

	QUYỀN SỞ HỮU CHUNG	ĐỒNG SỞ HỮU	BẤT ĐỘNG SẢN CỘNG ĐỒNG	BẤT ĐỘNG SẢN CỘNG ĐỒNG VỚI QUYỀN KIÊM HƯỞNG
<b>CÁC BÊN</b>	Hai người trở lên <sup>1</sup>	Hai thể nhân trở lên	Vợ chồng hoặc bạn đời sống chung <sup>2</sup>	Vợ chồng hoặc bạn đời sống chung <sup>2</sup>
<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>TAO 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	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	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	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 kiêm 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 kiêm 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 kiêm hưởng (tránh di chúc đã chứng thực); có thể có những bất lợi về thuế cho vợ/chồng	Những quyền kiêm 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 <sup>2</sup>	Quyền kiêm 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> kiêm 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 tín thác được trao cho người được ủy thác (thường là một thể nhân hay công ty).
- 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."

TÀI LIỆU NÀY ĐƯỢC CUNG CẤP CHỈ NHẪM MỤC ĐÍCH THÔNG TIN CHUNG. NẾU QUÝ VỊ CÓ CÁC THẮC MẮC CỤ THỂ HAY MUỐN BIẾT HƯỚNG DẪN VỀ LẬP KẾ HOẠCH TÀI CHÍNH, THUẾ HOẶC DI SẢN, CHÚNG TÔI ĐỀ NGHỊ QUÝ VỊ LIÊN HỆ VỚI LUẬT SƯ HOẶC KẾ TOÁN VIÊN CỘNG CHỨNG.

## 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. Các bản tóm tắt ngắn gọn sau đây tham chiếu đến một số ví dụ thường gặp nhất về mỗi trường hợp mà Hiệp Hội Quyền Sở Hữu Đất Đai California cung cấp.

▼ **Quyền Sở Hữu Duy Nhất** Quyền sở hữu duy nhất có thể được mô tả là quyền sở hữu của một cá nhân hay thực thể khác có khả năng có được quyền sở hữu. Ví dụ về các trường hợp trao quyền sở hữu duy nhất thường gặp:

- Người Đàn Ông hoặc Phụ Nữ Độc Thân, Chưa Kết Hôn hay Góa Bụa:** Người đàn ông hay phụ nữ không kết hôn hợp pháp hay có bạn tình sống chung. Ví dụ: Bruce Buyer, một người đàn ông độc thân.

- Người Đàn Ông Đã Kết Hôn hay Người Phụ Nữ là Bất Động Sản Duy Nhất và Riêng Biệt của Họ:**

Một người đàn ông đã kết hôn hay một người phụ nữ muốn có được quyền sở hữu của riêng mình. Công ty về quyền sở hữu bảo hiểm quyền sở hữu sẽ yêu cầu vợ/chồng của người đàn ông hay phụ nữ đã kết hôn đó có được quyền sở hữu để từ bỏ hay nhượng lại quyền, quyền sở hữu và lợi ích đối với bất động sản của mình một cách cụ thể. Điều này chứng tỏ rằng cả vợ và chồng đều muốn quyền sở hữu bất động sản đó được trao cho người vợ/chồng như là bất động sản duy nhất và riêng biệt của người vợ/chồng đó. Các quy tắc này cũng áp dụng cho các cặp đồng tính đã kết hôn. Ví dụ: Bruce Buyer, một người đàn ông đã kết hôn, là bất động sản duy nhất và riêng biệt của anh ấy.

- Bạn Tình Sống Chung là Bất Động Sản Duy Nhất và Riêng Biệt của Người Đó:**

Bạn tình sống chung muốn có được quyền sở hữu của riêng mình. Công ty về quyền sở hữu bảo hiểm quyền sở hữu sẽ yêu cầu bạn tình sống chung của người đó có được quyền sở hữu để từ bỏ hay nhượng lại quyền, quyền sở hữu và lợi ích đối với bất động sản của mình một cách cụ thể. Điều này chứng tỏ rằng cả hai người bạn tình sống chung đều muốn quyền sở hữu bất động sản đó được trao cho một người bạn tình như là bất động sản duy nhất và riêng biệt của người đó. Ví dụ: Bruce Buyer, bạn tình sống chung đã đăng ký, là bất động sản duy nhất và riêng biệt của anh ấy.

▼ **Đồng Sở Hữu** Quyền sở hữu đối với bất động sản của hai người trở lên có thể được trao theo các hình thức sau đây:

- Bất Động Sản Cộng Đồng:**

Hình thức trao quyền sở hữu bất động sản thuộc sở hữu chung của những người đã kết hôn hay bạn tình sống chung. Bất động sản cộng đồng được phân biệt với bất động sản riêng, là bất động sản có được trước khi kết hôn hoặc trước khi có quan hệ bạn tình sống chung ở dạng qua tặng hay vật để lại riêng, sau khi ly thân hợp pháp, hoặc được đồng ý là thuộc sở hữu của người vợ/chồng hay bạn tình sống chung bằng văn bản. Tại California, bất động sản được chuyển nhượng cho người đã kết hôn hay bạn tình sống chung được cho là bất động sản cộng đồng trừ khi được quy định khác (tức là bất động sản có được như là bất động sản riêng ở dạng qua tặng, vật để lại hay thỏa thuận). Do tất cả các bất động sản như vậy được sở hữu ngang nhau, các bên phải ký tất cả các thỏa thuận và tài liệu chuyển nhượng bất động sản đó hoặc sử dụng bất động sản đó làm khoản bảo đảm phần vay nợ. Mỗi sở hữu chủ có quyền xử lý nửa bất động sản cộng đồng của mình tùy ý. Ví dụ: Bruce Buyer và Barbara Buyer, chồng và vợ, là bất động sản cộng đồng, hay Sally Smith và Jane Smith, bạn tình sống chung đã đăng ký là bất động sản cộng đồng. Ví dụ khác cho các cặp đồng tính: Sally Smith và Jane Smith, vợ/chồng, là bất động sản cộng đồng.

- Bất Động Sản Cộng Đồng với Quyền Kiêm Hưởng:**

Hình thức trao quyền sở hữu bất động sản thuộc sở hữu chung của cặp vợ/chồng hay bạn tình sống chung. Hình thức nắm giữ quyền sở hữu này có nhiều đặc điểm giống với bất động sản cộng đồng nhưng bổ sung lợi ích của quyền kiêm hưởng tương tự như quyền sở hữu được nắm giữ khi mua nhà chung. Có thể có các lợi ích về thuế khi nắm giữ quyền sở hữu theo cách này. Khi chủ sở hữu qua đời, lợi ích của người quá cố chấm dứt và người còn sống sở hữu tất cả các lợi ích đối với bất động sản đó. Ví dụ: Bruce Buyer và Barbara Buyer, chồng và vợ, là bất động sản cộng đồng với quyền kiêm hưởng, hay John Buyer và Bill Buyer, cặp vợ/chồng, là bất động sản cộng đồng với quyền kiêm hưởng. Ví dụ khác cho các cặp đồng tính: Sally Smith và Jane Smith, bạn tình sống chung đã đăng ký, là bất động sản cộng đồng với quyền kiêm hưởng.

- Quyền Sở Hữu Chung:**

Hình thức trao quyền sở hữu bất động sản thuộc quyền sở hữu của hai người trở lên, có thể đã hoặc chưa kết hôn hoặc là bạn tình sống chung, với lợi ích như nhau, tuân theo quyền kiêm hưởng với vai trò là (các) chủ nhà chung còn sống. Đồng thời phải có được quyền sở hữu, theo cùng cách chuyển nhượng và tài liệu phải trình bày rõ ràng ý định tạo di sản mua nhà chung. Khi chủ nhà chung qua đời, quyền sở hữu bất động sản tự động được chuyển nhượng cho (các) chủ nhà chung còn sống theo thủ tục pháp lý. Do đó, bất động sản mua nhà chung không bị xử lý tùy ý. Ví dụ: Bruce Buyer, một người đàn ông đã kết hôn và George Buyer, một người đàn ông độc thân, là các chủ nhà chung. Lưu ý: Nếu một người đã kết hôn tham gia vào việc mua nhà chung không bao gồm vợ/chồng của người đó, công ty về quyền sở hữu bảo hiểm quyền sở hữu có thể yêu cầu vợ/chồng của người đàn ông hay phụ nữ đã kết hôn đó có được quyền sở hữu để đồng ý việc mua nhà chung một cách cụ thể. Các quy tắc này cũng sẽ áp dụng cho các cặp đồng tính đã kết hôn và bạn tình sống chung.

- Quyền Sở Hữu Nhà Chung:**

Hình thức trao quyền sở hữu bất động sản thuộc quyền sở hữu của bất kỳ hai cá nhân nào trở lên với lợi ích theo tỉ lệ không phân chia. Các lợi ích theo tỉ lệ này có thể không bằng nhau về số lượng hay thời hạn và có thể phát sinh tại các thời điểm khác nhau. Mỗi chủ nhà chung sở hữu một phần bất động sản được quyền hưởng một phần tương đương thu nhập từ bất động sản và phải chịu phần chi phí tương đương. Mỗi đồng chủ nhà có thể bán, cho thuê hay để lại di chúc cho người thừa kế của họ phần bất động sản thuộc về họ đó. Ví dụ: Bruce Buyer, một người đàn ông độc thân, đối với 3/4 lợi ích không phân chia và Penny Purchaser, một người phụ nữ độc thân, đối với 1/4 lợi ích không phân chia.

**Các cách khác để được quyền sở hữu bao gồm:**

- Người Được Ủy Thác của Quỹ Tín Thác:**

Quỹ Tín Thác là việc sắp xếp trong đó quyền sở hữu bất động sản hợp pháp được người chuyển nhượng chuyển nhượng cho người được gọi là người được ủy thác, được người đó nắm giữ và quản lý vì lợi ích của người được chỉ định trong thỏa thuận tín thác, được gọi là người thụ hưởng. Quỹ tín thác nhìn chung không phải là thực thể có thể tự mình nắm giữ quyền sở hữu. Thay vào đó quyền sở hữu thường được trao cho người được ủy thác của quỹ tín thác. Ví dụ: Bruce Buyer, người được ủy thác của Buyer Family Trust.

	TENANCY IN COMMON	JOINT TENANCY	COMMUNITY PROPERTY	COMMUNITY PROPERTY with Right of Survivorship
Parties	Two or more persons <sup>1</sup>	Two or more natural persons	Spouses or domestic partners <sup>2</sup>	Spouses or domestic partners <sup>2</sup>
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 conveyances (creating identical interests); vesting must specify joint tenancy	Presumption from marriage or domestic partnership or can be designated in deed	Single conveyance and spouses or domestic partners must indicate consent which can be on deed
Possession & Control	Equal	Equal	Equal	Equal
Transferability	Each co-owner may transfer or mortgage their interest separately	Each co-owner may transfer his/her interest separately but tenancy in common results	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	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 death	Entire property may be 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 devisees or heirs by will or intestacy	Decedent's interest automatically passes to surviving joint tenant ("Right of Survivorship")	Decedent's 1/2 interest passes to surviving spouse or domestic partner unless otherwise devised by will	Decedent's 1/2 interest automatically passes to surviving spouse or domestic partner due to right of survivorship
Possible Advantages/Disadvantages	Co-owners interests may be separately transferable <sup>3</sup>	Right of Survivorship (avoids probate); may have tax disadvantages for spouses	Qualified survivorship rights; mutual consent required for transfer; surviving spouse or domestic partner may have tax advantage <sup>2</sup>	Right of survivorship; mutual consent required for transfer; surviving spouse or domestic partner may have tax advantage

<sup>1</sup> Persons includes a natural person as well as validly formed cooperation, limited partnership, limited liability company or general partnership. Trust property is vested in the trustee (usually a natural person or corporation).  
<sup>2</sup> Transfers by spouses/domestic partners may require a quitclaim deed from the other spouse/partner for title insurance purposes.  
<sup>3</sup> If co-Owners are spouses/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"

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

## Vesting Descriptions

Title to real property in California may be held by individuals, either in Sole Ownership or in Co-ownership. Co-ownership of real property occurs when title is held by two or more persons. There are several variations as to how title may be held in each type of ownership. The following brief summaries reference some of the most common examples of each as providing by the California Land Title Association.

▼ **Sole Ownership** Sole ownership may be described as ownership by an individual or other entity capable of acquiring title. Examples of common vesting cases of sole ownership are:

- 1. A Single Man or Woman, an Unmarried Man or Woman or a Widow or Widower:**  
A man or woman who is not legally married or in a domestic partnership  
For example: Bruce Buyer, a single man.
- 2. A Married Man or Woman as His or Her Sole and Separate Property:**  
A married man or woman who wishes to acquire title in his or her name alone. The title company insuring title will require the spouse of the married man or woman acquiring title to specifically disclaim or relinquish his or her right, title and interest to the property. This establishes that both spouses want title to the property to be granted to one spouse as that spouse's sole and separate property. The same rules will apply for same sex married couples. For example: Bruce Buyer, a married man, as his sole and separate property.
- 3. A Domestic Partner as His or Her Sole and Separate Property:**  
A domestic partner who wishes to acquire title in his or her name alone. The title company insuring title will require the domestic partner of the person acquiring title to specifically disclaim or relinquish his or her right, title and interest to the property. This establishes that both domestic partners want title to the property to be granted to one partner as that person's sole and separate property. For example: Bruce Buyer, a registered domestic partner, as his sole and separate property.

▼ **Co-Ownership** Title to property owned by two or more persons may be vested in the following forms:

- 1. Community Property:**  
A form of vesting title to property owned together by married persons or by domestic partners. Community property is distinguished from separate property, which is property acquired before marriage or before a domestic partnership by separate gift or bequest, after legal separation, or which is agreed in writing to be owned by one spouse or domestic partner. In California, real property conveyed to a married person, or to a domestic partner is presumed to be community property, unless otherwise stated (i.e. property acquired as separate property by gift, bequest or agreement). Since all such property is owned equally, both parties must sign all agreements and documents transferring the property or using it as security for a loan. Each owner has the right to dispose of his/her one half of the community property by will. For example: Bruce Buyer and Barbara Buyer, husband and wife, as community property, or Sally Smith and Jane Smith, registered domestic partners as community property. Another example for same sex couples: Sally Smith and Jane Smith, spouses, as community property.

**2. Community Property with Right of Survivorship:**

A form of vesting title to property owned together by spouses or by domestic partners. This form of holding title shares many of the characteristics of community property but adds the benefit of the right of survivorship similar to title held in joint tenancy. There may be tax benefits for holding title in this manner. On the death of an owner, the decedent's interest ends and the survivor owns all interests in the property. For example: Bruce Buyer and Barbara Buyer, husband and wife, as community property with right of survivorship, or John Buyer and Bill Buyer, spouses, as community property with right of survivorship. Another example for same sex couples: Sally Smith and Jane Smith, registered domestic partners, as community property with right of survivorship.

**3. Joint Tenancy:**

A form of vesting title to property owned by two or more persons, who may or may not be married or domestic partners, in equal interests, subject to the right of survivorship in the surviving joint tenant(s). Title must have been acquired at the same time, by the same conveyance, and the document must expressly declare the intention to create a joint tenancy estate. When a joint tenant dies, title to the property is automatically conveyed by operation of law to the surviving joint tenant(s). Therefore, joint tenancy property is not subject to disposition by will. For example: Bruce Buyer, a married man and George Buyer, a single man, as joint tenants.  
**Note:** If a married person enters into a joint tenancy that does not include their spouse, the title company insuring title may require the spouse of the married man or woman acquiring title to specifically consent to the joint tenancy. The same rules will apply for same sex married couples and domestic partners.

**4. Tenancy in Common:**

A form of vesting title to property owned by any two or more individuals in undivided fractional interests. These fractional interests may be unequal in quantity or duration and may arise at different times. Each tenant in common owns a share of the property is entitled to a comparable portion of the income from the property and must bear an equivalent share of expenses. Each co-tenant may sell, lease or will to his/her heir that share of the property belonging to him/her. For example: Bruce Buyer, a single man, as to an undivided 3/4 interest and Penny Purchaser, a single woman, as to an undivided 1/4 interest.

**Other ways of vesting title include:**

**1. Trustees of a Trust:**

A Trust is an arrangement whereby legal title to property is transferred by a grantor to a person called a trustee, to be held and managed by that person for the benefit of the people specified in the trust agreement, called the beneficiaries. A trust is generally not an entity that can hold title in its own name. Instead title is often vested in the trustee of the trust. For example: Bruce Buyer trustee of the Buyer Family Trust.