòa hay bồi thẩm đoàn để có được một phán quyết có hiêu lực pháp luật về cuộc tranh chấp này. Tố tụng là một phương pháp tùy thuộc vào các quy luật và nghi thức của tòa án và thường rất mất thì giờ và tốn kém. Vì đây là một phương pháp tranh cãi, thực chất của tố tụng là một *cuộc tranh đua* trong đó kẻ thắng người thua được lựa chọn.

*Hòa giải qua trọng tài* tương tự như tố tụng vì phương pháp này cũng là một phương pháp tranh cãi trong đó các đương sự trình bày bằng chứng cho một người trung gian (trọng tài hòa giải). Người này sẽ đưa ra phán quyết về cuộc tranh chấp. Tuy nhiên, hòa giải qua trọng tài thường kín đáo, riêng tư và không thực hiện tại những nơi bị bó buộc bởi các quy luật và nghi thức của tòa án. Để khuyến khích phía bên kia tham gia hòa giải qua trọng tài, trong rất nhiều trường hợp, các đương sự phải đã có ký *một bản thỏa thuận* sẽ sử dụng phương pháp hòa giải qua trọng tài để giải quyết tranh chấp.

*Hướng dẫn điều đình* khác tố tụng và hòa giải qua trọng tài qua nhiều điểm. Điểm quan trọng nhất tại đây là phương pháp điều đình hướng dẫn *không phải là một phương pháp tranh cãi*. Điều này có nghĩa là các đương sự không phải biện minh cho vấn đề tranh chấp của mình và trao quyền quyết định của mình cho một nhân vật thứ ba. Qua phương pháp này, vai trò của người hướng dẫn là để giúp các đương sự đi đến một sự thỏa thuận dung hòa cho sự tranh chấp của hai bên một cách êm đẹp.

**Câu hỏi 3.** ***Các lợi điểm của hướng dẫn điều đình là gì?***

**Đáp.** Hướng dẫn điều đình là một phương pháp giải quyết tranh chấp một cách uyển chuyển có thể được dùng để giải quyết bất cứ tranh chấp nào. Hướng dẫn điều đình giúp các đương sự làm việc với nhau và giữ quyền quyết định cho các đương sự (ngoài tầm tay của luật sư, quan tòa, trọng tài hòa giải và những luật lệ, quy luật và nghi thức cứng rắn của hệ thống tòa án). Vì hướng dẫn điều đình không phải là một phương pháp tranh cãi, phương pháp này còn giúp cho các đương sự đạt đến mức "thắng-thắng", so với trường hợp kẻ thắng-người thua của phương pháp tố tụng và hòa giải qua trọng tài. Một lợi điểm khác của hướng dẫn điều đình là phương pháp này kín đáo và riêng tư; những thảo luận và thỏa thuận trong cuộc điều đình có hướng dẫn sẽ không là được công bố cho công chúng như trường hợp của sự tố tụng.

**Câu hỏi 4.** ***Tiến trình của sự hướng dẫn điều đình là gì?***

**Đáp.** Một trong những lợi điểm của hướng dẫn điều đình là phương pháp này không phải theo một quy định hay luật lệ nhất định nào. Tuy vậy, cũng có một phương pháp gọi là phương pháp hướng dẫn điều đình điển hình. Phương pháp hướng dẫn điều đình điển hình bắt đầu khi người hướng dẫn điều đình tự giới thiệu với các đương sự và giải thích về phương pháp hòa giải này. Kế đó, người hướng dẫn điều đình sẽ kiểm điểm một số giấy tờ văn kiện như giấy thỏa thuận về sự giữ kín, để chắc chắn rằng mọi giấy tờ đã được ký đầy đủ trước khi bắt đầu vào cuộc điều đình. Một khi đã xong với các thủ tục cần thiết, người hướng dẫn điều đình sẽ để cho các đương sự dịp bày tỏ cảm nghĩ và vấn đề của mỗi bên trong cuộc tranh chấp này. Tùy theo mỗi nhà hướng dẫn điều đình hoặc tùy theo ước nguyện của các đương sự, nhà hướng dẫn điều đình sẽ tách hai bên đương sự ra và gặp riêng mỗi bên. Một số nhà hướng dẫn điều đình không tách hai bên ra trừ phi có nhửng vấn đề tế nhị cần giải quyết riêng.

Sau khi các đương sự bày tỏ cảm nghĩ và vấn đề của mình trong cuộc tranh chấp này, nhà hướng dẫn điều đình bắt đầu làm việc với mọi người để nhận định những thỏa thuận và những bất đồng nhưng nhà hướng dẫn điều đình không chỉ cho các đương sự cách để giải quyết tranh chấp này. Nếu hai bên đương sự đi đến một thỏa thuận, nhà hướng dẫn điều đình sẽ giúp họ viết ra những diều lệ trong thỏa thuận này.

**Câu hỏi 5.** ***Ai có thể hướng dẫn điều đình?***

**Đáp.** Luật tiểu bang California không đòi hỏi người hướng dẫn điều đình phải được cấp bằng hay có môn bài. Do đó, trên lý thuyết ai cũng có thể trở thành người hướng dẫn điều đình. Thí dụ, một vị linh mục, một vị lãnh đạo Do thái giáo (rabbi) hay một người láng giềng cũng có thể làm người hướng dẫn điều đình. Tuy vậy, đa số các hướng dẫn điều đình là những nhà chuyên môn có dự các lớp huấn luyện, được cấp bằng từ một trường đại học hoặc từ những tổ chức hướng dẫn điều đình tư nhân, và có đủ kinh nghiệm về giải quyết tranh chấp.

**Câu hỏi 6.** ***Lệ phí của sự hướng dẫn điều đình là bao nhiêu và ai sẽ trả lệ phí này?***

**Đáp.** Tổn phí của hướng dẫn điều đình tùy thuộc vào nhiều yếu tố. Thí dụ, nhiều cơ quan hành chánh bảo trợ những chương trình hướng dẫn điều đình cho công chúng và những chương trình này có thể miễn phí hay với lệ phí rất thấp. Tuy vậy, cũng có nhiều nhà hướng dẫn điều đình tư nhân và những dịch vụ hướng dẫn điều đình dành cho công chúng. Lệ phí của hướng dẫn điều đình có nhiều loại nhưng thường lệ phí này gồm một lệ phí lập hồ sơ hay lệ phí lập thủ tục giấy tờ, thêm vào đó là lệ phí của nhà hướng dẫn điều đình hay của công ty dịch vụ hướng dẫn điều đình tính theo giờ. Hai lệ phí này thay đổi tùy nhà hướng dẫn điều đình hoặc công ty dịch vụ hướng dẫn điều đình. Các đương sự muốn sử dụng phương pháp hướng dẫn điều đình nên so sánh các nhà hướng dẫn điều đình hoặc công ty dịch vụ hướng dẫn điều đình và lệ phí trước khi quyết định lựa chọn một dịch vụ hướng dẫn điều đình. Thường, các đương sự trong cuộc tranh chấp đồng ý chia đều lệ phí này.

**Câu hỏi 7.** ***Làm thế nào để tìm những nhà hướng dẫn điều đình và dịch vụ hướng dẫn điều đình?***

**Đáp.** Quý vị có thể tìm được những nhà hướng dẫn điều đình và dịch vụ hướng dẫn điều đình trong niên giám điện thoại địa phương (thí dụ, dưới tiêu đề "Hướng dẫn điều đình", "Hòa giải qua trọng tài", hoặc "Giải quyết tranh chấp"), hoặc qua danh sách của các cơ quan hành chánh như Bộ Bảo vệ Quyền lợi Người tiêu dùng tiểu bang California. Ngoài ra, các cá nhân cần tìm trọng tài hòa giải và dịch vụ hòa giải qua trọng tài có thể liên lạc với luật sư hay luật sư đoàn địa phương hoặc vào trang Web của những dịch vụ hòa giải này.

**Câu hỏi 8.** ***Nếu sự hướng dẫn điều đình không giải quyết được tranh chấp của tôi thì sao?***

**Đáp.** Mặc dầu hướng dẫn điều đình khá thành công, trong trường hợp không giải quyết được tranh chấp, các đương sự được tự do theo đuổi các phương cách giải quyết tranh chấp khác. Thí dụ, nếu các đương sự có ký một bản thỏa thuận sử dụng hòa giải qua trọng tài, họ có thể sử dụng phương pháp này. Nếu các đương sự không có ký một bản thỏa thuận sử dụng hòa giải qua trọng tài, họ có thể sẽ phải sử dụng hình thức tố tụng.

Nên nhắc lại nơi đây là nếu hướng dẫn điều đình không giải quyết được tranh chấp, phương pháp này vẫn là một phương pháp hữu hiệu để giảm bớt mức độ tranh chấp, cho phép các đương sự bày tỏ cảm nghĩ và giúp những phương thức hòa giải sau này có kết quả và đi vào thẳng vấn đề hơn.

---

Các thông tin trong văn bản này được xác nhận là chính xác kể từ ngày 3 tháng Năm năm 2003. Thông tin này chỉ có mục đích cung cấp câu trả lời tổng quát cho những câu hỏi tổng quát và không có mục đích thay thế những cố vấn luật pháp cho cá nhân. Các cố vấn cho những trường hợp đặc biệt còn tùy thuộc vào nhiều yếu tố. Do đó, nếu người đọc văn bản này có những thắc mắc pháp luật, người ấy nên tham khảo với luật sư.

## Việc thanh toán bồi thường thiệt hại và việc bị mất tiền đặt cọc

---

Văn phòng Dịch vụ Pháp lý Hội viên
Điện thoại 213.739.8282
Số Fax 213.480.7724
Ngày 2 tháng Năm năm 2003

Tác quyền được bảo đảm © 2003 CALIFORNIA ASSOCIATION OF REALTORS® (C.A.R.). Hội viên của C.A.R. chỉ được phép in lại và sử dụng tài liệu này với mục đích tư, không dùng với mục đích thương mãi, với điều kiện hội viên phải nêu danh tánh Ban Pháp lý của C.A.R. là tác giả của các tài liệu này. Mọi in ấn và sử dụng khác đều bị cấm nếu không có sự chấp thuận qua văn thư của Ban Pháp lý của C.A.R.. Mọi tác quyền được bảo đảm.

---

**Mở đầu**

Thương vụ mua bán nhà đất đôi khi thất bại; đây là một điều tất nhiên trong đời sống. Khi thương vụ mua bán nhà đất thất bại, các đương sự trong thương vụ thường phải đương đầu với một vấn đề nan giải là làm thế nào để biết ai có lỗi và phải chọn con đường giải quyết như thế nào đối với phía bên kia. Sự giải quyết tranh chấp hợp đồng đôi khi rất phức tạp.

Điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại có thể giúp giải quyết những phức tạp này. Nếu được ghi rõ tron hợp đồng mua bán địa ốc, điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại sẽ giúp người mua và người bán đồng ý với nhau ngay từ đầu, trước khi mọi tranh chấp xảy ra, số tiền bồi thường một bên được nhận trong trường hợp bên kia không hoàn tất những trách nhiệm ghi trong hợp đồng(như trường hợp một bên đơn phương hủy hay ngưng không tuân theo điều lệ hợp đồng).

Điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại được dùng trong nhiều trường hợp nhưng bản thông tin pháp luật này chỉ đề cập đến những điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại liên quan đến người bán trong trường hợp người mua đơn phương hủy hợp đồng mua bán địa ốc – loại điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại thông thường nhất dùng trong ngành địa ốc. Điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại cho phép *người mua* được hưởng bồi thường thiệt hại trong trường hợp *người bán* đơn phương hủy hợp đồng, trong hợp đồng cho mướn, hay trong những loại hợp đồng khác, có thể bị tùy thuộc vào nhiều luật lệ khác nhau nên thông thường điều khoản này chỉ được sử dụng sau khi tham khảo với luật sư.

**Câu hỏi 1.** ***Một điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại điển hình trong hợp đồng mua bán địa ốc gồm những gì?***

**Đáp.** Có nhiều cách để viết những điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại trong hợp đồng mua bán địa ốc. Tuy nhiên, đa số các điều khoản này trình bày trường hợp, nếu người mua có lỗi trong việc không hoàn tất được việc mua nhà, người bán được giữ số tiền đặt cọc của người mua để đền bù thiệt hại gây ra do việc người mua hủy hợp đồng. Tuy điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại có thể nêu ra bất cứ số tiền nào ngoài số tiền đặt cọc của người mua để làm tiền bồi thường, nhưng số tiền đặt cọc của người mua thường được dùng làm chuẩn.

**Câu hỏi 2.** ***Điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại có phải tuân theo thể lệ luật pháp đặc biệt nào để có thể thực thi được không?***

**Đáp.** Có. Một điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại sẽ bồi thường cho người bán trong trường hợp người mua đơn phương hủy bỏ hợp đồng sẽ có hiệu lực khi:

- Số tiền gọi là tiền thanh toán bồi thường thiệt hại không cao quá đáng (Xem Câu hỏi số 3); và
- Điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại được ghi đúng theo một thể thức và in ấn (formatting) theo quy định (Xem Câu hỏi số 4).[1]

Những hợp đồng lập ra cho việc mua bán những quyền lợi trong khu nhà được quy định bởi Luật về Chia đất của tiểu bang California (Subdivided Lands Act) (trường hợp những khu nhà đất mới được chia, có từ năm mảnh đất trở lên) phải tuân theo thêm một số quy luật như được thảo luận sau đây.

**Câu hỏi 3.** ***Người bán có bị giới hạn trong khoản tiền bồi thường thiệt hại mà người bán có thể thâu được của người mua không?***

**Đáp.** Để được có hiệu lực, một điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại trong một hợp đồng mua bán địa ốc phải ghi rõ một "ước tính hợp lý" của số tiền thiệt hại thực sự mà người bán phải chịu trong trường hợp người mua đơn phương hủy hợp đồng.[2] Trong khi định nghĩa của "sự hợp lý" của một điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại còn tùy thuộc nhiều yếu tố, mục đích căn bản của pháp luật là để ngăn người bán không được dùng điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại để "trừng phạt" người mua một cách không công bằng, hoặc để kiếm lợi nhiều hơn số tiền họ phải chịu thiệt hại.

Thêm một điều lệ đặc biệt nữa được áp dụng tại đây trong trường hợp bất động sản mua bán ở đây là một ngôi nhà trong đó có không quá bốn căn nhà dành làm nơi cư ngụ, và người mua có ý định cư ngụ trong một trong bốn căn nhà này lúc hợp đồng được lập ra. Trong những thương vụ này, điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại quy định rõ toàn phần hay vài phần của tiền cọc của người mua được dùng vào tiền bồi thường thiệt hại sẽ được coi là hợp lý nếu số tiền thực sự trả ra này, thể theo điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại, không quá 3% tổng số tiền giá bán nhà. Phía bên nào muốn khiếu nại về sự hiệu lực của điều khoản này (thường là người mua) phải chịu trách nhiệm chứng minh rằng số tiền nảy không hợp lý. Ngược lại, nếu số tiền trả ra thực sự *vượt quá* 3% tiền bán nhà, số tiền bồi thường thiệt hại sẽ được xem là *không hợp lý*, và phía bên đang đòi bồi thường thiệt hại (thường là người bán) có thể phải chứng minh rằng số tiền này *là* hợp lý.[3]

Các đương sự trong một hợp đồng mua bán địa ốc thường không nên đồng ý với hợp đồng khi điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại ghi tiền bồi thường thiệt hại quá 3% tiền bán nhà mà phải tham khảo với luật sư. Vì lý do này, những điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại ghi sẵn trong những mẫu hợp đồng được ấn hành, kể cả những mẫu hợp đồng do C.A.R. ấn hành, tự *cho một giới hạn* cho số tiền bồi thường thiệt hại là 3% của giá bán của một căn nhà để tránh trường hợp người mua và người bán vô tình đồng ý với một số tiền bồi thường thiệt hại quá đáng.

Về những việc mua bán những quyền lợi trong khu nhà được quy định bởi Luật về Chia đất của tiểu bang California, pháp luật quy định rõ ràng giới hạn của số tiền bồi thường thiệt hại mà những người chia bán đất (subdivider) có thể lấy của một người mua không thi hành đúng thể lệ hợp đồng sẽ bằng số tiền người mua đưa trước cho việc mua nhà.[4]

**Câu hỏi 4.** ***Điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại có phải được ghi rõ theo một thể thức và in ấn theo quy định không?***

**Đáp.** Để được coi là có hiệu lực, điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại trong một hợp đồng mua bán địa ốc bồi thường cho người bán phải theo đúng thể thức và in ấn như sau:

Nếu mẫu hợp đồng được in sẵn, điều khoản phải được in bằng cỡ chữ ít nhất 10 điểm (10-point) và là chữ in đậm, hoặc bằng chữ màu đỏ với cỡ chữ ít nhất 8 điểm và là chữ in đậm.

Tất cả mọi phía trong hợp đồng phải đồng ký tên vào điều khoản này. [5]

Điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại trong tất cả các mẫu hợp đồng mua bán của C.A.R. đều tuân theo các thể thức in ấn yêu cầu.

**Câu hỏi 5.** ***Điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại hợp đồng mua bán địa ốc mang đến lợi điểm gì?***

**Đáp.** Điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại mang đến cho người bán và người mua phần nào *chắc chắn* về bản hợp đồng họ lập ra; hai bên biết ngay từ đầu của thương vụ số tiền người mua phải chịu mất, và số tiền người bán có thể được lấy, trong trường hợp người mua đơn phương hủy hợp đồng. Xác định ngay từ đầu số tiền người bán được lấy sẽ làm cho việc giải quyết tranh chấp giữa người mua và người bán dễ dàng hơn.

**Câu hỏi 6.** ***Người bán và người mua có nên lúc nào cũng yêu cầu thực hiện điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại vì những lợi điểm của điều khoản này không?***

**Đáp.** Không hẳn. Điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại là một *ước tính* thiệt hại mà người bán co thể được bồi thường trong trường hợp người mua đơn phương hủy hợp đồng. Ước tính này có thể có sai biệt lớn với số tiền bồi thường thiệt hại *thực sự* mà người bán phải chịu.

Thí dụ, trường hợp người mua đặt tiền cọc là $5,000, nhưng số tiền thiệt hại thực sự của người bán khi thiệt hại do việc người mua không hoàn tất việc thi hành hợp đồng lên đến $7,000. Trong trường hợp này, nếu điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại chỉ ghi $5,000 từ ban đầu, người bán có thể sẽ không được quyền lấy khoản $2,000 tiền thiệt hại còn lại. Do đó, người bán có thể sẽ hối hận đã đồng ý sử dụng điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại. Ngược lại, nếu số tiền thiệt hại thực sự chỉ có $4,000, điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại sẽ khiến người mua bị mất *nhiều tiền hơn* số tiền thiệt hại thực sự, và *người mua* có thể sẽ hối hận đã đồng ý sử dụng điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại.

**Câu hỏi 7.** ***Chuyên viên địa ốc chuyên nghiệp (REALTOR®) có nên cố vấn khách hàng nên hay không nên đồng ý sử dụng điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại không?***

**Đáp.** Không. Như đã trình bày trong câu hỏi trên, sự quyết định đồng ý hay không đồng ý sử dụng điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại còn tùy vào nhiều yếu tố, yếu tố pháp luật và kinh tế cùng với những quan tâm riêng của khách hàng. Mặc dầu một số khách hàng của Chuyên viên địa ốc chuyên nghiệp quyết định đồng ý sử dụng điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại, khách hàng nào có những thắc mắc quan trọng về những điều khoản này nên tham khảo với luật sư.

**Câu hỏi 8.** ***Điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại có tự động cho phép người bán lấy tiền đặt cọc của người mua nếu thương vụ mua bán không thành công không?***

**Đáp.** Không. Như đã nêu trên, điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại chỉ xác định số tiền người bán có thể lấy được của người mua, và chỉ trong trường hợp người bán chứng minh được rằng người mua *đơn phương hủy hợp đồng.* Người mua có thể phải hủy hợp đồng vì nhiều lý do chánh đáng (thí dụ như trường hợp việc người mua mua được nhà còn tùy thuộc vào việc người mua đi vay tiền mua nhà, và người mua không vay được tiền). Để lấy được tiền bồi thường thiệt hại, người bán phải chứng minh được trước tòa hay với người hòa giải rằng người mua *cố tình* không hoàn tất thương vụ mua bán.

Vài trường hợp ngoại lệ có thể xảy ra trong trường hợp những thương vụ mua bán những quyền lợi trong khu nhà được quy định bởi Luật về Chia đất của tiểu bang California. Hợp đồng thành lập với người chia bán đất có thể gồm một thể thức theo đó một công ty trung gian bảo đảm (escrow holder) được ủy quyền chuyển giao tiền đặt cọc của người mua cho người chia bán đất thể theo điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại trong đó người chia bán đất trao cho công ty trung gian bảo đảm và người mua một thông báo cho rằng người mua đơn phương hủy hợp đồng và người mua không phản đối thông báo này.[6]

**Câu hỏi 9.** ***Nếu người mua và người bán không đồng ý với nhau về việc người mua đơn phương hủy hợp đồng, người bán có thể từ chối không hoàn trả lại tiền của người mua còn đang được giữ trong ngân khoản tại công ty trung gian bảo đảm không?***

**Đáp.** Thông thường, một người bán cẩn thận sẽ yêu cầu công ty trung gian bảo đảm không hoàn trả lại tiền cho người mua nếu người bán có *lý do nghi ngờ chánh đáng* rằng người mua đã đơn phương hủy hợp đồng. Nếu không có lý do nghi ngờ chánh đáng này, người bán có thể bị người mua đưa ra pháp luật hay vào việc hòa giải qua trọng tài, không những để lấy lại tiền trong ngân khoản của công ty trung gian bảo đảm mà còn đòi bồi thường thiệt hại từ người bán.

Thêm một điều lệ đặc biệt nữa được áp dụng tại đây trong trường hợp bất động sản mua bán ở đây là một ngôi nhà trong đó có không quá bốn căn nhà dành làm nơi cư ngụ, và người mua có ý định cư ngụ trong một trong bốn căn nhà này lúc ngân khoản bảo đảm được lập ra. Điều lệ này nêu lên rằng, ngoại trừ trường hợp người bán giữ tiền của người mua thể theo một *tranh chấp có lý do chánh đáng* với người mua, nếu người bán không yêu cầu công ty trung gian bảo đảm trả lại tiền cho người mua trong vòng 30 ngày sau khi người mua gửi thư yêu cầu, người bán sẽ phải chịu phạt một số tiền gấp ba lần số tiền liên quan trong cuộc tranh chấp (nhưng không ít hơn $100 và không quá $1,000), và chịu một phí tổn luật sư hợp lý. Một "tranh chấp có lý do chánh đáng" được định nghĩa phần nào là sự tin tưởng hợp lý của một cá nhân rằng người ai được quyền giữ số tiền tồn giữ trong ngân khoản bảo đảm tại công ty trung gian bảo đảm.[7]

Trong trường hợp bất động sản này nằm trong khu vực nhà đất được quy định bởi Luật về Chia đất của tiểu bang California và nếu hợp đồng không được hoàn tất trong ngày hay trước ngày mà hai bên đã đồng ý phải hoàn tất, bất cứ số tiền nào không được dùng vào việc bồi thường thiệt hại cho người chia bán đất sẽ phải được hoàn trả cho người mua trong vòng 15 ngày sau ngày hợp đồng hoàn tất mà hai bên đã đồng ý nói trên. Điều lệ này phải được ghi rõ trong hợp đồng ký với người chia bán đất.[1]

**Câu hỏi 10.** ***Nếu người mua và người bán không đồng ý với nhau về việc người mua đơn phương hủy hợp đồng, công ty trung gian bảo đảm có quyền làm theo lời yêu cầu của người mua để hoàn trả tiền trong ngân khoản bào đảm cho họ không?***

**Đáp.** Một khi người mua và người bán ký kết thỏa thuận tuân theo những chỉ dẫn và thể lệ qua công ty trung gian bảo đảm, công ty trung gian bảo đảm này thường sẽ không hoàn trả tiền cho người mua qua sự phản đối của người bán ngoại trừ trường hợp công ty này bị bắt buộc phải tuân theo phán quyết của tòa hay của cuộc hòa giải qua trọng tài.

**Câu hỏi 11.** ***Người bán vẫn có thể được đòi tiền bồi thường thiệt hại từ người mua vì lý do người mua đơn phương hủy hợp đồng và trong hợp đồng <u>không có</u> điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại không?***

**Đáp.** Được. Việc một hợp đồng mua bán địa ốc không có điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại *không* có nghĩa là người mua được thoát khỏi trách nhiệm nếu họ không hoàn tất các trách nhiệm của họ trong hợp đồng. Điều này chỉ có nghĩa là số tiền bồi thường thiệt hại mà người bán có thể lấy được không được thương lượng trước, do đó, người bán có thể phải *chứng minh* trước toà hay trước cuộc hòa giải qua trọng tài số tiền thiệt hại *thực sự* họ phải chịu. Việc chứng minh thiệt hại tài chánh trong việc hợp đồng bị hủy bỏ là một việc rất phức tạp và tòa án hay ban hòa giải qua trọng tài có thể sẽ đòi bằng chứng trong trường hợp này. Thông thường, người bán sẽ cần luật sư để định chính xác số tiền thiệt hại thực sự mà người bán phải chịu do sự thất bại của cuộc mua bán địa ốc này.

**Câu hỏi 12***. Nếu người bán và người mua đồng ý sử dụng điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại, có phải thể thức pháp lý dành cho người bán chỉ <u>giới hạn</u> để yêu cầu được bồi thường thiệt hại, hay người bán có thể được theo đuổi những thể thức pháp lý khác như thể thức về sự thực hiện đặc biệt?***

**Đáp.** Bồi thường thiệt hại bằng tài chánh chỉ là một trong nhiều thể thức pháp lý mà người bán có thể theo đuổi. Những thể thức pháp lý *khác* mà người bán có thể theo đuổi khi người mua đơn phương hủy hợp đồng gồm sự thực hiện đặc biệt (một thể thức pháp lý buộc một phía trong hợp đồng phải hoàn tất những trách nhiệm của người ấy thể theo những điều khoản trong hợp đồng). Thông thường, điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại chỉ giới hạn *số tiền bồi thường thiệt hại* người bán có thể lấy của người mua để đền bù thiệt hại trong trường hợp người mua đơn phương hủy hợp đồng; điều khoản chính nó này không thể ngăn người bán theo đuổi thể thức pháp lý cho sự thực hiện đặc biệt.[9]

Trong trường hợp về những hợp đồng mua bán những quyền lợi trong khu vực nhà đất được quy định bởi Luật về Chia đất của tiểu bang California, Bộ Địa ốc tiểu bang California (California Department of Real Estate (DRE)) có phát hành một ấn phẩm trình bày một điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại mẫu với ngôn từ đặc biệt dành cho việc giới hạn những thể thức pháp lý những người chia bán đất có thể sử dụng để đòi bồi thường thiệt hại.[10] Vì Bộ Địa ốc tiểu bang California là cơ quan hành chánh thực thi Luật về Chia đất, những điều khoản trong bản điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại mẫu của Bộ có thể giúp người chia bán đất thảo những điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại có thể thực thi được.

**Câu hỏi 13.** ***Câu hỏi trước đề nghị rằng người bán có thể chọn nhiều thể thức pháp lý trong trường hợp người mua vi phạm hợp đồng. Thể thức pháp lý nào tốt nhất?***

**Đáp.** Chọn một thể thức pháp lý thường tùy theo nhiều yếu tố, kể cả việc nặng nhẹ của sự thiệt hại, sự phức tạp của việc theo đuổi một thể thức pháp lý nào đó, và những phí tổn pháp luật có thể xảy ra. Thí dụ, thể thức về sự thực hiện đặc biệt, bắt buộc người mua phải hoàn tất mọi trách nhiệm của họ đã được nêu ra trong hợp đồng sẽ rất khó so với thể thức pháp lý chỉ để lấy tiền bồi thường thiệt hại, có thể rấ khó thắng kiện, và có thể rất tốn kém so với thể thức để lấy tiền bồi thường thiệt hại. Người bán nên tham khảo với luật sư nếu muốn biết thêm về các lợi hại của những thể thức pháp lý khác nhau.

**Câu hỏi 14.** ***Nếu người mua đặt nhiều phần tiền cọc để tiến hành việc ký hợp đồng mua nhà, điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại có cho phép người bán quyền giữ tất cả <u>tổng số tiền</u> này nếu người mua đơn phương hủy hợp đồng không?***

**Đáp.** Không hẳn. Nếu bất động sản được bán là một nhà ở không có hơn bốn căn nhà, và lúc thực hiện hợp đồng, người mua định sử dụng một trong những căn này làm nơi cư ngụ chánh, mỗi phần tiền cọc để thanh toán bồi thường thiệt hại cho người bán phải được ghi nhận và ký tên trong mỗi điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại riêng. Hơn nữa, tổng số tiền đặt cọc sẽ được dùng để định xem điều khoản này có vượt quá mức "giả định 3%" trình bày trong Câu hỏi số 3.[11] Trong vài trường hợp, số tiền cọc gia tăng này có thể được dành cho người bán dưới hình thức tiền thanh toán bồi thường thiệt hại mặc dầu hai bên không có thực hiện một điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại riêng, nhưng nói chung việc này chỉ dành cho những trường hợp hai bên đương sự có biết về việc tiền đặt cọc gia tăng sẽ được sử dụng vào tiền thanh toán bồi thường thiệt hại.[12]

C.A.R. ấn hành *Mẫu hóa đơn Tiền đặt cọc gia tăng và Tiền thanh toán bồi thường thiệt hại (Receipt for Increased Deposit/Liquidated Damages)* (Mẫu RID của C.A.R.), để các bên trong một hợp đồng mua bán nhà đồng ý với nhau về nhiều điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại nói về nhiều phần tiền đặt cọc.

**Câu hỏi 15.** ***Nếu không có đủ các bên ký tên vào điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại thì sao?***

**Đáp.** Vì điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại là một điều khoản *không bắt buộc* nên các bên trong hợp đồng phải nêu lên rõ ràng trong hợp đồng rằng họ có đồng ý tuân theo điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại không. Đây là một điều rất quan trọng. Nếu chỉ có vài người mà không phải toàn thể mọi người ký tên vào điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại, việc xác định xem những người này có đồng ý tuân theo các điều khoản của hợp đồng hay không, hoặc hơn nữa, họ có muốn ký hợp đồng hay không là điều rất khó khăn. Vài hợp đồng mua bán cố gắng tìm cách tránh những vấn đề không rõ ràng này bằng cách ghi trong hợp đồng rằng hợp đồng sẽ không có hiệu lực đến khi tất cả các bên đồng ý ký tên vào điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại. Hợp đồng mua bán của C.A.R. ghi rõ những điều lệ về việc này.

Nếu hợp đồng không ghi rõ những vấn đề này, việc thực thi điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại sẽ tùy thuộc vào sự giải thích của tòa về các điều khoản này. Trong một trường hợp, một Tòa hòa giải tại tiểu bang California

quyết định rằng điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại, tuy không được thi hành đúng đắn, nhưng có thể được *người mua* thực thi hay làm mất hiệu lực, nhưng đây không phải là một quyền trong hợp đồng của người bán.[13] Nhiều yếu tố có thể ảnh huởng đến những quyết định của tòa trong các tố tụng nên các tòa có thể đưa ra những quyết định khác nhau về những trường hợp tương tự. Vì lý do này, những ai tham gia trong việc ký hợp đồng không nên chỉ dựa vào quyết định trước đó của tòa mà phải chú ý kỹ đến những điều không ghi ra rõ ràng trong hợp đồng.

**Câu hỏi 16.** ***Điều khoản "không hoàn trả tiền đặt cọc" có giống điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại không?***

**Đáp.** Không. Điều khoản không hoàn trả tiền cọc cho biết rằng người mua phải chịu mất tiền đặt cọc cho người bán cho dù người mua có lý do chánh đáng không tiếp tục thương lượng mua nhà. Ngược lại điều khoản thanh toán bồi thường thiệt hại chỉ cho phép người bán giữ tiền cọc của người mua trong trường hợp người mua hủy hợp đồng đơn phương (Xem Câu hỏi số 8). Đề ra một điều khoản để thực thi được việc không hoàn trả tiền cọc rất khó; chỉ có luật sư mới có đủ thẩm quyền để làm việc này.

**Câu hỏi 17.** *Làm thế nào để tôi có thêm thông tin về những vấn đề này?*

**Đáp.** Bản thông tin này là một trong những ấn phẩm và dịch vụ về pháp luật của C.A.R. dành cho hội viên. Để có danh sách đầy đủ các sảnphẩm và dịch vụ pháp luật của C.A.R., xin vào trang Web của C.A.R. tại **www.car.org**.

Những ai cần được cố vấn về những vấn đề đặc biệt xin tham khảo cùng luật sư. Hội viên của C.A.R. cần giúp đỡ về phương diện pháp luật xin liên lạc Đường dây nóng Dịch vụ Pháp lý Hội viên tại số 213.739.8282, từ thứ Hai đến thứ Sáu, từ 9 giờ sáng đến 6 giờ chiều. Những hội viên của C.A.R. còn là chủ-nhà-và-chuyên-viên-môi-giới, nhân viên quản trị văn phòng, hay Chuyên viên Địa ốc Chuyên nghiệp (REALTORS®) có thể liên lạc với Văn phòng Dịch vụ Pháp lý Hội viên tại số 213.739.8350 để được giúp đỡ nhanh chóng. Hội viên cũng có thể gửi thắc mắc qua fax hay điện thư (e-mail) đến Đường dây nóng Dịch vụ Pháp lý Hội viên tại số 213.480.7724 hoặc đến địa chỉ **legal_hotline@car.org**. Văn thư xin gửi về địa chỉ sau đây:

CALIFORNIA ASSOCIATION OF REALTORS®
Văn phòng Dịch vụ Pháp lý Hội viên
525 South Virgil Avenue
Los Angeles, California 90020

---

Các thông tin trong văn bản này được xác nhận là chính xác kể từ ngày 3 tháng Năm năm 2003. Thông tin này chỉ có mục đích cung cấp câu trả lời tổng quát cho những câu hỏi tổng quát và không có mục đích thay thế những cố vấn luật pháp cho cá nhân. Các cố vấn cho những trường hợp đặc biệt còn tùy thuộc vào nhiều yếu tố. Do đó, nếu người đọc văn bản này có những thắc mắc pháp luật, người ấy nên tham khảo với luật sư.

---

**Ghi chú**

[1] Điều § 1676, Bộ Luật dân sự.
[2] Điều §§ 1671(b), 1676, 3275, Bộ Luật dân sự. Xem thêm kết quả phiên xử *Ridgley* v. *Topa Thrift and Loan Association*, 17 Cal.4th 970, 73 Cal.Rptr.2d 378, 953 P.2d 484 (1998).
[3] Điều § 1675, Bộ Luật dân sự.
[4] Điều §§ 2971(a), (c)(1), Bộ Luật về Quy Định số 10 của tiểu bang California (Code of Regulations).
[5] Điều §§ 1676, 1677, Bộ Luật dân sự.
[6] Điều § 2971(c)(4), Bộ Luật về Quy Định số 10 của tiểu bang California.
[7] Điều § 1057.3, Bộ Luật dân sự.
[8] Điều § 2971(a), Bộ Luật về Quy Định số 10 của tiểu bang California.
[9] Điều § 1680, Bộ Luật dân sự.
[10] *Bản Hướng dẫn về Đơn Yêu cầu Bản Tường trình về Phân chia khu vực nhà đất công cộng (Subdivision Public Report Application Guide)*, Bộ Địa ốc tiểu bang California, tháng Tám 2002.
[11] Điều § 1678, Bộ Luật dân sự.
[12] Kết quả phiên xử *Allen* v. *Smith*, 94 Cal.App.4th 1270, 114 Cal.Rptr.2d 898 (2002 4th Dist.).

[13] Kết quả phiên xử *Guthman* v. *Moss*, 150 Cal.App.3d 501, 198 Cal.Rptr. 54 (1984 2d Dist.). Xem thêm kết quả phiên xử *Allen* v. *Smith*, ghi chú số 12.