

# Những Cách Thường Áp Dụng để Giành Quyền Sở Hữu Bất Động Sản Là Gia Cư tại Tiểu Bang California

	THUÊ NHÀ CHUNG	CÙNG THUÊ NHÀ	TÀI SẢN CÔNG CỘNG	TÀI SẢN CÔNG CỘNG CÙNG VỚI QUYỀN THỪA KẾ
<b>Các Bên</b>	Hai hoặc nhiều người <sup>1</sup> (có thể là người phối ngẫu hoặc người yêu sống chung <sup>2</sup> ).	Hai hoặc nhiều người <sup>1</sup> (có thể là người phối ngẫu hoặc người yêu sống chung <sup>2</sup> ).	Vợ và chồng hoặc người yêu sống chung.	Vợ chồng hoặc người yêu sống chung.
<b>Phân Chia</b>	Quyền sở hữu có thể chia thành bất kỳ số quyền lợi nào, tương đương hoặc không tương đương.	Các quyền sở hữu phải tương đương.	Các quyền sở hữu phải tương đương.	Các quyền sở hữu phải tương đương.
<b>Thiết Lập</b>	Một hoặc nhiều hợp đồng chuyển đổi (Luật coi như các quyền lợi là tương đương nếu không có qui định cụ thể khác).	Một lần chuyển đổi (tạo ra các quyền lợi tương đương). Việc trao quyền sở hữu <b>phải nói rõ</b> tình trạng thuê nhà chung.	Một lần chuyển đổi hoặc qui định mặc nhiên do quan hệ hôn nhân hoặc người yêu sống chung.	Một lần chuyển đổi và người phối ngẫu hoặc người yêu đăng ký sống chung phải cho biết sự chấp thuận có thể ghi trong kế ước.
<b>Sở Hữu và Kiểm Soát</b>	Tương đương.	Tương đương.	Tương đương.	Tương đương.
<b>Khả Năng Chuyển Đổi</b>	Mỗi người đồng sở hữu có thể chuyển đổi hoặc dùng quyền lợi của mình để vay tài trợ địa ốc riêng. <sup>3</sup>	Mỗi người đồng sở hữu có thể chuyển nhượng riêng biệt quyền lợi của mình nhưng sẽ dẫn tới tình trạng thuê nhà chung. <sup>3,4</sup>	Cả người phối ngẫu hoặc người yêu sống chung phải đồng ý chuyển nhượng hoặc dùng để vay tài trợ địa ốc.	Cả người phối ngẫu hoặc người yêu sống chung phải đồng ý chuyển nhượng hoặc thế chấp để vay tài trợ địa ốc.
<b>Giữ Quyền Sở Hữu Tài Sản Để Thế Nợ đối với Một Chủ Sở Hữu</b>	Trừ trường hợp đã kết hôn hoặc là người yêu sống chung, quyền lợi của người đồng sở hữu không phải chịu hình thức giữ tài sản để thế nợ như người nợ/chủ sở hữu khác, tuy nhiên có thể bắt buộc phải bán nhà. <sup>4</sup>	Quyền lợi của người đồng sở hữu không phải qua hình thức giữ tài sản để thế nợ như người nợ/người sở hữu khác nhưng có thể bắt buộc phải bán nhà nếu trước khi có khoản nợ của người nợ/dồng sở hữu.	Có thể phải bán toàn bộ ngôi nhà để trả món nợ của vợ (chồng) hoặc người yêu sống chung.	Có thể phải bán toàn bộ ngôi nhà để trả món nợ của vợ (chồng) hoặc người yêu sống chung.
<b>Người Đồng Sở Hữu Qua Đời</b>	Quyền lợi của người quá cố chuyển sang cho những người thừa kế qua hình thức di chúc hoặc qua đời mà không để lại di chúc.	Quyền lợi của người quá cố tự động chuyển sang người cùng thuê nhà còn sống (Quyền Thừa Kế).	1/2 quyền lợi của người quá cố được chuyển sang cho người phối ngẫu hoặc người yêu sống chung còn sống, trừ khi di chúc có yêu cầu khác.	1/2 quyền lợi của người quá cố tự động chuyển sang cho người phối ngẫu hoặc người yêu sống chung còn sống do Quyền Thừa Kế.
<b>Các Lợi Thế/Bất Lợi Có Thể Có</b>	Các quyền lợi của người đồng sở hữu có thể được chuyển nhượng riêng. <sup>3</sup>	Quyền Thừa Kế (tránh chứng thực di chúc). Có thể có các bất lợi về thuế đối với người phối ngẫu.	Các quyền thừa kế hội đủ điều kiện. Phải có sự đồng ý của các bên thì mới được chuyển nhượng. Người phối ngẫu hoặc người yêu sống chung còn sống <sup>2</sup> có thể có lợi về thuế.	Quyền Thừa Kế. Phải có sự đồng ý của các bên thì mới được chuyển nhượng. Người phối ngẫu hoặc người yêu sống chung còn sống <sup>2</sup> có thể có lợi về thuế.

- "Người" bao gồm một cá thể tự nhiên cũng như một công ty được thành lập hợp pháp, công ty hợp danh hữu hạn, công ty trách nhiệm hữu hạn, hoặc tổng công ty hợp danh. Người được ủy thác được hưởng tài sản tin thác (thường là cá nhân hoặc công ty).
- Đối với những người là người yêu sống chung hội đủ các điều kiện theo luật pháp tiểu bang California, các quyền lợi cũng giống như tài sản công cộng, trừ việc không được hưởng một số quyền lợi về thuế. Lưu ý: Hai người không có quan hệ ruột thịt và là người (a) cùng giới tính, hoặc (b) khác giới nếu hội đủ các điều kiện về tuổi hoặc tình trạng tàn tật, có thể là người yêu sống chung, với điều kiện là họ không kết hôn vào thời điểm đó hoặc không có mối quan hệ yêu đương sống chung và hội đủ các điều kiện pháp lý khác.
- Các trường hợp chuyển nhượng của những người đã lập gia đình hoặc người yêu sống chung có thể cần phải có kế ước từ bỏ quyền của người phối ngẫu/người yêu để đáp ứng các mục đích về bảo hiểm quyền sở hữu.
- Nếu những người đồng sở hữu đã lập gia đình hoặc là người yêu sống chung, căn nhà có thể được luật pháp coi như là "tài sản công cộng" và cần phải có sự đồng ý của cả người phối ngẫu/người yêu để chuyển nhượng hoặc gây trở ngại tới quyền sở hữu cho dù được hưởng theo hình thức "cùng thuê".

**PHẦN TRÌNH BÀY Ở TRÊN CHỈ NHẪM MỤC ĐÍCH CUNG CẤP TIN TỨC TỔNG QUÁT. NẾU QUÝ VỊ CÓ THẮC MẮC HOẶC MUỐN TÌM HIỂU VỀ VẤN ĐỀ LẬP KẾ HOẠCH TÀI CHÍNH, THUẾ HOẶC DI SẢN, QUÝ VỊ NÊN LIÊN LẠC VỚI LUẬT SƯ HOẶC KẾ TOÁN VIÊN CÔNG CỘNG CÓ CHỨNG NHẬN HÀNH NGHỀ.**

Được tu chính kể từ ngày 1 tháng Giêng, 2005 để bổ sung thêm luật về quan hệ người yêu đăng ký sống chung của tiểu bang California.<sup>2</sup>



**First American  
Title Company**