

# Thêm hoặc Thay Đổi Tên Trên Tài Sản (Deeds)

Bất cứ khi nào chủ sở hữu thực hiện thay đổi về quyền sở hữu bất động sản, họ phải ghi nhận văn tự chuyển nhượng với Văn Phòng Ghi Nhận của Quận. Hướng dẫn Từng Bước này nêu rõ các yêu cầu và cung cấp các mẫu có hướng dẫn.

## Cảnh báo về việc thêm tên

- Nếu quý vị thêm ai đó vào thỏa thuận sửa chữa tín dụng hoặc cho vay, **đó có thể là một trò lừa đảo.**
- Nếu quý vị thêm tên hoặc ký vào văn tự từ bỏ quyền sở hữu, **người được chuyển nhượng sẽ trở thành chủ sở hữu.** Quý vị không thể thay đổi quyết định nếu không có chữ ký của họ.
- Nếu quý vị muốn thêm người thừa kế, quý vị có thể sử dụng quỹ tín thác sinh thời hoặc Văn Tự Chuyển Nhượng Khi Qua Đời thay vì biến họ thành người đồng sở hữu có quyền thừa kế. Điều này có thể tránh được việc chứng thực di chúc mà không phải từ bỏ quyền sở hữu khi quý vị còn sống.

## Hướng Dẫn Liên Quan

**[Lời khuyên về PCOR:](https://www.saclaw.org/resource_library/pcor-tips/)** ([https://www.saclaw.org/resource\\_library/pcor-tips/](https://www.saclaw.org/resource_library/pcor-tips/)) Tất cả các biểu mẫu đã ghi nhận phải kèm theo Báo Cáo Thay Đổi Quyền Sở Hữu Sơ Bộ (Preliminary Change of Ownership Report, PCOR). Hướng dẫn này có các đường link đến biểu mẫu và lời khuyên điền biểu mẫu.

**[Bản Khai Tử:](https://www.saclaw.org/resource_library/affidavits-of-death-transferring-property-without-probate-after-an-owner-dies/)** ([https://www.saclaw.org/resource\\_library/affidavits-of-death-transferring-property-without-probate-after-an-owner-dies/](https://www.saclaw.org/resource_library/affidavits-of-death-transferring-property-without-probate-after-an-owner-dies/))

Nếu quý vị đang chuyển nhượng tài sản Đồng Sở Hữu Có Quyền Thừa Kế, Tài Sản Chung với Quyền Thừa Kế Tự Động hoặc Văn Tự Chuyển Nhượng Khi Qua Đời vì có người qua đời, hãy sử dụng hướng dẫn về Bản Khai Tử thay vì hướng dẫn này.

---

## Mẫu và Biểu Mẫu

- [Văn Tụ Chuyển Nhượng Có Bảo Đảm Hạn Chế \(Grant Deed\) – PDF](https://saclaw.org/wp-content/uploads/2023/04/form-grant-deed-fillable.pdf) (<https://saclaw.org/wp-content/uploads/2023/04/form-grant-deed-fillable.pdf>)
- [Văn Tụ Từ Bỏ Quyền Sở Hữu \(Quitclaim Deed\) – PDF](https://saclaw.org/wp-content/uploads/2023/04/form-quitclaim-deed.pdf) (<https://saclaw.org/wp-content/uploads/2023/04/form-quitclaim-deed.pdf>)
- [Văn Tụ Chuyển Nhượng Giữa Vợ Chồng \(Interspousal Transfer Deed\) – PDF](https://saclaw.org/wp-content/uploads/2023/04/form-interspousal-grant-deed.pdf) (<https://saclaw.org/wp-content/uploads/2023/04/form-interspousal-grant-deed.pdf>)

## Các Loại Văn Tụ Chuyển Nhượng ở California

California chủ yếu sử dụng hai loại văn tụ: “văn tụ chuyển nhượng có bảo đảm hạn chế” và “văn tụ từ bỏ quyền sở hữu”. Hầu hết các văn tụ khác mà quý vị sẽ thấy, chẳng hạn như “văn tụ chuyển nhượng giữa vợ chồng” thông thường j , đều là phiên bản của văn tụ chuyển nhượng hoặc văn tụ từ bỏ quyền sở hữu được tùy chỉnh cho các trường hợp cụ thể. Vì văn tụ chuyển nhượng giữa vợ chồng rất thường được yêu cầu nên chúng tôi sẽ đưa một mẫu vào hướng dẫn này.

### Văn tụ chuyển nhượng có bảo đảm hạn chế

[Văn tụ chuyển nhượng có bảo đảm hạn chế](https://saclaw.org/resource_library/grant-deed/) ([https://saclaw.org/resource\\_library/grant-deed/](https://saclaw.org/resource_library/grant-deed/)) (Grant Deed) được sử dụng khi người có tên trong văn tụ hiện tại chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc thêm tên vào văn tụ. Người chuyển nhượng cam kết rằng họ hiện đang sở hữu tài sản này và không có bất kỳ khoản thế chấp hoặc quyền giữ tài sản ẩn nào.

### Văn tụ từ bỏ quyền sở hữu

[Văn tụ từ bỏ quyền sở hữu](https://saclaw.org/resource_library/quitclaim-deed/) ([https://saclaw.org/resource\\_library/quitclaim-deed/](https://saclaw.org/resource_library/quitclaim-deed/)) (Quitclaim Deed) (đôi khi viết sai thành “quick claim”) được sử dụng khi ai đó từ bỏ (khuớc từ hoặc phủ nhận) quyền sở hữu để trao cho người khác. Người chuyển nhượng có thể có hoặc không có tên trong văn tụ hiện tại. Văn tụ từ bỏ quyền sở hữu thường được sử dụng trong các trường hợp ly hôn hoặc thừa kế, khi vợ/chồng hoặc người thừa kế từ bỏ mọi quyền tiềm năng đối với bất động sản. Người chuyển nhượng từ bỏ quyền của chính họ, nếu có, nhưng không hứa hẹn điều gì khác.

---

## Văn tự chuyển nhượng giữa vợ chồng

[Văn tự chuyển nhượng giữa vợ chồng](https://saclaw.org/resource_library/interspousal-transfer-deed/) ([https://saclaw.org/resource\\_library/interspousal-transfer-deed/](https://saclaw.org/resource_library/interspousal-transfer-deed/)) (Interspousal Deed) được sử dụng giữa vợ chồng hoặc bạn đời sống chung đã đăng ký (domestic partners, DP) để chuyển đổi bất động sản thành hoặc từ tài sản chung. Vợ chồng/DP có thể sử dụng văn tự chuyển nhượng hoặc văn tự từ bỏ quyền sở hữu để thực hiện những việc tương tự, nhưng văn tự chuyển nhượng giữa vợ chồng nêu rõ rằng giao dịch này nhằm mục đích ảnh hưởng đến quyền về tài sản hữu chung.

## Văn tự tôi cần không có trong danh sách của quý vị!

Có nhiều loại văn tự chuyển nhượng khác, chẳng hạn như văn tự chuyển nhượng có bảo đảm toàn diện, văn tự đồng sở hữu có quyền thừa kế, văn tự quyền sử dụng đất, văn tự tín thác, v.v. Ở một số tiểu bang, chúng có thể được coi là các loại văn tự chuyển nhượng riêng biệt, nhưng ở California, chúng thường chỉ là các văn tự chuyển nhượng có bảo đảm hạn chế được tùy chỉnh.

Trong văn tự chuyển nhượng có bảo đảm toàn diện, người chuyển nhượng hứa sẽ chi trả cho mọi vụ kiện tụng hoặc thiệt hại phát sinh do tranh chấp quyền sở hữu chưa được tiết lộ. Ở California, bảo hiểm quyền sở hữu thường bao gồm những tranh chấp như vậy.

Các loại văn tự chuyển nhượng khác, chẳng hạn như văn tự đồng sở hữu có quyền thừa kế, văn tự chuyển nhượng của tập đoàn, văn tự quyền sử dụng đất hoặc văn tự quyền khoáng sản, có thể được tạo bằng cách tùy chỉnh định dạng văn tự chuyển nhượng có bảo đảm hạn chế của chúng tôi bằng cách tải xuống phiên bản RTF (xử lý văn bản) từ trang web của chúng tôi. Hãy tham khảo ý kiến luật sư hoặc đến Thư Viện Luật để tra cứu các từ ngữ phù hợp.

## Hướng Dẫn Từng Bước

### 1. Xác Định Văn Tự Hiện Hành của Bất Động Sản

Quý vị sẽ cần thông tin từ văn tự hiện hành. Nếu quý vị cần bản sao của văn tự hiện hành, hãy liên hệ với Văn Phòng Ghi Nhận tại nơi có tài sản. Ở Sacramento, xin gọi (916) 874-6334.

### 2. Xác Định Loại Văn Tự Cần Điền cho Tình Huống của Quý Vị

Để chuyển nhượng quyền sở hữu, từ bỏ quyền sở hữu hoặc thêm ai đó vào quyền sở hữu, quý vị sẽ phải lựa chọn giữa “văn tự chuyển nhượng có bảo đảm hạn chế” và “văn tự từ bỏ quyền sở

hữu”. Vợ chồng/bạn đời sống chung chuyển nhượng tài sản cho nhau có thể chọn “văn tự chuyển nhượng giữa vợ chồng”.

Sau đây là sơ đồ giúp quý vị lựa chọn:

## Tôi cần văn tự chuyển nhượng nào?



Được sử dụng khi thay đổi quyền động sản mà quý vị sở hữu

Cách sử dụng phổ biến:

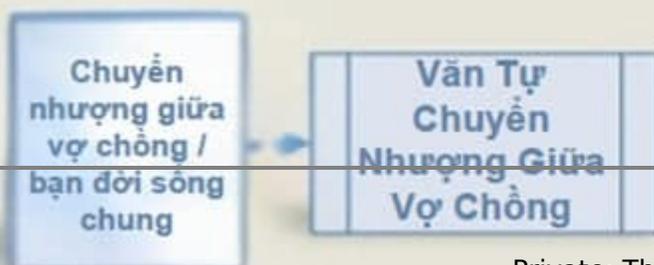
- Bán hoặc tặng bất động sản
- Thêm một chủ sở hữu khác
- Chuyển tài sản vào hoặc ra khỏi quỹ tín thác
- Thay đổi hình thức sở hữu của bất động sản (ví dụ: thay đổi đồng thừa kế tự động thành tài sản riêng)
- Cập nhật tên chủ sở hữu sau khi kết hôn



Được sử dụng để từ bỏ quyền yêu cầu bồi thường đối với bất động sản, bất kể có bồi thường hay không

Cách sử dụng phổ biến:

- Sau khi ly hôn, chuyển toàn bộ tài sản của một vợ chồng
- Để từ bỏ quyền yêu cầu bồi thường tiềm năng của vợ/chồng
- Để từ bỏ quyền thừa kế tiềm năng



Được sử dụng bởi vợ chồng và bạn đời sống chung để thay đổi từ tài sản riêng thành tài sản chung (vợ/chồng/bạn đời sống chung) hoặc từ tài sản chung thành tài sản riêng (loại bỏ tên vợ/chồng/bạn đời sống chung khỏi quyền sở hữu, thường là để chuyển tài sản riêng thành tài sản chung)

---

### 3. Xác Định Cách Chủ Sở Hữu Mới Sẽ Tiếp Quản Quyền Sở Hữu

Nếu có nhiều hơn một chủ sở hữu mới, quý vị đang chuyển bất động sản vào hoặc ra khỏi một quỹ tín thác, hoặc chủ sở hữu mới đã kết hôn, thì hình thức sở hữu có thể có những tác động quan trọng.

#### **Một chủ sở hữu chưa kết hôn: để trống**

Nếu chỉ có một chủ sở hữu mới và người đó chưa kết hôn thì thường có thể để trống phần quyền sở hữu, mặc dù cũng không có hại gì nếu ghi thêm thông tin như “một người độc thân” hoặc “một góa phụ” hoặc thông tin tương tự.

#### **Nhiều hơn một chủ sở hữu, những chủ sở hữu không kết hôn: “Người đồng sở hữu theo phần riêng” hoặc “người đồng sở hữu có quyền thừa kế”**

- “Người đồng sở hữu theo phần riêng” (Khi một người qua đời, người thừa kế của họ sẽ nhận được phần của họ; có thể cần phải chứng thực di chúc. Các phần sở hữu không nhất thiết phải bằng nhau. Bất kỳ chủ sở hữu nào cũng có thể bán hoặc thế chấp phần sở hữu của mình.)
- “Người đồng sở hữu có quyền thừa kế” (Khi một chủ sở hữu qua đời, (những) người kia sẽ tự động nhận được phần của họ. Các phần sở hữu phải bằng nhau. Bất kỳ chủ sở hữu nào cũng có thể bán hoặc thế chấp phần sở hữu của mình, nhưng điều này sẽ biến quyền sở hữu thành quyền đồng sở hữu theo phần riêng.)

Nếu quý vị để trống mục này, mặc định sẽ là “người đồng sở hữu theo phần riêng”.

Ví dụ: anh chị em ruột thừa kế tài sản chung, đối tác kinh doanh, cặp đôi không kết hôn hoặc bạn đời sống chung đã đăng ký (DP).

#### **Chủ sở hữu là cặp vợ chồng: “Tài sản chung”, “Quyền Thừa Kế Tự Động (With Rights Of Survivorship, WROS) tài sản chung” hoặc “người đồng sở hữu có quyền thừa kế”**

- “Tài sản chung” (Cả hai phải đồng ý bán hoặc thế chấp tài sản này. Khi qua đời, một phần sẽ được chia cho vợ/chồng/bạn đời sống chung còn sống và một phần khác cho người thừa kế. Việc này có thể sẽ cần ít nhất một thủ tục chứng thực di chúc đơn giản.)
- “Tài sản chung với [quyền thừa kế tự động](https://www.saclaw.org/glossary/survivorship/) (with rights of survivorship, WROS)” (Cả hai phải đồng ý bán hoặc thế chấp tài sản này). Khi qua đời, 100%

sẽ dành cho vợ/chồng/người sống chung như vợ chồng, không yêu cầu chứng thực di chúc.)

- “Người đồng sở hữu có quyền thừa kế” (Khi một người qua đời, (những) người kia sẽ nhận được 100%. Các phần sở hữu phải bằng nhau. Hoặc vợ/chồng/bạn đời sống chung có thể bán phần của mình. Có thể nhận được chế độ ưu đãi thuế kém thuận lợi hơn khi vợ/chồng/bạn đời sống chung đầu tiên qua đời.)

Nếu quý vị để trống dòng về quyền sở hữu hoặc điền vào một cái gì đó như “với tư cách là vợ chồng” hoặc “với tư cách là bạn đời sống chung”, thì nó sẽ được coi là “tài sản chung” và một phần sẽ được chia cho bất kỳ người thừa kế nào thay vì toàn bộ chuyển cho vợ chồng/bạn đời sống chung còn sống.

### **Chủ sở hữu đã kết hôn, nhưng tài sản không được chia: “là tài sản duy nhất và riêng biệt”**

Nếu chỉ có một vợ/chồng/bạn đời sống chung sở hữu tài sản (vì người đó đã sở hữu nó khi họ kết hôn, hoặc đó là quà tặng hoặc thừa kế), họ có thể làm rõ điều đó bằng cách sử dụng cụm từ “nam/nữ/người đã kết hôn với tài sản duy nhất và riêng biệt của người đó.” **Ghi chú:** nếu bất kỳ khoản tiền nào kiếm được trong thời gian hôn nhân được chi tiêu để mua, trả góp thế chấp, bảo trì hoặc cải thiện ngôi nhà, thì hai vợ chồng vẫn sở hữu một phần bất kể nội dung ghi trên văn tự chuyển nhượng là gì.

### **Tài sản đang được chuyển vào hoặc ra khỏi một quỹ tín thác**

Nhiều cặp vợ chồng sử dụng quỹ tín thác để nắm giữ tài sản của mình. Theo quy định, nội dung của một quỹ tín thác thuộc quyền sở hữu của người quản lý quỹ tín thác. Do đó, khi chuyển giao tài sản vào một quỹ tín thác, người được chuyển nhượng là “[tên của người quản lý quỹ tín thác], với tư cách là người quản lý quỹ tín thác của [tên của quỹ tín thác] ngày [ngày quỹ tín thác được ký].”

Khi chuyển nhượng tài sản ra khỏi quỹ tín thác, người chuyển nhượng là người quản lý quỹ tín thác, được xác định theo cùng một cách.

Xem “[Các Hình Thức Sở Hữu cho Nhiều Chủ Sở Hữu](https://saclaw.org/resource_library/adding-or-changing-names-on-property-completing-and-recording-deeds/#forms_of_title) (https://saclaw.org/resource\_library/adding-or-changing-names-on-property-completing-and-recording-deeds/#forms\_of\_title)” (Forms of Title for Multiple Owners) bên dưới để biết ví dụ về cách ghi những điều này vào văn tự chuyển nhượng.

Lựa chọn quyền sở hữu của quý vị có thể có nhiều ảnh hưởng sau này, chẳng hạn như khi quý vị bán hoặc được tái cấp vốn, nếu một chủ sở hữu mắc nợ, nếu một chủ sở hữu qua đời hoặc nếu

một cặp vợ chồng ly hôn. Một số ví dụ về tác động tiềm tàng là:

- việc đánh giá lại tài sản làm tăng thuế tài sản hàng năm (kể từ năm 2022, việc chuyển nhượng giữa cha mẹ-con cái không còn luôn được miễn trừ nữa);
- thuế lợi tức vốn cao hơn khi chủ sở hữu bán;
- cách phân chia tài sản khi ly hôn;
- liệu tài sản có thể bị đặt quyền giữ tài sản hoặc tịch thu để trả nợ cho một trong những chủ sở hữu hay không;
- không đủ điều kiện nhận các phúc lợi chẳng hạn như Medi-Cal;
- khó khăn trong việc tái cấp vốn nếu một chủ sở hữu có tín dụng xấu;
- không đủ điều kiện để thế chấp ngược.

Nếu quý vị có thắc mắc về hình thức sở hữu nào nên sử dụng, hãy trao đổi với luật sư chuyên về luật gia đình hoặc luật di sản hoặc tìm hiểu các lựa chọn của quý vị tại thư viện luật.

#### **4. Điền Vào Văn Tụ Chuyển Nhượng Mới (Đừng Ký)**

Quý vị sẽ tìm thấy các mẫu đã điền đầy đủ của từng loại văn tụ chuyển nhượng ở cuối hướng dẫn này.

Văn tụ chuyển nhượng này có thể được điền trực tuyến, đánh máy hoặc viết rõ ràng bằng mực xanh dương đậm hoặc mực đen. Quý vị sẽ cần những thông tin sau:

- Số Thừa Đất do Cơ Quan Thẩm Định Cấp. (Tìm thông tin này trên văn tụ chuyển nhượng hiện hành.)
- Số tiền Thuế Chuyển Nhượng Chứng Từ hoặc bộ luật miễn thuế. (Tính 1.1% giá trị thị trường hiện tại hoặc điền mức miễn trừ áp dụng.)
- Tên của “người chuyển nhượng” ((những) chủ sở hữu hiện tại ký vào văn tụ chuyển nhượng) hoặc của (những) bên từ chối quyền sở hữu. (Điền (những) tên theo đúng cách viết trên văn tụ chuyển nhượng hiện tại.)
- Tên của “ người được chuyển nhượng”. (Điền tất cả chủ sở hữu theo dự kiến, bao gồm cả những chủ sở hữu hiện tại vẫn sở hữu tài sản này).

*Quan trọng: Nếu quý vị thêm tên người nào, về mặt pháp lý, người đó sẽ trở thành chủ sở hữu. Quý vị không thể thay đổi quyết định của mình nếu không có chữ ký của họ.*

- Hình thức sở hữu mà người được chuyển nhượng sẽ sử dụng. (Nếu không điền hình thức sở hữu, thì sẽ là “người đồng sở hữu theo phần riêng” đối với những chủ sở hữu chưa kết hôn hoặc “tài sản chung” đối với những cặp vợ chồng đã kết hôn.)

- Mô tả pháp lý của tài sản này. (Tìm thông tin này trên văn tự chuyển nhượng hiện hành.)

## **5. (Những) Người Chuyển Nhượng Ký Tên Trước Mặt Công Chứng Viên**

Công chứng viên sẽ tính phí cho dịch vụ này. Quý vị có thể tìm thấy công chứng viên tại nhiều ngân hàng, dịch vụ gửi thư và công ty dịch vụ quyền sở hữu.

Những chủ sở hữu mới không cần phải ký.

## **6. Điền Vào Báo Cáo Thay Đổi Quyền Sở Hữu Sơ Bộ (Preliminary Change of Ownership Report, PCOR)**

PCOR là bắt buộc khi tài sản đổi chủ để cập nhật hồ sơ thuế. Nộp báo cáo này tại Văn Phòng Ghi Nhận cùng với văn tự chuyển nhượng. Quý vị có thể tải xuống [phiên bản PCOR của Sacramento](http://www.capropeforms.org/counties/Sacramento/form/BOE-502-A/) (<http://www.capropeforms.org/counties/Sacramento/form/BOE-502-A/>) từ Cal Assessor e-Forms. Mỗi quận có phiên bản riêng; hãy liên hệ với văn phòng thẩm định tại quận nơi có tài sản để lấy mẫu đơn phù hợp.

## **7. Ghi Nhận Văn Tự Chuyển Nhượng và Nộp PCOR tại Văn Phòng Ghi Nhận**

Văn Phòng Ghi Nhận tính phí ghi nhận (hiện tại là \$20/trang đầu cộng \$3 cho các trang thêm). Lệ phí hiện tại của Sacramento có sẵn tại [trang web của Thư Ký/Văn Phòng Ghi Nhận của Quận](https://ccr.saccounty.gov/content/ccr/us/en/fees.html#gsc.tab=0) (<https://ccr.saccounty.gov/content/ccr/us/en/fees.html#gsc.tab=0>). Quý vị cũng có thể cần phải trả Thuế Chuyển Nhượng Chứng Từ hoặc \$75 phí “Đạo Luật Xây Dựng Nhà Ở và Việc Làm”.

## **8. Nộp Đơn Yêu Cầu Miễn Trừ Đánh Giá Lại, nếu có, tại Văn Phòng Thẩm Định**

Khi tài sản đổi chủ, giá trị của nó sẽ được đánh giá lại cho mục đích thuế, thường gây ra mức tăng đáng kể về thuế tài sản cho chủ sở hữu mới.

Một số khoản chuyển nhượng được miễn đánh giá lại, bao gồm:

- Từ cha/mẹ sang con cái hoặc từ con cái sang cha/mẹ (“Miễn Trừ theo Dự Luật 58” đối với các trường hợp qua đời trước 2/15/2022, “Miễn Trừ theo Dự Luật 19” đối với các trường hợp qua đời sau 2/15/2022)
- Từ ông/bà sang cháu (nhưng không ngược lại) (“Miễn Trừ theo Dự Luật 58” đối với các trường hợp qua đời trước 2/15/2022, “Miễn Trừ theo Dự Luật 19” đối với các trường hợp qua đời sau 2/15/2022)

- Chuyển nhượng giữa vợ chồng hoặc bạn đời sống chung đã đăng ký trong thời gian hôn nhân hoặc như một phần của thỏa thuận tài sản hoặc ly hôn
- Thay đổi phương pháp nắm giữ quyền sở hữu mà không làm thay đổi quyền sở hữu (ví dụ: thay đổi người đồng sở hữu có quyền thừa kế thành người đồng sở hữu theo phần riêng)

Nếu việc chuyển nhượng của quý vị được miễn đánh giá lại, quý vị có thể cần phải nộp đơn khiếu nại lên Văn Phòng Thẩm Định của Quận. Để biết thêm thông tin tại Sacramento, hãy gọi đến văn phòng Thẩm Định (916-875-0750) hoặc truy cập [trang web của văn phòng Thẩm Định Sacramento](http://www.assessor.saccounty.net/) (<http://www.assessor.saccounty.net/>).

## **Những câu hỏi thường gặp khi điền vào văn tự chuyển nhượng**

Một số phần của văn tự chuyển nhượng thường cần giải thích thêm.

### **Điều này có ảnh hưởng đến thuế đất hàng năm của tôi không?**

Hầu hết các giao dịch thay đổi quyền sở hữu đều phải được đánh giá lại theo Dự Luật 13, ngay cả khi không trao đổi tiền. Do đó, nếu giá trị bất động sản tăng lên kể từ khi quý vị mua nó thì thuế bất động sản hàng năm cũng sẽ tăng theo. (Nếu giá trị giảm, thuế của quý vị sẽ giảm.)

Một số loại giao dịch không kích hoạt việc được đánh giá lại. Để biết thông tin chi tiết về loại giao dịch nào kích hoạt việc đánh giá lại và loại giao dịch nào được miễn, hãy xem [hướng dẫn của Hội Đồng Bình Đẳng California, “Thay Đổi Quyền Sở Hữu - Câu Hỏi Thường Gặp”](https://www.boe.ca.gov/proptaxes/faqs/changeinownership.htm). (<https://www.boe.ca.gov/proptaxes/faqs/changeinownership.htm>)

Thay đổi về miễn trừ giữa cha/mẹ – con cái và ông/bà – cháu: Một số luật cho phép miễn trừ đã thay đổi vào năm 2021. Trước ngày 16 tháng 2 năm 2021, việc chuyển nhượng giữa cha mẹ và con cái, và từ ông bà sang cháu, được miễn đánh giá lại. Hiện nay, điều này chỉ giới hạn đối với một căn nhà gia đình hoặc trang trại và có thể áp dụng các giới hạn khác.

### **Thuế Chuyển Nhượng Chứng Từ là gì? Tôi có phải trả thuế đó không?**

Khi tài sản đổi chủ, quận sẽ tính một khoản thuế một lần là \$.55 mỗi \$500 của giá trị bất động sản (1.1%). Một số loại chuyển nhượng được miễn thuế. Nếu quý vị được miễn thuế, hãy điền bộ luật Doanh Thu và Thuế mà quy định miễn thuế và giải thích, sau đó ký tên. Nếu quý vị không được miễn, hãy tính số tiền đô la và ghi vào.

Bộ luật miễn trừ chung và giải thích:

**Tặng cho** (*chuyển nhượng tài sản, hoặc thêm tên vào tài sản, không có bồi thường*):

Bộ luật: "R&T 11911" Giải thích: "Quà tặng."

**Quỹ Tín Thác Sinh Thời** (*chuyển vào hoặc ra khỏi quỹ tín thác sinh thời, có thể hủy bỏ*):

Bộ luật: "R&T 11930" Giải thích: "Chuyển vào hoặc ra khỏi một quỹ tín thác"

**Đổi Tên** (*xác nhận đổi tên sau khi kết hôn hoặc đổi tên theo lệnh của tòa án*):

Bộ luật: "R&T 11925" Giải thích: "Xác nhận thay đổi tên, người chuyển nhượng và người được chuyển nhượng là cùng một bên."

**Chuyển nhượng trong ly hôn:**

Bộ luật: "R&T 11927" Giải thích: "Ly hôn."

Có thể có những miễn trừ khác. Xem danh sách "[Miễn Thuế Chuyển Nhượng](#)"

(<https://ccr.saccounty.gov/content/ccr/us/en/transfer-tax-exemptions-under-revenue-and-taxation-code.html#gsc.tab=0>) (Transfer Tax Exemptions) trên trang web của Văn Phòng Ghi Nhận Sacramento.

## **Phí Đạo Luật Xây Dựng Nhà Ở và Việc Làm (Building Homes and Jobs Act) (SB 2) là gì? Tôi có phải trả phí đó không?**

Có một khoản phí bổ sung \$75 đối với việc tái cấp vốn khoản thế chấp và các giao dịch bất động sản khác được miễn Thuế Chuyển Nhượng Chứng Từ. Có một số trường hợp ngoại lệ. Liên hệ với văn phòng ghi nhận của quận để xác định tổng số tiền quý vị cần phải trả.

## **Xác định người chuyển nhượng và người được chuyển nhượng**

**Người chuyển nhượng:** Chủ sở hữu hiện tại hoặc người chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản hoặc một phần quyền sở hữu tài sản. Đây là người hoặc những người sẽ ký vào văn tự chuyển nhượng này.

**Người được chuyển nhượng:** Liệt kê tất cả những người đang nhận quyền sở hữu tài sản từ người chuyển nhượng. Nếu người chuyển nhượng vẫn giữ quyền sở hữu, hãy đảm bảo liệt kê tên của người chuyển nhượng cũng là một trong những người được chuyển nhượng.

Thường thì việc bao gồm tình trạng hôn nhân của người chuyển nhượng và người được chuyển nhượng sẽ rất hữu ích.

---

## Các Hình Thức Sở Hữu cho Nhiều Chủ Sở Hữu

Khi có nhiều hơn một người được chuyển nhượng, quý vị sẽ cần phải xác định rõ hình thức sở hữu. Việc này cũng có thể hữu ích nếu người được chuyển nhượng là người đã kết hôn hoặc bạn đời sống chung.

Sau đây là ví dụ về những cụm từ sở hữu tài sản phổ biến:

- Một chủ sở hữu, chưa kết hôn: nhìn chung không cần bất kỳ hình thức sở hữu nào, nhưng quý vị có thể thêm cụm từ chẳng hạn như “người chưa kết hôn”, “đàn ông chưa kết hôn” hoặc “phụ nữ chưa kết hôn”. Đôi khi mọi người thêm vào từ “góa phụ” hoặc một từ mô tả có liên quan khác.
  - Val Jones, một người chưa kết hôn
  - Kim Alba, một góa phụ,
- Người Đồng Sở Hữu Theo Phần Riêng: [Tên những người đồng sở hữu], với tư cách là những người đồng sở hữu theo phần riêng. Nếu các phần sở hữu không bằng nhau, hãy nêu rõ phần trăm hoặc tỷ lệ sở hữu của mỗi bên.
  - John Doe, sở hữu 50%, Jeffrey Doe, sở hữu 25% và Paula Smith, sở hữu 25%, là những người đồng sở hữu theo phần riêng
- Người đồng sở hữu có quyền thừa kế: [Tên những người đồng sở hữu], với tư cách là những người đồng sở hữu có quyền thừa kế. Theo định nghĩa, mỗi bên sở hữu một phần bằng nhau.
  - John Doe, Jeffrey Doe và Paula Smith là những người đồng sở hữu có quyền thừa kế
- Tài sản chung: [Tên của vợ chồng/DP,] “với tài sản chung.”
  - Pat Jones-Larsen và Jan Jones-Larsen, với tài sản chung
- Tài sản chung có quyền thừa kế: [Tên của vợ chồng/DP], “WROS tài sản chung” hoặc “với tài sản chung có quyền thừa kế.”
  - Pat Jones-Larsen và Jan Jones-Larsen, với tài sản chung có quyền thừa kế (WROS)
- Người đã kết hôn với tài sản riêng: [Tên của chủ sở hữu,] “một người đã kết hôn, với tài sản duy nhất và riêng biệt của người đó”
  - Pat Jones-Larsen, một người đã kết hôn, với tài sản duy nhất và riêng biệt của họ
- Tài sản được đưa vào quỹ tín thác: [Tên của (những) người quản lý quỹ tín thác], với tư cách là (những) người quản lý quỹ tín thác của [tên và ngày của quỹ tín thác]
  - Janet và Lewis Campbell, với tư cách là người quản lý quỹ tín thác của Campbell Family Living Trust, ngày 3 tháng 1 năm 2017
- Công ty hợp danh: [Tên doanh nghiệp giả định, nếu có] hoặc [tên các thành viên hợp danh], công ty hợp danh

- Elm Street Books, công ty hợp danh
- Janet Smith và Mark Baker, công ty hợp danh
- Tập Đoàn hoặc LLC: [Tên tập đoàn], tập đoàn tại [tiểu bang thành lập tập đoàn] hoặc [Tên của LLC], công ty trách nhiệm hữu hạn tại [tiểu bang đăng ký]
  - Acme, Inc., tập đoàn Delaware
  - Initech, LLC, một Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn California

Sau đây là biểu đồ tham khảo nhanh so sánh các hình thức sở hữu phổ biến.

**Tôi và những người đồng sở hữu không phải là vợ chồng hoặc bạn đời sống chung như vợ chồng đã đăng ký (ví dụ: anh chị em ruột, đối tác kinh doanh và các cặp đôi chưa kết hôn):**

Chọn giữa:	Ai có thể bán hoặc thế chấp tài sản?	Nếu quý vị qua đời:
"với tư cách là người đồng sở hữu có quyền thừa kế"	Bất kỳ chủ sở hữu nào cũng có thể tặng, bán hoặc thế chấp phần của mình mà không cần xin phép; chủ sở hữu mới tự động trở thành người đồng sở hữu theo phần riêng	(Những) chủ sở hữu khác sẽ tự động nhận được phần của quý vị
"với tư cách là người đồng sở hữu theo phần riêng"	Bất kỳ chủ sở hữu nào cũng có thể tặng, bán hoặc thế chấp phần của mình mà không cần sự cho phép.	Quý vị có thể để lại phần của mình cho người khác

**Chúng tôi đã kết hôn (hoặc bạn đời sống chung đã đăng ký) và chúng tôi cùng sở hữu tài sản:**

Chọn giữa:	Ai có thể bán hoặc thế chấp tài sản?	Nếu quý vị qua đời:
"tài sản chung có quyền thừa kế"	Cả hai vợ chồng đều phải ký xác nhận khi thực hiện việc tặng, bán hoặc tái cấp vốn	Vợ/chồng của quý vị sẽ tự động nhận được phần của quý vị
"tài sản chung"	Cả hai vợ chồng đều phải ký xác nhận khi thực hiện việc tặng, bán hoặc tái cấp vốn	Quý vị có thể để lại phần của mình cho người khác

**Chúng tôi đã kết hôn (hoặc bạn đời sống chung đã đăng ký) nhưng tài sản chỉ thuộc sở hữu của tôi:**

Hình thức sở hữu	Ai có thể bán hoặc thế chấp tài sản?	Nếu quý vị qua đời:
"là một người nam/nữ đã kết hôn với tài sản duy nhất và riêng biệt của người đó"	Quý vị kiểm soát tài sản <i>Lưu ý:</i> nếu quý vị thực hiện thanh toán hoặc cải thiện nhà trong khi kết hôn, nó có thể trở thành một phần tài sản chung	Những người thừa kế của quý vị thừa kế tài sản (có thể cần phải chứng thực di chúc)

**Tôi (hoặc chúng tôi) đang đưa tài sản vào quỹ tín thác sinh thời:**

Hình Thức Sở Hữu	Ai có thể bán hoặc thế chấp tài sản?	Hệ quả khi qua đời
Đôi với người quản lý quỹ tín thác, "với tư cách là người quản lý quỹ tín thác của Quỹ Tín Thác _____ , ngày _____"	Người quản lý quỹ tín thác <i>Lưu ý:</i> Nếu quý vị được tái cấp vốn, quý vị có thể cần tạm thời rút tài sản ra khỏi quỹ tín thác	<b>Người quản lý quỹ tín thác qua đời:</b> thay thế bằng một người quản lý quỹ tín thác mới <b>Người lập quỹ tín thác qua đời:</b> Người quản lý quỹ tín thác phân chia tài sản theo các điều khoản của quỹ tín thác

## Thay Đổi Tên: Cập Nhật Quyền Sở Hữu Sau Khi Đổi Tên của Quý Vị

Nếu quý vị đổi tên (do tòa án ra lệnh đổi tên, kết hôn hoặc ly hôn), các văn tự chuyển nhượng được lập theo tên cũ của quý vị phải được cập nhật. Lập một văn tự chuyển nhượng có bảo đảm hạn chế mới từ chính quý vị ([tên mới], người đã nhận quyền sở hữu dưới tên cũ [tên cũ]) như Người Chuyển Nhượng cho chính mình ([tên mới]) với tư cách là Người Được Chuyển Nhượng. Ví dụ:

Đối với khoản trao đổi có giá trị, việc nhận khoản này được xác nhận tại đây,  
(NHỮNG) NGƯỜI CHUYỂN NHƯỢNG  
Chris Jones, người đã nhận quyền sở hữu dưới tên cũ Chris Smith  
(chủ sở hữu ký văn tự chuyển nhượng)  
nhân đây chuyển nhượng cho (NHỮNG) NGƯỜI ĐƯỢC  
CHUYỂN NHƯỢNG Chris Jones  
(chủ sở hữu mới, bao gồm cả chủ sở hữu hiện tại nếu vẫn giữ quyền sở hữu)

## Ghi nhận Văn Tự Chuyển Nhượng Có Bảo Đảm Hạn Chế sau khi thừa kế tài sản bằng bản tuyên thệ

Trong một số trường hợp, sau khi chủ sở hữu tài sản qua đời, chủ sở hữu mới sẽ nhận được tài sản này mà không cần phải trải qua thủ tục chứng thực di chúc, chỉ cần ghi nhận bản tuyên thệ. Các ví dụ phổ biến bao gồm những người cùng sở hữu tài sản với tư cách là người đồng sở hữu có quyền thừa kế hoặc tài sản chung có quyền thừa kế và những người thừa kế tài sản thông qua văn tự chuyển nhượng khi qua đời (Transfer On Death, TOD). Để biết thêm thông tin, hãy xem hướng dẫn của chúng tôi về [Bản Khai Tử: Chuyển Nhượng Tài Sản mà không cần Chứng Thực Di Chúc \(Affidavits of Death: Transferring Property without Probate\)](#)

([https://saclaw.org/resource\\_library/affidavits-of-death-transferring-property-without-probate-after-an-owner-dies/](https://saclaw.org/resource_library/affidavits-of-death-transferring-property-without-probate-after-an-owner-dies/)) .

Chủ sở hữu mới xóa tên chủ sở hữu trước khỏi văn tự chuyển nhượng bằng cách nộp Bản Khai Tử của Người Đồng Sở Hữu Có Quyền Thừa Kế, Bản Tuyên Thệ của Vợ/Chồng Còn Sống hoặc Bản Khai Tử của Người Chuyển Nhượng theo Văn Tự Chuyển Nhượng TOD.

Về mặt pháp lý, điều này đủ để thay đổi quyền sở hữu, nhưng việc không có văn tự thể hiện tên chủ sở hữu mới có thể gây nhầm lẫn và dẫn đến các vấn đề khi bán hoặc tái cấp vốn tài sản. Bản Tuyên Thệ nêu rõ rằng một chủ sở hữu đã qua đời, nhưng không nêu rõ chủ sở hữu mới là ai. Chủ sở hữu mới có thể làm rõ hơn chuỗi quyền sở hữu (quá trình về quyền sở hữu) bằng cách ghi

nhận Văn Tự Chuyển Nhượng Có Bảo Đảm Hạn Chế (Grant Deed) cho thấy họ là Người Được Chuyển Nhượng. Sau đây là cách thực hiện:

Điền vào Văn Tự Chuyển Nhượng Có Bảo Đảm Hạn Chế thông thường cho tài sản. Chủ sở hữu mới sẽ tự liệt kê mình là Người Chuyển Nhượng và Người Được Chuyển Nhượng. Ví dụ: nếu Chris Jones là người đồng sở hữu có quyền thừa kế còn sống trên bất động sản, sau khi họ ghi nhận Bản Khai Tử của Người Đồng Sở Hữu Có Quyền Thừa Kế, họ có thể điền vào văn tự chuyển nhượng có bảo đảm hạn chế như thế này:

Đối với khoản trao đổi có giá trị, việc nhận khoản này được xác nhận tại đây,  
(NHỮNG) NGƯỜI CHUYỂN NHƯỢNG Chris Leslie Jones  
(những chủ sở hữu ký văn tự chuyển nhượng)  
nhân đây chuyển nhượng cho (NHỮNG) NGƯỜI ĐƯỢC  
CHUYỂN NHƯỢNG Chris Leslie Jones  
(những chủ sở hữu mới, bao gồm cả chủ sở hữu hiện tại nếu vẫn giữ quyền sở hữu)

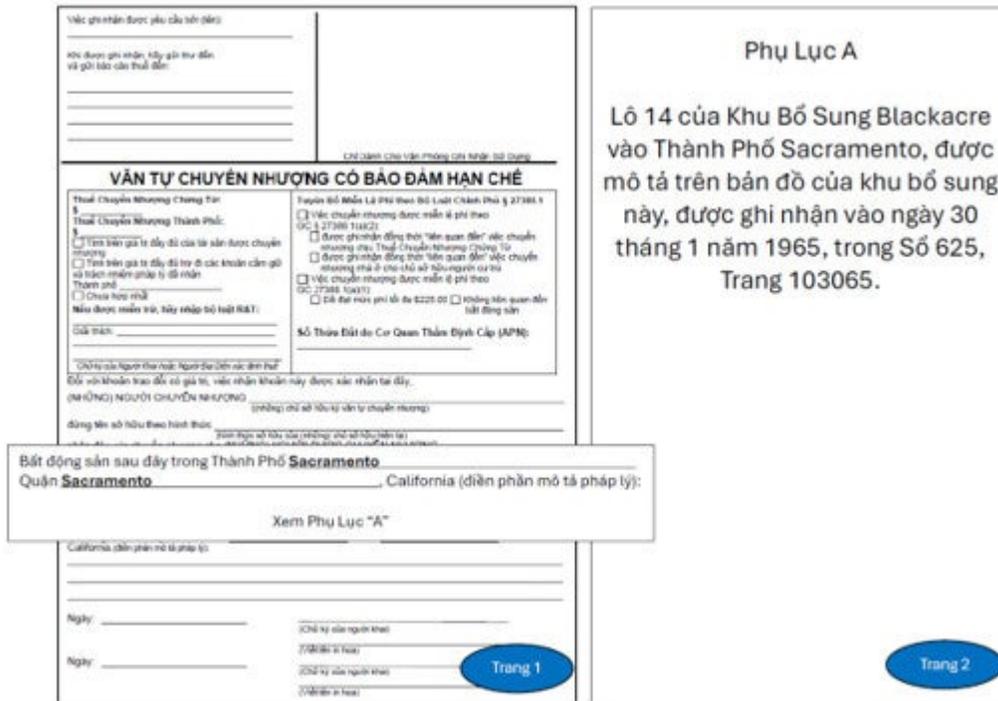
Điều này có vẻ ngớ ngẩn, nhưng nó chứng minh rõ ràng rằng Chris hiện là chủ sở hữu mà không cần phải xem xét các văn tự chuyển nhượng trước đó để làm rõ.

## Mô Tả Pháp Lý

Đây là phần mô tả đầy đủ về bất động sản, không chỉ là địa chỉ. Nó có thể ngắn hoặc rất dài và đầy thuật ngữ pháp lý. Nó phải khớp chính xác với văn tự chuyển nhượng hiện hành.

bất động sản sau đây tại Thành phố Sacramento, Quận  
Sacramento, California (điền phần mô tả pháp lý):  
Lô 14 của Khu Bổ Sung Blackacre vào Thành Phố Sacramento, được mô tả trên bản đồ  
của khu bổ sung này, được ghi nhận vào ngày 30 tháng 1 năm 1965, trong Sổ 625,  
Trang 013065.

Quý vị có thể cần phải tạo bản sao phần mô tả pháp lý và đính kèm vào văn tự chuyển nhượng mới dưới dạng phụ lục, đặc biệt là nếu phần này quá dài không thể ghi hết trên trang.



## Chuyển nhượng sau khi tiến hành thủ tục chứng thực di chúc (Văn Tự của Người Thi Hành Di Chúc) (Executor's Deed)

Nếu một bất động sản là một phần của vụ chứng thực di chúc, sau khi vụ việc được giải quyết, người đại diện cá nhân (người thi hành di chúc hoặc người quản lý) phải ghi nhận tài liệu chứng minh rằng bất động sản đó hiện thuộc sở hữu của người thừa kế hoặc những người thừa kế. Họ có thể:

- ghi nhận bản sao có chứng thực của Lệnh Phân Chia Cuối Cùng (Order for Final Distribution) của thẩm phán, hoặc
- ghi nhận văn tự chuyển nhượng từ người đại diện cá nhân cho người thụ hưởng.

Vì Lệnh này công kãnh và có thể chứa thông tin cá nhân và tài chính nên việc ghi nhận văn tự chuyển nhượng thường được ưu tiên hơn. Văn tự chuyển nhượng phải chứa các thông tin sau: phần mô tả pháp lý về tài sản, quận và số vụ chứng thực di chúc, ngày và tiêu đề của lệnh cho phép phân chia tài sản. Nó cũng phải nêu rõ rằng không có bất kỳ sự đại diện, bảo đảm hoặc cam kết nào và phải được ký bởi người đại diện cá nhân “với tư cách là người thi hành di chúc hoặc người quản lý Di Sản của \_\_\_\_\_.”

Sau đây là ví dụ về Văn Tự của Người Thi Hành Di Chúc có thể được tùy chỉnh để phù hợp với nhu cầu của quý vị. Mẫu này được soạn thảo cho thủ tục chứng thực di chúc bao gồm cả di chúc. Nếu trường hợp của quý vị không có di chúc, quý vị sẽ nêu rằng quý vị là “người quản lý di sản” thay vì “người thi hành di chúc”.

Tôi, **Chris L. Jones**, với tư cách là người thi hành di chúc của người quá cố **Marjorie J. Smith**, theo thẩm quyền trong **Lệnh Phân Chia Cuối Cùng** được ban hành vào ngày **17 tháng 4 năm 2024** liên quan đến **Di sản của Marjorie J. Smith**, số vụ **24PR001234**, tại Tòa Thượng Thẩm California cho quận **Sacramento**, nhân đây xin chuyển giao cho **Chris L. Jones và Robert A. Smith** với tư cách là **những người đồng sở hữu theo phần riêng**, mà không có bất kỳ sự đại diện, bảo đảm hoặc cam kết nào, dù là rõ ràng hay ngụ ý, mọi quyền, quyền sở hữu và lợi ích đối với di sản của người quá cố tại thời điểm qua đời và mọi quyền, quyền sở hữu và lợi ích mà di sản này có thể có được sau đó đối với bất động sản nằm trong Thành Phố **Sacramento**, Quận **Sacramento**, California, thường được gọi là **123 Main St., Sacramento CA** và được mô tả đầy đủ hơn như sau (điền phần mô tả pháp lý):

## Để Biết Thêm Thông Tin

### Trên Web

[Thư Ký – Văn Phòng Ghi Nhận Quận Sacramento](http://www.ccr.saccounty.net/) (<http://www.ccr.saccounty.net/>)

Văn Phòng Thẩm Định Quận Sacramento: ()

- [Miễn Đánh Giá Lại Khi Thay Đổi Quyền Sở Hữu](https://assessor.saccounty.gov/us/en/exclusions/more-info.html#gsc.tab=0) (<https://assessor.saccounty.gov/us/en/exclusions/more-info.html#gsc.tab=0>)
- [Dự Luật 19 \(Thay Đổi về Miễn Trừ Giữa Cha/Mẹ và Con Cái, cũng như Ông/Bà và Cháu\)](https://assessor.saccounty.gov/us/en/news/proposition-19.html#gsc.tab=0) (<https://assessor.saccounty.gov/us/en/news/proposition-19.html#gsc.tab=0>)

DivorceNet: “Văn Tự Chuyển Nhượng Giữa Vợ Chồng: Chuyển Nhượng Tài Sản Giữa Vợ Chồng Trong Quá Trình Ly Hôn”

Thông tin tự trợ giúp về mục đích của văn tự chuyển nhượng giữa vợ chồng và sự khác biệt của văn tự này so với các văn tự chuyển nhượng khác tại California.

Hội Đồng Bình Đẳng California: [Thay Đổi Quyền Sở Hữu – Câu Hỏi Thường Gặp](https://www.boe.ca.gov/proptaxes/faqs/changeinownership.htm)

(<https://www.boe.ca.gov/proptaxes/faqs/changeinownership.htm>)

Cung cấp câu trả lời cho một số câu hỏi thường gặp về việc đánh giá lại tài sản để nộp thuế tài sản hàng năm.

---

## Tại Thư Viện Luật

### **Văn Tự Chuyển Nhượng Bất Động Sản tại California (KFC 170.Z9 R36, Tự Hướng Dẫn)**

Cuốn sách này do Nolo Press xuất bản, một nhà xuất bản sách pháp lý tự hướng dẫn uy tín, là hướng dẫn lựa chọn loại văn tự phù hợp, hoàn thành các biểu mẫu bắt buộc và nộp chúng. Tài liệu này cũng thảo luận về các vấn đề pháp lý liên quan chẳng hạn như yêu cầu công bố thông tin, vấn đề tài sản chung, kế hoạch thuế và di sản. Nó chứa các biểu mẫu cho hầu hết các giao dịch chuyển nhượng tài sản. Các biểu mẫu liên quan đến việc chuyển nhượng sau khi qua đời cũng có trong **Cách Chứng Thực Di Sản tại California của Nolo**.

### **Biểu Mẫu Bất Động Sản Miller & Starr California (Miller & Starr California Real Estate Forms) (KFC 140 .M53)**

Mục 1:133-1:137 cung cấp ngôn ngữ cho các văn tự chuyển nhượng có bảo đảm hạn chế, văn tự chuyển nhượng giữa vợ chồng, văn tự từ bỏ quyền sở hữu và văn tự quyền sử dụng đất.

### **Sổ Tay Hướng Dẫn về Biểu Mẫu Thực Hành Bất Động Sản California (California Real Property Practice Forms Manual) (KFC140 .A65 C34)**

Một loạt các biểu mẫu cho các tình huống cụ thể chẳng hạn như quyền sử dụng đất, quyền khai thác khoáng sản, v.v.

### **[Hướng Dẫn và Lời Khuyên về PCOR](https://www.saclaw.org/resource_library/pcor-tips/) ([https://www.saclaw.org/resource\\_library/pcor-tips/](https://www.saclaw.org/resource_library/pcor-tips/))**

Ngoài giấy tờ chuyển nhượng, quý vị cũng cần phải nộp PCOR (Báo Cáo Thay Đổi Quyền Sở Hữu Sơ Bộ). Tải xuống **[PCOR của Sacramento](http://www.capropeforms.org/counties/Sacramento/form/BOE-502-A/)** (<http://www.capropeforms.org/counties/Sacramento/form/BOE-502-A/>) hoặc lấy từ văn phòng thẩm định giá của quận nơi có bất động sản (mẫu đơn này khác nhau ở mỗi quận). Thư Viện Luật xuất bản **[mẫu PCOR cho Quận Sacramento](https://www.saclaw.org/resource_library/pcor-tips/)** ([https://www.saclaw.org/resource\\_library/pcor-tips/](https://www.saclaw.org/resource_library/pcor-tips/)) cùng với các lời khuyên về cách điền mẫu này.



# Văn Tụ Chuyển Nhượng Có Bảo Đảm Hạn Chế

Đây là tên và địa chỉ mà quận sẽ gửi báo cáo thuế tới. Nó không nhất thiết phải là địa chỉ của chủ sở hữu. Ví dụ: nó có thể được gửi đến người quản lý bất động sản hoặc người quản lý quỹ tín thác.

Việc ghi nhận được yêu cầu bởi (tên):  
 (Tên của (những) chủ sở hữu mới)

Khi được ghi nhận, hãy gửi thư đến và gửi báo cáo thuế đến:  
 (Tên của (những) chủ sở hữu mới)  
 (Địa chỉ gửi thư của (những) chủ sở hữu mới)  
 (Địa chỉ gửi thư, Thành phố, Tiểu bang, ZIP)

Điền vào ô Thuế Chuyển Nhượng Chứng Từ:

- 1: Điền số tiền của Thuế Chuyển Nhượng Chứng Từ phải nộp, hoặc \$0 nếu được miễn.
- 2: Điền số tiền Thuế Thành Phố quý vị đang trả hoặc \$0 nếu không áp dụng thuế thành phố. (Không có thành phố nào ở Quận Sacramento áp dụng loại thuế này; Thành Phố Sacramento thu một loại thuế khác, thường thông qua hình thức ký quỹ. Vui lòng liên hệ với Sở Tài Chính Thành Phố nếu có thắc mắc.)
- 3: Sử dụng giá trị đầy đủ, trừ khi văn tự chuyển nhượng ghi nhận việc bán tài sản theo ủy thác thu hồi nợ cho chủ nợ được bảo đảm bởi văn tự ủy thác đã bị thu hồi
- 4: Đánh dấu vào "unincorporated" nếu địa chỉ nằm ở khu vực không được tổ chức chính thức như một thành phố. Đánh dấu vào "city" và điền tên thành phố thích hợp nếu không phải.
- 5: Nếu quý vị yêu cầu miễn trừ, hãy điền Bộ Luật Doanh Thu & Thuế California thích hợp ở dòng đầu tiên và giải thích ngắn gọn ở dòng thứ hai. Nếu không thì để trống.
- 6: Chữ ký: Quý vị (hoặc người đại diện của quý vị, nếu có) ký vào dòng cuối cùng.

Một khoản phí \$75 được tính để ghi nhận hầu hết các tài liệu không trả Thuế Chuyển Nhượng Chứng Từ (Documentary Transfer Tax, DTT). Để trống mục này trừ khi quý vị đủ điều kiện được miễn trừ.

Tìm thông tin này trên văn tự chuyển nhượng hiện hành.

Ví dụ về người chuyển nhượng và người được chuyển nhượng:  
 • Mary Campbell và John Walsh,  
 • Than Nguyen, một phụ nữ chưa kết hôn  
 • Bob Roberts, với tư cách là người quản lý quỹ tín thác của Roberts Family Trust, lập ngày 1 tháng 1 năm 2010

Mô Tả Pháp Lý: Tìm thông tin này trên văn tự chuyển nhượng hiện hành. Nếu có chỗ, quý vị có thể viết hoặc đánh máy ở đây, nhưng có thể sẽ quá dài. Nếu vậy, hãy sử dụng cụm từ trên, sau đó tạo bản sao, viết hoặc đánh máy phần mô tả từ văn tự chuyển nhượng cuối cùng trên một tờ giấy riêng. Ghi là "Phụ Lục A" và đính kèm sau trang chữ ký.

(Chữ ký của người khai)  
 (Đánh máy hoặc viết tên)  
 Ký trước mặt công chứng viên.  
 (Chữ ký của người khai)  
 (Đánh máy hoặc viết tên của người ký thứ hai, nếu có)  
 (Viết tên in hoa)

Đổi với khoản trao đổi có giá trị, việc nhận khoản này được xác nhận tại đây,  
 (NHỮNG) NGƯỜI CHUYỂN NHƯỢNG (Tên của (những) người chuyển nhượng tài sản cho những chủ sở hữu mới)  
 ((những) chủ sở hữu ký văn tự chuyển nhượng)  
 đứng tên sở hữu theo hình thức (Hình thức sở hữu của người chuyển nhượng tài sản cho những chủ sở hữu mới)  
 (hình thức sở hữu của (những) chủ sở hữu hiện tại)  
 nhận đây, xin chuyển nhượng cho (NHỮNG) NGƯỜI ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG  
 (Tên của (những) chủ sở hữu mới – kể cả chủ sở hữu cũ nếu vẫn giữ quyền sở hữu)  
 (chủ sở hữu mới, bao gồm cả chủ sở hữu hiện tại nếu vẫn giữ quyền sở hữu)  
 (Tên của (những) chủ sở hữu mới, nếu cần đóng thứ hai)  
 (chủ sở hữu mới, tiếp theo)  
 theo hình thức (Hình thức sở hữu của những chủ sở hữu mới)  
 (hình thức sở hữu của (những) chủ sở hữu mới)  
 bắt đầu sản sau đây ở Thành Phố (thành phố) Quận (quận)  
 California (điền phần mô tả pháp lý):  
 (Điền phần mô tả pháp lý như được ghi trên văn tự chuyển nhượng gần đây nhất. Nếu quý vị muốn, hãy đánh máy (hoặc tạo bản sao) phần mô tả trên một trang riêng ghi "Phụ Lục A," đính kèm trang đó, và ghi "Xem Phụ Lục A" vào chỗ này.)

1 Thuế Chuyển Nhượng Chứng Từ:  
 \$ \_\_\_\_\_  
 2 Thuế Chuyển Nhượng Thành Phố:  
 \$ \_\_\_\_\_  
 3  Tính trên giá trị đầy đủ của tài sản được chuyển nhượng  
 Tính trên giá trị đầy đủ trừ đi các khoản cảm giá và trích nhiệm pháp lý đã nhận  
 4 Thành phố \_\_\_\_\_  
 Chưa hợp nhất  
 5 Nếu được miễn trừ, hãy nhập Bộ Luật R&T:  
 Giải thích: \_\_\_\_\_  
 6 \_\_\_\_\_  
 (Chữ ký của Người Khai hoặc Người Đại Diện xác định thuế)

Tuyên Bó Miễn Lệ Phí theo Bộ Luật Chính Phủ GC § 27388.1(a)(2):  
 Được ghi nhận đồng thời "tiền quan đến" việc chuyển nhượng chịu Thuế Chuyển Nhượng Chứng Từ  
 Được ghi nhận đồng thời "tiền quan đến" việc chuyển nhượng nhà ở cho chủ sở hữu-người cư trú  
 Việc chuyển nhượng được miễn lệ phí theo GC 27388.1(a)(1):  
 Đã đạt mức phí tối đa \$225.00  Không liên quan đến bất động sản

Số Thửa Đất do Cơ Quan Thẩm Định Cấp (APN) \_\_\_\_\_  
 (Số Thửa Đất do Cơ Quan Thẩm Định Cấp)



# Văn TỰ TỪ BỎ QUYỀN SỞ HỮU

**Điền vào ô Thuế Chuyển Nhượng Chứng Từ:**

- 1: Điền số tiền của Thuế Chuyển Nhượng Chứng Từ phải nộp, hoặc \$0 nếu được miễn trừ.
- 2: Điền số tiền Thuế Thành Phố quý vị đang trả hoặc \$0 nếu không áp dụng thuế thành phố. *(Không có thành phố nào ở Quận Sacramento áp dụng loại thuế này; Thành Phố Sacramento thu một loại thuế khác, thường thông qua hình thức ký quỹ. Vui lòng liên hệ với Sở Tài Chính Thành Phố nếu có thắc mắc.)*
- 3: Sử dụng giá trị đầy đủ, trừ khi văn tự chuyển nhượng ghi nhận việc bán tài sản theo ủy thác thu hồi nợ cho chủ nợ được bảo đảm bởi văn tự ủy thác tài sản đã bị thu hồi.
- 4: Đánh dấu vào "unincorporated" nếu địa chỉ nằm ở khu vực không được tổ chức chính thức như một thành phố. Đánh dấu vào "city" và điền tên thành phố thích hợp nếu không phải.
- 5: Nếu quý vị yêu cầu miễn trừ, hãy điền Bộ Luật Thuế & Doanh Thu California thích hợp ở dòng đầu tiên và giải thích ngắn gọn ở dòng thứ hai. Nếu không thì để trống.
- 6: Chữ ký: Quý vị (hoặc người đại diện của quý vị, nếu có) ký vào dòng cuối cùng.

Việc ghi nhận được yêu cầu bởi (tên)  
 [Tên của (những) chủ sở hữu mới]  
 Khi được ghi nhận, hãy gửi thư đến  
 và gửi báo cáo thuế đến  
 [Tên của (những) chủ sở hữu mới]  
 [Địa chỉ gửi thư của (những) chủ sở hữu mới]  
 [Địa chỉ gửi thư, Thành phố, Tiểu bang, ZIP]

Đây là tên và địa chỉ mà quận sẽ gửi báo cáo thuế tới. Nó không nhất thiết phải là địa chỉ của chủ sở hữu. Ví dụ: nó có thể được gửi đến người quản lý bất động sản hoặc người quản lý quỹ tín thác.  
 Dành Cho Văn Phòng Ghi Nhận Sử Dụng

Một khoản phí \$75 được tính để ghi nhận hầu hết các tài liệu không trả Thuế Chuyển Nhượng Chứng Từ (Documentary Transfer Tax, DTT). Để trống mục này trừ khi quý vị đủ điều kiện được miễn trừ.

**VĂN TỰ TỪ BỎ QUYỀN SỞ HỮU**

- 1 Thuế Chuyển Nhượng Chứng Từ: \$ \_\_\_\_\_ Thuế Chuyển Nhượng Thành Phố:
- 2  Tính trên giá trị đầy đủ của tài sản được chuyển nhượng  
 Tính trên giá trị đầy đủ trừ đi các khoản cầm giữ và trách nhiệm pháp lý đã nhận
- 3  Miễn trừ theo bộ luật R&T § 11927(a), chuyển nhượng tài sản giữa vợ chồng, căn cứ theo hoặc nhằm thực hiện một phán quyết hay lệnh của tòa án  
 Miễn trừ khác: Bộ Luật R&T \_\_\_\_\_
- 4 Giải thích: \_\_\_\_\_  
 Chưa hợp nhất  Thành phố \_\_\_\_\_
- 5
- 6 Chữ ký của Người Khai hoặc Người Đại Diện xác định thuế

Tuyển Bỏ Miễn Lệ Phí theo Bộ Luật Chính Phủ § 27388.1  
 Việc chuyển nhượng được miễn lệ phí theo Bộ Luật Chính Phủ § 27388.1(a)(2)  
 Việc chuyển nhượng phải chịu Thuế Chuyển Nhượng Chứng Từ  
 Chuyển nhượng nhà ở cho người sở hữu-cư trú  
 Việc chuyển nhượng được miễn lệ phí theo Bộ Luật Chính Phủ 27388.1(a)(1):  
 Mức phí trần \$225.00  Không liên quan đến bất động sản

Số Thửa Đất do Cơ Quan Thẩm Định Cấp (APN):  
 [Số Thửa Đất do Cơ Quan Thẩm Định Cấp]

ĐỐI VỚI KHOẢN TRAO ĐỔI CÓ GIÁ TRỊ, việc nhận khoản này được xác nhận tại đây,  
 [Tên của (những) người từ bỏ quyền]  
 ((Những Bên Từ Chối Quyền Lợi))  
 qua đây TỪ CHỐI, CHUYỂN NHƯỢNG VÀ VĨNH VIỄN TỪ BỎ QUYỀN LỢI cho  
 [Tên của (những) người từ bỏ quyền]  
 ((Những Bên Nhận))  
 bất động sản sau đây trong Thành Phố [thành phố], Quận [quận]  
 California. (điền phần mô tả pháp lý):  
 [Điền phần mô tả pháp lý như được ghi trên văn tự chuyển nhượng gần đây nhất. Nếu quý vị muốn, hãy đánh máy (hoặc tạo bản sao) phần mô tả trên một trang riêng ghi "Phụ Lục A," đính kèm trang đó, và ghi "Xem Phụ Lục A" vào chỗ này.]

Mô Tả Pháp Lý: Tìm thông tin này trên văn tự chuyển nhượng hiện hành. Nếu có chỗ, quý vị có thể viết hoặc đánh máy ở đây, nhưng có thể sẽ quá dài. Nếu vậy, hãy sử dụng cụm từ trên, sau đó tạo bản sao, viết hoặc đánh máy phần mô tả từ văn tự chuyển nhượng cuối cùng trên một tờ giấy riêng. Ghi là "Phụ Lục A" và đính kèm sau trang chữ ký.

(Chữ ký của người khai)  
 [Đánh máy hoặc viết tên]  
 (Viết tên in hoa)  
 Ký trước mặt công chứng viên.  
 (Viết tên in hoa)

Chỉ (những) người từ bỏ quyền lợi mới phải ký.

Tim thông tin này trên văn tự chuyển nhượng hiện hành.  
 Ví dụ về người chuyển nhượng và người được chuyển nhượng:  
 • Mary Campbell và John Walsh,  
 • Than Nguyen, một phụ nữ chưa kết hôn  
 • Bob Roberts, với tư cách là người quản lý quỹ tín thác của Roberts Family Trust, lập ngày 1 tháng 1 năm 2010



# Văn Tụ Chuyển Nhượng Giữa Vợ Chồng

Điền vào ô Thuế Chuyển Nhượng Chứng Từ:

- Điền số tiền của Thuế Chuyển Nhượng Chứng Từ phải nộp, hoặc \$0 nếu được miễn trừ.
- Điền số tiền Thuế Thành Phố quý vị đang trả hoặc \$0 nếu không áp dụng thuế thành phố. (Không có thành phố nào ở Quận Sacramento áp dụng loại thuế này; Thành Phố Sacramento thu một loại thuế khác, thường thông qua hình thức ký quỹ. Vui lòng liên hệ với Sở Tài Chính Thành Phố nếu có thắc mắc.)
- Sử dụng giá trị đầy đủ, trừ khi văn tự chuyển nhượng ghi nhận việc bán tài sản theo ủy thác thu hồi nợ cho chủ nợ được bảo đảm bởi văn tự ủy thác tài sản đã bị thu hồi.
- Đánh dấu vào ô này nếu quý vị được miễn trừ do ly hôn hoặc ly thân hợp pháp.
- Nếu quý vị trả \$0 vì một lý do khác, hãy điền Bộ Luật Thuế & Doanh Thu California miễn trừ và giải thích ngắn gọn ở dòng thứ 2. Nếu không thì để trống.
- Đánh dấu vào "unincorporated" nếu địa chỉ nằm ở khu vực không được tổ chức chính thức như một thành phố. Đánh dấu vào "city" và điền tên thành phố thích hợp nếu không phải.
- Chữ ký: Quý vị (hoặc người đại diện của quý vị, nếu có) ký vào dòng cuối cùng.

Việc ghi nhận được yêu cầu bởi (tên):  
[Tên của (những) chủ sở hữu mới]

Khi được ghi nhận, hãy gửi thư đến  
và gửi báo cáo thuế đến  
[Tên của (những) chủ sở hữu mới]  
[Địa chỉ gửi thư của (những) chủ sở hữu mới]  
[Thành phố, Tiểu bang, ZIP]

Một khoản phí \$75 được tính để ghi nhận hầu hết các tài liệu không trả Thuế Chuyển Nhượng Chứng Từ (Documentary Transfer Tax, DTT). Để trống mục này trừ khi quý vị đủ điều kiện được miễn trừ.

**VĂN TỰ CHUYỂN NHƯỢNG GIỮA VỢ CHỒNG**  
(Được miễn đánh giá lại theo Hiến pháp California, Điều 13A, Mục 1 và các mục tiếp theo.)

1, 2, 3 Thuế Chuyển Nhượng Chứng Từ: \$ 1 Thuế Chuyển Nhượng Thành Phố: 2

3  Tính trên giá trị đầy đủ của tài sản được chuyển nhượng  
 Tính trên giá trị đầy đủ trừ đi các khoản cầm giữ và trách nhiệm pháp lý đã nhận

4  Miễn trừ theo bộ luật R&T § 11927(a), chuyển nhượng tài sản giữa vợ chồng căn cứ theo hoặc nhằm thực hiện một phán quyết hay lệnh của tòa án  
 Miễn trừ khác: Bộ Luật R&T \_\_\_\_\_  
Giải thích: \_\_\_\_\_

5  Chưa hợp nhất  Thành phố \_\_\_\_\_

6 \_\_\_\_\_

7 Chữ ký của Người Khai hoặc Người Đại Diện xác định thuế \_\_\_\_\_

Đây là chuyển nhượng giữa vợ chồng chứ không phải là thay đổi quyền sở hữu theo Mục 63 của Bộ Luật Doanh Thu và Thuế. Người được chuyển nhượng đã đánh dấu miễn trừ thích hợp khỏi việc đánh giá lại:

Chuyển nhượng cho người quản lý quỹ tin thác để sử dụng có lợi cho vợ/chồng, hoặc vợ/chồng còn sống của người chuyển nhượng đã qua đời, hoặc bởi người quản lý quỹ tin thác của quỹ tin thác để cho vợ/chồng của người lập quỹ tin thác.

Việc chuyển nhượng có hiệu lực khi vợ/chồng qua đời.

Chuyển nhượng cho vợ/chồng hoặc vợ/chồng cũ liên quan đến thỏa thuận phân chia tài sản hoặc phán quyết ly hôn hoặc ly thân.

Việc tạo ra

Việc phân phối trong pháp

Khác: \_\_\_\_\_

Đích đầu khi tạo quyền sở hữu tài sản riêng biệt cho vợ/chồng được chuyển nhượng. Người chuyển nhượng, với tư cách là vợ/chồng của người được chuyển nhượng, có ý định rõ ràng là chuyển nhượng mọi quyền, quyền sở hữu và lợi ích của người chuyển nhượng, bao gồm tài sản chung hoặc quyền lợi khác, đối với tài sản được mô tả ở đây cho người được chuyển nhượng như tài sản riêng và duy nhất của người đó.

NGƯỜI CHUYỂN NHƯỢNG [tên của vợ/chồng hay vợ/chồng từ bỏ quyền] \_\_\_\_\_ nhận đây chuyển nhượng cho NGƯỜI ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG [tên của vợ/chồng hay vợ/chồng tiếp nhận] \_\_\_\_\_ theo hình thức [hình thức sở hữu mà (những) chủ sở hữu mới sẽ sử dụng] \_\_\_\_\_ (hình thức sở hữu) bất động sản sau đây trong Thành phố [tên thành phố] \_\_\_\_\_, Quận [tên quận] \_\_\_\_\_, California (Điền phần mô tả pháp lý)

Tuyên Bỏ Miễn Lệ Phí theo Bộ Luật Chính Phủ § 27388.1

Việc chuyển nhượng được miễn lệ phí theo Bộ Luật Chính Phủ § 27388.1(a)(2):

Việc chuyển nhượng phải chịu Thuế Chuyển Nhượng Chứng Từ

Chuyển nhượng nhà ở cho người sở hữu cư trú

Việc chuyển nhượng được miễn lệ phí theo Bộ Luật Chính Phủ 27388.1(a)(1):

Mức phí trần \$225.00  Không liên quan đến bất động sản

Số Thửa Đất đo Cơ Quan Thẩm Định Cấp (APN): \_\_\_\_\_  
[Số Thửa Đất đo Cơ Quan Thẩm Định Cấp]

**Tại sao lại có nhiều ô như thế? Mục này xác nhận rằng tài sản của quý vị sẽ không được đánh giá lại vì đây là chuyển nhượng giữa vợ chồng đủ điều kiện.**

**Đánh dấu vào ô mô tả mục đích của văn tự chuyển nhượng này.**

**Nếu văn tự chuyển nhượng này thay đổi quyền sở hữu tài sản**

- do một trong hai vợ chồng sở hữu riêng hoặc
- một trong hai vợ chồng đã chi tiền trong thời gian hôn nhân (mua sắm, thanh toán khoản vay, cải thiện nhà cửa, v.v.)

Điều này xác nhận rằng quý vị có ý thay đổi quyền sở hữu tài sản chung, ảnh hưởng đến việc ly hôn và thừa kế.

**Mô Tả Pháp Lý:** Tìm thông tin này trên văn tự chuyển nhượng hiện hành. Nếu có chỗ, quý vị có thể viết hoặc đánh máy ở đây, nhưng có thể sẽ quá dài. Nếu vậy, hãy sử dụng cụm từ trên, sau đó tạo bản sao, viết hoặc đánh máy phần mô tả từ văn tự chuyển nhượng cuối cùng trên một tờ giấy riêng. Ghi là "Phụ Lục A" và đính kèm sau trang chữ ký.

Xem phụ lục "A" đính kèm,

(Chữ ký của người khai)  
[tên của người ký đầu tiên]

**Ghi ngày và ký tên trước mặt công chứng viên.**

[tên của người ký thứ hai, nếu có]

(Đánh máy hay viết tên in hoa)

