



NHỮNG ĐIỀU CẦN BIẾT KHI CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN

May 2017

Bất cứ khi nào có sự chuyển nhượng bất động sản, các tài liệu phải được nộp cho Văn Phòng Thẩm Định – Quản lý Hồ Sơ để tạo hồ sơ về quyền sở hữu mới.

Chúng tôi lưu trữ các tài liệu công cộng đã được đăng ký như giấy phép kết hôn, bản đồ lô đất và quan trọng nhất là văn tự nhà và các tài liệu khác liên quan đến việc chuyển nhượng bất động sản.



NHỮNG TÀI LIỆU THƯỜNG ĐƯỢC ĐĂNG KÝ KHI CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN

- 📄 **Văn tự nhà** là một tài liệu để chuyển nhượng quyền sở hữu bất động sản. Nó chứa tên của chủ nhà cũ và mới, mô tả pháp lý của bất động sản, và được ký bởi người chuyển nhượng tài sản. Việc chuyển nhượng bất động sản phải được thực hiện bằng văn bản để có thể đem thi hành.

Hai loại văn tự nhà thông thường:

Văn tự Chuyển nhượng (Grant Deed) chuyển nhượng quyền sở hữu và bảo đảm rằng quyền sở hữu đó đã không được chuyển nhượng cho người khác hoặc đã được thể chấp, trừ khi được quy định trong văn tự.

Văn tự Thoái quyền (Quitclaim Deed) chuyển nhượng bất cứ quyền sở hữu nào mà một người có trong bất động sản. Nó không đảm bảo về phạm vi quyền lợi của người đó.

- 📄 **Văn tự Ủy thác (Deed of Trust)** thường được đăng ký với một văn tự nhà vì phần lớn các chuyển nhượng bất động sản đều liên quan đến tài trợ. Văn tự Ủy thác đảm bảo việc hoàn trả khoản vay để mua bất động sản bằng cách bao gồm ba bên: bên vay, bên cho vay và bên được ủy thác. Trong trường hợp bên vay không trả được nợ cho bên cho vay thì quyền lợi của bất động sản sẽ được chuyển cho bên thứ ba được ủy thác.

*** Tất cả các văn tự chuyển nhượng quyền sở hữu phải được kèm theo một Thay đổi Sơ bộ về Quyền sở hữu (Preliminary Change of Ownership (PCOR)) và một Bản Khai có Tuyên thệ về Thuế Chuyển nhượng (Transfer Tax Affidavit). Vui lòng kiểm tra trang web của chúng tôi để biết thêm thông tin.

MUỐN TÌM KIẾM HỒ SƠ

Các tài liệu được đăng ký với văn phòng chúng tôi đều là những hồ sơ công cộng. Bạn có thể thực hiện việc tìm kiếm tại văn phòng của chúng tôi hoặc trực tuyến.

Tìm kiếm Trực tuyến: Công cụ tìm kiếm CRIis (CRIis.com) có thể giúp bạn tìm được các tài liệu đã được đăng ký ở San Francisco từ năm 1990. Bạn có thể tìm kiếm theo tên, số tài liệu, hoặc số của lô đất. CRIis sẽ chỉ trình bày một phần thông tin trong tài liệu. Để xem tài liệu trên thực tế hoặc để có được một bản sao, bạn sẽ cần phải đến văn phòng của chúng tôi hoặc phải yêu cầu bằng thư.

Tại Văn phòng: Sử dụng một trong những thiết bị đầu cuối (terminal) hoặc các máy vi phim. (Văn phòng mở cửa từ Thứ Hai đến Thứ Sáu từ 8 giờ sáng đến 5 giờ chiều, trừ các ngày lễ hợp pháp).

NHỮNG TÀI LIỆU ĐĂNG KÝ KHÁC LIÊN QUAN ĐẾN BẤT ĐỘNG SẢN

Reconveyance: (Trả lại Chủ quyền): Được đăng ký khi văn tự ủy thác (deed of trust) hoặc nợ nhà đã được thanh toán đầy đủ.

Substitution of Trustee: (Thay thế bên được ủy thác): Được đăng ký khi bên vay muốn thay thế bên được ủy thác trong văn tự ủy thác (deed of trust).

Lien: (Quyền lưu giữ): Một sự ràng buộc lấy bất động sản làm bảo đảm cho việc thanh toán một món nợ hoặc việc thực hiện một nghĩa vụ. (Nếu bạn nhận được một văn bản lưu giữ (Lien) hoặc Thông báo về Thuế được Lưu giữ (Notice of Tax Lien) từ văn phòng của chúng tôi thì xin hãy liên lạc với người hoặc với cơ quan đã nộp văn bản lưu giữ này. Theo luật pháp, chúng tôi không thể làm bất cứ những thay đổi nào trong tài liệu lưu giữ.)

BẤT ĐỘNG SẢN

Thuế chuyển nhượng được áp dụng đối với việc chuyển giao bất động sản từ một người (hoặc một thực thể) sang một người khác. Theo Luật về Quy định Kinh doanh và Thuế của San Francisco, thuế chuyển nhượng phải do văn phòng chúng tôi thu hộ đối với tất cả các văn tự hoặc công cụ chuyển nhượng sở hữu, trừ khi được miễn. Các miễn trừ thông thường cho thuế chuyển nhượng được liệt kê dưới đây.

Miễn thuế:

- ✓ Chuyển nhượng giữa một cặp vợ chồng hoặc giữa các bạn đời
- ✓ Quà tặng
- ✓ Thừa kế
- ✓ Các chuyển nhượng trong đó chỉ thay đổi phương thức giữ quyền sở hữu. Tỷ lệ trong quyền sở hữu vẫn giữ nguyên trước và sau khi chuyển nhượng.

Cách Tính Thuế Chuyển nhượng: Thuế suất chuyển nhượng thay đổi, tùy thuộc vào giá mua HOẶC giá thị trường hợp lý, như được trình bày trong biểu đồ dưới đây.

Nếu toàn bộ trị giá hoặc nghiên cứu là...	Thuế suất cho toàn bộ trị giá hoặc nghiên cứu là...
Hơn 100 đô la nhưng ít hơn hoặc bằng 250,000 đô la	2.50 đô la cho mỗi 500 đô la hoặc một phần của nó
Hơn 250,000 đô la nhưng ít hơn 1,000,000 đô la	3.40 đô la cho mỗi 500 đô la hoặc một phần của nó
1,000,000 đô la hoặc hơn nhưng ít hơn 5,000,000 đô la	3.75 đô la cho mỗi 500 đô la hoặc một phần của nó
5,000,000 đô la hoặc hơn nhưng ít hơn 10,000,000 đô la	11.25 đô la cho mỗi 500 đô la hoặc một phần của nó
10,000,000 đô la hoặc hơn nhưng ít hơn 25,000,000 đô la	13.75 đô la cho mỗi 500 đô la hoặc một phần của nó
25,000,000 đô la hoặc hơn	15.00 đô la cho mỗi 500 đô la hoặc một phần của nó

THÍ DỤ: Một bất động sản được bán với giá 850.000 đô la rơi vào mức thuế này, do đó thuế suất sẽ là 3.40 đô la cho mỗi 500 đô la. Khoản thuế chuyển nhượng sẽ là **850,000 ÷ 500 x \$3.40 = \$5,780**



PHƯƠNG THỨC GIỮ QUYỀN SỞ HỮU:

Có nhiều cách khác nhau để giữ quyền sở hữu bất động sản của bạn, chúng được gọi là các phương thức để giữ quyền sở hữu. Phương cách mà bạn giữ quyền sở hữu có thể có liên can đến các thuế bất động sản, thuế thu nhập, thuế thừa kế và thuế quà tặng, quyền chuyển nhượng sở hữu khi chết hoặc một tình trạng khác, và rủi ro bị những yêu sách của chủ nợ. Vui lòng tham khảo với luật sư hoặc kế toán viên được chứng nhận để hiểu rõ các lựa chọn của bạn.

Các phương thức thông thường để giữ quyền sở hữu bao gồm Quyền Sở hữu Một mình (Sole Ownership), Tài sản Cộng đồng (Community Property), Tài sản Cộng đồng với Quyền của Người Sống sót (Community Property with Right of Survivorship), Đồng Sở hữu (Joint Tenancy), Sở hữu chung (Tenancy-in-Common (TIC)), Công ty (Corporation), Công ty Hợp danh (Partnership), Công ty Trách nhiệm Hữu hạn (Limited Liability Companies (LLC)).

** Thông báo Miễn trừ Trách nhiệm: Thông tin trong tài liệu này không được xây dựng như một tư vấn pháp lý mà chỉ được thiết kế để giúp bạn hiểu rõ vai trò của văn phòng chúng tôi trong quy trình chuyển nhượng bất động sản. Theo luật, nhân viên của chúng tôi bị cấm không được cung cấp tư vấn pháp lý hoặc trợ giúp trong việc chuẩn bị tài liệu. Nếu bạn có bất cứ câu hỏi nào liên quan đến tài chính cá nhân thì bạn nên tham khảo với luật sư hoặc kế toán viên được chứng nhận.