

Làm rõ Quyền sở hữu Sau Thảm họa



Sử dụng Hướng dẫn này nếu:

- + Bạn sống trong một ngôi nhà gia đình
- + Bạn là chủ sở hữu một phần của một tài sản hoặc ngôi nhà
- + Bạn đã bị từ chối hỗ trợ khắc phục thảm họa vì bạn không phải là chủ sở hữu chính

Làm rõ Quyền sở hữu Sau Thảm họa

Bạn sống trong một ngôi nhà gia đình, hay có một tài sản được truyền lại? Nếu vậy, thì bạn có thể là một trong số nhiều người sở hữu tài sản thừa kế. Một tài sản thừa kế đề cập đến một tài sản đã được truyền lại, và hiện thuộc sở hữu của nhiều người. Những người thừa kế tài sản hoặc tài sản có quyền sở hữu không rõ ràng đối mặt với những thách thức bổ sung khi cố gắng giữ, nâng cấp hoặc bán một tài sản hoặc ngôi nhà vì tài sản đã chia quyền sở hữu.

Các Thuật ngữ Hữu ích để Hiểu Quyền sở hữu

- + **Tài sản:** Tài sản là bất kỳ tài sản nào thuộc sở hữu có giá trị bằng tiền, ví dụ như tiền mặt hoặc tài khoản ngân hàng, xe cộ, đồ đạc trong gia đình và bất động sản.
- + **Giá trị tài sản bị cầm cố:** Giá trị tài sản bị cầm cố là giá trị của một tài sản, trừ đi mọi trách nhiệm pháp lý hoặc nợ. Ví dụ, nếu bạn sở hữu một ngôi nhà và giá trị cao hơn tổng chi phí thế chấp của bạn, thì giá trị còn lại là giá trị tài sản bị cầm cố bạn ở ngôi nhà của bạn.
- + **Quyền sở hữu:** Quyền sở hữu đề cập đến quyền sở hữu của bạn, hoặc các quyền bạn có cho việc sử dụng một tài sản. Điều này có thể bao gồm toàn quyền/quyền sở hữu hoặc quyền một phần. Bất cứ ai có quyền sở hữu hoặc quyền đối với tài sản đều có thể quyền sử dụng mảnh đất, có khả năng sửa đổi hoặc tìm cách bán phần thuộc quyền sở hữu của họ. Tất nhiên, bạn không bao giờ có thể chuyển nhượng hợp pháp nhiều hơn những gì mà bạn sở hữu.
- + **Quyền sở hữu Rõ ràng:** Quyền sở hữu rõ ràng là một cụm từ được sử dụng để mô tả ai đó hoặc một cặp vợ chồng có quyền sở hữu duy nhất đối với một tài sản và không ai khác có thể đưa ra yêu cầu hợp pháp về quyền sở hữu. Thông thường vẫn sử dụng thuật ngữ quyền sở hữu rõ ràng khi một tài sản vẫn còn thế chấp.
- + **Quyền sở hữu Không rõ ràng:** Quyền sở hữu không rõ ràng là cụm từ được sử dụng khi một tài sản có nhiều chủ sở hữu hoặc nhiều người có yêu cầu quyền sở hữu một phần. Điều này có thể xảy ra khi tài sản được thừa kế hoặc truyền lại mà không chuyển quyền sở hữu của tài sản một cách thích hợp.
- + **Chứng thư:** Chứng thư là một công cụ pháp lý được sử dụng để chuyển quyền sở hữu từ người này sang người khác.
- + **Tài sản Thừa kế:** Tài sản thừa kế là tài sản thuộc sở hữu của nhiều người thừa kế của chủ sở hữu ban đầu. Điều này thường là do chủ sở hữu tài sản không đưa tài sản của họ thông qua một quá trình di sản hoặc chứng thực di chúc, ví dụ như nộp di chúc tại tòa án chứng thực di chúc quận.
- + **Không có di chúc:** Khi một người chết mà không để lại di chúc.
- + **Có di chúc:** Khi một người chết mà có để lại di chúc
- + **Chứng thực di chúc:** Chứng thực di chúc là một quy trình do tòa án giám sát để xác thực di chúc và tuyên bố cuối cùng nếu người quá cố có để lại di chúc. Nó bao gồm việc định vị và xác định giá trị tài sản của người quá cố, trả các hóa đơn và thuế cuối cùng của họ, và cuối cùng, chia phần còn lại của tài sản cho những người thụ hưởng hợp pháp của người đó.



Tài sản Thừa kế là Gì?

Đất đai được truyền lại không chính thức từ thế hệ này sang thế hệ khác được gọi là tài sản thừa kế. Trong hầu hết các trường hợp, nó liên quan đến chủ đất hoặc chủ nhà đã chết mà không có di chúc. Khi ai đó chết mà không có di chúc hoặc công cụ pháp lý, nhà nước sẽ quyết định ai sẽ thừa kế tài sản và phần nào. Điều này thường xảy ra khi quyền sở hữu của tài sản trở nên ít rõ ràng hơn và quyền sở hữu của nó trở thành "không rõ ràng".

Bất kể ai sống trong tài sản đó hoặc đóng thuế, thì tài sản của người thừa kế thuộc sở hữu của tất cả những người thừa kế. Dần dần, khi đất được truyền qua nhiều thế hệ mà không có di chúc, ngày càng có nhiều người thân trở thành đồng sở hữu của cùng một tài sản.

Những thách thức liên quan đến tài sản thừa kế đã khiến nó trở thành nguyên nhân chính dẫn đến mất đất không tự nguyện giữa các chủ sở hữu tài sản Đen. Nếu bạn muốn tìm hiểu xem một tài sản cụ thể có phải là tài sản thừa kế hay không, thì bạn có thể liên hệ với Cơ quan Thẩm định trong quận liên quan đến tài sản đó, hoặc bạn có thể trả cho công ty quyền sở hữu để tiến hành tìm kiếm quyền sở hữu.

Có một Quyền sở hữu Rõ ràng có Nghĩa là Gì?

Quyền sở hữu rõ ràng thường có nghĩa là không ai khác có lợi ích tài chính đối với tài sản của bạn. Điều đó cũng có nghĩa là không nghi ngờ về quyền sở hữu và lịch sử quyền sở hữu của một tài sản có thể dễ dàng tìm ra. Nếu bạn có thể xem hồ sơ cho một tài sản thì thấy rằng một người đã bán nó cho người khác, và họ đã chuyển cho người khác, sau đó họ đã bán nó cho người khác, v.v.

Khi một tài sản không được chuyển nhượng hợp pháp, hoặc được trao cho người khác, đây là khi quyền sở hữu hoặc quyền sở hữu tài sản có thể trở thành “không rõ ràng”. Như chúng tôi đã đề cập, điều này có thể xảy ra khi ai đó chết mà không có di chúc hoặc điều gì đó tương tự, hoặc khi một gia đình không có di chúc.

Làm thế nào để Tôi Làm rõ Quyền sở hữu của Tôi?

Nộp đơn Chuyển nhượng theo Chứng thư Qua đời

- + Chuyển nhượng theo Chứng thư Qua đời (TODD) là một cách đơn giản để chuyển quyền sở hữu bất động sản cho người khác sau khi bạn qua đời. TODD sẽ chuyển giao bất động sản của người đã qua đời bằng cách sử dụng một chứng thư đơn giản. Nó tương tự như một mẫu đơn Phải trả khi Qua đời với một ngân hàng. Với TODD, bạn có thể tránh được chi phí và rắc rối của chứng thực di chúc và quyết định trước ai sẽ thừa kế bất động sản của bạn.

Chuẩn bị Di chúc

- + Nếu bạn có bất động sản phức tạp hơn, thì bạn nên chuẩn bị hoặc thực hiện di chúc để đảm bảo rằng tài sản của bạn được chia theo mong muốn của bạn sau khi bạn qua đời. Di chúc không cần phải được công chứng tại Texas, chỉ cần có chữ ký của bạn hoặc người đại diện của bạn và hai nhân chứng. Tuy nhiên, việc có một bản công chứng hoặc "Tự Chứng minh" sẽ giúp tăng tốc quá trình chứng thực. Di chúc phải thông qua chứng thực để chuyển quyền sở hữu tài sản cho những người thừa kế một cách hợp pháp.

Chuẩn bị cho Thảm họa

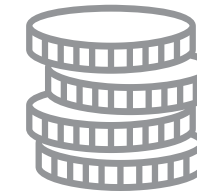
- + Tạo bản sao của tất cả các giấy tờ quan trọng của bạn (chứng thư, bảo hiểm, di chúc, bằng chứng cư trú, v.v) và cất trong một hộp đựng bền, không thấm nước để giữ an toàn trong trường hợp xảy ra thảm họa.
- + Nếu bạn phải sơ tán, thì hãy mang theo những tài liệu này.

Bạn có biết?

Quyền sở hữu và Chứng thư không giống nhau. Bạn có thể có lợi ích hợp pháp đối với một tài sản mà không cần chứng thư di chúc. Bạn cũng có thể có một chứng thư cho một tài sản có quyền sở hữu không rõ ràng.

Tại sao Có Quyền sở hữu Rõ ràng lại Quan trọng?

“Quyền sở hữu Không Rõ ràng” có thể dẫn đến những thách thức sau đây:



Hỗ trợ Phục hồi Thảm họa: Các chương trình sửa chữa nhà phục hồi thảm họa yêu cầu bạn phải chứng minh quyền sở hữu để đủ điều kiện. Các chủ nhà có “quyền sở hữu không rõ ràng” đã bị từ chối tiếp cận các chương trình này.

Lợi ích về Thuế Tài sản: Chủ nhà ở Texas có thể được hưởng lợi từ việc miễn Thuế Tài sản Nhà đối với nhà ở chính của họ. Cho đến gần đây, chủ nhà sống trong tài sản thừa kế không thể nộp đơn xin miễn trừ. Không có quyền sử dụng lợi ích thuế tài sản này có nghĩa là chủ sở hữu của tài sản thừa kế có nhiều khả năng bị gánh nặng bởi thuế hoặc giá trị tài sản tăng lên.



Sửa chữa hoặc Bán Tài sản của Bạn: Việc thiếu quyền sở hữu rõ ràng hoặc quyền sở hữu duy nhất có thể ngăn chủ nhà đầu tư vào tài sản của họ, đặc biệt nếu họ không nghĩ rằng họ sẽ được hưởng lợi từ khoản đầu tư. Ngoài ra, họ có thể không đủ điều kiện cho các chương trình sửa chữa hoặc tu sửa nhà tại địa phương. Khi bán một tài sản có nhiều chủ sở hữu, tất cả các chủ sở hữu phải đồng ý với các điều khoản bán hàng và ký các tài liệu bán hàng cuối cùng. Bắt mọi người đồng ý có thể khó khăn.

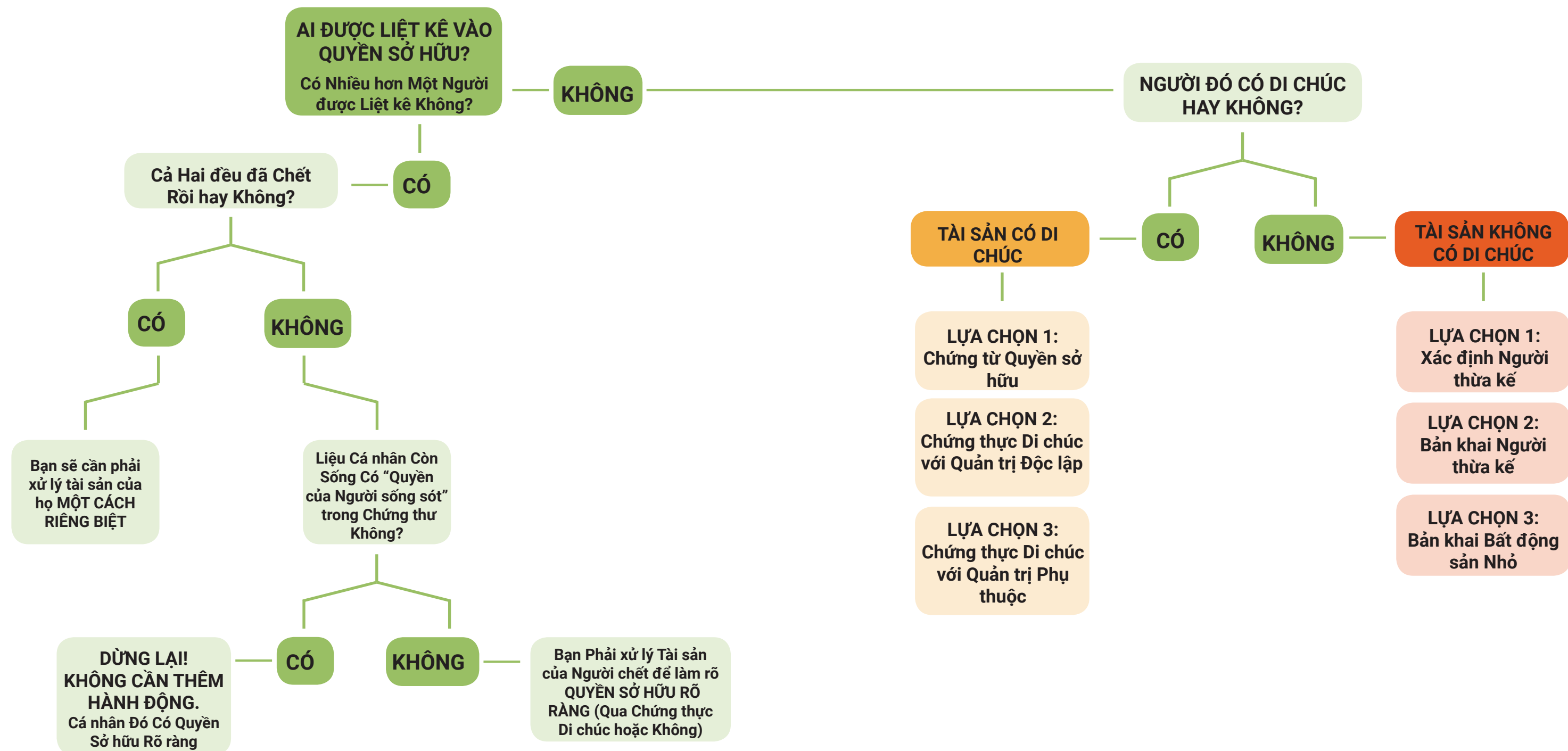
Ở quy mô lớn hơn, các tài sản thiếu quyền sở hữu rõ ràng có thể dẫn đến đầu tư kém vào đất đai, hao hụt tài sản và khu vực lân cận, và việc từ bỏ tài sản trở nên vô cùng khó khăn để tái phát triển.

Nhận một khoản Vay: Nhiều chủ nhà sử dụng giá trị của ngôi nhà, hoặc giá trị tài sản bị cầm cố để giúp họ vay tiền. Họ có thể sử dụng số tiền này để tu sửa nhà cửa, giúp chi trả cho giáo dục hoặc các chi phí lớn khác. Chỉ có một phần lợi ích trong một tài sản có thể gây khó khăn khi đăng ký vay.



Làm Thế nào để Tôi Làm rõ Quyền sở hữu của Tôi?

Làm rõ quyền sở hữu có thể là quá trình lâu dài và phức tạp. Bạn nên tìm kiếm sự hướng dẫn của luật sư để giúp bạn. Một số lựa chọn để làm rõ quyền sở hữu sẽ yêu cầu bạn nộp đơn cho tòa án chứng thực địa phương hoặc tòa án quận, gặp một thẩm phán hoặc được đại diện bởi một luật sư. Điều này sẽ giúp bạn làm quen với những gì liên quan đến việc làm rõ quyền sở hữu của bạn.



Tài sản Có Di chúc

Các Lựa chọn Di chúc

Tài sản Không có Di chúc

Lựa chọn Không có Di chúc

Lựa chọn 1: Chúng từ Quyền sở hữu

- + Người đã qua đời phải có di chúc
- + Lựa chọn tốt cho bất động sản có giá trị dưới 50.000 Đô la (không bao gồm giá trị của ngôi nhà)
- + Lựa chọn này nhanh hơn Chứng thực Di chúc với Phát hành Thư
- + Chỉ tốt cho việc chuyển quyền sở hữu nhà, hoặc nhà ở chính, tài sản
- + Tài sản không thể có yêu cầu bồi hoàn của Chương trình Phục hồi Bất động sản Medicaid (MERP) hoặc yêu cầu MERP phải được miễn
- + Các khoản nợ của tài sản không thể vượt quá giá trị của tài sản
- + Không thể được sử dụng để chuyển tài sản tài chính từ ngân hàng hoặc tổ chức khác TRỪ KHI làm rõ với ngân hàng trước đó
- + Phải có luật sư
- + Bạn phải đến tòa án chứng thực

Lựa chọn 2 & 3: Chúng thực Di chúc với Quản trị

- + Quản trị độc lập hoặc phụ thuộc
- + Lựa chọn tốt nhất nếu người quá cố để lại di chúc nêu tên người thi hành và trao cho họ quyền quyết định đối với tài sản
- + Chỉ là lựa chọn nếu tài sản bao gồm:
 - Bất động sản không phải nhà ở
 - Tài sản có giá trị 50.000 Đô la
 - Yêu cầu MERP
 - Các khoản nợ vượt quá tài sản bất động sản

Lựa chọn 1: Xác định Người thừa kế

- + Lựa chọn tốt nhất và rõ ràng nhất
- + Phải bao gồm thông tin về tất cả những người thừa kế, hôn nhân, tài sản bất động sản, nợ bất động sản
- + Bạn phải thông báo cho tất cả những người thừa kế và chủ nợ và nhận được miễn trừ trong đó cho biết họ từ bỏ bất kỳ khiếu nại nào đối với tài sản
- + Phải đăng thông báo cho tất cả những người thừa kế và chủ nợ tiềm năng
- + Quy trình này áp dụng cho tất cả các tài sản, không chỉ là bất động sản
- + Kết quả trong việc Ban hành Thư Quản trị, cung cấp cho Quản trị viên được nêu tên khả năng
 - Quyền sở hữu rõ ràng bằng chứng thư
 - Thu thập tài sản cho các ngân hàng và tổ chức tài chính
 - Làm việc với các công ty thế chấp và các chủ nợ khác
 - Chuyển nhượng quyền sở hữu xe
- + Được định giá cao hơn giá trị các khoản nợ của nó
- + Phải có luật sư
- + Phải đến tòa án

Lựa chọn 2: Bản khai Người thừa kế

- + Một bản khai được điền bởi hai người không liên quan, người biết rằng người đó đã chết.
- + Phải liệt kê tất cả những người thừa kế trong bản khai
- + Bộ luật Chứng thực Texas nêu cách phân chia tài sản

Lựa chọn 3: Bản khai Bất động sản Nhỏ

- + Phải có cùng thông tin và các nhân chứng như trong Bản khai của Người thừa kế
- + Tài sản phải:
 - Có giá trị dưới 50.000 Đô la (không bao gồm giá trị của ngôi nhà)
 - Được định giá cao hơn giá trị các khoản nợ của nó
- + Chỉ có thể được sử dụng cho nhà ở, hoặc nhà ở chính, tài sản và các tài sản cá nhân khác (xe hơi, đồ dùng cá nhân, v.v.)
- + Một số ngân hàng và tổ chức tài chính sẽ KHÔNG chấp nhận các Bản khai Bất động sản Nhỏ để phát hành vốn. Thay vào đó, họ yêu cầu Thư Quản trị.
- + Không cần Luật sư
- + Phải đến tòa án

Tài liệu Phổ biến được Sử dụng để Làm rõ Quyền sở hữu:

Bản khai Người thừa kế: Đơn này cho mọi người biết rằng bạn thừa kế ngôi nhà của bạn từ ai đó. Bạn sẽ phải thu thập thông tin về người đã chết, cũng như có các nhân chứng có thể tuyên thệ rằng bản khai là đúng và chính xác. Sử dụng tài liệu này khi bạn không có di chúc

Di chúc: Tài liệu này là một cách để mọi người quyết định cách thức và tài sản của họ sẽ ra sao khi họ chết. Nếu bạn được liệt kê trong di chúc là người có được ngôi nhà, thì di chúc sẽ giúp bạn chứng minh bạn sở hữu ngôi nhà. Nếu đã hơn bốn năm kể từ khi người viết di chúc qua đời, thì bạn sẽ cần phải đến tòa án chứng thực để sử dụng di chúc.

Chứng thư Chuyển Quyền sở hữu: Tài liệu pháp lý được sử dụng để chuyển quyền sở hữu tài sản hoặc phần quyền sở hữu của ai đó cho người hoặc tổ chức khác. Nếu những người thừa kế khác đối với một tài sản sẵn sàng từ bỏ quyền sở hữu của họ, thì đây là hai công cụ có thể hữu ích trong việc củng cố quyền sở hữu. Bạn có thể muốn tham khảo ý kiến luật sư hoặc chuyên gia về quyền sở hữu khi chọn quy trình nào mang lại kết quả trách nhiệm và thuế tốt nhất cho tình huống của bạn.

Hồ sơ để xác định người thừa kế: Điều này được sử dụng để xác định ai là người thừa kế tài sản sau khi ai đó chết mà không có di chúc.

Chứng từ Quyền sở hữu: Điều này được sử dụng khi bạn có một di chúc và điều duy nhất bạn đang cố gắng làm là có quyền sở hữu đối với ngôi nhà.

Bản khai Bất động sản Nhỏ: Điều này được sử dụng khi bạn không có di chúc, khi tài sản có trị giá dưới 75.000 Đô la, khi tài sản duy nhất là nhà và ngôi nhà sẽ được thừa kế bởi vợ/chồng của người đã qua đời và con của họ.

Các Thuật ngữ Chứng thực Phổ biến

Người quá cố: Người đã chết

Tài sản: Tài sản thuộc về người quá cố.

Tài sản miễn trừ: Một số tài sản trong tài sản của người quá cố được miễn bán bắt buộc theo hiến pháp tiểu bang hoặc luật pháp tiểu bang Texas để trả nợ, bao gồm mọi khoản trợ cấp được trả thay cho tài sản đó.

Trợ cấp gia đình: Bộ luật Bất động sản Texas cho phép thanh toán một khoản trợ cấp gia đình đủ để duy trì người vợ/chồng còn sống, con nhỏ và trẻ em mất khả năng trưởng thành của người quá cố trong một năm kể từ ngày chết của người quá cố. Số tiền trợ cấp gia đình được thiết lập theo lệnh của tòa án.

Kế thừa Di chúc: Cách mà tòa án xác định người thân mà tài sản được phân chia khi ai đó chết mà không có di chúc.

Tiền nợ: Tiền nợ là các khoản nợ của người chết tại thời điểm họ qua đời.

Đại diện Cá nhân: Đại diện cá nhân là người được ủy quyền thực hiện các hành động thay mặt cho tài sản của người đã chết. Thuật ngữ "đại diện cá nhân" có thể bao gồm một người thực thi, một quản trị viên di sản hoặc một quản trị viên di sản kế thừa.

Tài sản Riêng: Tài sản riêng là tài sản thuộc sở hữu trước khi kết hôn, tài sản thuộc sở hữu sau khi có quyết định ly hôn cuối cùng, hoặc tài sản có được bằng quà tặng hoặc thừa kế. Nó phải được phân biệt với tài sản chung, đó là bất kỳ tài sản nào có được trong thời kỳ hôn nhân ngoài mục đích tặng quà hoặc thừa kế.

Hỗ trợ Bổ sung...

Tôi phải gọi điện thoại cho ai nếu tôi cần giúp đỡ về vấn đề quyền sở hữu?

- + Hãy liên hệ với Hỗ trợ Pháp lý Texas để xem liệu họ có thể giúp bạn giải quyết vấn đề về quyền sở hữu của bạn không

Tôi tìm thêm thông tin bổ sung về chứng thực, di chúc hoặc lập kế hoạch bất động sản ở đâu?

- + TexasLawHelp.org là một tài nguyên trực tuyến hữu ích
- + Tới Tòa án Chứng thực Địa phương hoặc Tòa án Quận của bạn để lấy các mẫu đơn mà bạn cần và thông tin bổ sung về cách họ xử lý các trường hợp.
- + In ra một TODD từ TexasLawHelp.org

Tài liệu Tham khảo:

1. Những Điều Bạn Cần Biết về Tài sản Thừa kế, USDA
2. Hỗ trợ Pháp lý Bắc Texas
3. Hỗ trợ Pháp lý Lone Star

Về Dự án Này:

buildingcommunityWORKSHOP đã soạn thảo bốn hướng dẫn phục hồi thảm họa để giúp hỗ trợ việc phục hồi sau thảm họa. Nội dung trong hướng dẫn này được soạn thảo với sự hỗ trợ của Hỗ trợ Pháp lý Lone Star.

Dự án phục hồi Bảo Harvey này được thực hiện một phần nhờ một khoản hỗ trợ từ Hội Chữ Thập Đỏ Hoa Kỳ.





04

Hội Chữ Thập Đỏ Hướng dẫn về Phục hồi Thảm họa

- 01 Tránh Gian lận của Nhà thầu
- 02 Quyền của Người Thuê nhà Sau Thiên tai
- 03 Hướng dẫn về Bảo hiểm Lũ lụt
- 04 Làm rõ Quyền sở hữu Sau Thảm họa