

# TRAO QUYỀN SỞ HỮU

## Các cách để nắm giữ quyền sở hữu

	QUYỀN SỞ HỮU CHUNG	ĐỒNG SỞ HỮU	BẤT ĐỘNG SẢN CỘNG ĐỒNG	BẤT ĐỘNG SẢN CỘNG ĐỒNG VỚI QUYỀN KIỂM HƯỞNG
<b>CÁC BÊN</b>	Hai người trở lên <sup>1</sup> (có thể là vợ chồng hoặc các bạn đời sống chung <sup>2</sup> )	Hai người trở lên <sup>1</sup> (có thể là vợ chồng hoặc các bạn đời sống chung <sup>2</sup> )	Vợ chồng hoặc bạn đời sống chung	Vợ chồng hoặc bạn đời sống chung
<b>PHÂN CHIA</b>	Quyền sở hữu có thể được phân chia thành bất cứ số lượng lợi ích nào, bằng nhau hay không bằng nhau	Những lợi ích về quyền sở hữu phải bằng nhau	Những lợi ích về quyền sở hữu phải bằng nhau	Những lợi ích về quyền sở hữu phải bằng nhau
<b>TẠO LẬP</b>	Một hoặc nhiều chuyển nhượng (luật pháp cho rằng những lợi ích là như nhau nếu không có chỉ định khác)	Chuyển nhượng đơn (tạo ra những lợi ích giống nhau); việc trao quyền sở hữu phải căn cứ vào quyền đồng sở hữu	Giả định từ quan hệ hôn nhân hay bạn đời sống chung hoặc có thể được chỉ định trong văn kiện chuyển nhượng chủ quyền bất động sản	Chuyển nhượng đơn và vợ chồng hay bạn đời sống chung cần phải chỉ ra sự chấp thuận có thể nêu trong văn kiện chuyển nhượng chủ quyền bất động sản
<b>SỞ HỮU VÀ KIỂM SOÁT</b>	Ngang bằng	Ngang bằng	Ngang bằng	Ngang bằng
<b>TÍNH CÓ THỂ CHUYỂN NHƯỢNG</b>	Mỗi đồng sở hữu có thể chuyển nhượng hay thế chấp lợi ích của họ riêng rẽ <sup>3</sup>	Mỗi đồng sở hữu có thể chuyển nhượng riêng lợi ích của mình trừ trường hợp việc chuyển nhượng đó tạo nên quyền đồng sở hữu <sup>3&amp;4</sup>	Cả hai vợ chồng hay bạn đời sống chung phải chấp thuận việc chuyển nhượng hay thế chấp	Cả hai vợ chồng hay bạn đời sống chung phải chấp thuận việc chuyển nhượng hay thế chấp
<b>QUYỀN LƯU GIỮ ĐỐI VỚI MỘT CHỦ SỞ HỮU</b>	Trừ khi là bạn đời đã kết hôn hay bạn đời sống chung, lợi ích của người đồng sở hữu không phụ thuộc vào những quyền lưu giữ của những người mắc nợ/chủ sở hữu khác nhưng có thể bị bắt buộc phải bán <sup>4</sup>	Lợi ích của đồng sở hữu không phụ thuộc vào những quyền lưu giữ của những người mắc nợ/chủ sở hữu khác nhưng có thể bắt buộc phải bán nếu trước khi đồng sở hữu/người mắc nợ qua đời	Toàn bộ bất động sản có thể bị bắt buộc phải bán để trả nợ của vợ/chồng hoặc bạn đời sống chung	Toàn bộ bất động sản có thể bị bắt buộc phải bán để trả nợ của vợ/chồng hoặc bạn đời sống chung
<b>TRƯỜNG HỢP NGƯỜI ĐỒNG SỞ HỮU QUA ĐỜI</b>	Lợi ích của người đã chết chuyển cho người được thừa kế của người này bằng di chúc hay chết không để lại di chúc	Lợi ích của người đã chết tự động chuyển sang người sở hữu chung còn sống ("Quyền kiểm hưởng")	1/2 lợi ích của người đã chết chuyển sang cho vợ/chồng hay bạn đời sống chung trừ khi được sửa đổi khác bằng di chúc	1/2 lợi ích của người đã chết tự động chuyển sang cho vợ/chồng hay bạn đời sống chung còn sống nhờ quyền kiểm hưởng
<b>NHỮNG THUẬN LỢI/BẤT LỢI CÓ THỂ CÓ</b>	Những lợi ích của đồng sở hữu có thể chuyển nhượng riêng <sup>3</sup>	Quyền kiểm hưởng (tránh di chúc đã chứng thực); có thể có những bất lợi về thuế cho vợ/chồng	Những quyền kiểm hưởng đủ điều kiện; yêu cầu phải có sự thỏa thuận của cả hai bên đối với việc chuyển nhượng; vợ/chồng hoặc bạn đời sống chung <sup>2</sup> còn sống có thể có lợi thế về thuế	Quyền kiểm hưởng; yêu cầu phải có thỏa thuận của cả hai bên đối với việc chuyển nhượng; vợ/chồng hoặc bạn đời sống chung <sup>2</sup> kiểm hưởng có thể có những lợi thế về thuế

- "Những người" bao gồm một thể nhân cũng như một công ty được thành lập hợp lệ, công ty hợp doanh hữu hạn, công ty trách nhiệm hữu hạn hay công ty hợp doanh thường. Tài sản tin thác được trao cho người được ủy thác (thường là một thể nhân hay công ty).
- Đối với bạn đời sống chung đáp ứng những yêu cầu theo luật của Tiểu bang California, các lợi ích cũng giống như bất động sản cộng đồng trừ những lợi ích về thuế có thể không sẵn có. Ghi chú: Hai người không liên quan hoặc cùng giới tính, hoặc (b) khác giới nếu họ đáp ứng yêu cầu về tuổi tác hay tình trạng tàn tật, có thể là bạn đời sống chung với điều kiện là sau đó họ không kết hôn hay kết hợp nội bộ và tuân theo các yêu cầu của luật pháp khác.
- Việc chuyển nhượng bởi những người đã kết hôn hay bạn đời sống chung có thể đòi hỏi một văn kiện từ bỏ quyền từ vợ/chồng/bạn đời nhằm những mục đích bảo hiểm quyền sở hữu.
- Nếu những người đồng sở hữu đã kết hôn hay là những bạn đời sống chung, bất động sản có thể tùy thuộc vào giả định pháp lý về "bất động sản cộng đồng", yêu cầu sự đồng ý của cả hai vợ chồng/bạn đời để chuyển nhượng hay chấp thuận quyền sở hữu bất kể quyền hưởng lợi là "đồng sở hữu."

## Mô Tả Về Trao Quyền Sở Hữu

Quyền sở hữu bất động sản ở California có thể do các cá nhân, dù Sở Hữu Độc Quyền hay Đồng Sở Hữu, nắm giữ. Đồng sở hữu bất động sản xảy ra khi quyền sở hữu thuộc về hai người trở lên. Có một số thay đổi về cách nắm giữ quyền sở hữu ở mỗi loại hình sở hữu. Tóm tắt ngắn gọn sau đây đề cập đến tám trong số những ví dụ phổ biến về Sở Hữu Độc Quyền và Đồng Sở Hữu.

### ▼ Sở Hữu Độc Quyền

- ▶ **Một Người Đàn Ông/Phụ Nữ Độc Thân**  
Một người đàn ông hay phụ nữ độc thân  
*Ví dụ: John Doe, một người đàn ông độc thân*
- ▶ **Một Người Đàn Ông/Phụ Nữ Đã Ly Hôn**  
Một người đàn ông hay phụ nữ đã ly hôn theo pháp luật  
*Ví dụ: Jane, một phụ nữ không kết hôn*
- ▶ **Một Người Đàn Ông/Phụ Nữ Đã Kết Hôn, có Bất Động Sản Độc Quyền và Văn Kiện Riêng Biệt Của Người Đó**  
Khi một người đàn ông hoặc phụ nữ đã kết hôn mong muốn có được quyền sở hữu bất động sản độc quyền và riêng biệt của họ, vợ/chồng của họ phải chấp thuận và từ bỏ tất cả các quyền, quyền sở hữu và lợi ích đối với bất động sản bằng văn kiện hoặc văn bản thỏa thuận khác  
*Ví dụ: John, một người đàn ông đã kết hôn, có bất động sản độc quyền và riêng biệt của mình*

### ▼ Đồng Sở Hữu

- ▶ **Bất Động Sản Cộng Đồng**  
Khi một người đàn ông hoặc phụ nữ đã kết hôn mong muốn có được quyền sở hữu bất động sản độc quyền và riêng biệt của họ, vợ/chồng của họ phải chấp thuận và từ bỏ tất cả các quyền, quyền sở hữu và lợi ích đối với bất động sản bằng văn kiện hoặc văn bản thỏa thuận khác

*Ví dụ: John và Mary là vợ chồng, bất Động Sản Cộng Đồng*

*Ví dụ: Jane, một phụ nữ không kết hôn*

- ▶ **Quyền Sở Hữu Chung**  
Theo quyền sở hữu chung, những người đồng sở hữu sẽ sở hữu các lợi ích không phân chia, nhưng không giống như quyền đồng sở hữu, không có quyền kiểm hưởng nào; mỗi người sở hữu sẽ sở hữu một lợi ích được trao cho người thừa kế hoặc người thừa tự khi người đó qua đời  
*Ví dụ: John, một người đàn ông độc thân có liên quan đến 1/4 lợi ích không phân chia được coi là người sở hữu chung*
- ▶ **Bất Động Sản Cộng Đồng với Quyền Kiểm Hưởng**  
Bất động sản cộng đồng mà một cặp vợ chồng có được khi được tuyên bố rõ ràng trong văn bản chuyển nhượng là "bất động sản cộng đồng với quyền kiểm hưởng" thì sẽ chuyển cho người vợ/chồng đang sống mà không cần chuyển nhượng qua có quan quản lý bất động sản trước tiên
- ▶ **Đồng Sở Hữu**  
Lợi ích chung và bằng nhau về đất đai do hai cá nhân trở lên sở hữu được tạo ra theo một văn kiện với quyền kiểm hưởng  
*Ví dụ: John và Mary là vợ chồng, có vai trò là những người đồng sở hữu*
- ▶ **Tin Thác**  
Quyền sở hữu bất động sản ở California có thể do một người được ủy quyền nắm giữ; người được ủy quyền thác của tài sản tin thác sẽ nắm giữ quyền sở hữu theo các điều khoản của tin thác nhằm lợi ích của người ủy quyền/bên thụ hưởng



**First American Title™**

800.854.3643 | [www.firstam.com](http://www.firstam.com)