

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
Các Bên	Hai hoặc nhiều người ¹ (có thể là người phối ngẫu hoặc người yêu sống chung ²).	Hai hoặc nhiều người ¹ (có thể là người phối ngẫu hoặc người yêu sống chung ²).	Vợ và chồng hoặc người yêu sống chung.	Vợ chồng hoặc người yêu sống chung.
Phân Chia	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.
Thiết Lập	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 phải nói rõ 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.
Sở Hữu và Kiểm Soát	Tương đương.	Tương đương.	Tương đương.	Tương đương.
Khả Năng Chuyển Đổi	Mỗi người đồng sở hữu có thể chuyển đổi hoặc dùng quyền lợi của mình để vay tài trợ địa ốc riêng. ³	Mỗi người đồng sở hữu có thể chuyển nhượng riêng biệt quyền lợi của mình nhưng sẽ dẫn tới tình trạng thuê nhà chung. ^{3,4}	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.
Giữ Quyền Sở Hữu Tài Sản Để Thế Nợ đối với Một Chủ Sở Hữu	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. ⁴	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.
Người Đồng Sở Hữu Qua Đời	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.
Các Lợi Thế/Bất Lợi Có Thể Có	Các quyền lợi của người đồng sở hữu có thể được chuyển nhượng riêng. ³	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 ² 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 ² 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.²



**First American
Title Company**

Common Ways to Take Title to California Residential Real Property

	TENANCY IN COMMON	JOINT TENANCY	COMMUNITY PROPERTY	COMMUNITY PROPERTY WITH RIGHTS OF SURVIVORSHIP
Parties	Two or more persons ¹ (may be spouses or domestic partners ²).	Two or more persons ¹ (may be spouses or domestic partners ²).	Husband and wife or domestic partners.	Husband and wife or domestic partners.
Division	Ownership can be divided into any number of interests, equal or unequal.	Ownership interests must be equal.	Ownership interests must be equal.	Ownership interests must be equal.
Creation	One or more conveyances (Law presumes interests are equal if not otherwise specified).	Single conveyance (creating identical interests). Vesting must specify joint tenancy.	Single conveyance or presumption from marriage or domestic partnership.	Single conveyance and spouses or domestic partners must indicate consent which can be on deed.
Possession and Control	Equal.	Equal.	Equal.	Equal.
Transferability	Each co-owner may transfer or mortgage their interest separately. ³	Each co-owner may transfer his/her interest separately but tenancy in common results. ^{3&4}	Both spouses or domestic partners must consent to transfer or mortgage.	Both spouses or domestic partners must consent to transfer or mortgage.
Liens Against One Owner	Unless married or domestic partners, co-owner's interest not subject to liens of other debtor/owner but forced sale can occur. ⁴	Co-owner's interest not subject to liens of other debtor/owner but forced sale can occur if prior to co-owner's/debtor's debt.	Entire property subject to forced sale to satisfy debt of either spouse or domestic partner.	Entire property subject to forced sale to satisfy debt of either spouse or domestic partner.
Death of Co-Owner	Decedent's interest passes to his/her heirs by will or intestacy.	Decedent's interest automatically passes to surviving joint tenant (Right of Survivorship).	Deceased's 1/2 interest passes to surviving spouse or domestic partner unless otherwise devised by will.	Deceased's 1/2 interest automatically passes to surviving spouse or domestic partner due to Right of Survivorship.
Possible Advantages/Disadvantages	Co-owner interests may be separately transferable. ³	Right of Survivorship (avoids probate). May have tax disadvantages for spouses.	Qualified survivorship rights. Mutual consent required for transfer. Surviving spouse or domestic partner ² may have tax advantage.	Right of Survivorship. Mutual consent required for transfer. Surviving spouse or domestic partner ² may have tax advantage.

1. "Persons" includes a natural person as well as a validly formed corporation, limited partnership, limited liability company or general partnership. Trust property is vested in the trustee (usually a natural person or corporation).
2. For domestic partners meeting California statutory requirements, benefits are same as community property except certain tax benefits may not be available. Note: Two unrelated persons who are either (a) same sex, or (b) opposite sex if they meet age or disability requirements, may be domestic partners provided that they are not then married or in a domestic partnership and comply with other statutory requirements.
3. Transfers by married persons or domestic partners may require a quitclaim deed form spouse/partner for title insurance purposes.
4. If co-owners are married or domestic partners, property may be subject to legal presumption of "community property" requiring consent of both spouses/partners to convey or encumber title notwithstanding vesting as "joint tenancy".

THE FOREGOING IS PROVIDED FOR GENERAL INFORMATION ONLY. FOR QUESTIONS OR FINANCIAL, TAX OR ESTATE PLANNING, WE SUGGEST YOU CONTACT AN ATTORNEY OR CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT.

Revised as of January 1, 2005 to include California registered domestic partnership law.²



**First American
Title Company**