Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • California Real Estate Salesperson License Exam

California

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
1006	62	2026-10-18

© 2026 Test4X. All rights reserved.
For personal study use. Not for resale or redistribution.

Questions or corrections: support@test-4-x.com

Disclaimer

This study guide is compiled from official government handbooks and other publicly available sources, for educational purposes only. It is intended to help you study and prepare; it does not constitute legal or professional advice.

Rules and regulations change. Always refer to the official handbook published by your licensing authority for the most current and authoritative information. The publisher assumes no liability for any decision made on the basis of this material.

This publication is independent. It is not affiliated with, endorsed by, or sponsored by any licensing or examining authority. All trademarks are the property of their respective owners.

Edition 2026-10-18 • 1006 knowledge points • 62 chapters

Spotted an error, or have a question about this guide?
support@test-4-x.com

Contents

01	Real Estate Law: Definitions, the DRE and the Commissioner	1
02	Who Needs a License: Broker and Salesperson Acts and Exemptions	10
03	License Qualification, Examination, Education, Renewal and MLO Endorsement	16
04	Business Operations: Names, Offices, Affiliation, Advertising and Records	29
05	Trust Funds and Trust Account Reporting	36
06	Discipline, Enforcement and Penalties	41
07	License Fees and the Consumer Recovery Account	49
08	Other Regulated Businesses: Prepaid Rental Listing, Mineral/Oil/Gas, Out-of-State Land	55
09	Real vs. Personal Property, Fixtures and Land Descriptions	62
10	Estates and Forms of Co-Ownership	69
11	Recording, Title Assurance, Encumbrances and Homestead	75
12	Contracts: Formation and Essential Elements	87
13	Statute of Frauds, Interpretation, Discharge and Remedies	92
14	Real Estate Contracts, Options, Liquidated Damages and Arbitration	96
15	Deeds: Essentials, Acknowledgment, Recording and Delivery	104
16	Types of Deeds; Void and Voidable Deeds	109
17	Escrow: Nature, Elements and Instructions	112
18	Escrow Procedures, Escrow Law and Prohibited Conduct	117
19	Agency: Concepts, Creation and Authority	127
20	Fiduciary Duties and Disclosure Obligations	134
21	Dual Agency and Subagency	143
22	Listing Agreements and Broker Compensation	146
23	Broker Supervision and Liability	152
24	Termination of Agency	153
25	Statutory Agency Disclosure (Civil Code § 2079.13–2079.25)	154
26	Listing, Buyer-Broker, MLS and Mortgage-Broker Fiduciary Statutes	159

© 2026 Test4X • www.test-4-x.com/realestate • support@test-4-x.com

Contents (cont.)

27	Value: Concepts, Principles and Definitions	163
28	The Appraisal Process and the Sales Comparison Approach	169
29	The Cost Approach and Depreciation	172
30	The Income Approach, Residual Techniques and Multipliers	177
31	Reconciliation and Appraising Specific Property Types	182
32	Appraiser Licensing (BREA) and Appraisal Statutes	185
33	Deeds of Trust, Trustee Sales and Anti-Deficiency Rules	189
34	Loan Terms and Borrower Protections	197
35	Seller Financing, Land Contracts, Loan Modification and Foreclosure Consultants	210
36	Mortgage Loan Brokerage under the Real Estate Law	218
37	Leasehold Estates and Lease Essentials	235
38	Rent, Security Deposits and Screening Fees	241
39	Possession, Habitability, Maintenance and Tenant Remedies	252
40	Transfer and Termination of Tenancy; Unlawful Detainer	258
41	Tenant Protections and Landlord Prohibited Conduct	270
42	Property Management Practice	278
43	Common Interest Developments (Davis-Stirling Act)	282
44	Transfer Disclosure Statement (Civil Code § 1102 et seq.)	301
45	Natural Hazard, Fire and Earthquake Disclosures	310
46	Other Statutory Disclosures and Notices on Sale	318
47	Broker's Duty of Visual Inspection (Civil Code § 2079)	328
48	California Real Property Taxation	329
49	Fair Housing: Unruh Act, FEHA and the Holden Act	334
50	Subdivided Lands Law and Public Reports	341
51	Subdivision Map Act, Planning, Zoning and CEQA	363
52	Vacation Ownership and Time-Share Act	372

Contents (cont.)

53	Real Estate Math	381
54	Supplement: Foreclosure and Redemption	385
55	Supplement: Liens and Title	388
56	Supplement: Title and Ownership	390
57	Supplement: Landlord-Tenant	392
58	Supplement: Trust Funds	394
59	Supplement: State Property Law	396
60	Supplement: Closing Practice and Special Sales	398
61	Supplement: Mortgage Law	401
62	Supplement: License Law Gaps	405

CHAPTER 1

Real Estate Law: Definitions, the DRE and the Commissioner

1.1 Định Nghĩa Về Broker, Salesperson và Licensee

Thuật ngữ 'Licensee' (không sửa đổi) có nghĩa là bất kỳ người nào, broker hoặc salesperson, được cấp phép theo phần này. 'Broker' có nghĩa là một người được cấp phép làm broker; 'Salesperson' có nghĩa là một người được cấp phép làm salesperson. Một nhân viên bán bất động sản phải là một người tự nhiên, được thuê bởi một broker để được bồi thường, để thực hiện các hành động theo § § 10131 và những phần tiếp theo. Thuật ngữ 'salesman' có nghĩa là salesperson.

- ✓ Một nhân viên bán bất động sản phải là một người tự nhiên được thuê bởi một broker để được bồi thường
- ✓ Một broker hoặc công ty có thể được cấp phép, nhưng một salesperson phải là một người tự nhiên
- ✓ Thuật ngữ 'Licensee' mà không có sửa đổi bao gồm cả brokers và salespersons

1.2 Broker có trách nhiệm, quản lý viên và broker liên kết

Một 'broker có trách nhiệm' là broker chịu trách nhiệm thực hiện kiểm soát và giám sát các nhân viên bán hàng theo § 10159.2, hoặc một người được cấp phép phải chịu kỷ luật theo § 10177(h) vì không giám sát. Một 'quản lý viên' là một người được cấp phép được ủy quyền thực hiện các dịch vụ giám sát cho một broker có trách nhiệm. Một 'broker liên kết' là một broker được broker có trách nhiệm giữ lại để cung cấp các dịch vụ được cấp phép thay mặt broker có trách nhiệm.

- ✓ Một broker có trách nhiệm phải thực hiện kiểm soát và giám sát các nhân viên bán hàng liên kết và broker liên kết
- ✓ Giám sát được giới hạn trong tuân thủ quy định và bảo vệ người tiêu dùng
- ✓ Một broker liên kết là một broker được cấp phép làm việc dưới sự giám sát của một broker có trách nhiệm khác

1.3 Nghĩa vụ fiduciary và giám sát của môi giới được bảo tồn (§ 10010.5)

AB 1289 và AB 2884 không thay đổi các nghĩa vụ statutory/common law hiện hành của môi giới với tư cách là đại lý, nghĩa vụ fiduciary, nghĩa vụ công khai hoặc nghĩa vụ của môi giới chịu trách nhiệm phải giám sát. Một môi giới chịu trách nhiệm có nghĩa vụ giám sát các hoạt động có giấy phép của mỗi nhân viên bán hàng liên kết và broker associate bất kể hợp đồng giữ lại gọi nó là độc lập hay mối quan hệ tuyển dụng, và họ chịu trách nhiệm pháp lý về các hành động hoặc sơ suất của họ.

- ✓ Một môi giới chịu trách nhiệm phải giám sát các hoạt động có giấy phép của mỗi nhân viên bán hàng liên kết/broker associate bất kể nhãn độc lập nhân viên hay nhân viên
- ✓ Một môi giới chịu trách nhiệm chịu trách nhiệm pháp lý về các hành động hoặc sơ suất của nhân viên bán hàng/broker associate được giữ lại
- ✓ Các nghĩa vụ fiduciary và công khai của môi giới theo luật hiện hành vẫn có hiệu lực

1.4 Định nghĩa về danh sách và các loại hợp đồng danh sách

Một 'listing' bao gồm các danh sách chủ sở hữu/tài sản được rao bán/cho thuê/lease/trao đổi, danh sách các khách mua tiềm năng và các hợp đồng dịch vụ để quảng bá bán hoặc cho thuê. Một 'listing agreement' là một hợp đồng bằng văn bản giữa người bán và môi giới cho phép môi giới bán hoặc tìm kiếm người mua. Các loại: exclusive right to sell (bồi thường bất kể ai bán), seller reserved (không bồi thường nếu chủ sở hữu bán trực tiếp) và open (bồi thường chỉ nếu đại lý đó lấy được offer được chấp nhận trước).

- ✓ Một listing agreement phải là hợp đồng bằng văn bản giữa người bán và môi giới
- ✓ Listing exclusive right to sell cho phép đại lý nhận được bồi thường bất kể ai thực hiện bán trong thời hạn
- ✓ Theo open listing, không có quyền độc quyền được cấp và đại lý chỉ được trả lương nếu đại lý đó lấy được offer được chấp nhận trước khi tài sản được bán lại
- ✓ Theo seller reserved listing, không có bồi thường nợ nếu chủ sở hữu bán trực tiếp, không thông qua môi giới khác

1.5 Sở Bất động sản và Vai trò của Ủy viên

Sở Bất động sản tồn tại trong Cơ quan Kinh doanh, Dịch vụ Tiêu dùng và Nhà ở; Ủy viên Bất động sản là viên chức hàng đầu của sở. Trách nhiệm chính của Ủy viên là thực thi Luật Bất động sản và Luật Đất chia lô để đạt được sự bảo vệ tối đa cho những người mua tài sản bất động sản và những người giao dịch với các cấp phép bất động sản.

- ✓ Trách nhiệm chính của Ủy viên là thực thi luật để bảo vệ tối đa những người mua hàng và những người giao dịch với các cấp phép
- ✓ Ủy viên Bất động sản là viên chức hàng đầu của Sở Bất động sản

1.6 Bảo vệ công chúng là ưu tiên hàng đầu (§ 10050.1)

Bảo vệ công chúng là ưu tiên hàng đầu của Sở Công vụ khi thực hiện các chức năng cấp phép, quản lý và kỷ luật của nó. Khi bảo vệ công chúng xung đột với các lợi ích khác, bảo vệ công chúng là tối quan trọng.

- ✓ Bảo vệ công chúng là ưu tiên hàng đầu của Sở Công vụ
- ✓ Khi bảo vệ công chúng xung đột với các lợi ích khác, bảo vệ công chúng là tối quan trọng

1.7 Hóa đơn phạt và Tiền phạt Hành chính (§ 10080.9)

Nếu Ủy viên có lý do tin rằng một người không có giấy phép đang thực hiện những hoạt động yêu cầu giấy phép, hoặc một người có giấy phép đã vi phạm luật, Ủy viên có thể cấp một hóa đơn phạt bằng văn bản. Hóa đơn phạt có thể bao gồm lệnh sửa chữa và tiền phạt hành chính không vượt quá $2,500, được gửi vào Tài khoản Phục hồi của Quỹ Bất động sản. Người bị phạt có 30 ngày để yêu cầu xét xử hoặc hóa đơn phạt sẽ trở thành quyết định cuối cùng. Không có giấy phép nào có thể được cấp hoặc gia hạn trong khi còn có tiền phạt chưa thanh toán hoặc hóa đơn phạt chưa được sửa chữa.

- ✓ Tiền phạt hành chính qua hóa đơn phạt không được vượt quá $2,500
- ✓ Tiền phạt hóa đơn được gửi vào Tài khoản Phục hồi của Quỹ Bất động sản
- ✓ Người bị phạt có 30 ngày để yêu cầu xét xử hoặc hóa đơn phạt sẽ trở thành quyết định cuối cùng
- ✓ Không có giấy phép nào có thể được cấp hoặc gia hạn trong khi còn có tiền phạt chưa thanh toán hoặc hóa đơn phạt chưa được sửa chữa

1.8 Cấm Thu Phí Trước - Sửa Đổi Khoản Vay

Một người giấy phép đàm phán hoặc đề nghị thực hiện sửa đổi khoản vay thế chấp hoặc miễn trừ nợ với phí không được phép thu bất kỳ khoản bồi thường nào cho đến khi hoàn toàn thực hiện xong tất cả các dịch vụ đã hợp đồng, không được lập lien hoặc bảo đảm, và không được lấy quyền đại diện từ người vay.

- ✓ Không thu bất kỳ khoản bồi thường nào cho đến khi tất cả các dịch vụ được thực hiện hoàn toàn
- ✓ Không gán lương, lien hoặc bảo đảm để đảm bảo thanh toán
- ✓ Không có quyền đại diện từ người vay
- ✓ Chỉ áp dụng cho tài sản dân cư có bốn hoặc ít hơn bốn đơn vị nhà ở
- ✓ Vi phạm cũng phải chịu hình phạt dân sự tối đa $20,000 cho mỗi lần vi phạm theo Bộ Luật Dân Sự § 2944.7

1.9 Lệnh Dừng Lại và Không Tiếp Tục

Nếu Ủy viên xác định thông qua cuộc điều tra rằng một người đã vi phạm luật hoặc quy định về cấp phép, Ủy viên có thể phát hành lệnh dừng lại và không tiếp tục. Bị đơn phải ngay lập tức dừng hoạt động và có thể yêu cầu xét xử trong vòng 30 ngày kể từ ngày được phục vụ.

- ✓ Bị đơn phải ngay lập tức dừng hoạt động khi nhận được lệnh
- ✓ Bị đơn có thể yêu cầu xét xử trong vòng 30 ngày kể từ ngày được phục vụ
- ✓ Phiên xét xử phải bắt đầu trong vòng 30 ngày kể từ khi yêu cầu trừ khi bị đơn xin hoãn

1.10 Trích dẫn Luật Bất động sản và Các định nghĩa cốt lõi

Phần 1 của Bộ phận 4 được gọi là Luật Bất động sản. Các định nghĩa trong Chương 1 chỉ áp dụng cho phần này. 'Commissioner' (Ủy viên) có nghĩa là Ủy viên Bất động sản; 'Department' (Sở) có nghĩa là Sở Bất động sản trong Cơ quan Dịch vụ Kinh doanh, Bảo vệ Người tiêu dùng và Nhà ở. 'Person' (Cá nhân) bao gồm công ty, tổng công ty và hãng kinh doanh.

- ✓ Phần 1 của Bộ phận 4 của Bộ Luật Kinh doanh và Nghề nghiệp được gọi là Luật Bất động sản
- ✓ 'Person' bao gồm công ty, tổng công ty và hãng kinh doanh
- ✓ 'Department' có nghĩa là Sở Bất động sản trong Cơ quan Dịch vụ Kinh doanh, Bảo vệ Người tiêu dùng và Nhà ở

1.11 Định nghĩa và Ngoại lệ Advance Fee (§ 10026)

Advance fee là bất kỳ khoản phí nào, bất kể hình thức, được yêu cầu, đòi hỏi, tính phí, nhận hoặc thu bởi người có giấy phép cho các dịch vụ được cấp phép hoặc danh sách trước khi hoàn thành đầy đủ dịch vụ theo hợp đồng. Các khoản phí không được chia thành các thành phần để tránh quy định. Các ngoại lệ bao gồm tiền ký gửi theo Civil Code § 1950.5, phí sàng lọc § 1950.6, một số phí quảng cáo không dưới sự kiểm soát của nhà môi giới, và phí theo hợp đồng 'dịch vụ hạn chế' đủ điều kiện. Hoa hồng trả sau khi hoàn thành đầy đủ không phải là advance fee.

- ✓ Advance fee được thu trước khi người có giấy phép hoàn thành đầy đủ dịch vụ theo hợp đồng
- ✓ Một khoản phí không thể được chia thành các thành phần để tránh quy định advance-fee
- ✓ Hoa hồng chỉ phải trả sau khi hợp đồng được thực hiện đầy đủ KHÔNG phải là advance fee
- ✓ Tiền ký gửi bảo mật và phí sàng lọc người thuê được loại trừ khỏi định nghĩa advance fee

1.12 Định nghĩa Hợp đồng bán bất động sản và Deed of Trust

Hợp đồng bán bất động sản là một thỏa thuận để chuyển nhượng quyền sở hữu khi đáp ứng các điều kiện được chỉ định và KHÔNG yêu cầu chuyển nhượng quyền sở hữu trong vòng một năm kể từ khi thành lập (tức là hợp đồng mua bán đất trả góp). 'Deed of trust' bao gồm 'mortgage.' 'Cơ hội kinh doanh' bao gồm việc bán/cho thuê doanh nghiệp và lợi thế cạnh tranh của một doanh nghiệp hiện có.

- ✓ Hợp đồng bán bất động sản không yêu cầu chuyển nhượng quyền sở hữu trong vòng một năm kể từ khi thành lập
- ✓ 'Deed of trust' hoặc 'deed of trust' như được sử dụng trong phần này bao gồm một mortgage
- ✓ Cơ hội kinh doanh bao gồm doanh nghiệp và lợi thế cạnh tranh của một doanh nghiệp hiện có

1.13 Độc lập người thầu vs. nhân viên — không ảnh hưởng đến nghĩa vụ công cộng (§ 10032)

Tất cả các nghĩa vụ của các nhà môi giới và người bán hàng đối với thành viên công chúng đều áp dụng bất kể mối quan hệ giữa nhà môi giới và người bán hàng được đặc trưng là độc lập người thầu hay mối quan hệ chủ-nhân viên. Các bên có thể ký hợp đồng với bất kỳ để có mối quan hệ pháp lý với nhau; đặc trưng thuế/thất nghiệp theo sau Mã Bảo hiểm Thất nghiệp và bồi thường công nhân theo sau Mã Lao động.

- ✓ Các nghĩa vụ đối với công chúng áp dụng bất kể đặc trưng độc lập người thầu vs. nhân viên
- ✓ Nhà môi giới và người bán hàng có thể ký hợp đồng với tư cách độc lập người thầu hoặc mối quan hệ chủ-nhân viên cho mối quan hệ của họ

1.14 Bổ nhiệm và Trình độ của Ủy viên

Ủy viên được bổ nhiệm bởi Thống đốc. Ủy viên phải từng là một môi giới bất động sản hoạt động tích cực tại California trong năm năm, hoặc có kinh nghiệm bất động sản liên quan tại California trong năm năm trong vòng 10 năm qua.

- ✓ Ủy viên được bổ nhiệm bởi Thống đốc
- ✓ Ủy viên phải có 5 năm kinh nghiệm làm môi giới hoạt động tích cực tại California hoặc 5 năm kinh nghiệm bất động sản liên quan trong vòng 10 năm qua

1.15 Quyền Thực thi và Ban hành Quy tắc của Ủy viên

Ủy viên thực thi Luật Bất động sản và có toàn quyền để điều tiết và kiểm soát việc cấp và thu hồi (tạm thời và vĩnh viễn) tất cả các giấy phép. Ủy viên có thể ban hành, sửa đổi hoặc huỷ bỏ các quy tắc và quy định cần thiết cho việc thực thi, tuân theo Luật Thủ tục Hành chính. Các quy định này được tìm thấy trong Bộ luật Quy tắc California.

- ✓ Ủy viên có toàn quyền đối với việc cấp và thu hồi giấy phép, cả tạm thời và vĩnh viễn
- ✓ Các quy tắc và quy định phải được ban hành theo Luật Thủ tục Hành chính
- ✓ Văn phòng chính của Ủy viên đặt tại Sacramento

1.16 Quyền hạn của Ủy viên trong việc cấm chỉ và bổ nhiệm Người quản lý (§ § 10081, 10081.5)

Ủy viên có thể khởi động một hành động để cấm các vi phạm Luật Bất động sản và có thể yêu cầu bồi thường cho những người bị tổn hại. Đối với các vi phạm quỹ tin tưởng theo § 10145, nếu kiểm toán phát hiện sự trộn lẫn hoặc chuyển đổi quỹ tin tưởng vượt quá $10,000, tòa án có thể cấm người có giấy phép và bổ nhiệm người quản lý. Không có lệnh cấm tạm thời hoặc TRO nào được cấp mà không thông báo ít nhất năm ngày cho bị đơn.

- ✓ Ủy viên có thể yêu cầu lệnh cấm và bồi thường cho những người bị tổn hại bởi các vi phạm
- ✓ Kiểm toán cho thấy sự trộn lẫn hoặc chuyển đổi quỹ tin tưởng trên $10,000 có thể dẫn đến tòa án cấm người có giấy phép và bổ nhiệm người quản lý
- ✓ Không có lệnh cấm tạm thời hoặc TRO mà không có thông báo ít nhất năm ngày cho bị đơn

1.17 Công Khai Trạng Thái Giấy Phép DRE Trực Tuyến

Ủy viên phải cung cấp thông tin về trạng thái giấy phép trên internet bao gồm các lệnh tạm dừng, hủy bỏ và các cáo buộc được nộp. Thông tin cá nhân (điện thoại nhà, DOB, SSN) bị loại trừ, nhưng địa chỉ hồ sơ của người giữ giấy phép được công khai. Người giữ giấy phép có thể sử dụng hộp P.O. hoặc địa chỉ thư khác thay vì địa chỉ nhà cho hồ sơ công khai.

- ✓ Thông tin công khai trực tuyến phải bao gồm các lệnh tạm dừng, hủy bỏ và các cáo buộc
- ✓ Thông tin cá nhân như điện thoại nhà, DOB và SSN không được công khai
- ✓ Người giữ giấy phép có thể cung cấp hộp P.O. hoặc địa chỉ thay thế thay vì địa chỉ nhà
- ✓ Thông tin phải xác định các người giữ giấy phép liên kết và những người môi giới chịu trách nhiệm

1.18 Thỏa Thuận và Tài Liệu Phí Trả Trước

Ủy viên có thể yêu cầu các tài liệu thỏa thuận phí trả trước (hợp đồng, thư yêu cầu, quảng cáo) được nộp ít nhất 10 ngày dương lịch trước khi sử dụng. Nếu các tài liệu có khả năng gây hiểu lầm, ủy viên có thể lệnh không sử dụng trong vòng 10 ngày. Vi phạm là một tội nhẹ.

- ✓ Các tài liệu có thể được yêu cầu nộp 10 ngày dương lịch trước khi sử dụng
- ✓ Ủy viên có thể lệnh không sử dụng các tài liệu gây hiểu lầm trong vòng 10 ngày
- ✓ Vi phạm là một tội nhẹ có hình phạt lên tới $2,500 tiền phạt hoặc 6 tháng tù

1.19 Phí Trả Trước cho Khoản Vay Trên Bất Động Sản

Không hợp pháp khi tính phí trả trước để tìm kiếm các nhà cho vay thay mặt cho những người vay hoặc thực hiện các dịch vụ liên quan đến các khoản vay được bảo đảm bằng bất động sản trước khi người vay có nghĩa vụ, trừ khi được thực hiện bởi một người môi giới bất động sản được cấp phép tuân thủ luật pháp.

- ✓ Phí trả trước cho các dịch vụ vay trước khi người vay có nghĩa vụ yêu cầu một người môi giới được cấp phép
- ✓ Các ngân hàng, tổ chức tiết kiệm và các nhà cho vay tài chính được cấp phép được miễn trừ
- ✓ Việc vi phạm có thể bị phạt tối đa $10,000 (tối đa $50,000 đối với các công ty)

1.20 Lệnh Tạm Dừng hoặc Cấm

Ngoài các quyền hạn khác, ủy viên có thể tạm dừng hoặc cấm một môi giới, nhân viên bán hàng, hoặc người không có giấy phép trong tối đa 36 tháng khi điều đó có lợi ích công cộng và người đó đã vi phạm hoặc bị kết tội về tội phạm liên quan đến gian dối, lừa đảo, hoặc lừa bịp.

- ✓ Lệnh cấm/tạm dừng có thể kéo dài tối đa 36 tháng
- ✓ Lý do bao gồm vi phạm lợi ích công cộng hoặc kết tội về gian dối/lừa đảo/lừa bịp
- ✓ Người phải yêu cầu buổi họp tháo gỡ trong vòng 15 ngày kể từ khi nhận được thông báo hoặc mất quyền
- ✓ Sau khi nhận được thông báo, người đó bị cấm ngay lập tức khỏi hoạt động kinh doanh bất động sản

1.21 Xóa Bỏ Kỷ Luật Đăng Tải Sau 10 Năm

Một chủ giấy phép có thể nộp đơn kiến nghị với commissioner (có phí) để xóa bỏ một bài đăng kỷ luật đã có trên trang web DRE ít nhất 10 năm, sau khi cung cấp bằng chứng về sự cải tổ rằng thông báo này không còn gây rủi ro có thể xác định cho công chúng.

- ✓ Bài đăng kỷ luật phải có tuổi ít nhất 10 năm trước khi nộp đơn kiến nghị xóa bỏ
- ✓ Chủ giấy phép phải cung cấp bằng chứng về sự cải tổ
- ✓ Commissioner xem xét các vi phạm khác gây rủi ro có thể xác định trước khi xóa bỏ

1.22 Environmental Hazards Booklet

DRE xuất bản Hướng dẫn cho chủ nhà về các Mối nguy hiểm về Môi trường (B&P § 10084.1; Health and Safety Code § § 25417–25417.2) để giáo dục người tiêu dùng về các mối nguy hiểm phổ biến như amiăng, radon, sơn chứa chì, formaldehyde, bồn chứa và ô nhiễm đất hoặc nước. Các phiên bản mới phải tuân thủ đáng kể các yêu cầu công bố về chì và radon của liên bang, và hướng dẫn đã được cập nhật để bao gồm khí thứ ba từ khói, cháy rừng, biến đổi khí hậu và nâng mực nước biển. Việc giao phát tài liệu này được coi là thông tin chung đầy đủ về các mối nguy hiểm đó nhưng không bao giờ miễn trừ nghĩa vụ công bố các mối nguy hiểm đã biết trên tài sản.

- ✓ Hướng dẫn cho chủ nhà về các Mối nguy hiểm về Môi trường bao gồm amiăng, radon, sơn chứa chì, formaldehyde, bồn chứa và ô nhiễm
- ✓ Các phiên bản mới phải tuân thủ đáng kể các yêu cầu công bố về chì và radon của liên bang
- ✓ Được cập nhật để bao gồm khí thứ ba từ khói, cháy rừng, biến đổi khí hậu và nâng mực nước biển
- ✓ Việc giao phát tài liệu được coi là thông tin chung đầy đủ (Civil Code § 2079.7) nhưng không miễn trừ việc công bố các mối nguy hiểm đã biết

1.23 Gửi Tiền Lệ Phí vào Quỹ Bất Động Sản

Tất cả các khoản phí được tính và thu thập theo phần này (và theo Chương 1 của Phần 2), trừ khi có quy định khác, phải được nhà chuyên viên thanh tra nộp vào kho bạc nhà nước ít nhất một lần mỗi tháng, kèm theo một tuyên bố chi tiết.

- ✓ Các khoản phí được gửi vào Quỹ Bất Động Sản
- ✓ Nhà chuyên viên thanh tra phải nộp các khoản phí được thu thập ít nhất một lần mỗi tháng kèm theo tuyên bố chi tiết

1.24 Miễn Phí Cấp Phép và Gia Hạn cho Những Người Được Cấp Phép Quân Sự

Một người 'military licensee' là một người đã nắm giữ giấy phép bất động sản hoặc chứng chỉ khi nhập ngũ quân đội Hoa Kỳ và thông báo cho ủy viên trong sáu tháng kể từ lúc nhập ngũ. Những người được cấp phép như vậy không phải gia hạn cho đến kỳ cấp phép đầu tiên bắt đầu sau khi quay trở lại kinh doanh hoặc một năm sau khi chấm dứt dịch vụ quân sự, tùy theo điều nào sớm hơn. Các quyền lợi sẽ mất nếu bị phát hành không danh dự hoặc tự nguyện ở lại phục vụ hơn bảy năm kể từ ngày thông báo.

- ✓ Người được cấp phép quân sự phải thông báo cho ủy viên trong sáu tháng kể từ lúc nhập ngũ quân đội
- ✓ Gia hạn được hoãn lại cho đến khi sớm hơn khi quay trở lại kinh doanh hoặc một năm sau khi chấm dứt dịch vụ
- ✓ Các quyền lợi mất nếu bị phát hành không danh dự hoặc tự nguyện phục vụ hơn bảy năm kể từ thông báo
- ✓ Một người không thông báo có thể nộp đơn xin tái lập khi quay trở lại kinh doanh hoặc trong vòng một năm sau khi chấm dứt dịch vụ

CHAPTER 2

Who Needs a License: Broker and Salesperson Acts and Exemptions

2.1 Cấp Phép Bất Động Sản Bắt Buộc

Theo luật pháp, việc tham gia, hoạt động như một nhà môi giới bất động sản hoặc nhân viên bán hàng, quảng cáo hoặc giả định hoạt động như vậy ở California mà không có license trước, hoặc hoạt động như người phát hành khoản vay thế chấp mà không có sự chứng thực license là bất hợp pháp. Các công tố viên quận có nghĩa vụ truy tố các vi phạm.

- ✓ Cần có license để hoạt động như nhà môi giới hoặc nhân viên bán hàng bất động sản ở California
- ✓ Người phát hành khoản vay thế chấp cần có sự chứng thực license
- ✓ Các công tố viên quận có nghĩa vụ truy tố các vi phạm

2.2 Định Nghĩa Môi Giới Bất Động Sản

Người môi giới là người, để nhận được hoặc dự kiến sẽ nhận được tiền công hoặc lợi nhuận, thực hiện cho người khác các hành động như bán, mua, thúc đẩy, hoặc đàm phán liên quan đến bất động sản hoặc cơ hội kinh doanh; cho thuê; thu tiền thuê; tìm kiếm những người vay/cho vay và đàm phán các khoản vay; và bán/trao đổi hợp đồng bán bất động sản hoặc các chứng chỉ được bảo đảm bằng các quyền phát hành.

- ✓ Người môi giới hoạt động để nhận tiền công thay mặt cho một hoặc nhiều người
- ✓ Các hành động được bao gồm bao gồm bán, mua, cho thuê, và thu tiền thuê
- ✓ Các hành động được bao gồm bao gồm đàm phán các khoản vay được bảo đảm bằng quyền phát hành trên bất động sản
- ✓ Bất kể hình thức hoặc thời gian thanh toán tiền công

2.3 Những Người Miễn Trừ Khỏi Yêu Cầu Giấy Phép Bất Động Sản

Mục 10131 không yêu cầu giấy phép bất động sản khi được thực hiện bởi những người nhất định hoạt động trong những công suất cụ thể. Những miễn trừ này không áp dụng cho bất kỳ ai sử dụng chúng để tránh luật cấp giấy phép.

- ✓ Những người miễn trừ bao gồm: một sĩ quan công ty hoặc đối tác chung hoạt động trên tài sản của thực thể mà không có bồi thường đặc biệt; một người nắm giữ quyền hạn đã được thực hiện đúng; một luật sư cung cấp dịch vụ pháp lý; một người quản lý được tòa án chỉ định hoặc người quản lý phá sản; một người quản lý theo một bản công cụ tin tưởng bán hàng theo quyền hạn của tin tưởng đó
- ✓ Những miễn trừ là vô hiệu nếu được sử dụng để tránh các quy định của luật bất động sản

2.4 Phải Có Giấy Phép để Kiện Xin Bồi Thường

Một người hoạt động như đại lý hoặc nhân viên bán hàng không thể khởi kiện hoặc duy trì vụ kiện tại tòa án để thu thập bồi thường mà không tuyên bố VÀ chứng minh rằng họ được cấp phép hợp lệ vào thời điểm tranh chấp phát sinh.

- ✓ Nguyên đơn phải vừa tuyên bố vừa chứng minh rằng họ nắm giữ giấy phép hợp lệ khi tranh chấp phát sinh
- ✓ Áp dụng cho các đại lý và nhân viên bán hàng tìm kiếm bồi thường cho các hành động được cấp phép

2.5 Hạn chế về Thanh toán và Nhận Hoa hồng

Một người môi giới không được phép trả tiền cho một người không được cấp phép để thực hiện các hành động được cấp phép. Một nhân viên bán hàng chỉ có thể nhận bồi thường từ người môi giới mà họ được cấp phép và chỉ có thể thanh toán cho các người được cấp phép khác thông qua người môi giới chịu trách nhiệm.

- ✓ Một người môi giới không được phép thanh toán (trực tiếp hoặc gián tiếp) cho bất kỳ ai để thực hiện các hành động được cấp phép trừ khi họ là một người môi giới được cấp phép hoặc nhân viên bán hàng dưới quyền người môi giới chịu trách nhiệm; một người môi giới có thể trả hoa hồng cho một người môi giới ngoài bang
- ✓ Một nhân viên bán hàng chỉ có thể nhận bồi thường cho hoạt động được cấp phép từ người môi giới mà họ hiện đang được cấp phép
- ✓ Những người được cấp phép chia sẻ bồi thường phải được thanh toán thông qua người môi giới chịu trách nhiệm
- ✓ Vi phạm có thể dẫn đến tạm dừng hoặc hủy bỏ vĩnh viễn giấy phép

2.6 Hình Phạt Hình Sự vì Hoạt Động Không Có Giấy Phép

Hoạt động như hoặc quảng cáo là môi giới, nhân viên bán hàng hoặc người khởi tạo vay thế chấp mà không có giấy phép là một tội danh công cộng với những khoản phạt lớn và có thể bị phạt tù; các công ty phải đối mặt với những khoản phạt cao hơn.

- ✓ Cá nhân: phạt tiền lên đến $20,000, hoặc tối đa sáu tháng ở nhà tù hạt, hoặc cả hai
- ✓ Công ty: phạt tiền lên đến $60,000
- ✓ Những khoản phạt vượt quá $10,000 (cá nhân) hoặc $50,000 (công ty) có thể được gửi vào Quỹ Công Tố Gian Lận Bất Động Sản của hạt nếu quỹ này tồn tại

2.7 Miễn Trừ Quản Lý Bất Động Sản

Một số nhà quản lý và nhân viên được miễn trừ cấp phép, bao gồm những người quản lý cư trú tại khách sạn/motel/căn hộ và nhân viên của họ, cũng như nhân viên công ty quản lý bất động sản không có giấy phép thực hiện các chức năng cho thuê được chỉ định dưới sự giám sát của người môi giới. Các nhà môi giới phải thực hiện giám sát hợp lý đối với những người không có giấy phép như vậy.

- ✓ Những người quản lý cư trú của các căn hộ và nhân viên của họ được miễn trừ
- ✓ Nhân viên không có giấy phép có thể trình bày các đơn vị, nhận đơn đăng ký, tiền ký quỹ và tiền thuê dưới sự giám sát
- ✓ Nhà môi giới phải thực hiện giám sát và kiểm soát hợp lý đối với những người không có giấy phép
- ✓ Nhà môi giới phải tuân thủ Phần 10163 cho từng vị trí căn hộ

2.8 Định Nghĩa Nhà Môi Giới - Kinh Doanh Chứng Chỉ/Khoản Vay

Một người hoạt động với tư cách là bên chính trong kinh doanh cấp vay hoặc mua/bán hợp đồng bán bất động sản hoặc các chứng chỉ được bảo đảm bằng các yêu cầu nợ là một nhà môi giới. 'Kinh doanh' có nghĩa là mua lại, bán hoặc thực hiện tám hoặc nhiều hơn các hợp đồng, chứng chỉ hoặc khoản vay như vậy trong một năm dương lịch.

- ✓ Tám hoặc nhiều giao dịch mỗi năm dương lịch là điều kiện để được coi là 'kinh doanh'
- ✓ Quỹ riêng không bao gồm quỹ của bên thứ ba được cấp với điều kiện mua sau này
- ✓ Các giao dịch được thương lượng thông qua người được cấp phép không được tính vào ngưỡng

2.9 Miễn Trừ Giấy Phép Cho Các Tổ Chức Cho Vay và Tài Chính

Các quy định thế chấp/cho vay khác nhau (các tiểu mục (d) và (e) của § 10131, § 10131.1, Điều 5 và 7) không áp dụng cho các ngân hàng, công ty tín thác, các khoản tiết kiệm và khoản vay, hợp tác xã tín dụng, công ty bảo hiểm, các cơ chế cho vay tài chính, những người cho vay/quản lý thế chấp nhà ở, các nhà môi giới/đại lý chứng khoán, những người quản lý/người tiếp thị PACE và các tổ chức tư vấn được HUD phê duyệt nhất định hoạt động trong phạm vi quyền hạn của họ.

- ✓ Các ngân hàng, công ty tín thác, S&Ls, hợp tác xã tín dụng, công ty bảo hiểm và nhân viên của họ được miễn trừ khi hoạt động theo luật quy định của họ
- ✓ Một người thực hiện thu thập trên 10 khoản vay hoặc ít hơn, hoặc với số tiền $40,000 hoặc ít hơn mỗi năm dương lịch, được miễn trừ các quy định về thanh toán-thu thập/dịch vụ
- ✓ Một nhà môi giới phải thực hiện giám sát hợp lý đối với các nhân viên không có giấy phép, và ủy viên vẫn có thể kỷ luật một nhà môi giới vì hành vi sai trái của nhân viên không có giấy phép

2.10 Nhân viên Văn phòng được Miễn trừ cấp Giấy phép

Giấy phép không bắt buộc đối với những người làm công việc tốc ký, kế toán, lễ tân, điều hành tổng đài, hoặc những nhân viên hành chính khác khi thực hiện các chức năng hành chính của họ.

- ✓ Các Mục 10016, 10131, 10131.1 và 10132 không áp dụng đối với nhân viên hành chính thực hiện các nhiệm vụ hành chính
- ✓ Việc miễn trừ chỉ áp dụng trong khi thực hiện các chức năng hành chính, không phải các hoạt động có giấy phép

2.11 Hoạt Động Bất Động Sản của Hợp Tác Xã Yêu Cầu Các Đối Tác Được Cấp Phép

Một hợp tác xã có thể thực hiện các hành động yêu cầu giấy phép môi giới chỉ khi mỗi đối tác thực hiện hành động thay mặt cho hợp tác xã là một môi giới bất động sản được cấp phép.

- ✓ Mỗi đối tác hành động thay mặt cho hợp tác xã trong các hoạt động môi giới phải có giấy phép môi giới
- ✓ Không có gì cản trở hợp tác xã thực hiện các hành động môi giới nếu yêu cầu cấp phép này được đáp ứng

2.12 Broker Chuẩn Bị Các Tài Liệu Cho Vay là Hoạt Động Bất Hợp Pháp

Một môi giới bất động sản người lựa chọn và soạn thảo các công cụ pháp lý như giấy nợ, thế chấp và deed of trust để lấy phí trong một giao dịch cho vay độc lập có thể tham gia vào hoạt động bất hợp pháp của pháp luật. 'Hoạt động pháp lý' không giới hạn ở những lần xuất hiện tại tòa án—nó bao gồm cung cấp lời khuyên pháp lý và soạn thảo các công cụ pháp lý bảo vệ quyền pháp lý. Chỉ những người giữ giấy phép hoạt động của Thanh tra Sư pháp Tiểu bang mới có thể hoạt động theo pháp luật tại California.

- ✓ Không người nào có thể hoạt động theo pháp luật tại California trừ khi là một người giữ giấy phép hoạt động của Thanh tra Sư pháp Tiểu bang (§ 6125)
- ✓ Lựa chọn và soạn thảo giấy nợ, thế chấp và deed of trust bởi một môi giới để lấy phí trong một giao dịch cho vay độc lập đã được coi là hoạt động bất hợp pháp của pháp luật (People v. Sipper)
- ✓ Hoạt động pháp lý bao gồm lời khuyên pháp lý và soạn thảo các công cụ pháp lý, không chỉ những lần xuất hiện tại tòa án
- ✓ Hoạt động bất hợp pháp của pháp luật là tội phạm nhẹ bị phạt tù từ một năm tại nhà tù quận và/hoặc phạt tiền 1.000 đô la (§ 6126)

2.13 Miễn Trừ Quản Lý Cơ Sở Lưu Trữ Tự Phục Vụ

Theo Đạo luật Cơ Sở Lưu Trữ Tự Phục Vụ của California, chủ sở hữu hoặc nhà khai thác quản lý một cơ sở lưu trữ tự phục vụ hoặc nhận tiền thuê từ các cư dân không cần giấy phép bất động sản. Một cơ sở lưu trữ tự phục vụ cho thuê không gian lưu trữ riêng lẻ để lưu trữ tài sản cá nhân và không được phép sử dụng cho mục đích cư trú.

- ✓ Không cần giấy phép bất động sản để quản lý cơ sở lưu trữ tự phục vụ hoặc nhận tiền thuê từ các cư dân
- ✓ Không cư dân nào được phép sử dụng cơ sở lưu trữ tự phục vụ cho mục đích cư trú
- ✓ Cơ sở lưu trữ tự phục vụ không bao gồm nhà để xe hoặc khu vực lưu trữ trong một ngôi nhà riêng tư

2.14 Định Nghĩa Broker - Phí Tạm Ứng, Chứng Chỉ, MOG

Broker cũng bao gồm một người thu phí tạm ứng để quảng bá bán/cho thuê bất động sản; người thương thảo các chứng chỉ được chỉ định (trừ khi là broker-dealer có giấy phép); và người giao dịch tài sản khoáng chất, dầu hoặc khí đốt (MOG) để lấy lợi tức hoặc tư cách chủ thể.

- ✓ Thu phí tạm ứng để quảng bá bán/cho thuê bất động sản cần có giấy phép broker
- ✓ Các broker-dealer có giấy phép theo Luật Chứng Chỉ Công Ty được miễn từ quy định về chứng chỉ
- ✓ Giao dịch tài sản khoáng chất, dầu hoặc khí đốt để lấy lợi tức cần có giấy phép broker

2.15 Bán Nhà Di Động của Người Môi Giới

Một người môi giới được cấp phép chỉ có thể bán hoặc đàm phán một nhà di động/nhà sản xuất nếu nó đã được đăng ký theo Bộ luật Sức khỏe và An toàn. Một người môi giới không được phép trưng bày và đưa ra lời chào mua hai nhà di động trở lên để bán trừ khi người đó cũng được cấp phép như một nhà bán lẻ nhà di động.

- ✓ Người môi giới chỉ có thể bán nhà di động nếu nó đã được đăng ký theo Bộ luật Sức khỏe và An toàn
- ✓ Trưng bày/đưa ra lời chào bán hai nhà di động trở lên cần có giấy phép nhà bán lẻ nhà di động

2.16 Các Hành Động Quảng Cáo Mobilehome Bất Hợp Pháp của Các Người Được Cấp Phép

Một người được cấp phép bất động sản xử lý những ngôi nhà sản xuất/mobilehome không được phép quảng cáo hoặc đề nghị bán một đơn vị trừ khi nó được đặt đúng cách trong một công viên mobilehome được thiết lập hoặc nếu không được đặt hợp pháp trong ít nhất một năm liên tục không bị gián đoạn. Những người được cấp phép có những trách vụ cụ thể liên quan đến việc rút lại quảng cáo và các tuyên bố chính xác.

- ✓ Phải rút lại bất kỳ quảng cáo mobilehome nào trong vòng 48 giờ sau khi nhận được thông báo rằng đơn vị không còn sẵn sàng để bán, cho thuê hoặc trao đổi
- ✓ Không được quảng cáo một mobilehome/nhà sản xuất đã qua sử dụng như 'mới'
- ✓ Không được tuyên bố sai rằng 'không cần thanh toán trả trước' khi thanh toán trả trước thực sự được yêu cầu và được tài trợ bằng một khoản vay bổ sung
- ✓ Phải chứng thực đúng cách, ghi ngày và giao giấy chứng nhận quyền sở hữu/chứng chỉ và giao thẻ đăng ký cho một người chuyển giao hợp pháp

2.17 Các Chuyên Viên Bất Động Sản Được Cấp Phép Có Thể Bán Nhượng Quyền

Việc bán nhượng quyền ở California là bất hợp pháp trừ khi người đó được ủy quyền. Một loại người bán được ủy quyền là người được Bộ Bất Động Sản cấp phép làm người môi giới bất động sản hoặc người bán. Điều này kết nối licenza bất động sản với hoạt động bán nhượng quyền.

- ✓ Một người môi giới bất động sản hoặc người bán được cấp phép được ủy quyền để thực hiện việc bán nhượng quyền ở California
- ✓ Bán nhượng quyền không miễn trừ mà không có sự ủy quyền thích hợp (ví dụ: giấy phép DRE, giấy phép broker-dealer hoặc đăng ký broker nhượng quyền) là bất hợp pháp
- ✓ Một đề nghị nhượng quyền phải được đăng ký theo Luật Đầu Tư Nhượng Quyền hoặc được miễn trừ trước khi có thể được đề nghị hoặc bán

CHAPTER 3

License Qualification, Examination, Education, Renewal and MLO Endorsement

3.1 Yêu Cầu Giáo Dục cho Người Bán Bất Động Sản

Những người nộp đơn xin giấy phép/kỳ thi người bán bất động sản phải chứng minh hoàn thành thành công một khóa học ba đơn vị học kỳ về Nguyên tắc Bất Động Sản, cộng với Thực Hành Bất Động Sản, cộng với một khóa học theo quy định bổ sung tại một tổ chức được công nhận. Phải cung cấp bằng chứng trước khi dự kỳ thi.

- ✓ Phải hoàn thành Nguyên tắc Bất Động Sản, Thực Hành Bất Động Sản, và một khóa học được phê duyệt bổ sung
- ✓ Phải cung cấp bằng chứng hoàn thành khóa học trước khi dự kỳ thi người bán bất động sản
- ✓ Các yêu cầu được miễn thừa cho các thành viên của Đơn vị Luật pháp Tiểu bang California và những người đủ điều kiện cho kỳ thi người môi giới

3.2 Yêu Cầu Kinh Nghiệm Để Cấp Giấy Phép Môi Giới

Một ứng viên xin cấp giấy phép môi giới gốc phải chứng minh rằng họ đã giữ giấy phép nhân viên bán hàng trong ít nhất hai năm trong vòng năm năm qua và đang hoạt động tích cực trong lĩnh vực này. Ngoài ra, một ứng viên có kinh nghiệm bất động sản chung tương đương hai năm có thể gửi đơn kiến nghị; bằng đại học bốn năm với chuyên ngành/phụ ngành bất động sản có thể được coi là tương đương với hai năm kinh nghiệm.

- ✓ Phải đã giữ giấy phép nhân viên bán hàng và hoạt động tích cực ít nhất hai năm trong vòng năm năm qua
- ✓ Kinh nghiệm bất động sản chung tương đương hai năm có thể được chấp nhận thông qua đơn kiến nghị bằng văn bản
- ✓ Bằng đại học bốn năm với chuyên ngành/phụ ngành bất động sản có thể tương đương với hai năm kinh nghiệm

3.3 Yêu Cầu Nội Dung Kỳ Thi Viết

Tất cả những người nộp đơn xin cấp giấy phép bất động sản phải vượt qua kỳ thi viết do cục trưởng tổ chức cùng với việc chứng minh tính trung thực và sự thành thật. Đối với những người nộp đơn làm môi giới công ty, mỗi cán bộ hoặc đại lý mà công ty dự định hoạt động thông qua phải vượt qua. Kỳ thi kiểm tra kiến thức về Tiếng Anh (đọc, viết, chính tả), số học bất động sản, nguyên tắc chuyển nhượng, hợp đồng đại lý, phiếu tiền gửi, chứng thư, thế chấp, chứng thư niêm yết, hợp đồng đất đai, hợp đồng thuê, định giá và kinh tế đất đai.

- ✓ Cục trưởng xác định trình độ của người nộp đơn thông qua kỳ thi viết cùng với bằng chứng về tính trung thực và sự thành thật.
- ✓ Kỳ thi bao gồm trình độ tiếng Anh, số học bất động sản, chuyển nhượng, nghĩa vụ của đại lý, đạo đức kinh doanh, Luật Bất động sản, và Quy định của Cục trưởng trong Title 10 CCR.

3.4 Yêu Cầu Khóa Học Trước Cấp Giấy Phép Môi Giới Bất Động Sản

Những người nộp đơn xin cấp giấy phép môi giới phải hoàn thành, tại một tổ chức được công nhận, tám khóa học đại học ba đơn vị được yêu cầu theo luật định. Năm khóa là bắt buộc: Real Estate Practice (phải bao gồm thành phần thiên vị ẩn và thành phần công bằng nhà ở tương tác với roleplay), Legal Aspects of Real Estate, Real Estate Appraisal, Real Estate Financing, và Real Estate Economics hoặc Accounting. Người nộp đơn cũng phải hoàn thành ba khóa học được chọn từ danh sách bao gồm các khía cạnh pháp lý nâng cao, tài chính nâng cao, định giá nâng cao, luật kinh doanh, escrows, nguyên tắc bất động sản, quản lý tài sản, hành chính văn phòng, môi giới/cho vay khoản vay thế chấp, ứng dụng máy tính, và luật phát triển lợi ích chung.

- ✓ Những người nộp đơn xin cấp giấy phép môi giới phải hoàn thành năm khóa học ba đơn vị bắt buộc cộng với ba khóa học tùy chọn (tám khóa tổng cộng) tại một tổ chức được công nhận.
- ✓ Khóa học Real Estate Practice phải bao gồm thành phần thiên vị ẩn và thành phần roleplay công bằng nhà ở tương tác.
- ✓ Cô (ông) Ủy viên có thể miễn các yêu cầu khóa học cho một thành viên của State Bar of California hoặc một người đã hoàn thành một khóa học tương đương.

3.5 Hạn Thời Gian Bốn Năm Cho Giấy Phép Broker và Nhân Viên Bán Hàng

Tất cả các giấy phép real estate broker và nhân viên bán hàng được cấp bởi ủy viên đều có hạn thời gian bốn năm. Các ứng viên phải đủ điều kiện trong kỳ thi thích hợp và thỏa mãn tất cả các yêu cầu khác trước khi cấp giấy phép. Giấy phép bốn năm có thể được gia hạn bằng cách nộp đơn xin cần thiết và lệ phí cũng như tuân thủ các điều khoản giáo dục liên tục (Article 2.5, bắt đầu từ Section 10170).

- ✓ Cả giấy phép broker và nhân viên bán hàng đều được cấp cho thời kỳ bốn năm.
- ✓ Gia hạn yêu cầu đơn xin, lệ phí và tuân thủ giáo dục liên tục theo Article 2.5.

3.6 Căn cứ Từ chối Xác thực MLO

Ủy viên KHÔNG cấp xác thực MLO trừ khi: người nộp đơn không bao giờ bị thu hồi giấy phép MLO ở bất kỳ khu vực tài phán nào; không bị kết tội hoặc thú nhận tội hoặc nolo đối với tội phạm hình sự trong 7 năm trước khi nộp đơn (hoặc bất kỳ lúc nào nếu tội phạm liên quan đến gian lận, không trung thực, vi phạm lòng tin hoặc rửa tiền); chứng minh được trách nhiệm tài chính, nhân cách và khả năng thích hợp; và đã đáp ứng các yêu cầu giáo dục và kiểm tra viết.

- ✓ Không cấp xác thực MLO nếu người nộp đơn từng bị thu hồi giấy phép MLO ở bất kỳ khu vực tài phán chính phủ nào
- ✓ Không bị kết tội hình sự trong 7 năm trước khi nộp đơn, hoặc bất kỳ lúc nào nếu tội phạm liên quan đến gian lận, không trung thực, vi phạm lòng tin hoặc rửa tiền
- ✓ Người nộp đơn phải chứng minh được trách nhiệm tài chính, nhân cách và khả năng thích hợp để giành được sự tin tưởng của cộng đồng
- ✓ Những bản án hình sự bị xóa sạch hoặc ân xá không cần phải bị từ chối, nhưng các sự thật cơ bản có thể được xem xét

3.7 Giáo dục và Kiểm tra Tiền Cấp phép cho MLO

Ngoài các yêu cầu của § 10153, một ứng viên MLO phải hoàn thành ít nhất 20 giờ giáo dục được NMLS phê duyệt: 3 giờ luật liên bang, 3 giờ đạo đức (gian lận, bảo vệ người tiêu dùng, cho vay công bằng), và 2 giờ về các sản phẩm thế chấp phi truyền thống. Ứng viên phải vượt qua bài kiểm tra viết có tính năng lực với điểm số ít nhất 75%. Các bài kiểm tra không đạt có thể được làm lại sau 30 ngày; sau 3 lần không đạt liên tiếp, ứng viên phải chờ 6 tháng. Một MLO bị mất hiệu lực trong 5 năm trở lên phải làm lại bài kiểm tra.

- ✓ Các ứng viên MLO phải hoàn thành ít nhất 20 giờ giáo dục tiền cấp phép (3 luật liên bang, 3 đạo đức, 2 sản phẩm phi truyền thống)
- ✓ Điểm vượt qua bài kiểm tra là ít nhất 75% câu trả lời đúng
- ✓ Phải có ít nhất 30 ngày giữa các lần làm lại bài kiểm tra; chờ 6 tháng sau 3 lần không đạt liên tiếp
- ✓ Một MLO không duy trì được chứng thực hợp lệ trong 5 năm trở lên phải làm lại bài kiểm tra viết có tính năng lực

3.8 Yêu Cầu Cơ Bản về Giáo Dục Liên Tục

Là một điều kiện tiên quyết để gia hạn giấy phép bất động sản, các cá nhân có giấy phép phải hoàn thành 45 giờ đồng hồ giáo dục liên tục được phê duyệt trong khoảng thời gian bốn năm trước khi nộp đơn gia hạn. Ủy viên thông qua các quy định xác định các chương trình đủ điều kiện, tiêu chuẩn tương đương, hệ thống báo cáo và kiểm soát, kiểm tra các khóa học tư duy hoặc tự học, và điều kiện miễn trừ vì lý do sức khỏe, phục vụ quân sự hoặc những lý do cấp thiết khác.

- ✓ 45 giờ đồng hồ CE được phê duyệt được yêu cầu trong khoảng thời gian 4 năm trước khi gia hạn.
- ✓ CE là một điều kiện tiên quyết để gia hạn giấy phép vào và sau ngày 1 tháng 1 năm 1981.
- ✓ Miễn trừ có sẵn vì lý do sức khỏe, phục vụ quân sự hoặc những lý do cấp thiết khác.

3.9 Các Khóa Học Bắt Buộc Để Gia Hạn Lần Đầu

Đối với lần gia hạn đầu tiên của người giữ giấy phép, 45 giờ phải bao gồm các khóa học bắt buộc cụ thể: một khóa học đạo đức 3 giờ; một khóa học về đại lý 3 giờ; một khóa học về kế toán và xử lý quỹ tin tức 3 giờ; một khóa học về nhà ở công bằng 3 giờ với thành phần trò chơi vai trò tương tác; một khóa học quản lý rủi ro 3 giờ; một khóa đào tạo về thiên vị tiềm ẩn 2 giờ; và, đối với các nhà môi giới, một khóa học bổ sung 3 giờ về quản lý và giám sát văn phòng. Ít nhất 18 giờ phải là các khóa học về bảo vệ người tiêu dùng. 'Hoàn thành thành công' các khóa học bắt buộc này yêu cầu vượt qua kỳ thi cuối cùng.

- ✓ Lần gia hạn đầu tiên yêu cầu các khóa học 3 giờ về đạo đức, đại lý, xử lý quỹ tin tức, nhà ở công bằng (với trò chơi vai trò tương tác), và quản lý rủi ro, cộng với đào tạo thiên vị tiềm ẩn 2 giờ.
- ✓ Các nhà môi giới phải hoàn thành thêm một khóa học 3 giờ về quản lý và giám sát văn phòng.
- ✓ Ít nhất 18 trong số 45 giờ phải là các khóa học về bảo vệ người tiêu dùng.
- ✓ 'Hoàn thành thành công' có nghĩa là vượt qua kỳ thi cuối cùng.

3.10 Đơn Đăng Ký Giấy Phép Môi Giới và Nhân Viên Bán Hàng

Các đơn đăng ký để tham gia kỳ thi và cấp giấy phép môi giới hoặc nhân viên bán hàng phải được gửi bằng văn bản (hoặc điện tử đối với xác thực MLO) cho ủy viên với thông tin liên hệ hợp lệ và lệ phí được yêu cầu. Không cấp giấy phép cho đến khi người đăng ký vượt qua kỳ thi giấy phép tương ứng.

- ✓ Các đơn đăng ký phải được gửi bằng văn bản với thông tin liên hệ hợp lệ và lệ phí được yêu cầu
- ✓ Giấy phép không được cấp cho đến khi người đăng ký vượt qua kỳ thi giấy phép
- ✓ Các đơn xác thực MLO phải đáp ứng các yêu cầu tối thiểu của Luật SAFE (2008)

3.11 Điều kiện Đủ điều kiện của Ứng viên Không cư trú và Sự đồng ý Phục vụ

Một người không cư trú có thể được cấp giấy phép kinh doanh bất động sản California nếu họ đáp ứng các yêu cầu của chương và tiểu bang nơi họ cư trú cho phép cư dân California có được giấy phép ở đó. Mỗi ứng viên không cư trú phải nộp sự đồng ý không thể thu hồi rằng quá trình phục vụ có thể được gửi cho họ thông qua việc gửi tới Bộ Bất động sản khi không thể thực hiện phục vụ cá nhân ở California.

- ✓ Tiểu bang nơi cư trú của người không cư trú phải cho phép cấp phép tương hỗ cho cư dân California
- ✓ Công ty nước ngoài được miễn trừ nếu một sĩ quan môi giới được cấp phép chỉ định là cư dân California
- ✓ Người không cư trú phải nộp sự đồng ý không thể thu hồi để phục vụ quá trình thông qua DRE

3.12 Lấy Dấu Vân Tay và Chứng Minh Tính Trung Thực

Ủy viên có thể yêu cầu bằng chứng về tính trung thực và sự thành thật của ứng viên, bao gồm các sĩ quan công ty, giám đốc hoặc cổ đông nắm giữ 10% trở lên, và phải yêu cầu mỗi ứng viên ban đầu được lấy dấu vân tay trước khi cấp giấy phép. Các đơn kiến nghị tái bổ nhiệm hoặc giảm hình phạt cũng phải bao gồm dấu vân tay.

- ✓ Mỗi ứng viên ban đầu phải được lấy dấu vân tay trước khi cấp giấy phép
- ✓ Ủy viên có thể yêu cầu bằng chứng bổ sung về tính trung thực cho các ứng viên và sĩ quan công ty/giám đốc/cổ đông 10%+
- ✓ Các đơn kiến nghị tái bổ nhiệm hoặc giảm hình phạt phải bao gồm dấu vân tay

3.13 Cấm Gian Lận hoặc Cố Gắng Phá Hoại Kỳ Thi

Không ai được phép gian lận, phá hoại, hoặc cố gắng phá hoại kỳ thi cấp giấy phép. Các hành vi bị cấm bao gồm giao tiếp trái phép trong kỳ thi, sao chép câu trả lời, để người khác làm bài thi, lấy mất tài liệu thi, tái bản trái phép nội dung thi, sở hữu tài liệu hoặc thiết bị trái phép, không tuân theo quy tắc bảo mật, và cung cấp thông tin trình độ không chính xác. Ủy viên có thể cấm một ứng viên cố ý gian lận khỏi tham dự bất kỳ kỳ thi cấp giấy phép nào và khỏi nắm giữ giấy phép hoạt động trong vòng tới ba năm.

- ✓ Gian lận bao gồm sao chép câu trả lời, nhân danh, lấy mất hoặc tái bản tài liệu thi, và sở hữu thiết bị hoặc ghi chú trái phép.
- ✓ Ủy viên có thể cấm một người cố ý gian lận khỏi tham dự kỳ thi và khỏi nắm giữ giấy phép hoạt động trong vòng tới ba năm.

3.14 Gian Lận Liên Quan Đến Nhân Dạng Của Người Thi

Việc thực hiện lừa đảo hoặc gian lận liên quan đến nhân dạng cá nhân của mình trong bất kỳ kỳ thi, đơn xin, hoặc yêu cầu được thi là bất hợp pháp. Bất cứ người nào cố ý vi phạm hoặc biết rõ tham gia vào việc vi phạm đều có tội về một hành vi phạm tội nhẹ.

- ✓ Lừa đảo hoặc gian lận liên quan đến nhân dạng trong bất kỳ kỳ thi, đơn xin, hoặc yêu cầu được thi là bất hợp pháp.
- ✓ Vi phạm cố ý hoặc tham gia biết rõ là một hành vi phạm tội nhẹ.

3.15 Giới Hạn Thời Gian Thi Lại

Khi một ứng viên trượt kỳ thi đủ tiêu chuẩn, họ có thể nộp đơn thi lại bằng cách gửi đơn xin phù hợp và lệ phí. Đơn xin thi lại và lệ phí phải được nộp, và kỳ thi lại phải được tiến hành trong vòng hai năm kể từ ngày nộp đơn xin thi ban đầu.

- ✓ Ứng viên trượt có thể nộp đơn thi lại với đơn xin phù hợp và lệ phí.
- ✓ Kỳ thi lại phải được tiến hành trong vòng hai năm kể từ ngày nộp đơn xin thi ban đầu.

3.16 Tiếp Tục Hoạt Động Theo Gia Hạn Kịp Thời

Một đơn xin gia hạn được hoàn thành đúng cách được nộp trước nửa đêm của ngày cuối cùng của kỳ cấp phép, kèm theo phí gia hạn áp dụng và bằng chứng thiện chí về sự tuân thủ giáo dục liên tục, trao quyền cho người nộp đơn tiếp tục hoạt động theo giấy phép hiện có sau ngày hết hạn, trừ khi đã bị tạm dừng hoặc thu hồi trước đó. Nếu ủy viên xác định rằng các yêu cầu về CE không được đáp ứng, họ phải thông báo về thời gian tuân thủ mở rộng (Phần 10171.2) hoặc thông báo rằng quyền hoạt động hết hạn năm ngày sau khi thông báo được gửi hoặc vào ngày hết hạn bình thường, tùy theo điều nào xảy ra muộn hơn.

- ✓ Một đơn xin gia hạn kịp thời với phí và bằng chứng thiện chí về CE cho phép tiếp tục hoạt động sau ngày hết hạn.
- ✓ Nếu CE không được đáp ứng, quyền hoạt động hết hạn năm ngày sau khi thông báo được gửi hoặc vào ngày hết hạn bình thường, tùy theo điều nào xảy ra muộn hơn, tuân theo quyền tòa đàm phán.

3.17 Cấp Giấy Phép Hạn Chế và các Điều Kiện

Ủy viên có thể cấp giấy phép hạn chế cho người vi phạm Phần 4 theo cách chứng minh tạm dừng/thu hồi, hoặc cho ứng viên đáp ứng yêu cầu kỳ thi và kinh nghiệm nhưng không thể chứng minh thỏa đáng về các yêu cầu khác. Giấy phép hạn chế có thể bị giới hạn theo thời hạn, việc làm với một môi giới cụ thể (nếu là người bán hàng), hoặc bởi các điều kiện trong h行使 quyền hạn. Ủy viên cũng có thể yêu cầu giấy bảo lãnh như một điều kiện.

- ✓ Giấy phép hạn chế có thể được cấp sau khi tổ chức buổi làm việc cho một người vi phạm hoặc ứng viên không đủ điều kiện vì lợi ích công cộng.
- ✓ Các hạn chế có thể bao gồm giới hạn thời hạn, việc làm với một môi giới cụ thể, các điều kiện, và giấy bảo lãnh.

3.18 Không Có Quyền Sở Hữu Tài Sản hoặc Quyền Gia Hạn trong Giấy Phép Bị Hạn Chế

Giấy phép bị hạn chế không cấp quyền sở hữu tài sản đối với các đặc quyền được thực hiện, và người nắm giữ không có quyền gia hạn. Cơ quan Chuyên Ủy có thể, mà không cần tổ chức phiên điều trần, phát hành một lệnh tạm dừng quyền của người được cấp phép để thực hiện các đặc quyền giấy phép bị hạn chế, chờ đợi xác định cuối cùng sau khi tổ chức phiên điều trần chính thức.

- ✓ Giấy phép bị hạn chế không cấp quyền sở hữu tài sản và không có quyền gia hạn.
- ✓ Cơ quan Chuyên Ủy có thể tạm dừng các đặc quyền giấy phép bị hạn chế mà không cần phiên điều trần, chờ đợi xác định chính thức tại phiên điều trần.

3.19 Định Nghĩa Người Thực Hiện Gốc Khoản Vay Thế Chấp và Đạo Luật SAFE

Theo cách thực hiện của California đối với Đạo Luật SAFE liên bang, một 'mortgage loan originator' (MLO) là một cá nhân nhận đơn xin vay thế chấp nhà ở hoặc đề xuất/thương thảo các điều khoản của khoản vay thế chấp nhà ở để được bồi thường hoặc lợi nhuận. Các cá nhân chỉ thực hiện các nhiệm vụ thuần túy hành chính/văn phòng, những người chỉ cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản (trừ khi được lender hoặc MLO thanh toán), và một số đối tượng khác bị loại trừ. Khoản vay thế chấp nhà ở được bảo đảm bằng một dinh cư có một đến bốn đơn vị được sử dụng cho mục đích cá nhân, gia đình hoặc hộ gia đình.

- ✓ Một MLO nhận đơn xin vay thế chấp nhà ở hoặc đề xuất/thương thảo các điều khoản khoản vay để được bồi thường hoặc lợi nhuận.
- ✓ Dinh cư có nghĩa là một cấu trúc nhà ở có một đến bốn đơn vị, bao gồm các căn hộ chung cư, nhà di động và xe moóc được sử dụng làm nơi cư trú.

3.20 Yêu Cầu Chứng Thực Giấy Phép MLO

Không ai có thể kinh doanh với tư cách là người khởi tạo khoản vay cấp thế chấp mà không trước tiên lấy và duy trì giấy phép bất động sản AND lấy và duy trì chứng thực giấy phép người khởi tạo khoản vay cấp thế chấp. Các chứng thực có hiệu lực trong một năm, hết hạn vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Các nhà môi giới và nhân viên bán hàng người tạo, sắp xếp hoặc phục vụ các khoản vay nhà ở từ một đến bốn đơn vị phải thông báo cho bộ phận. Không thông báo hoặc không lấy chứng thực dẫn đến hình phạt $50 mỗi ngày (30 ngày đầu), sau đó $100 mỗi ngày, tối đa $10,000. Các khoản phạt được gửi vào Tài Khoản Phục Hồi Người Tiêu Dùng của Quỹ Bất Động Sản.

- ✓ MLO phải nắm giữ cả giấy phép bất động sản và chứng thực giấy phép người khởi tạo khoản vay cấp thế chấp, hết hạn vào ngày 31 tháng 12.
- ✓ Không thông báo hoặc không lấy chứng thực sẽ bị phạt $50 mỗi ngày trong 30 ngày rồi $100 mỗi ngày, tối đa $10,000; tiền sẽ chuyển vào Tài Khoản Phục Hồi Người Tiêu Dùng.

3.21 Yêu Cầu Ứng Dụng Endorsement MLO

Một ứng viên xin cấp phép mortgage loan originator (MLO) endorsement từ Ủy viên DRE phải cung cấp thông tin định danh cho Hệ thống và Sổ đăng ký Cấp phép Liên tiểu bang Quốc gia (NMLS&R), bao gồm hình ảnh dấu vân tay để kiểm tra lý lịch hình sự liên bang và tiểu bang, lịch sử cá nhân và kinh nghiệm, ủy quyền cho báo cáo tín dụng độc lập, và thông tin về các phát hiện hành chính, dân sự hoặc hình sự từ bất kỳ khu pháp lý nào.

- ✓ Các ứng viên MLO phải nộp dấu vân tay để kiểm tra lý lịch hình sự tiểu bang và liên bang thông qua NMLS&R
- ✓ Các ứng viên phải ủy quyền cho NMLS&R và Ủy viên để lấy báo cáo tín dụng độc lập và bất kỳ phát hiện hành chính/dân sự/hình sự nào

3.22 Kỷ Luật Các Chủ Sở Hữu Giấy Chứng Thực MLO

Sau khi thông báo và điều trần, Ủy viên có thể từ chối, tạm dừng, thu hồi, hạn chế, đặt điều kiện hoặc từ chối gia hạn giấy chứng thực MLO do vi phạm bài viết hoặc các quy tắc của nó, hoặc nếu người nộp đơn/chủ sở hữu không đáp ứng các yêu cầu của § 10166.05 hoặc § 10166.09, giữ lại thông tin, hoặc đưa ra những tuyên bố sai sự thật trọng yếu. Ủy viên cũng có thể phát hành các lệnh dừng lại và kiêng cử, bao gồm các lệnh tạm thời ngay lập tức.

- ✓ Giấy chứng thực MLO có thể bị từ chối, tạm dừng, thu hồi, hạn chế hoặc không được gia hạn do vi phạm hoặc tuyên bố sai sự thật trọng yếu
- ✓ Ủy viên có thể phát hành các lệnh tạm thời ngay lập tức dừng lại và kiêng cử, cũng như các lệnh ngừng kinh doanh

3.23 Báo cáo Hoạt động Kinh doanh Thế chấp của Môi giới

Một môi giới cấp, sắp xếp hoặc phục vụ một hoặc nhiều khoản vay trong một năm dương lịch được bảo đảm bằng 1-4 đơn vị nhà ở phải nộp báo cáo hoạt động kinh doanh hàng năm trong vòng 90 ngày kể từ khi kết thúc năm tài chính của môi giới. Báo cáo bao gồm tất cả các nhà môi giới/nhân viên bán hàng được giám sát và chi tiết các hoạt động thế chấp, tổng số khoản vay, lãi suất, thù lao, phí trả trước và công khai. Nộp muộn cho phép Ủy viên tính phí gấp 1,5 lần chi phí kiểm tra, và không thanh toán trong vòng 60 ngày có thể dẫn đến tạm dừng hoặc không gia hạn giấy phép.

- ✓ Các nhà môi giới cấp/sắp xếp/phục vụ các khoản vay nhà ở 1-4 đơn vị phải nộp báo cáo hoạt động kinh doanh hàng năm trong vòng 90 ngày kể từ khi kết thúc năm tài chính
- ✓ Nộp muộn cho phép Ủy viên tính phí gấp 1,5 lần chi phí kiểm tra, với tạm dừng giấy phép do không thanh toán trong vòng 60 ngày
- ✓ Các nhà môi giới có thể nộp báo cáo hợp nhất để thỏa mãn cả § 10166.07 và § 10232.2

3.24 Lưu Giữ Hồ Sơ và Kiểm Toán

Các nhà môi giới cho vay thế chấp phải lưu giữ tài liệu (tối thiểu những tài liệu được liệt kê trong § 10148) để cho phép Ủy viên xác minh sự tuân thủ. Hồ sơ phải tuân theo kiểm tra, kiểm toán hoặc xem xét sau khi thông báo hợp lý, và việc không cung cấp hồ sơ trong thời gian được chỉ định có thể dẫn đến tạm ngừng hoặc thu hồi giấy phép. Các khoản phạt được áp đặt trong kỳ kiểm toán được gửi vào Tài khoản Phục Hồi Người Tiêu Dùng của Quỹ Bất Động Sản.

- ✓ Các nhà môi giới cho vay thế chấp phải lưu giữ hồ sơ (tối thiểu những hồ sơ được liệt kê trong § 10148) để Ủy viên xem xét
- ✓ Việc không cung cấp hồ sơ trong khoảng thời gian được yêu cầu có thể dẫn đến tạm ngừng hoặc thu hồi giấy phép
- ✓ Các khoản phạt được thu thập được gửi vào Tài khoản Phục Hồi Người Tiêu Dùng của Quỹ Bất Động Sản

3.25 Gia Hạn Xác Nhận MLO và Giáo Dục Liên Tục

Để gia hạn xác nhận MLO, người khởi tạo phải tiếp tục đáp ứng các tiêu chuẩn tối thiểu và hoàn thành giáo dục liên tục hàng năm. Các MLO phải hoàn thành ít nhất 8 giờ CE hàng năm: 3 giờ luật liên bang, 2 giờ đạo đức (gian lận, bảo vệ người tiêu dùng, cho vay công bằng), và 2 giờ về các sản phẩm thế chấp phi truyền thống. Tín dụng chỉ được cấp trong năm khóa học được thực hiện, cùng một khóa học không thể được lặp lại trong những năm liên tiếp, và một MLO lapsed/suspended/revoked phải hoàn thành CE cho năm cuối cùng được nắm giữ trước khi khôi phục.

- ✓ Các MLO phải hoàn thành ít nhất 8 giờ giáo dục liên tục hàng năm (3 fed law, 2 ethics, 2 nontraditional products)
- ✓ Tín dụng CE chỉ được nhận trong năm khóa học được thực hiện; cùng một khóa học không thể được lặp lại trong cùng một năm hoặc những năm liên tiếp

✓

Một MLO lapsed/expired/suspended/revoked phải hoàn thành CE cho năm cuối cùng được nắm giữ trước khi khôi phục

3.26 Khóa Học Khảo Sát Chín Giờ Cho Các Kỳ Gia Hạn Tiếp Theo

Một người được cấp phép đã gia hạn theo các yêu cầu gia hạn lần đầu phải, đối với các kỳ gia hạn tiếp theo, hoàn thành 45 giờ học kể cả khóa học khảo sát cập nhật chín giờ bao gồm các lĩnh vực đề tài về đạo đức, đại lý, quản lý quỹ tin tưởng, công bằng trong nhà ở, quản lý rủi ro, thiên vị tiềm ẩn, và (đối với các nhà môi giới) quản lý/giám sát văn phòng.

- ✓ Các kỳ gia hạn tiếp theo yêu cầu khóa học khảo sát cập nhật chín giờ trong vòng 45 giờ.
- ✓ Khóa học khảo sát phải bao gồm các lĩnh vực đề tài bắt buộc từ các đoạn (1)–(7) của § 10170.5(a).

3.27 Miễn trừ Giáo dục Liên tục cho Các Cấp phép Cao cấp Lâu dài

Yêu cầu giáo dục liên tục không áp dụng cho người cấp phép bất động sản chứng minh được với ủy viên rằng họ đã là người cấp phép trong tình trạng tốt liên tục trong 30 năm tại California và từ 70 tuổi trở lên. Tình trạng tốt có nghĩa là giấy phép hoạt động không bị tạm dừng, thu hồi hoặc hạn chế do kỷ luật, không bị từ bỏ trong quá trình điều tra, và không bị cấm.

- ✓ Miễn trừ CE yêu cầu 30 năm liên tục là người cấp phép trong tình trạng tốt VÀ từ 70 tuổi trở lên.
- ✓ Tình trạng tốt không bao gồm các giấy phép bị tạm dừng, thu hồi, hạn chế, từ bỏ trong quá trình điều tra, hoặc bị cấm.

3.28 Thời Hạn Gia Hạn CE và Yêu Cầu Tái Lập Phép

Nếu một ứng viên nộp bằng chứng CE có thiện chí nhưng không đủ, ủy viên có thể gia hạn giấy phép thêm 90 ngày để cho phép cung cấp bằng chứng bổ sung (giấy phép vẫn hết hạn bốn năm kể từ ngày ban đầu). Giấy phép bị thu hồi không được tái lập lại, cũng như giấy phép bị hạn chế không được cấp, mà không có bằng chứng về CE yêu cầu (trừ khi yêu cầu kỳ thi đủ điều kiện thay thế). Các ứng viên gia hạn hoặc tái lập có giấy phép hoạt động lần cuối được cấp bốn năm trở lên phía trước phải xuất trình bằng chứng tuân thủ CE; nếu không, giấy phép tạm thời 90 ngày có thể được cấp.

- ✓ Ủy viên có thể cấp thời hạn gia hạn 90 ngày cho bằng chứng CE có thiện chí nhưng không đủ.
- ✓ Tái lập giấy phép bị thu hồi hoặc bị hạn chế yêu cầu bằng chứng về CE yêu cầu trừ khi kỳ thi đủ điều kiện là bắt buộc.
- ✓ Giấy phép tạm thời 90 ngày có thể được cấp khi tuân thủ CE không được thể hiện khi gia hạn hoặc tái lập sau 4 năm trở lên.

3.29 Từ Chối/Tạm Dừng Cấp Phép vì Nợ Hỗ Trợ Con Cái

Các cơ quan cấp phép của California, bao gồm Bộ Bất Động Sản, phải kiểm tra các ứng viên so với danh sách được chứng thực các bên nợ hỗ trợ con cái không tuân thủ. DRE có thể giữ lại việc cấp hoặc gia hạn giấy phép bất động sản nếu ứng viên có tên trong danh sách. 'Tuân thủ' có nghĩa là không quá 30 ngày lịch nợ tiền hỗ trợ hoặc có được phán quyết tư pháp về cấm chính đáng. Điều này có tác động trực tiếp đến các nhà được cấp phép bất động sản và ứng viên.

- ✓ Bộ Bất Động Sản là một 'cơ quan' thuộc Mục 17520 và phải kiểm tra các ứng viên so với danh sách chứng thực về nợ hỗ trợ con cái trước khi cấp hoặc gia hạn giấy phép
- ✓ Tuân thủ có nghĩa là không quá 30 ngày lịch nợ tiền hỗ trợ hiện tại, thanh toán định kỳ hoặc các nghĩa vụ hoàn tiền
- ✓ Các cơ quan phải thu thập số an sinh xã hội hoặc số nhận dạng người nộp thuế cá nhân từ tất cả các ứng viên cấp phép nhằm mục đích so khớp

3.30 Giấy phép Tạm thời và Quy trình Phát hành

Một người nộp đơn trong danh sách được chứng nhận mà nếu không thì đủ điều kiện sẽ nhận được giấy phép tạm thời có hiệu lực trong 150 ngày. Khi hết hạn, giấy phép bị từ chối trừ khi ban giám đốc nhận được giấy phát hành từ cơ quan hỗ trợ con em địa phương xác nhận tuân thủ hoặc thỏa thuận thanh toán. Người nộp đơn phải hành động tích cực trong việc trả lời các thông báo, vì giấy phép tạm thời sẽ hết hạn sau 150 ngày.

- ✓ Một giấy phép tạm thời có hiệu lực trong 150 ngày được cấp cho một người nộp đơn đủ điều kiện có tên trong danh sách được chứng nhận
- ✓ Chỉ một giấy phép tạm thời có thể được cấp trong một kỳ hạn giấy phép và thời gian 150 ngày nói chung không thể được gia hạn (ngoại trừ một số bằng lái xe)
- ✓ Một ban giám đốc nhận được giấy phát hành từ cơ quan hỗ trợ con em địa phương phải xử lý nó trong vòng năm ngày làm việc
- ✓ Các quỹ được thanh toán bởi một người nộp đơn/người có giấy phép sẽ không được hoàn lại nếu giấy phép bị từ chối hoặc tạm dừng theo phần này

3.31 Cấp phép nhanh cho Cựu quân nhân và Vợ/Chồng của Quân nhân

Ủy viên phải tăng tốc độ quy trình cấp phép ban đầu cho những cựu quân nhân đã phục vụ tích cực được phát hành danh dự và cho những người vợ/chồng của những thành viên quân đội đang hoạt động được đóng quân tại California những người nắm giữ giấy phép hiện hành ở một thẩm phán quyền khác. Những người nộp đơn có thể áp dụng kinh nghiệm quân sự để đáp ứng các yêu cầu cấp phép môi giới.

- ✓ Những cựu quân nhân đã phục vụ tích cực được phát hành danh dự nhận được cấp phép ban đầu được tăng tốc độ
- ✓ Những người vợ quân sự được giao cho California những người nắm giữ giấy phép ngoài bang hiện hành nhận được xử lý được tăng tốc độ
- ✓ Kinh nghiệm quân sự có thể được áp dụng để đáp ứng các yêu cầu cấp phép môi giới

3.32 Định Nghĩa Cơ Sở Được Công Nhận

Một 'cơ sở được công nhận' có nghĩa là một cao đẳng hoặc đại học được công nhận bởi Hiệp Hội Phía Tây các Trường học và Cao đẳng (WASC) hoặc bởi một cơ quan công nhận khu vực khác được Bộ Giáo dục Hoa Kỳ công nhận, hoặc một cơ sở mà ủy viên cho rằng có chương trình giáo dục bất động sản tương đương. Một 'khóa học tương đương' bao gồm các khóa học tại một trường dạy nghề tư nhân được ủy viên xác định là tương đương về chất lượng với các khóa học bất động sản tại các cao đẳng được WASC công nhận.

- ✓ Cơ sở được công nhận có nghĩa là một cao đẳng/đại học được công nhận bởi WASC hoặc bởi một cơ quan khu vực được công nhận khác.
- ✓ Khóa học tương đương có nghĩa là các khóa học tại trường dạy nghề tư nhân được ủy viên xác định là tương đương về chất lượng với các khóa học bất động sản tại cao đẳng được công nhận.

CHAPTER 4

Business Operations: Names, Offices, Affiliation, Advertising and Records

4.1 Yêu Cầu Tiết Lộ Quảng Cáo cho các Người Cấp Phép

Các người cấp phép phải tiết lộ trong quảng cáo rằng họ đang thực hiện các hành động yêu cầu giấy phép bất động sản, và phải bao gồm tên của họ, số giấy phép, mã định danh duy nhất NMLS (nếu là người cấp phép cho vay thế chấp), và danh tính của nhà môi giới chịu trách nhiệm trên các tài liệu yêu cầu lần đầu tiên liên hệ và hợp đồng mua bán.

- ✓ Tất cả quảng cáo hoạt động có giấy phép phải chứa một chỉ định tiết lộ rằng người cấp phép đang thực hiện các hành động yêu cầu giấy phép
- ✓ Tên, số ID giấy phép, mã định danh duy nhất NMLS (nếu MLO), và danh tính của nhà môi giới chịu trách nhiệm phải xuất hiện trên các tài liệu yêu cầu điểm tiếp xúc đầu tiên và hợp đồng mua bán
- ✓ Một người cấp phép đã thay đổi tên họ hợp pháp có thể tiếp tục sử dụng tên cũ cho kinh doanh giấy phép nếu cả hai tên đều được nộp với bộ phận
- ✓ Các ngoại lệ tồn tại cho các biển 'bán/cho thuê/cho thuê/mở cửa/hướng dẫn' chỉ hiển thị danh tính của nhà môi giới chịu trách nhiệm hoặc không hiển thị ID người cấp phép

4.2 Trách Nhiệm Giám Sát của Sĩ Quan Được Chỉ Định

Sĩ quan được chỉ định bởi người nắm giấy phép môi giới công ty (theo Phần 10211) chịu trách nhiệm giám sát và kiểm soát các hoạt động do các sĩ quan và nhân viên thực hiện, bao gồm giám sát những người bán hàng được cấp phép cho công ty. Một môi giới công ty với các sĩ quan môi giới bổ sung có thể, thông qua quyết định của hội đồng quản trị, giao trách nhiệm giám sát những người bán hàng cho những sĩ quan môi giới đó. Một bản sao được chứng thực của bất kỳ quyết định nào như vậy phải được nộp với cơ quan quản lý trong vòng năm ngày kể từ khi thông qua hoặc sửa đổi.

- ✓ Sĩ quan công ty được chỉ định chịu trách nhiệm giám sát và kiểm soát hoạt động được cấp phép công ty, bao gồm những người bán hàng.
- ✓ Trách nhiệm giám sát có thể được giao cho các sĩ quan môi giới thông qua quyết định của hội đồng quản trị, được nộp với cơ quan quản lý trong vòng năm ngày.

4.3 Định Nghĩa Về Dịch Vụ Môi Giới Bất Động Sản

Dịch vụ môi giới bất động sản liên quan đến hoạt động đại lý được thực hiện để nhận tiền thù lao, chủ yếu hướng tới việc bán, trao đổi, cho thuê, cho vay, cấp vốn hoặc quản lý bất động sản hoặc cơ hội kinh doanh. Toàn bộ ngành kinh doanh bất động sản bao gồm sản xuất, tiếp thị và tài trợ bất động sản.

- ✓ Dịch vụ môi giới yêu cầu mối quan hệ đại lý được thực hiện để nhận tiền thù lao
- ✓ Các hoạt động môi giới bao gồm bán, trao đổi, cho thuê, cho vay, cấp vốn hoặc quản lý bất động sản hoặc cơ hội kinh doanh

4.4 Trách Nhiệm Giám Sát Hợp Lý của Môi Giới

Một môi giới phải thực hiện giám sát hợp lý đối với các hoạt động của các nhân viên bán hàng liên kết với công ty môi giới. Đây là một nghĩa vụ quan trọng khác biệt với hoạt động bán hàng thông thường vì thực tiễn bất động sản liên quan đến các sản phẩm phức tạp, được cá nhân hóa và dịch vụ chuyên nghiệp.

- ✓ Giám sát hợp lý bao gồm việc thiết lập các chính sách, quy tắc, thủ tục và hệ thống để xem xét, giám sát, kiểm tra và quản lý các hoạt động của nhân viên bán hàng
- ✓ Môi giới phải làm quen với và tuân thủ nhiều yêu cầu pháp lý khác do Bộ Bất Động Sản quy định
- ✓ Người được cấp phép phải chuẩn bị để giáo dục, hướng dẫn và tư vấn cho khách hàng vì bất động sản thường là khoản mua lớn nhất của người mua

4.5 Quảng Cáo Sai Lệch Về Đất Đai hoặc Các Dự Án Chia Lô

Việc cố ý công bố, phân phối hoặc hỗ trợ các tuyên bố sai lệch về đất đai hoặc dự án chia lô được cung cấp để bán hoặc cho thuê là một hành vi vi phạm pháp luật công, và người có giấy phép có thể phải đối mặt với việc tạm dừng hoặc thu hồi giấy phép.

- ✓ Bị phạt tiền lên tới $1,000, lên tới một năm trong nhà tù quận, hoặc cả hai
- ✓ Người có giấy phép bất động sản vi phạm điều này sẽ bị xem xét kỷ luật để tạm dừng hoặc thu hồi giấy phép
- ✓ Chủ công tố viên của mỗi quận truy tố các vi phạm xảy ra trong quận đó

4.6 Công Khai Hình Ảnh Bất Động Sản Được Chỉnh Sửa Kỹ Thuật Số

Một môi giới hoặc nhân viên bán hàng sử dụng hình ảnh được chỉnh sửa kỹ thuật số trong quảng cáo để bán bất động sản phải công khai việc chỉnh sửa và cung cấp quyền truy cập vào hình ảnh gốc chưa được chỉnh sửa.

- ✓ Các quảng cáo có hình ảnh được chỉnh sửa kỹ thuật số phải bao gồm một tuyên bố rõ ràng công khai việc chỉnh sửa cộng với liên kết/URL/mã QR tới hình ảnh gốc chưa được chỉnh sửa
- ✓ Một 'hình ảnh được chỉnh sửa kỹ thuật số' là hình ảnh được thay đổi thông qua phần mềm chỉnh sửa ảnh hoặc AI để thêm, xóa hoặc thay đổi các yếu tố; nó không bao gồm các điều chỉnh phổ biến như chiếu sáng, cắt xén, điều chỉnh màu sắc hoặc căn thẳng mà không làm thay đổi biểu diễn của tài sản

4.7 Người Môi Giới Phải Báo Cáo Giá Bán cho các Bên

Trong vòng một tháng sau khi hoàn tất giao dịch chuyển nhượng bất động sản (hoặc kinh doanh có tài sản thực và cá nhân) qua một người môi giới, người môi giới phải cung cấp cho người mua và người bán thông báo bằng văn bản về giá bán. Một báo cáo đóng escrow công khai thông tin này thỏa mãn nghĩa vụ này.

- ✓ Người môi giới phải cung cấp thông tin giá bán bằng văn bản cho cả người bán và người mua trong vòng một tháng sau khi hoàn tất
- ✓ Đối với việc trao đổi, thông tin phải mô tả tài sản và bất kỳ khoản tiền bổ sung nào được xem xét
- ✓ Báo cáo đóng của người nắm giữ escrow công khai thông tin này cấu thành sự tuân thủ

4.8 Nghĩa Vụ Giao Bản Sao Hợp Đồng Đã Ký

Khi một người giữ phép cấp lập một hợp đồng duy trì người giữ phép cho các hành động được cấp phép hoặc có được chữ ký trên một hợp đồng liên quan, người giữ phép phải giao một bản sao cho người ký trong thời gian hợp lý sớm nhất sau khi ký.

- ✓ Phải giao một bản sao của hợp đồng đã ký cho bên ký trong thời gian hợp lý sớm nhất sau khi có được chữ ký
- ✓ Bản sao có thể được giao bằng điện tử nếu các bên đã đồng ý tiến hành giao dịch bằng điện tử theo Đạo luật Giao dịch Điện tử Thống nhất

4.9 Thông báo Khả năng Thương lượng Hoa Hồng

Bất kỳ thỏa thuận in/mẫu nào thiết lập hoặc thay đổi bồi thường cho một người có giấy phép để bán hoặc mua tài sản nhà ở (bốn đơn vị trở xuống) hoặc nhà di động phải chứa thông báo kiểu in đậm 10 điểm nêu rõ rằng các khoản hoa hồng bất động sản không được quy định bởi pháp luật, được đặt riêng lẻ bởi từng môi giới, và có thể thương lượng được. Lãi suất không thể được in sẵn trong thỏa thuận.

- ✓ Thông báo phải ở kiểu in đậm không dưới 10 điểm ngay trước các điều khoản bồi thường
- ✓ Thông báo phải nêu rõ rằng hoa hồng bất động sản không được quy định bởi pháp luật và có thể thương lượng được
- ✓ Số tiền hoặc lãi suất bồi thường không được in trong thỏa thuận
- ✓ Áp dụng cho tài sản nhà ở có bốn đơn vị trở xuống và các nhà di động

4.10 Thẩm Quyền Giấy Phép Cá Nhân đối với Người Được Cấp Phép

Không có giấy phép bất động sản nào cấp thẩm quyền cho bất kỳ người nào khác ngoài người được cấp giấy phép. Khi một công ty được cấp phép và muốn các sĩ quan khác ngoài sĩ quan chỉ định (theo Điều 10211) hoạt động theo giấy phép của nó với tư cách là môi giới, nó phải xin cấp một giấy phép bổ sung cho mỗi sĩ quan như vậy. Nếu sĩ quan môi giới chỉ định duy nhất qua đời hoặc mất năng lực, công ty có thể tiếp tục hoạt động mà không bị gián đoạn nếu thông báo và đơn xin cấp sĩ quan chỉ định mới được nộp trước nửa đêm của ngày làm việc thứ 10 sau sự kiện.

- ✓ Giấy phép chỉ cấp thẩm quyền cho người được cấp giấy phép.
- ✓ Công ty phải xin cấp giấy phép môi giới bổ sung cho mỗi sĩ quan vượt quá sĩ quan chỉ định hoạt động theo giấy phép của nó.
- ✓ Trong trường hợp sĩ quan chỉ định duy nhất qua đời hoặc mất năng lực, thông báo và đơn xin sĩ quan chỉ định mới phải được nộp trong vòng 10 ngày làm việc.

4.11 Yêu Cầu Tên Kinh Doanh Giả Định

Người nộp đơn muốn cấp phép theo tên kinh doanh giả định phải nộp bản sao được xác thực của tuyên bố tên kinh doanh giả định được nộp với viên chức quận. Một người môi giới chịu trách nhiệm có thể thông qua hợp đồng cho phép một nhân viên bán hàng nộp đơn và lấy tên kinh doanh giả định của quận, gửi đơn đăng ký bộ phận được ký bởi người môi giới, thanh toán các khoản phí liên quan và duy trì quyền sở hữu tên tuân theo sự kiểm soát của người môi giới. Quảng cáo sử dụng tên như vậy phải bao gồm danh tính của người môi giới chịu trách nhiệm nổi bật như nhau so với tên giả định, cộng với tên và số giấy phép của nhân viên bán hàng.

- ✓ Giấy phép tên kinh doanh giả định yêu cầu nộp bản sao được xác thực của tuyên bố tên kinh doanh giả định được nộp của quận.
- ✓ Quảng cáo sử dụng tên giả định do người môi giới sở hữu phải hiển thị danh tính của người môi giới chịu trách nhiệm nổi bật như nhau và bao gồm tên và số giấy phép của nhân viên bán hàng.

4.12 Yêu Cầu và Định Nghĩa Về Tên Nhóm

Một 'tên nhóm' là tên thương hiệu được sử dụng bởi một nhân viên bán hàng và một hoặc nhiều người có giấy phép khác để cung cấp các dịch vụ được cấp phép; nó không yêu cầu giấy phép riêng. Tên nhóm phải bao gồm họ của ít nhất một thành viên nhóm cùng với thuật ngữ 'associates,' 'group,' hoặc 'team,' và không được bao gồm các thuật ngữ như 'broker' hoặc 'brokerage' hoặc ngụ ý một thực thể độc lập với nhà môi giới chịu trách nhiệm. Quảng cáo phải hiển thị rõ ràng tên nhóm cộng với tên và số giấy phép của ít nhất một thành viên nhóm, và danh tính của nhà môi giới chịu trách nhiệm phải nổi bật như nhau.

- ✓ Tên nhóm phải bao gồm họ của thành viên cộng với 'associates,' 'group,' hoặc 'team,' và không được ngụ ý một thực thể brokerage độc lập.
- ✓ Quảng cáo nhóm phải hiển thị danh tính của nhà môi giới chịu trách nhiệm nổi bật như tên nhóm và bao gồm tên và số giấy phép của ít nhất một thành viên.

4.13 Thông Báo Liên Kết và Chấm Dứt

Một người môi giới chịu trách nhiệm phải thông báo cho ủy viên khi giữ lại một nhân viên bán hàng hoặc môi giới để tiến hành các hoạt động có giấy phép, và khi bất kỳ liên kết nào bị chấm dứt, theo cách được ủy viên chỉ định. Một người có giấy phép có địa chỉ kinh doanh khác với hồ sơ của bộ phận phải thông báo cho ủy viên.

- ✓ Người môi giới chịu trách nhiệm phải thông báo cho ủy viên về việc giữ lại và chấm dứt các nhân viên có giấy phép liên kết.
- ✓ Các nhân viên có giấy phép phải thông báo cho ủy viên về thay đổi địa chỉ kinh doanh.

4.14 Yêu Cầu Địa Điểm Kinh Doanh Xác Định

Mỗi nhà môi giới được cấp phép phải duy trì một địa điểm kinh doanh xác định tại California phục vụ làm văn phòng để tiến hành kinh doanh, nơi giấy phép được trưng bày và tổ chức tư vấn với khách hàng. Giấy phép chỉ cho phép kinh doanh từ địa điểm được quy định. Những người nộp đơn phải cung cấp địa chỉ văn phòng/bưu chính hiện tại, số điện thoại và địa chỉ email, và phải thông báo cho cơ quan ủy ban về bất kỳ thay đổi nào không muộn hơn 30 ngày sau khi thực hiện thay đổi. Địa chỉ email của người được cấp phép không phải là hồ sơ công khai.

- ✓ Mỗi nhà môi giới phải duy trì một địa điểm kinh doanh xác định tại California nơi giấy phép được trưng bày.
- ✓ Những người được cấp phép phải báo cáo các thay đổi về địa chỉ văn phòng/bưu chính, điện thoại hoặc email trong vòng 30 ngày.

4.15 Giấy Phép Chi Nhánh

Một môi giới có nhiều hơn một địa điểm kinh doanh trong tiểu bang phải nộp đơn và lấy một giấy phép chi nhánh bổ sung cho mỗi chi nhánh. Đơn xin phải nêu tên và địa điểm của người đó. Ủy viên xác định xem một môi giới có đang tiến hành kinh doanh môi giới từ một vị trí yêu cầu giấy phép chi nhánh hay không.

- ✓ Một giấy phép chi nhánh riêng biệt được yêu cầu cho mỗi địa điểm kinh doanh bổ sung.
- ✓ Ủy viên xác định xem một vị trí có cần giấy phép chi nhánh hay không.

4.16 Chỉ Định Quản Lý Chi Nhánh hoặc Bộ Phận

Một nhà môi giới có trách nhiệm hoặc viên chỉ định công ty có thể chỉ định một người có giấy phép làm quản lý văn phòng chi nhánh hoặc bộ phận, uỷ quyền các hoạt động hàng ngày và giám sát những người có giấy phép và nhân viên văn phòng. Chỉ định phải được thực hiện bằng hợp đồng bằng văn bản, với một bản sao được lưu giữ và thông báo được gửi đến cơ quan. Một người có giấy phép không thể được chỉ định làm quản lý nếu họ nắm giữ giấy phép bị hạn chế, chịu hoặc đã chịu lệnh cấm, hoặc là một nhân viên bán hàng có kinh nghiệm bất động sản toàn thời gian dưới hai năm trong vòng năm năm qua. Uỷ quyền không giải phóng nhà môi giới khỏi trách nhiệm giám sát của riêng họ.

- ✓ Chỉ định quản lý chi nhánh yêu cầu hợp đồng bằng văn bản và thông báo cho cơ quan.
- ✓ Quản lý không thể nắm giữ giấy phép bị hạn chế, bị cấm hoặc là nhân viên bán hàng có dưới hai năm kinh nghiệm toàn thời gian trong vòng năm năm.
- ✓ Uỷ quyền cho quản lý không hạn chế các nhiệm vụ giám sát của nhà môi giới chịu trách nhiệm theo Điều 10177(h).

4.17 Hình Phạt cho các Vi Phạm

Đối với việc vi phạm Các Điều 10161.8, 10162, 10163 hoặc phần (b) của 10164, ủy viên có thể tạm thời đình chỉ hoặc vĩnh viễn thu hồi giấy phép của người được cấp phép theo các quy định về thủ tục điều trần.

- ✓ Các vi phạm về thông báo liên kết, địa điểm kinh doanh, chi nhánh hoặc quy tắc của người quản lý có thể dẫn đến đình chỉ hoặc thu hồi.
- ✓ Kỷ luật tuân theo các thủ tục điều trần của phần này.

4.18 Các Yếu Tố Của Hoạt Động Kinh Doanh Môi Giới

Về việc bán bất động sản, các hoạt động môi giới được chia thành nhiều yếu tố chính. Các công ty môi giới thường cạnh tranh để có được danh sách khách hàng và hợp tác với các môi giới khác muốn tìm người mua cho những danh sách đó.

- ✓ Bảo đảm danh sách khách hàng (phát triển hàng tồn kho) thông qua các khách hàng tiềm năng, giới thiệu và khảo sát trực tiếp
- ✓ Tìm kiếm người mua thông qua các hình thức quảng cáo khác nhau
- ✓ Thương lượng để đạt được 'sự đồng thuận' giữa người mua và người bán
- ✓ Hỗ trợ trong việc hoàn thành giao dịch (chuyển nhượng tài sản thông qua các công cụ theo yêu cầu)
- ✓ Các công ty cạnh tranh để có được danh sách khách hàng nhưng hợp tác với các môi giới khác để tìm người mua

4.19 Các Hoạt Động Khác của Môi Giới và Xung Đột Lợi Ích

Một môi giới có thể tham gia vào các hoạt động khác miễn là chúng không tạo ra xung đột lợi ích với nghĩa vụ tin fiduciary của môi giới đối với khách hàng. Với sự công khai đầy đủ, một môi giới có thể môi giới các khoản vay, định giá tài sản để lấy phí, hoạt động như một顾问/tư vấn đầu tư bất động sản, điều hành doanh nghiệp bảo hiểm tài sản, hoặc cung cấp các dịch vụ công chứng.

- ✓ Các hoạt động khác chỉ được phép nếu chúng không xung đột với nghĩa vụ tin fiduciary của môi giới đối với khách hàng
- ✓ Các hoạt động liên quan như môi giới vay, định giá, hoặc bảo hiểm yêu cầu công khai đầy đủ
- ✓ Chia lô đất/phát triển yêu cầu giấy phép thầu thích hợp (hoặc làm việc cùng/cho một thầu có giấy phép) và tuân thủ luật chia lô đất

4.20 Sử Dụng Chỉ Định REALTOR và Bộ Quy Tắc Đạo Đức

Thuật ngữ REALTOR chỉ có thể được sử dụng bởi những người có giấy phép liên kết với Hiệp Hội Quốc Gia của REALTORS. Chỉ định này biểu thị năng lực, công bằng và tính toàn vẹn cao thông qua việc tuân thủ bộ quy tắc đạo đức và các tiêu chuẩn thực hành chuyên nghiệp.

- ✓ Chỉ những người có giấy phép là thành viên của Hiệp Hội Quốc Gia của REALTORS mới có thể sử dụng chỉ định REALTOR
- ✓ Bộ Quy Tắc Đạo Đức có thể thiết lập các nghĩa vụ cao hơn so với những nghĩa vụ được luật định
- ✓ Khi Bộ Quy Tắc Đạo Đức và luật pháp xung đột, các nghĩa vụ của luật pháp có ưu tiên

4.21 Phục Hồi Giấy Phép Sau Khi Phục Vụ Chính Phủ

Một người môi giới hoặc nhân viên bán hàng bỏ giấy phép của họ để nhận một chức vụ chính phủ địa phương, tiểu bang hoặc liên bang có thể được phục hồi trong vòng sáu tháng kể từ khi kết thúc nhiệm kỳ, khi thanh toán phí gia hạn thích hợp và tuân thủ CE, nếu giấy phép bị bỏ được cấp bốn năm hoặc hơn trước khi nộp đơn phục hồi.

- ✓ Phục hồi giấy phép có sẵn trong vòng sáu tháng kể từ khi kết thúc dịch vụ chính phủ.
- ✓ Phục hồi giấy phép yêu cầu phí gia hạn và tuân thủ CE nếu giấy phép bị bỏ được cấp bốn năm hoặc hơn trước đó.

CHAPTER 5

Trust Funds and Trust Account Reporting

5.1 Nghĩa vụ của Môi giới Gửi tiền Tín thác

Một môi giới chấp nhận tiền thuộc về người khác trong giao dịch phải, trừ khi tiền được ngay lập tức gửi vào kho escrow trung lập hoặc vào tay người chủ, gửi toàn bộ những quỹ như vậy vào tài khoản quỹ tín thác được duy trì tại một ngân hàng hoặc kho dự trữ được công nhận ở tiểu bang này. Tiền phải ở lại đó cho đến khi được chi phối theo hướng dẫn của người có quyền nhận tiền.

- ✓ Các quỹ tín thác không được gửi vào escrow trung lập hoặc cho chủ sở hữu phải đi vào tài khoản quỹ tín thác của môi giới tại ngân hàng California hoặc kho dự trữ được công nhận
- ✓ Tiền phải ở lại trong tài khoản cho đến khi được chi phối theo hướng dẫn từ người có quyền nhận tiền
- ✓ Môi giới cũng có thể gửi tiền trực tiếp vào tay người chủ của môi giới

5.2 Những Người Ký Có Thẩm Quyền trong Việc Rút Tiền từ Tài Khoản Ký Quỹ

Rút tiền từ tài khoản ký quỹ của một broker cá nhân yêu cầu chữ ký của broker (hoặc chữ ký của một viên chức được cấp phép của broker công ty). Những người khác có thể được phép bằng văn bản: một nhân viên bán hàng được cấp phép cho broker, một broker khác theo thỏa thuận bằng văn bản, hoặc một nhân viên không có giấy phép nếu broker có bảo hiểm trách nhiệm/bảo hiểm ký quỹ bằng ít nhất số tiền ký quỹ tối đa mà nhân viên có thể truy cập.

- ✓ Rút tiền của broker cá nhân yêu cầu chữ ký của broker; broker công ty yêu cầu chữ ký của viên chức được cấp phép
- ✓ Nhân viên bán hàng, broker khác, hoặc nhân viên không có giấy phép chỉ có thể rút tiền nếu được phép cụ thể bằng văn bản
- ✓ Truy cập của nhân viên không có giấy phép yêu cầu bảo hiểm trách nhiệm/bảo hiểm ký quỹ bằng ít nhất số tiền ký quỹ tối đa có thể truy cập; khấu trừ có thể lên tới 5% với bằng chứng về khả năng tài chính
- ✓ Ủy quyền chữ ký không giải phóng broker khỏi trách nhiệm hoặc trách nhiệp pháp lý đối với tiền ký quỹ

5.3 Yêu Cầu Về Tài Khoản Trust Có Lãi Suất

Một broker chỉ có thể, theo yêu cầu của chủ sở hữu quỹ hoặc những người chủ chính, gửi tiền trust vào một tài khoản có lãi suất tại một tổ chức được bảo hiểm FDIC. Tài khoản phải được mở dưới tên của broker với tư cách là người quản lý cho người thụ hưởng, tất cả quỹ được bảo hiểm, được giữ riêng biệt với quỹ của broker/quỹ khác, có các công khai thông tin bắt buộc, và lãi suất không thể trực tiếp hoặc gián tiếp lợi ích cho broker hoặc các người được cấp phép của broker.

- ✓ Gửi tiền vào tài khoản có lãi suất chỉ được phép khi chủ sở hữu quỹ hoặc những người chủ chính yêu cầu
- ✓ Tài khoản phải được mở dưới tên của broker với tư cách là người quản lý cho người thụ hưởng/người chủ chính được chỉ định
- ✓ Lãi suất kiếm được không được trực tiếp hoặc gián tiếp lợi ích cho broker hoặc một người được cấp phép cho broker
- ✓ Broker phải công khai bản chất của tài khoản, cách tính lãi suất, phí dịch vụ và phạt rút tiền
- ✓ Trong các giao dịch bán/cho thuê/cho vay có điều kiện, hợp đồng phải nêu rõ ai sẽ nhận lãi suất

5.4 Cách Thức Xử Lý Tiền Ký Quỹ của Nhân Viên Bán Hàng

Một nhân viên bán hàng chấp nhận tiền ký quỹ thay mặt cho broker của mình phải ngay lập tức chuyển giao các quỹ đó cho broker, hoặc theo hướng dẫn của broker, gửi chúng cho bên chính của broker hoặc một bên ký quỹ trung lập, hoặc ký gửi chúng vào tài khoản quỹ ký quỹ của broker.

- ✓ Nhân viên bán hàng phải ngay lập tức chuyển giao tiền ký quỹ được chấp nhận cho broker
- ✓ Nếu broker hướng dẫn, nhân viên bán hàng có thể chuyển giao tiền cho bên chính, bên ký quỹ trung lập, hoặc tài khoản ký quỹ của broker

5.5 Phí Trả Trước là Quỹ Tin Tức

Một nhà môi giới ký hợp đồng hoặc thu phí trả trước từ một chủ thể phải gửi những số tiền đó vào tài khoản quỹ tin tức tại một ngân hàng hoặc cơ sở ký gửi được công nhận. Những quỹ như vậy là quỹ tin tức, không phải quỹ của đại lý, và chỉ có thể rút ra vì lợi ích của đại lý khi thực sự đã chi tiêu cho chủ thể hoặc năm ngày sau khi các bảng kế toán được xác minh được gửi cho chủ thể.

- ✓ Phí trả trước được thu phải được gửi vào tài khoản quỹ tin tức và là quỹ tin tức, không phải quỹ của nhà môi giới
- ✓ Rút tiền vì lợi ích của nhà môi giới chỉ được phép khi đã chi tiêu cho chủ thể hoặc 5 ngày sau khi các bảng kế toán được xác minh được gửi
- ✓ Mỗi chủ thể phải nhận bảng kế toán được xác minh vào cuối mỗi quý lịch và khi hợp đồng được thực hiện đầy đủ

5.6 Yêu Cầu Lưu Giữ Hồ Sơ Ba Năm

Một nhà môi giới phải lưu giữ trong ba năm bản sao của tất cả các danh sách, giấy tờ tiền gửi, séc bị hủy, hồ sơ tín thác và các tài liệu khác được thực hiện hoặc thu được trong các giao dịch yêu cầu giấy phép. Thời hạn tính từ ngày hoàn tất giao dịch (closing) hoặc từ ngày niêm yết (listing date) nếu giao dịch không được hoàn thành. Hồ sơ phải có sẵn để kiểm tra và kiểm toán bởi ủy viên.

- ✓ Thời hạn lưu giữ là ba năm đối với danh sách, giấy tờ tiền gửi, séc bị hủy, hồ sơ tín thác và các tài liệu liên quan
- ✓ Thời hạn tính từ ngày hoàn tất giao dịch (closing) hoặc từ ngày niêm yết nếu giao dịch không được hoàn thành
- ✓ Hồ sơ phải được cung cấp để kiểm tra, thanh tra và sao chép trong giờ làm việc thông thường
- ✓ Hồ sơ có thể được kiểm toán mà không cần thông báo trước nếu có lý do đủ đáng (cuộc kiểm toán không mang tính qu騷扰)

5.7 Yêu Cầu Báo Cáo Hoạt Động Escrow của Broker

Một broker thực hiện escrow theo tiết lộ của Đạo Luật Tài Chính § 17006 phải nộp báo cáo hàng năm với bộ phận nếu hoạt động đạt các ngưỡng nhất định, với các khoản phạt tăng dần do không báo cáo.

- ✓ Phải nộp báo cáo trong vòng 60 ngày sau cuối năm nếu broker thực hiện escrow cho năm giao dịch trở lên, hoặc escrow tổng cộng $1,000,000 trở lên, trong một năm dương lịch
- ✓ Hình phạt không nộp báo cáo: $50/ngày trong 30 ngày đầu tiên, sau đó $100/ngày, không vượt quá $10,000 tổng cộng
- ✓ Không trả khoản phạt có thể dẫn đến tạm ngừng hoặc thu hồi giấy phép; các khoản phạt đi vào Tài khoản Phục hồi của Quỹ Bất động sản

5.8 Ghi Chép Riêng Biệt và Kiểm Tra Các Tài Khoản Tín Thác

Các nhà môi giới phải duy trì hồ sơ riêng biệt về việc nhận và xử lý tất cả các quỹ tín thác, bao gồm bất kỳ lãi suất kiếm được. Theo yêu cầu của ủy viên, nhà môi giới phải cung cấp giấy phép để kiểm tra các hồ sơ tài chính của tài khoản tín thác theo Mã Luật Chính Phủ Mục 7473.

- ✓ Nhà môi giới phải duy trì hồ sơ riêng biệt về việc nhận và xử lý tất cả các quỹ tín thác bao gồm lãi suất
- ✓ Nhà môi giới phải cung cấp giấy phép để kiểm tra hồ sơ tài chính theo yêu cầu của ủy viên

5.9 Định Nghĩa Escrow Trung Lập

'Neutral escrow' (escrow trung lập) có nghĩa là một hoạt động kinh doanh escrow được thực hiện bởi một người được cấp phép theo Phần 6 (Mục 17000 et seq.) của Bộ Luật Tài Chính hoặc một người được mô tả trong các ngoại lệ cụ thể của Mục 17006.

- ✓ Escrow trung lập là một hoạt động kinh doanh escrow được cấp phép theo Bộ Luật Tài Chính
- ✓ Người nắm giữ escrow phải là một bên thứ ba độc lập, được cấp phép

5.10 Các Hình Phạt vì Xử Lý Sai Advance Fees

Nếu advance fees không được xử lý đúng cách, người đại lý bị coi là vi phạm Penal Code Sections 506 và 506a. Chủ thể có thể thu hồi bồi thường gấp ba lần cho các số tiền bị sử dụng sai cộng với lệ phí luật sư hợp lý.

- ✓ Xử lý sai advance fees tạo ra giả định vi phạm Penal Code Section 506/506a
- ✓ Chủ thể có thể thu hồi bồi thường gấp ba lần cộng với lệ phí luật sư hợp lý

5.11 Kiểm Toán Có Phí và Hoàn Trả Chi Phí

Ủy viên sẽ tính phí cho nhà môi giới cho chi phí kiểm toán khi có lệnh cuối cùng hoặc quyết định phát hiện vi phạm Section 10145 (quỹ tín thác). Không thanh toán trong vòng 60 ngày kể từ khi lập hóa đơn có thể dẫn đến tạm ngừng, thu hồi hoặc từ chối gia hạn cho đến khi chi phí được thanh toán.

- ✓ Nhà môi giới được tính phí chi phí kiểm toán khi có phát hiện cuối cùng về vi phạm Section 10145
- ✓ Không thanh toán trong vòng 60 ngày có thể dẫn đến tạm ngừng, thu hồi hoặc từ chối gia hạn
- ✓ Ủy viên có thể sử dụng chi phí trung bình theo giờ ước tính để xác định chi phí kiểm toán

5.12 Hình Phạt Về Hủy Hoại Hồ Sơ

Bộ phận có thể tạm dừng hoặc thu hồi giấy phép của bất kỳ broker, salesperson hoặc công ty có giấy phép nào nếu người được cấp phép hoặc giám đốc, cán bộ, nhân viên hoặc đại lý của công ty cố ý hủy, thay đổi, che giấu, làm hỏng hoặc giả mạo các hồ sơ bắt buộc hoặc hồ sơ được yêu cầu trong một cuộc điều tra, kiểm toán hoặc kiểm tra.

- ✓ Cố ý hủy, thay đổi, che giấu hoặc giả mạo các hồ sơ bắt buộc là cơ sở để tạm dừng hoặc thu hồi giấy phép
- ✓ Áp dụng cho các hồ sơ được yêu cầu liên quan đến cuộc điều tra, kiểm toán hoặc kiểm tra

5.13 Trách Nhiệm của Broker trong Ghi Danh Deed of Trust

Trong vòng một tuần sau khi giao dịch được thương thuyết bởi broker, nơi quyền sở hữu được chuyển nhượng và deed of trust được thực hiện, broker phải ghi danh deed of trust hoặc giao nó cho người thụ hưởng kèm theo khuyến nghị ghi danh, trừ khi người thụ hưởng hướng dẫn khác.

- ✓ Broker phải ghi danh deed of trust trong vòng một tuần kể từ ngày giao dịch kết thúc, hoặc giao nó cho người thụ hưởng kèm theo khuyến nghị bằng văn bản để ghi danh ngay lập tức
- ✓ Việc giao nộp cho escrow holder trong thời hạn quy định được coi là tuân thủ; việc không tuân thủ không ảnh hưởng đến tính hợp lệ của việc chuyển nhượng quyền sở hữu

CHAPTER 6

Discipline, Enforcement and Penalties

6.1 Luật Hạn Chế Thời Gian Kỷ Luật

Một cáo buộc phải được nộp trong vòng ba năm kể từ khi có căn cứ vi phạm. Đối với gian lận, bộc lộ sai sự thật hoặc lời hứa giả, nó phải được nộp trong vòng một năm kể từ khi bên bị thiệt hại phát hiện hoặc ba năm kể từ khi vi phạm xảy ra, tùy theo thời gian nào muộn hơn, nhưng không bao giờ muộn hơn 10 năm kể từ khi vi phạm xảy ra.

- ✓ Giới hạn thời gian cáo buộc chung là ba năm kể từ khi có căn cứ vi phạm
- ✓ Gian lận/bộc lộ sai sự thật: một năm kể từ khi phát hiện hoặc ba năm kể từ khi vi phạm, tùy theo thời gian nào muộn hơn
- ✓ Giới hạn tối đa tuyệt đối là 10 năm kể từ khi vi phạm xảy ra

6.2 Quyền Kỷ Luật Chung

Dựa trên những căn cứ được quy định trong bài viết này và các bài viết khác của chương, giấy phép của bất kỳ người cấp giấy phép bất động sản nào có thể bị thu hồi hoặc tạm ngưng theo các quy định về tố tụng của phần này.

- ✓ Ủy viên có thể thu hồi hoặc tạm ngưng giấy phép của bất kỳ người cấp giấy phép nào trên cơ sở pháp định.
- ✓ Kỷ luật phải tuân theo các quy định về tố tụng của phần này.

6.3 Căn Cứ Thu Hồi hoặc Tạm Ngừng Giấy Phép

Phần 10176 liệt kê các hành động của người có giấy phép (khi hoạt động trong phạm vi của hoạt động có giấy phép) mà theo đó Ủy viên có thể tạm thời tạm ngừng hoặc vĩnh viễn thu hồi giấy phép bất động sản. Ủy viên có thể hành động theo sáng kiến của mình hoặc phải điều tra dựa trên một khiếu nại bằng văn bản đã xác minh.

- ✓ Thực hiện bất kỳ sự bóp méo thực chất nào là căn cứ để kỷ luật
- ✓ Đưa ra các lời hứa sai lệch có khả năng ảnh hưởng, thuyết phục hoặc xúi giục là căn cứ để kỷ luật
- ✓ Hành động cho nhiều hơn một bên (dual agency) mà không có kiến thức hoặc sự đồng ý của tất cả các bên bị cấm
- ✓ Pha trộn tiền hoặc tài sản của người khác với tiền hoặc tài sản riêng của người có giấy phép là căn cứ để kỷ luật
- ✓ Nhận lợi nhuận hoặc bù đắp bí mật hoặc không công khai mà không tiết lộ toàn bộ số tiền cho người mua hoặc người bán bị cấm

6.4 Thỏa Thuận Độc Quyền Phải Có Ngày Kết Thúc

Phần 10176(f) làm cho việc yêu cầu, đòi hỏi hoặc nhận bồi thường theo thỏa thuận độc quyền không có ngày kết thúc cuối cùng và hoàn toàn được xác định rõ ràng trở thành cơ sở để kỷ luật.

- ✓ Các thỏa thuận niêm yết độc quyền hoặc đại diện phải chứa một ngày kết thúc được xác định rõ ràng
- ✓ Yêu cầu bồi thường theo thỏa thuận độc quyền mà không có ngày kết thúc được chỉ định là một vi phạm

6.5 Căn Cứ Bổ Sung để Kỷ Luật Giấy Phép

Mục 10177 cho phép Ủy viên tạm dừng/thu hồi, trì hoãn gia hạn hoặc từ chối cấp giấy phép vì những hành vi như gian lận khi xin cấp giấy phép, bị kết tội về tội phạm nghiêm trọng hoặc tội phạm liên quan, quảng cáo sai lệch, sơ suất, và không giám sát. Điều này áp dụng cho các cơ nhân sở hữu doanh nghiệp thông qua các sĩ quan, giám đốc hoặc cổ đông sở hữu từ 10% trở lên.

- ✓ Xin cấp giấy phép bằng gian lận, trình bày sai sự thật, dối trá hoặc tuyên bố sai lệch về các vấn đề quan trọng là căn cứ để kỷ luật
- ✓ Bị kết tội về tội phạm nghiêm trọng hoặc tội phạm có liên quan chặt chẽ đến nhiệm vụ của người sở hữu giấy phép là căn cứ để kỷ luật
- ✓ Một người môi giới không thực hiện giám sát hợp lý đối với các nhân viên bán hàng phải chịu kỷ luật
- ✓ Cố ý sử dụng thuật ngữ 'realtor' hoặc tên thương mại của một tổ chức mà người sở hữu giấy phép không phải là thành viên là bị cấm
- ✓ Thể hiện sơ suất hoặc thiếu năng lực trong hoạt động được cấp giấy phép là căn cứ để kỷ luật

6.6 Cấm Blockbusting / Bán Vì Hoảng Sợ

Mục 10177(l) cấm xúi giục hoặc thuyết phục bán, cho thuê hoặc niêm yết tài sản dân cư dựa trên mất giá trị, tăng tội phạm, hoặc suy giảm chất lượng trường học do người có đặc điểm được bảo vệ vào (blockbusting/panic peddling).

- ✓ Blockbusting dựa trên các đặc điểm được bảo vệ theo Bộ luật Chính phủ 12955 là cơ sở để kỷ luật
- ✓ Lệnh cấm bao gồm các yêu cầu về mất giá trị, tăng tội phạm, hoặc suy giảm trường học liên quan đến việc vào của lớp được bảo vệ

6.7 Báo Cáo Bắt Buộc về Các Kỷ Lục Tội Phạm và Kỷ Luật

Mục 10186.2 yêu cầu người giữ giấy phép phải báo cáo với DRE bất kỳ cáo buộc/truy tố tội hình sự, bất kỳ kết án tội hình sự hoặc hành chính nào, và bất kỳ hành động kỷ luật nào từ cơ quan cấp giấy phép khác, bằng văn bản trong vòng 30 ngày. Không báo cáo là chính nó là lý do để bị kỷ luật.

- ✓ Người giữ giấy phép phải báo cáo các cáo buộc tội hình sự, kết án (tội hình sự hoặc hành chính), và kỷ luật từ cơ quan khác trong vòng 30 ngày bằng văn bản
- ✓ Không thực hiện báo cáo bắt buộc là chính nó là lý do để bị kỷ luật

6.8 Thủ Tục Kỷ Luật Theo APA

Trước khi tạm ngừng hoặc thu hồi giấy phép, DRE phải tuân theo Luật Thủ Tục Hành Chính (Government Code § 11500 et seq.). Khi từ chối đơn xin cấp giấy phép, bộ phận tiến hành theo Các Điều 485-488.

- ✓ Tạm ngừng/thu hồi giấy phép tuân theo Luật Thủ Tục Hành Chính
- ✓ Các trường hợp từ chối cấp giấy phép tuân theo Các Điều 485-488

6.9 Thẩm Quyền Đối Với Giấy Phép Hết Hạn/Tự Nguyện Nộp Lại

Việc giấy phép hết hạn, bị tạm dừng hoặc tự nguyện nộp lại không làm mất thẩm quyền của DRE để tiếp tục các cuộc điều tra, hành động hoặc thủ tục kỷ luật và đưa ra quyết định tạm dừng hoặc thu hồi giấy phép.

- ✓ Hết hạn, tạm dừng hoặc nộp lại không chấm dứt thẩm quyền của DRE
- ✓ DRE vẫn có thể đưa ra quyết định tạm dừng hoặc thu hồi giấy phép

6.10 Hoàn Lại Chi Phí Điều Tra

Trong một lệnh kỷ luật, Uỷ viên có thể yêu cầu người giữ giấy phép phải trả các chi phí hợp lý để điều tra và thực thi, bao gồm các khoản phí của Tổng Chưởng Lý. Bộ sẽ không gia hạn hoặc tái cấp giấy phép cho đến khi các chi phí được thanh toán, ngoại trừ theo thỏa thuận khó khăn tài chính.

- ✓ Người giữ giấy phép có thể bị yêu cầu trả các chi phí điều tra và thực thi hợp lý
- ✓ Giấy phép không được gia hạn hoặc tái cấp cho đến khi tất cả các chi phí được yêu cầu được thanh toán
- ✓ Gia hạn có điều kiện đến một năm có sẵn cho những người có khó khăn tài chính được chứng minh

6.11 Phạt Tiền Thay Vì Tạm Ngừng

Nếu ủy viên xác định rằng lợi ích công cộng được đáp ứng đầy đủ, ủy viên có thể, theo đơn kiến nghị của người giữ giấy phép, tạm dừng toàn bộ hoặc một phần tạm ngừng với điều kiện là người giữ giấy phép phải trả khoản phạt tiền và không có thêm lý do nào dẫn đến kỷ luật trong một khoảng thời gian xác định. Quyền tự do裁quyết này áp dụng cho các tạm ngừng từ các buổi điều trần tranh chấp hoặc theo thỏa thuận. Nếu không trả khoản phạt, ủy viên có thể, không cần buổi điều trần, ra lệnh thực hiện ngay lập tức tạm ngừng đã tạm dừng.

- ✓ Ủy viên có thể cho phép phạt tiền thay vì tạm ngừng nếu lợi ích công cộng được đáp ứng đầy đủ.
- ✓ Tạm dừng được điều kiện bởi khoản thanh toán và không có thêm lý do nào dẫn đến kỷ luật trong khoảng thời gian xác định.
- ✓ Nếu không trả khoản phạt, ủy viên có thể, không cần buổi điều trần, ra lệnh thực hiện ngay lập tức tạm ngừng đã tạm dừng.

6.12 Yêu Cầu Công Bố Quyền Mua

Mục 10176(h) cấm một người có giấy phép sử dụng quyền mua trong hợp đồng niêm yết trừ khi, trước hoặc cùng lúc thực hiện quyền, người có giấy phép phải công bố bằng văn bản toàn bộ số tiền lợi nhuận và có được sự đồng ý bằng văn bản của người mua hoặc người bán.

- ✓ Một người có giấy phép nắm giữ quyền mua phải công bố bằng văn bản toàn bộ số tiền lợi nhuận trước khi thực hiện quyền
- ✓ Người có giấy phép phải có được sự đồng ý bằng văn bản của chủ thể phê chuẩn số tiền lợi nhuận

6.13 Giải ngân khoản vay thế chấp và vi phạm do chậm trễ

Mục 10176(k) và (l) đề cập đến hành vi sai trái của nhà môi giới trong các giao dịch khoản vay thế chấp, bao gồm không giải ngân tiền theo lời cam kết khoản vay và cố ý trì hoãn việc đóng để tăng các khoản phí của người vay.

- ✓ Không giải ngân tiền theo lời cam kết khoản vay thế chấp (khi nhà môi giới là người cho vay hoặc được ủy quyền cam kết) là căn cứ để xử kỷ luật
- ✓ Cố ý trì hoãn việc đóng khoản vay thế chấp chỉ để tăng lãi suất, chi phí, phí hoặc các khoản phí khác là bị cấm

6.14 Kỷ Luật Vì Vi Phạm Tiết Lộ Chuyển Nhượng

Ủy viên có thể tạm ngừng hoặc thu hồi giấy phép nếu người có giấy phép cố ý hoặc liên tục vi phạm các quy định của Tuyên Bố Tiết Lộ Chuyển Nhượng Bất Động Sản (Bộ Luật Dân Sự Điều 1102 và những điều tiếp theo). Biện pháp hành chính này là biện pháp duy nhất đối với các vi phạm của người có giấy phép theo Bộ Luật Dân Sự 1102.6b.

- ✓ Vi phạm cố ý hoặc liên tục luật Tuyên Bố Tiết Lộ Chuyển Nhượng là lý do để tạm ngừng/thu hồi
- ✓ Hành động kỷ luật của Ủy viên là biện pháp duy nhất đối với các vi phạm của người có giấy phép theo Bộ Luật Dân Sự Điều 1102.6b

6.15 Công Khai Lợi Ích Sở Hữu của Người Được Cấp Phép đối với Người Mua

Mục 10177(o) yêu cầu một người được cấp phép hoạt động như đại lý của người mua phải công khai bản chất và mức độ của bất kỳ lợi ích sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp trong tài sản, bao gồm các lợi ích do thân nhân, các tổ chức do người được cấp phép sở hữu hoặc các cá nhân có mối quan hệ đặc biệt nắm giữ.

- ✓ Một người được cấp phép hoạt động như đại lý của người mua phải công khai lợi ích sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp trong tài sản
- ✓ Các lợi ích sở hữu do thân nhân, các tổ chức liên quan hoặc các cá nhân có mối quan hệ đặc biệt nắm giữ phải được công khai

6.16 Tạm dừng cấp giấy phép do Lừa dối trong Cấp giấy phép

Ủy viên có thể, mà không cần họp, tạm dừng giấy phép được cấp bằng gian lận, sai lệch, lừa dối hoặc tuyên bố sai lệch về sự kiện. Quyền này hết hiệu lực 90 ngày sau khi cấp giấy phép và người trả lời có thể yêu cầu họp.

- ✓ Quyền tạm dừng giấy phép được cấp bằng gian lận hết hiệu lực 90 ngày sau khi cấp giấy phép
- ✓ Người trả lời có 30 ngày kể từ khi phục vụ để yêu cầu họp về bảng tuyên bố các vấn đề

6.17 Cấm Khai Báo Sai Lầm Giá Trị Tài Sản

Phần 10177.3 cấm một người có giấy phép khai báo sai lầm hoặc cố ý khai báo sai giá trị của tài sản bất động sản và cấm một quyền lợi bị cấm khi cung cấp ý kiến về giá trị được sử dụng để cấp vốn vay thế chấp cho tài sản nhà ở.

- ✓ Không có người có giấy phép nào được khai báo sai lầm hoặc cố ý khai báo sai giá trị của tài sản bất động sản
- ✓ Một người có giấy phép cung cấp ý kiến về giá trị được sử dụng để cấp vốn vay thế chấp không được có quyền lợi bị cấm đối với tài sản

6.18 Giới thiệu Khách hàng để Nhận Tiền bù đắp (Kickbacks)

Mục 10177.4 cho phép kỷ luật một người có giấy phép nhận tiền bù đắp để giới thiệu khách hàng cho các đại lý ký quỹ, công ty kiểm soát côn trùng, công ty bảo vệ nhà cửa, công ty bảo hiểm tiêu đề hoặc công ty tiêu đề. Một số khoản thanh toán thiện chí, vật phẩm khuyến mãi và các bữa ăn vừa phải được loại trừ khỏi 'cân nhắc khác'.

- ✓ Nhận khoản phí hoặc hoa hồng để giới thiệu khách hàng cho ký quỹ, kiểm soát côn trùng, bảo hành nhà cửa hoặc công ty tiêu đề là cơ sở để bị kỷ luật
- ✓ Thanh toán thiện chí cho hàng hóa hoặc dịch vụ thực tế được cung cấp và có giá trị hợp lý không phải là cân nhắc bị cấm

6.19 Kỷ luật Sau Phán quyết Dân sự về Gian lận

Mục 10177.5 cho phép Ủy viên, sau một buổi điều trần, có thể tạm ngừng hoặc hủy bỏ giấy phép của người được cấp giấy phép mà đã nhận được một phán quyết dân sự cuối cùng trên cơ sở gian lận, bao gồm sai lệch hoặc lừa dối trong một giao dịch yêu cầu giấy phép.

- ✓ Một phán quyết dân sự cuối cùng về gian lận, bao gồm sai lệch, hoặc lừa dối là căn cứ để tạm ngừng hoặc hủy bỏ
- ✓ Ủy viên có thể hành động sau một buổi điều trần được tiến hành theo phần này

6.20 Công khai Các vai trò Kép Khi Sắp xếp Tài chính

Phần 10177.6 yêu cầu rằng một đại lý sắp xếp tài chính liên quan đến việc bán/cho thuê/trao đổi, hoặc một thực thể sắp xếp tài chính đồng thời hoạt động như đại lý, phải công khai bằng văn bản các vai trò này cho tất cả các bên trong vòng 24 giờ.

- ✓ Công khai bằng văn bản các vai trò kép (đại lý và người sắp xếp tài chính) phải được thực hiện cho tất cả các bên trong vòng 24 giờ
- ✓ Công khai áp dụng cho việc bán, cho thuê, trao đổi và bất kỳ giao dịch vay liên quan nào

6.21 Người Môi Giới Phải Báo Cáo Việc Sa Thải Nhân Viên Bán Hàng Vì Vi Phạm

Mục 10178 yêu cầu một người môi giới chịu trách nhiệm sa thải nhân viên bán hàng vì một vi phạm có căn cứ để kỷ luật phải nộp một tuyên bố bằng văn bản được chứng thực về các sự kiện cho Ủy viên. Không báo cáo có thể dẫn đến việc tạm dừng hoặc thu hồi giấy phép của người môi giới.

- ✓ Người môi giới phải nộp một tuyên bố bằng văn bản được chứng thực khi sa thải nhân viên bán hàng vì một vi phạm kỷ luật
- ✓ Không thông báo cho Ủy viên có thể dẫn đến việc tạm dừng hoặc thu hồi giấy phép của người môi giới

6.22 Trách Nhiệm của Người Môi Giới Yêu Cầu Có Kiến Thức Về Lỗi Vi Phạm

Mục 10179 quy định rằng một vi phạm của nhân viên bán hàng hoặc nhân viên không gây ra việc thu hồi hoặc tạm dừng giấy phép của người môi giới chịu trách nhiệm trừ khi người môi giới có kiến thức về vi phạm đó.

- ✓ Một người môi giới không bị kỷ luật vì vi phạm của nhân viên bán hàng nếu không có kiến thức về lỗi vi phạm
- ✓ Kiến thức về lỗi vi phạm phải được xác lập tại một phiên điều trần trước khi giấy phép của người môi giới bị ảnh hưởng

6.23 Kỳ Thi Phục Hồi Giấy Phép và Hình Phạt vi Phạm Hình Sự

Ủy viên có thể yêu cầu một kỳ thi đủ tiêu chuẩn như một điều kiện để phục hồi giấy phép bị thu hồi hoặc tạm ngừng (10182). Vi phạm cố ý quy định của bộ phận cấp phép là một tội danh vi phạm hình sự có thể bị phạt tiền lên đến $10,000, tù lên đến sáu tháng trong nhà tù hạt, hoặc cả hai (10185).

- ✓ Ủy viên có thể yêu cầu vượt qua kỳ thi đủ tiêu chuẩn để phục hồi giấy phép bị thu hồi hoặc tạm ngừng
- ✓ Vi phạm cố ý là một tội danh vi phạm hình sự: phạt tiền lên đến $10,000, tù lên đến sáu tháng, hoặc cả hai

6.24 Tạm dừng Tự động Trong Thời gian Bị Giam giữ

Mục 10186.1 tự động tạm dừng giấy phép trong bất kỳ thời kỳ nào người giữ giấy phép bị giam giữ sau khi bị kết tội tội phạm hình sự, bất kể có kháng cáo hay không. Những kết tội nhất định (tội liên quan đến ma túy, PC 187/261/288) được coi là có liên quan trực tiếp đến nhiệm vụ của người giữ giấy phép.

- ✓ Giấy phép được tự động tạm dừng trong thời gian giam giữ sau khi bị kết tội tội phạm hình sự, ngay cả khi đang chờ kháng cáo
- ✓ Những kết tội liên quan đến các chất được kiểm soát hoặc các mục 187, 261 hoặc 288 của Bộ luật Hình sự được coi là có liên quan trực tiếp đến nhiệm vụ của người giữ giấy phép

6.25 Tự Nguyện Đầu Hàng Giấy Phép

Một người được cấp phép đang bị điều tra hoặc bị buộc tội có thể thỉnh nguyện tự nguyện đầu hàng giấy phép của họ. Việc đầu hàng có hiệu lực khi được uỷ viên chấp nhận; người được cấp phép đã đầu hàng chỉ có thể được cấp lại giấy phép bằng cách thỉnh nguyện để khôi phục lại.

- ✓ Việc đầu hàng có hiệu lực khi được uỷ viên chấp nhận
- ✓ Việc cấp lại giấy phép yêu cầu thỉnh nguyện khôi phục lại theo Gov. Code § 11522

6.26 Thông Báo Liên Cơ Quan về Kỷ Luật Escrow

Khi Ủy viên thực hiện hành động thực thi hoặc kỷ luật cuối cùng liên quan đến các dịch vụ escrow, Ủy viên phải thông báo cho Ủy viên Bảo hiểm và Ủy viên Bảo vệ và Đổi mới Tài chính, và duy trì cơ sở dữ liệu về các giấy phép có kỷ luật trên trang web DRE.

- ✓ DRE phải thông báo cho Ủy viên Bảo hiểm và Ủy viên Bảo vệ và Đổi mới Tài chính về các hành động kỷ luật liên quan đến escrow cuối cùng
- ✓ DRE phải duy trì cơ sở dữ liệu trực tuyến về các giấy phép người được cấp phép chịu tác động của hành động thực thi/kỷ luật liên quan đến escrow

6.27 Kỷ Luật và Gia Hạn Giấy Phép Môi Giới Công Ty

Một môi giới công ty không bị kỷ luật vì hành động cá nhân của một viên chức/cổ đông nếu người vi phạm hoàn toàn không liên kết với công ty. Quyết định trì hoãn gia hạn giấy phép sẽ tạm dừng hết hạn giấy phép cho đến khi các biện pháp kỷ luật đang chờ xử lý hoàn tất hoặc giấy phép bị hủy bỏ.

- ✓ Một công ty có thể tránh kỷ luật nếu một viên chức/giám đốc/cổ đông 10% trở lên vi phạm hoàn toàn không liên kết với nó
- ✓ Gia hạn bị trì hoãn sẽ tạm dừng hết hạn giấy phép chờ kết quả kỷ luật cuối cùng hoặc hủy bỏ tự nguyện

CHAPTER 7

License Fees and the Consumer Recovery Account

7.1 Thanh Toán Phí Giấy Phép, Hết Hạn và Gia Hạn Trễ

Mục 10200-10201 yêu cầu tất cả các khoản phí giấy phép phải được thanh toán trước tại thời điểm nộp đơn; các giấy phép hết hạn vào nửa đêm của ngày cuối cùng của thời hạn. Gia hạn trễ được cho phép trong vòng hai năm kể từ hết hạn khi thanh toán phí trễ bằng 1,5 lần phí gia hạn thường lệ.

- ✓ Phí giấy phép phải được thanh toán trước tại thời điểm nộp đơn
- ✓ Giấy phép hết hạn có thể được gia hạn trong vòng hai năm kể từ hết hạn bằng cách thanh toán 1,5 lần phí gia hạn thường lệ

7.2 Điều Kiện Nhận Thanh Toán từ Tài Khoản Phục Hồi Người Tiêu Dùng

Một người bị thiệt hại có thể nhận tiền từ Tài Khoản Phục Hồi Người Tiêu Dùng sau khi có được phán quyết cuối cùng (hoặc quyết định trọng tài được xác nhận hoặc lệnh khôi phục hình sự) dựa trên hành vi gian lận, tuyên bố sai lệch, lừa dối có ý định gian lận, hoặc chiếm đoạt tiền ký quỹ của bị đơn, phát sinh từ giao dịch yêu cầu giấy phép bất động sản trong khi bị đơn có giấy phép. Chỉ có tổn thất thực tế và trực tiếp mới có thể khôi phục. Đơn xin phải được nộp trong vòng một năm sau khi phán quyết trở thành chung thẩm. Vợ hoặc chồng của người mắc nợ phán quyết không thể khôi phục.

- ✓ Tổn thất phải phát sinh từ gian lận, tuyên bố sai lệch, lừa dối có ý định gian lận, hoặc chiếm đoạt tiền ký quỹ
- ✓ Bị đơn phải có giấy phép và thực hiện các hành động yêu cầu giấy phép vào thời điểm đó
- ✓ Đơn xin phải được nộp trong vòng một năm sau khi phán quyết trở thành chung thẩm
- ✓ Chỉ có tổn thất thực tế và trực tiếp chưa thanh toán trên phán quyết mới có thể khôi phục
- ✓ Vợ hoặc đại diện cá nhân của vợ/chồng của người mắc nợ phán quyết không thể yêu cầu
- ✓ Người đề tên phải nỗ lực thu hồi một cách chăm chỉ chống lại tất cả những người chịu trách nhiệm bao gồm cả môi giới sử dụng

7.3 Hạn Mức Thanh Toán Tài Khoản Phục Hồi

Đối với các đơn xin cấp phép được nộp vào hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2009, trách nhiệm pháp lý của Tài Khoản Phục Hồi Người Tiêu Dùng không thể vượt quá $50,000 cho bất kỳ giao dịch nào và $250,000 cho bất kỳ người được cấp phép nào, bất kể số lượng người khiếu nại, bất động sản liên quan hoặc phán quyết. (Trước 2009: $20,000 mỗi giao dịch và $100,000 mỗi người được cấp phép.) Khi quỹ không đủ cho tất cả các yêu cầu hợp lệ đối với một người được cấp phép, các yêu cầu được phân bổ công bằng theo tỷ lệ.

- ✓ Tối đa $50,000 mỗi giao dịch (các đơn xin cấp phép được nộp vào/sau ngày 1 tháng 1 năm 2009)
- ✓ Tối đa $250,000 mỗi người được cấp phép (các đơn xin cấp phép được nộp vào/sau ngày 1 tháng 1 năm 2009)
- ✓ Hạn mức trước 2009 là $20,000 mỗi giao dịch và $100,000 mỗi người được cấp phép
- ✓ Quỹ không đủ được phân bổ theo tỷ lệ cho các yêu cầu hợp lệ mà không xem xét thứ tự của các phán quyết

7.4 Tạm Dừng Giấy Phép Tự Động Sau Khi Thanh Toán

Khi ủy viên thanh toán từ Tài khoản Khôi phục Người tiêu dùng thay mặt cho người có giấy phép, giấy phép của người có giấy phép đó sẽ bị tạm dừng tự động vào ngày thanh toán nếu phán quyết được thiết lập bằng bằng chứng rõ ràng và thuyết phục về gian lận, bộc lộ sai sự thật, lừa dối hoặc chuyển dụi các quỹ được tin tưởng. Người có giấy phép không thể được phục hồi cho đến khi hoàn toàn trả lại tài khoản cộng với lãi suất ở mức lãi suất pháp lý hiện hành. Việc miễn trừ nợ do phá sản không giải phóng người có giấy phép khỏi nghĩa vụ này.

- ✓ Giấy phép bị tạm dừng tự động vào ngày thanh toán từ tài khoản
- ✓ Phục hồi yêu cầu hoàn toàn trả lại cộng với lãi suất ở mức lãi suất pháp lý hiện hành
- ✓ Việc miễn trừ nợ do phá sản không giải phóng người có giấy phép khỏi thanh toán hoặc hình phạt
- ✓ Tạm dừng áp dụng khi có bằng chứng rõ ràng và thuyết phục về gian lận hoặc chuyển dụi

7.5 Kỷ Luật Độc Lập Với Thanh Toán

Không có gì trong chương này hạn chế quyền hạn của Ủy viên trong việc kỷ luật một người giữ giấy phép vì các vi phạm Luật Bất động sản. Việc hoàn toàn thanh toán các nghĩa vụ của Tài khoản Khôi phục Người tiêu dùng không làm hủy bỏ hay thay đổi các thủ tục kỷ luật khác.

- ✓ Thanh toán cho Tài khoản Khôi phục không hủy bỏ hành động kỷ luật
- ✓ Ủy viên duy trì toàn bộ quyền hạn kỷ luật theo Luật Bất động sản
- ✓ Một người giữ giấy phép có nghĩa vụ tài khoản được thanh toán vẫn phải chịu kỷ luật

7.6 Hạn Chót Nộp Đơn Và Phí Không Hoàn Lại

Một người đạt kỳ thi phải nộp đơn xin cấp giấy phép và phí trong vòng một năm (10201.6). Các khoản phí bất động sản không được hoàn lại và được coi là đã kiếm được khi nhận được (10207). Một người nộp đơn không xuất hiện cho kỳ thi môi giới trong vòng hai năm sẽ có đơn xin hết hiệu lực (10208.5).

- ✓ Đơn xin cấp giấy phép và phí phải được nộp trong vòng một năm kể từ khi đạt yêu cầu trong kỳ thi
- ✓ Không có phần nào của bất kỳ khoản phí bất động sản nào được hoàn lại; nó được coi là đã kiếm được khi nhận được bởi cơ quan

7.7 Phí Cấp Phép Bất Động Sản và Hết Hạn Kỳ Thi

Bộ Luật Kinh Doanh và Các Ngành Nghề đặt ra phí cấp phép và kỳ thi cho các nhân viên môi giới và nhân viên bán hàng và quy định rằng các đơn xin cấp phép sẽ hết hạn nếu kỳ thi không được vượt qua trong thời gian đã định. Phí cấp phép nhân viên môi giới là $450 (không vượt quá $585) và phí cấp phép nhân viên bán hàng là $350 (không vượt quá $455). Phí cấp phép hạn chế bằng phí cấp phép không bị hạn chế. Nếu một ứng viên không vượt qua kỳ thi cấp phép trong vòng hai năm kể từ ngày nộp đơn xin cấp phép, đơn xin cấp phép sẽ hết hạn và không có bất kỳ thủ tục tiếp theo nào được thực hiện.

- ✓ Phí cấp phép nhân viên môi giới là $450 (max $585); phí cấp phép nhân viên bán hàng là $350 (max $455)
- ✓ Đơn xin cấp phép sẽ hết hạn nếu ứng viên không vượt qua kỳ thi trong vòng hai năm kể từ ngày nộp đơn
- ✓ Phí cấp phép nhân viên môi giới/bán hàng bị hạn chế bằng phí cấp phép không bị hạn chế
- ✓ Phí thi và thi lại của nhân viên bán hàng là $100 (max $130); đơn xin cấp phép sẽ hết hạn nếu ứng viên không xuất hiện trong vòng hai năm

7.8 Giấy Phép Công Ty — Sĩ Quan Được Chỉ Định

Khi một công ty được cấp giấy phép làm môi giới bất động sản, giấy phép đó cho phép một sĩ quan được chỉ định hành động thay mặt công ty mà không phải trả khoản phí bổ sung. Sĩ quan đó phải được ghi tên trong đơn xin cấp giấy phép của công ty. Đối với mỗi sĩ quan bổ sung mà thông qua đó công ty tiến hành kinh doanh môi giới bất động sản, phải nộp một khoản phí gốc hoặc gia hạn riêng biệt.

- ✓ Một sĩ quan công ty được chỉ định có thể hành động thay mặt công ty mà không phải trả khoản phí bổ sung
- ✓ Mỗi sĩ quan bổ sung mà thông qua đó công ty tiến hành kinh doanh phải nộp khoản phí gốc hoặc gia hạn thích hợp

7.9 Các Tài Khoản Phụ Quỹ Bất Động Sản và Phân Bổ Phí Giấy Phép

Quỹ Bất Động Sản chứa hai tài khoản riêng biệt: Tài Khoản Giáo Dục và Nghiên Cứu và Tài Khoản Phục Hồi Người Tiêu Dùng. Ủy viên có thể ghi có tối đa 8% bất kỳ phí giấy phép nào vào Tài Khoản Giáo Dục và Nghiên Cứu, và 12% bất kỳ phí giấy phép nào được ghi có vào Tài Khoản Phục Hồi Người Tiêu Dùng. Nếu số dư Tài Khoản Phục Hồi Người Tiêu Dùng đạt ít nhất $3,500,000 vào ngày 30 tháng 6, quỹ dư được chuyển vào Quỹ Bất Động Sản. Thuật ngữ 'Tài Khoản Phục Hồi' đề cập đến Tài Khoản Phục Hồi Người Tiêu Dùng.

- ✓ Tối đa 8% phí giấy phép có thể được ghi có vào Tài Khoản Giáo Dục và Nghiên Cứu
- ✓ 12% phí giấy phép được ghi có vào Tài Khoản Phục Hồi Người Tiêu Dùng
- ✓ Nếu số dư Tài Khoản Phục Hồi Người Tiêu Dùng đạt $3,500,000 vào ngày 30 tháng 6, quỹ dư được ghi có vào Quỹ Bất Động Sản
- ✓ Thuật ngữ 'Tài Khoản Phục Hồi' đề cập đến Tài Khoản Phục Hồi Người Tiêu Dùng

7.10 Xử lý và Phản đối Đơn xin cấp phép

Người ủy thác phải gửi danh sách các thiếu sót chi tiết trong vòng 15 ngày nếu đơn xin cấp phép không đầy đủ, và đưa ra quyết định bằng văn bản cuối cùng trong vòng 90 ngày kể từ khi nhận được đơn xin hoàn chỉnh. Người bị kết án phải nộp phản hồi bằng văn bản trong vòng 30 ngày sau khi nhận được thông báo để phản đối thanh toán, hoặc từ bỏ các phản đối. Nếu bị từ chối, người yêu cầu bồi thường có thể nộp đơn xin cấp phép được xác nhận tại tòa án quận trong vòng sáu tháng để có được lệnh của tòa án yêu cầu thanh toán. Người ủy thác có thể xét xử lại các vấn đề và bảo vệ tài khoản.

- ✓ Người ủy thác phải gửi danh sách các thiếu sót trong vòng 15 ngày kể từ khi nhận được đơn
- ✓ Quyết định bằng văn bản cuối cùng được yêu cầu trong vòng 90 ngày kể từ khi nhận được đơn xin hoàn chỉnh
- ✓ Người bị kết án phải trả lời trong vòng 30 ngày sau khi nhận được thông báo hoặc từ bỏ các phản đối
- ✓ Người yêu cầu bị từ chối có thể nộp đơn tại tòa án quận trong vòng sáu tháng kể từ thông báo từ chối
- ✓ Tiêu chuẩn thanh toán là cân bằng bằng chứng để cấp phép, nhưng tạm dừng yêu cầu bằng chứng rõ ràng và thuyết phục

7.11 Quỹ Phục Hồi Người Tiêu Dùng Không Đủ - Lệnh Thanh Toán

Nếu Quỹ Phục Hồi Người Tiêu Dùng không có đủ tiền để thỏa mãn một yêu cầu đã được phép hợp pháp, ủy viên phải thanh toán các yêu cầu chưa thanh toán sau khi đủ tiền được gửi vào, theo thứ tự các yêu cầu được nộp ban đầu, cộng với lãi suất tích lũy hàng năm 4%.

- ✓ Các yêu cầu chưa thanh toán được thỏa mãn theo thứ tự nộp ban đầu
- ✓ Các khoản thanh toán trì hoãn phải chịu lãi suất 4 phần trăm mỗi năm
- ✓ Thanh toán chỉ tiếp tục khi có đủ tiền được gửi vào tài khoản

7.12 Quyền Thế Chỗ của Ủy viên

Khi ủy viên thanh toán cho chủ nợ có phán quyết từ Tài khoản Phục hồi Người tiêu dùng, ủy viên được thế chỗ đối với tất cả các quyền của chủ nợ, và chủ nợ phải nhượng lại phán quyết cho ủy viên. Bất kỳ khoản tiền nào được thu hồi đều được gửi lại vào tài khoản.

- ✓ Ủy viên được thế chỗ đối với các quyền của chủ nợ có phán quyết khi thanh toán
- ✓ Chủ nợ có phán quyết phải nhượng lại toàn bộ quyền, quyền sở hữu và lợi ích cho ủy viên
- ✓ Các khoản tiền thu hồi từ phán quyết được gửi lại vào Tài khoản Phục hồi Người tiêu dùng

7.13 Từ bỏ Quyền vì Không Tuân Thủ

Việc một người có quyền khiếu nại không tuân thủ tất cả các điều khoản của chương Tài khoản Phục hồi Người tiêu dùng cấu thành việc từ bỏ bất kỳ quyền nào theo chương đó.

- ✓ Tuân thủ đầy đủ các yêu cầu của chương là bắt buộc để được phục hồi
- ✓ Không tuân thủ dẫn đến việc từ bỏ tất cả các quyền được phục hồi

7.14 Quyền Hạ Lệ Phí của Ủy viên Bất động sản

Ủy viên Bất động sản có thể định kỳ quy định các khoản phí thấp hơn mức tối đa theo luật định khi đủ để bù đắp chi phí quản lý, và phải tổ chức ít nhất một cuộc họp ban hành quy định mỗi năm để xem xét việc giảm các khoản phí. Nếu tính đến ngày 30 tháng 6, số dư Quỹ Bất động sản vượt quá 150 phần trăm ngân sách được phép của bộ phận cho năm tiếp theo, ủy viên phải ban hành các quy định giảm phí cấp phép và phân chia để đưa số dư quay lại trong mức 150 phần trăm này.

- ✓ Ủy viên có thể quy định các khoản phí thấp hơn mức tối đa theo luật định để phù hợp với chi phí quản lý
- ✓ Số dư Quỹ Bất động sản vượt quá 150% ngân sách được phép kích hoạt việc giảm phí bắt buộc
- ✓ Phải tổ chức ít nhất một cuộc họp ban hành quy định xem xét phí mỗi năm dương lịch

7.15 Phí Tăng Cường Khi Số Dư Tài Khoản Thấp

Nếu vào ngày 30 tháng Sáu, số dư của Tài khoản Phục hồi Người tiêu dùng dưới $200,000, các khoản phí bổ sung sẽ được tính khi gia hạn/cấp giấy phép trong bốn năm tiếp theo: $7 cho các môi giới, $4 cho các nhân viên bán hàng và $1 cho các người giữ giấy phép dịch vụ cho thuê danh sách trả trước (trong vòng hai năm).

- ✓ Số dư kích hoạt dưới $200,000 vào ngày 30 tháng Sáu
- ✓ Phí tăng cường môi giới là $7; nhân viên bán hàng $4; dịch vụ cho thuê danh sách trả trước $1
- ✓ Phí môi giới/nhân viên bán hàng áp dụng trong bốn năm; PRLS trong vòng hai năm

7.16 Gửi tiền và Phân bổ Quỹ

Bất kỳ khoản tiền nào được Ủy viên nhận được theo chương này phải được gửi vào Kho bạc Tiểu bang và ghi nợ vào Tài khoản Phục hồi Người tiêu dùng.

- ✓ Các quỹ nhận được theo chương này đi vào Kho bạc Tiểu bang
- ✓ Tất cả các quỹ như vậy được ghi nợ vào Tài khoản Phục hồi Người tiêu dùng

7.17 Trách Nhiệm Pháp Lý Khi Nộp Tài Liệu Giả Mạo

Việc nộp cho người ủy thác bất kỳ thông báo, tuyên bố hoặc tài liệu nào được yêu cầu theo chương này mà không trung thực, không chính xác hoặc chứa những tuyên bố sai lệch về sự thật một cách cố ý là bất hợp pháp. Đây là một tội lỗi công cộng có thể bị phạt tù quận lên đến một năm và/hoặc phạt tiền lên đến $1,000.

- ✓ Nộp tài liệu yêu cầu giả mạo hoặc không trung thực là một tội lỗi công cộng
- ✓ Có thể bị phạt tù quận lên đến một năm và/hoặc phạt tiền lên đến $1,000

CHAPTER 8

Other Regulated Businesses: Prepaid Rental Listing, Mineral/Oil/Gas, Out-of-State Land

8.1 Đăng Ký Các Khu Phân Lô Ngoài Bang

Một người hoạt động với tư cách là chủ tịch hoặc đại lý có ý định bán, cho thuê hoặc cung cấp các lô đất, khoảnh đất, hoặc quyền lợi trong một khu phân lô nằm ngoài California nhưng trong phạm vi Hoa Kỳ phải đăng ký khu phân lô này với Ủy viên trước bất kỳ hành động bán, cho thuê hoặc cung cấp. Đơn đăng ký yêu cầu phí, mô tả về các cung cấp, chứng chỉ tuân thủ các yêu cầu của bang có địa điểm, và sự đồng ý về cung cấp dịch vụ.

- ✓ Phải đăng ký với Ủy viên trước bất kỳ hành động bán, cho thuê hoặc cung cấp các quyền lợi khu phân lô ngoài bang
- ✓ Đăng ký được coi là hoàn tất nếu sở không phát hành thông báo trong vòng 10 ngày

8.2 Tuyên bố từ chối trách nhiệm bắt buộc cho các Phân khu bên ngoài tiểu bang (U.S.)

Không hợp pháp khi bán/cho thuê hoặc đề xuất lợi ích trong một phân khu nằm bên ngoài California nhưng trong U.S. trừ khi tài liệu in chứa một tuyên bố từ chối trách nhiệm 10 điểm nổi bật nêu rõ rằng DRE không kiểm tra, xem xét hoặc phê chuẩn việc đề xuất. Nếu được đề xuất bằng miệng, tuyên bố từ chối trách nhiệm mở rộng phải được nhận dưới dạng văn bản trước bất kỳ lần ghé thăm/liên hệ bán hàng nào, và một bản sao phải được đặt ở đầu bất kỳ thỏa thuận mua/cho thuê nào và được khởi tạo bởi cư dân California.

- ✓ Quảng cáo phải chứa tuyên bố từ chối trách nhiệm cảnh báo không kiểm tra 10 điểm của DRE
- ✓ Tuyên bố từ chối trách nhiệm mở rộng phải được đặt ở đầu hợp đồng và được khởi tạo bởi cư dân California

8.3 Định Nghĩa Dịch Vụ Liệt Kê Cho Thuê Trả Trước và Giấy Phép

Dịch vụ liệt kê cho thuê trả trước (PRLS) cung cấp cho những người đó định tìm thuê các danh sách tài sản cho thuê nhà ở để đổi lấy một khoản phí trước hoặc đồng thời, mà không đàm phán các khoản cho thuê. Các dịch vụ giới thiệu bạn cùng phòng bị loại trừ, cũng như các tờ báo lưu hành chung. Việc kinh doanh PRLS là bất hợp pháp trừ khi được cấp giấy phép PRLS hoặc giấy phép môi giới bất động sản.

- ✓ PRLS cung cấp danh sách cho thuê với khoản phí trước hoặc đồng thời mà không đàm phán các khoản cho thuê
- ✓ Kinh doanh PRLS yêu cầu giấy phép PRLS hoặc giấy phép môi giới bất động sản
- ✓ Các dịch vụ giới thiệu bạn cùng phòng và các tờ báo lưu hành chung bị loại trừ khỏi quy định PRLS

8.4 Giám sát Designated Agent của PRLS và Hết hạn Giấy phép

Một địa điểm dịch vụ liệt kê cho thuê trả trước phải được quản lý dưới sự giám sát trực tiếp của người có giấy phép hoặc một designated agent chỉ phục vụ tại một địa điểm. Khi một designated agent ngừng làm việc vĩnh viễn tại một địa điểm, người có giấy phép phải gửi thông báo bằng văn bản cho DRE trong vòng năm ngày. Giấy phép tại một địa điểm sẽ tự động hết hạn 60 ngày sau khi doanh nghiệp không còn được quản lý bởi designated agent của hồ sơ, trừ khi người có giấy phép gửi thông báo bằng văn bản về một designated agent mới trong thời gian đó.

- ✓ Một designated agent không được phục vụ làm designated agent tại nhiều hơn một địa điểm (ngoại trừ khoảng thời gian chuyển đổi 60 ngày).
- ✓ Thông báo bằng văn bản cho DRE được yêu cầu trong vòng 5 ngày kể từ khi một designated agent rời đi vĩnh viễn.
- ✓ Giấy phép cho một địa điểm sẽ tự động hết hạn 60 ngày sau khi doanh nghiệp không còn dưới sự quản lý của designated agent trừ khi có thông báo về một agent mới.

8.5 Yêu Cầu PRLS Bond và Các Miễn Trừ

Ngoại trừ những trường hợp được miễn trừ, mỗi người được cấp phép PRLS phải cung cấp và duy trì một khoản bảo lãnh $10,000 cho mỗi địa điểm, có thể là công ty bảo lãnh hoặc tiền gửi mặt bằng (có thể được gửi trong tài khoản có lãi suất được chỉ định cho ủy viên với lãi suất thanh toán cho người được cấp phép). Khoản bảo lãnh có thể thỏa mãn các chủ nợ có phán quyết chưa được thỏa mãn. Các miễn trừ áp dụng cho các tổ chức miễn thuế, các cơ quan chính phủ và các nhà môi giới bất động sản tiến hành PRLS theo giấy phép bất động sản.

- ✓ Mỗi địa điểm PRLS yêu cầu một khoản bảo lãnh $10,000 hoặc tiền gửi mặt bằng được duy trì có hiệu lực mọi lúc.
- ✓ Các miễn trừ bảo lãnh: các tổ chức miễn thuế, các cơ quan chính phủ và các nhà môi giới bất động sản được cấp phép tiến hành PRLS.
- ✓ Khoản bảo lãnh/tiền gửi có thể được sử dụng để thỏa mãn các chủ nợ phán quyết theo § 10167.10(e).

8.6 Yêu Cầu Hợp Đồng Bằng Văn Bản Của PRLS

Trước khi chấp nhận khoản phí, người giữ giấy phép PRLS phải cung cấp hợp đồng bằng văn bản (giấy tờ hoặc điện tử) bao gồm tên người giữ giấy phép và số giấy phép, địa chỉ/điện thoại, xác nhận khoản phí đã nhận, mô tả dịch vụ, thông số kỹ thuật thuê nhà của người thuê (loại cấu trúc, vị trí, có nội thất/không nội thất, phòng ngủ, tiền thuê tối đa), ngày hết hạn hợp đồng không quá 90 ngày kể từ khi thực hiện, điều khoản quyền hoàn lại, chữ ký của người giữ giấy phép, điều khoản khiếu nại tòa án nhỏ bằng chữ đậm, và điều khoản chữ đậm nêu rõ rằng việc mua các hàng hóa/dịch vụ khác là tùy chọn. Các mẫu hợp đồng phải được nộp cho và phê duyệt bởi DRE trước khi sử dụng; hồ sơ phải được lưu giữ ít nhất ba năm.

- ✓ Ngày hết hạn hợp đồng không được vượt quá 90 ngày kể từ khi thực hiện.
- ✓ Mẫu hợp đồng phải được nộp cho DRE và phê duyệt trước khi sử dụng; những sửa đổi không được xử lý trong vòng 15 ngày làm việc được coi là đã được phê duyệt.
- ✓ Hồ sơ phải được lưu giữ ít nhất 3 năm kể từ khi hợp đồng chấm dứt và được xử lý bằng cách cắt nhỏ để bảo vệ danh tính của người thuê.
- ✓ Điều khoản quyền hoàn lại và bản khai chữ đậm rằng các hàng hóa/dịch vụ bổ sung là tùy chọn là bắt buộc.

8.7 Quyền Hoàn Lại Tiền của PRLS cho Người Thuê Tương Lai

Người giữ giấy phép PRLS phải hoàn lại toàn bộ khoản phí nếu không cung cấp ít nhất ba bất động sản cho thuê có sẵn đáp ứng các thông số kỹ thuật hợp đồng trong vòng năm ngày sau khi thực hiện (trừ khi người thuê có được bất động sản cho thuê thông qua người giữ giấy phép). Nếu người thuê có được bất động sản cho thuê khác ngoài người giữ giấy phép hoặc không có được bất động sản cho thuê, người giữ giấy phép phải hoàn lại khoản phí trừ đi khoản phí dịch vụ $50, với điều kiện người thuê yêu cầu hoàn lại trong vòng 10 ngày sau khi hợp đồng hết hạn. Thông báo bằng văn bản bắt buộc về quyền hoàn lại tiền (ít nhất 12 điểm) phải được cung cấp trước khi chấp nhận khoản phí. Sự từ chối hoàn lại tiền vô tâm khiến người giữ giấy phép phải chịu thiệt hại lên đến $1.000 cộng với các thiệt hại thực tế tại tòa án khiếu nại nhỏ.

- ✓ Hoàn lại toàn bộ khoản phí là bắt buộc nếu cung cấp ít hơn 3 bất động sản cho thuê phù hợp có sẵn trong vòng 5 ngày thực hiện.
- ✓ Hoàn lại khoản phí trừ đi khoản phí dịch vụ $50 nếu người thuê có được bất động sản cho thuê ở nơi khác hoặc không có được, kèm theo yêu cầu bằng văn bản trong vòng 10 ngày sau khi hợp đồng hết hạn.
- ✓ Các khoản hoàn lại phải được thanh toán trong vòng 10 ngày kể từ khi nhận được tài liệu hoặc tuyên bố ký tên bắt buộc.
- ✓ Sự từ chối ho□□n lại tiền vô tâm cho phép bồi thường tòa án khiếu nại nhỏ lên đến $1.000 cộng với các thiệt hại thực tế, có thể thanh toán từ tiền bảo đảm.

8.8 Các Vi Phạm PRLS và Kỷ Luật

Đó là một vi phạm đối với người giữ giấy phép PRLS hoặc các nhân viên/đại lý của họ khi đưa ra các quảng cáo sai sự thật hoặc gây hiểu lầm, hoặc giới thiệu một tài sản được biết là không tồn tại, không khả dụng, quảng cáo sai sự thật, không được xác nhận trong cửa sổ khả dụng bốn ngày, hoặc được liệt kê mà không có sự cho phép của chủ sở hữu. Ủy viên có thể tạm dừng, từ chối hoặc thu hồi giấy phép vì vi phạm hoặc vì một kết án có liên quan thực chất đến nhiệm vụ PRLS, sau một cuộc điều trần. Vi phạm cố ý là một tội phạm nhẹ. Giấy phép PRLS có hiệu lực trong hai năm.

- ✓ Người giữ giấy phép phải xác nhận tính khả dụng của tài sản trong một khoảng thời gian bốn ngày trước khi phổ biến danh sách (cho phép 5–7 ngày với lòng tin tốt và ngày xác nhận được tiết lộ).
- ✓ Ủy viên có thể tạm dừng, từ chối hoặc thu hồi giấy phép PRLS vì các vi phạm bài viết hoặc các kết án có liên quan thực chất, sau một cuộc điều trần.
- ✓ Vi phạm cố ý bài viết PRLS là một tội phạm nhẹ.
- ✓ Thời hạn giấy phép PRLS là hai năm.

8.9 Định Nghĩa về Phân Chia Đất Đai cho Bài Viết Này

Một 'phân chia đất đai' bao gồm đất được chia hoặc dự kiến chia thành năm lô hoặc nhiều hơn hoặc các lô đất để bán/cho thuê, hoặc đất mà năm hoặc nhiều hơn các quyền lợi chưa phân chia được tạo ra để bán/cho thuê, cộng với các phân chia đất đai được định nghĩa trong Mục 11004.5 (không bao gồm mục con (e)).

- ✓ Năm hoặc nhiều hơn lô/lô đất kích hoạt trạng thái phân chia đất đai
- ✓ Năm hoặc nhiều hơn các quyền lợi chưa phân chia cũng tạo thành một phân chia đất đai

8.10 Tuyên bố từ chối trách nhiệm bắt buộc cho các Khu phối cảnh nước ngoài (Bên ngoài Hoa Kỳ)

Đối với các khu phối cảnh nằm bên ngoài Hoa Kỳ, tất cả quảng cáo phải chứa rõ ràng tuyên bố từ chối trách nhiệm kiểu 10 điểm viết hoa rằng DRE chưa kiểm tra đề nghị (tiêu đề, các khoản nợ, escrow, quản lý, v.v.), khuyên bạn nên tham khảo ý kiến của luật sư quen thuộc với luật của đất nước nơi có bất động sản. Các đề nghị bằng miệng yêu cầu giao hàng bằng văn bản trước khi thăm viếng/liên hệ, và tuyên bố từ chối trách nhiệm phải được đặt ở đầu bất kỳ hợp đồng nào và được ký ban đầu bởi cư dân California.

- ✓ Quảng cáo khu phối cảnh nước ngoài phải bao gồm tuyên bố từ chối trách nhiệm không kiểm tra kiểu 10 điểm viết hoa của DRE
- ✓ Tuyên bố từ chối trách nhiệm phải được đặt ở đầu hợp đồng và được ký ban đầu bởi cư dân California

8.11 Ngừng và Đình Chỉ do Vi Phạm

Nếu ủy viên phát hiện một người đang vi phạm bài viết hoặc quy định liên quan, ủy viên có thể ra lệnh cho người đó ngừng và đình chỉ vi phạm hoặc tạm dừng bán/cho thuê cho đến khi được sửa chữa. Người đó phải ngay lập tức ngừng khi nhận được lệnh và có thể yêu cầu một cuộc điều trần theo Mục 11019(c).

- ✓ Người đó phải ngay lập tức ngừng hoạt động được mô tả sau khi nhận lệnh
- ✓ Người đó có thể yêu cầu một cuộc điều trần theo Mục 11019(c)

8.12 Cơ sở Kỷ luật Giấy phép MOG

Ủy viên có thể đình chỉ hoặc thu hồi giấy phép MOG vì trình bày sai sự thật đáng kể, lời hứa giả dối, hành động cho nhiều hơn một bên mà không có sự đồng ý, trộn lẫn tiền, lợi nhuận bí mật, quyền lựa chọn mua chưa công khai, bị kết tội trọng tội hoặc liên quan, sơ suất hoặc thiếu năng lực, sử dụng sai thuật ngữ 'realtor,' hoặc bất kỳ gian lận hay hành vi không trung thực nào.

- ✓ Trộn lẫn tiền của khách hàng với tiền của người giữ giấy phép là cơ sở để bị kỷ luật
- ✓ Hành động cho nhiều bên mà không có sự đồng ý và kiếm lợi nhuận bí mật là những cơ sở
- ✓ Gian lận, hành vi không trung thực, sơ suất hoặc thiếu năng lực biện minh cho việc đình chỉ hoặc thu hồi

8.13 Ứng Dụng PRLS và Hoạt Động Của Người Môi Giới

Một đơn đăng ký riêng biệt bằng văn bản được yêu cầu cho mỗi địa điểm do một người có giấy phép không phải là người môi giới vận hành, với lệ phí đơn đăng ký cho địa điểm đầu tiên và lệ phí thấp hơn cho mỗi địa điểm bổ sung; một phần ($40) của mỗi lệ phí được ghi có trong Tài khoản Phục Hồi Người Tiêu Dùng. Một người môi giới bất động sản có thể cung cấp PRLS tại một văn phòng được cấp phép dưới sự giám sát trực tiếp của người môi giới hoặc của một nhân viên bán hàng được cấp phép. Ủy viên yêu cầu lấy dấu vân tay và có thể tổ chức phiên họp để xác minh tính trung thực và chân thực của những người xin đơn, đại lý, cán bộ và chủ sở hữu 25%+.

- ✓ Một đơn đăng ký PRLS riêng biệt và lệ phí được yêu cầu cho mỗi địa điểm do một người có giấy phép không phải là người môi giới vận hành
- ✓ Một phần của mỗi lệ phí đơn đăng ký ($40) được ghi có trong Tài khoản Phục Hồi Người Tiêu Dùng
- ✓ Một người môi giới có thể vận hành PRLS tại một văn phòng được cấp phép dưới sự giám sát trực tiếp của người môi giới hoặc nhân viên bán hàng
- ✓ Lấy dấu vân tay được yêu cầu cho những người xin đơn ban đầu, đại lý được chỉ định, cán bộ, giám đốc và chủ sở hữu 25%+

8.14 PRLS Nonresident Consent to Service of Process

Mỗi ứng viên không cư trú cho giấy phép dịch vụ danh sách cho thuê trả trước phải nộp, kèm theo đơn xin, một sự đồng ý không thể hủy được rằng nếu không thể thực hiện dịch vụ cá nhân ở California thông qua due diligence, dịch vụ hợp lệ có thể được thực hiện bằng cách gửi process tới Thư ký Nhà nước.

- ✓ Các ứng viên PRLS không cư trú phải nộp sự đồng ý không thể hủy được về dịch vụ process.
- ✓ Dịch vụ có thể được thực hiện tại Thư ký Nhà nước khi không thể thực hiện dịch vụ cá nhân ở California.

8.15 Thời Hạn Đăng Ký và Đồng Ý Nhận Thông Báo

Đăng ký theo bài viết này có thời hạn một năm trừ khi ủy viên quy định thời hạn dài hơn bằng quy tắc. Đơn đăng ký phải bao gồm sự đồng ý không thể thu hồi rằng nếu không thể thực hiện dịch vụ cá nhân sau khi cố gắng hết sức, dịch vụ hợp lệ có thể được thực hiện cho Bộ trưởng Nhà nước.

- ✓ Thời hạn đăng ký là một năm trừ khi quy tắc quy định thời hạn dài hơn
- ✓ Đơn đăng ký phải bao gồm sự đồng ý không thể thu hồi để nhận thông báo từ Bộ trưởng Nhà nước

8.16 Cần Có Giấy Phép MOG hoặc Broker Bất Động Sản

Một người phải được cấp giấy phép làm broker khoáng sản, dầu mỏ và khí đốt (MOG) hoặc broker bất động sản để, vì lợi nhuận, bán/mua/tìm kiếm/đàm phán tài sản MOG, tìm kiếm các khoản vay trên tài sản MOG, cho thuê tài sản MOG hoặc các hợp đồng thuê, thu tiền thuê/tiền bản quyền, hoặc hỗ trợ nộp đơn cho tài sản MOG do chính phủ sở hữu. Hoạt động như một người chủ trong mua/cho thuê/tùy chọn tài sản MOG để bán lại cũng yêu cầu giấy phép.

- ✓ Các hành động môi giới MOG được trả tiền yêu cầu giấy phép MOG hoặc broker bất động sản
- ✓ Hoạt động như một người chủ trong mua/cho thuê tài sản MOG để bán lại yêu cầu giấy phép
- ✓ Các hành động của nhân viên chính phủ nhất định và các ngoại lệ được liệt kê không yêu cầu giấy phép

8.17 Các Hoạt Động Không Yêu Cầu Giấy Phép MOG

Giấy phép MOG không được yêu cầu để hoạt động như một depository theo một hợp đồng cho thuê dầu/khí (không để bán), tham gia vào các giao dịch theo lệnh của tòa án, khoan/sản xuất dầu, khí, hoặc khoáng chất, đàm phán các hợp đồng cho thuê với các công ty sản xuất, hoặc xử lý các quyền khoáng chất không phải dầu/khí là chủ sở hữu.

- ✓ Khoan hoặc sản xuất dầu, khí, hoặc khoáng chất được miễn từ giấy phép MOG
- ✓ Các giao dịch được tòa án lệnh và các giao dịch của principal nhất định được miễn

8.18 Giấy Phép MOG Không Phải Là Đối Tượng Tiếp Tục Giáo Dục

Các nhà môi giới MOG phải tuân theo nhiều quy định của nhà môi giới bất động sản nhưng KHÔNG phải tuân theo các yêu cầu tiếp tục giáo dục theo Article 2/2.5 như điều kiện tiên quyết để gia hạn giấy phép. Các nhà môi giới MOG có thể nhận được giấy phép hạn chế sau khi bị thu hồi, mà không có quyền tài sản hoặc quyền gia hạn.

- ✓ Các nhà môi giới MOG được miễn từ các yêu cầu gia hạn giáo dục liên tục
- ✓ Giấy phép MOG hạn chế không có quyền tài sản và không có quyền gia hạn
- ✓ Ủy viên có thể tạm ngừng giấy phép hạn chế đang chờ xử lý

CHAPTER 9

Real vs. Personal Property, Fixtures and Land Descriptions

9.1 Bất động sản Freehold

Ở Anh thời phong kiến, một estate là lợi ích sở hữu mà một người có trong đất đai. Một freehold estate có thời hạn không xác định và không phải chịu các nghĩa vụ nhân dân của chủ tộc trưởng; chỉ chủ sở hữu freehold mới có thể khởi kiện bất động sản, vì vậy chỉ những freehold estates mới là tài sản thực. Một less-than-freehold estate có thời hạn được xác định.

- ✓ Các freehold estates có thời hạn không xác định và là tài sản thực
- ✓ Các less-than-freehold estates có thời hạn được xác định
- ✓ Chỉ các chủ sở hữu freehold estate mới có thể khởi kiện bất động sản

9.2 Quyền Sở Hữu Tuyệt Đối và Bất Động Sản Suốt Đời

Một bất động sản tự do có thể là một bất động sản fee (tuyệt đối hoặc có điều kiện) hoặc một bất động sản suốt đời. Fee simple absolute là bất động sản lớn nhất được pháp luật công nhận, bao gồm quyền để lại nó trong di chúc. Fee simple defeasible có thể bị chấm dứt nếu một điều kiện bị vi phạm (ví dụ: người cấp có thể tái nhập cảnh). Một bất động sản suốt đời kéo dài trong suốt cuộc đời của một người và là freehold vì thời hạn của nó không được xác định theo các thuật ngữ thời gian.

- ✓ Fee simple absolute là bất động sản lớn nhất được pháp luật công nhận
- ✓ Fee simple defeasible có thể bị hủy bỏ nếu một điều kiện bị phá vỡ, cho phép người cấp tái nhập cảnh
- ✓ Một bất động sản suốt đời là một freehold được đo lường bằng cuộc sống của một người, không phải là số tháng/năm cố định

9.3 Định Nghĩa Hiện Đại về Bất Động Sản

Ngày nay, tài sản được coi là vật được sở hữu, và nó là bất động sản hoặc động sản. Bất động sản bao gồm: (1) đất đai; (2) bất kỳ vật gì gắn chặt và được coi là một phần cố định của đất đai; (3) những gì có liên quan hoặc phụ thuộc vào đất đai; và (4) những gì không thể di chuyển theo pháp luật.

- ✓ Bất động sản = đất đai, các vật gắn chặt cố định, quyền liên quan, và những vật không thể di chuyển theo pháp luật
- ✓ Tài sản được phân loại là bất động sản hoặc động sản

9.4 Định Nghĩa về Một Fixture

Các fixture là những vật tài sản cá nhân gắn liền với đất đai theo cách mà được coi là một phần của bất động sản. Khi tài sản cá nhân trở thành fixture, nó được coi là bất động sản và được chuyển nhượng cùng với đất đai trừ khi có ngoại lệ.

- ✓ Một fixture là tài sản cá nhân gắn liền với đất đai để trở thành bất động sản
- ✓ Các fixture được chuyển nhượng cùng với bất động sản trong một bản chuyển nhượng trừ khi có ngoại lệ được ghi bằng văn bản

9.5 Năm Tiêu Chí Để Xác Định Một Vật Cố Định

Các tòa án sử dụng năm tiêu chí chung để xác định xem tài sản cá nhân có trở thành vật cố định hay không: (1) Ý định của người lắp đặt nó; (2) Phương pháp gắn kết / mức độ bền vững (ví dụ: xi măng và thạch cao cho thấy một vật cố định); (3) Khả năng thích ứng của vật phẩm để sử dụng thông thường với đất; (4) Thỏa thuận giữa các bên về tính chất của tài sản; (5) Mối quan hệ giữa các bên (ví dụ: người bán/người mua, chủ nhà trọ/người thuê). Ý định được coi là tiêu chí quan trọng nhất.

- ✓ Năm tiêu chí là: Ý định, Phương pháp Gắn kết, Khả năng Thích ứng, Thỏa thuận, Mối Quan hệ (từ gợi nhớ MARIA)
- ✓ Ý định thường là tiêu chí quan trọng nhất
- ✓ Thỏa thuận rõ ràng giữa các bên thường giải quyết các tranh chấp về vật cố định
- ✓ Phương pháp gắn kết xem xét mức độ bền vững

9.6 Quyền của Người Thuê Nhà để Gỡ Bỏ Các Vật Dụng Thương Mại

Một người thuê nhà có thể, trong thời kỳ cho thuê, gỡ bỏ bất kỳ thứ gì được gắn chặt cho mục đích thương mại, sản xuất, trang trí hoặc sử dụng gia đình, với điều kiện là việc gỡ bỏ có thể được thực hiện mà không gây hư hại cho premises. Ngoại lệ này không áp dụng nếu vật này đã trở thành một phần không thể tách rời của premises.

- ✓ Người thuê nhà có thể gỡ bỏ các vật dụng thương mại trong thời kỳ cho thuê
- ✓ Việc gỡ bỏ không được gây hư hại cho premises
- ✓ Quyền này không áp dụng nếu vật dụng đã trở thành một phần không thể tách rời của premises

9.7 Những Phân Biệt Pháp Lý Chính Giữa Bất Động Sản và Tài Sản Cá Nhân

Những khác biệt pháp lý quan trọng: (1) Bán bất động sản thường phải bằng văn bản được ký bởi bên bị ràng buộc; bán tài sản cá nhân phải bằng văn bản nếu giá trị vượt quá $500. (2) Luật của tiểu bang situs chi phối việc chuyển nhượng quyền sở hữu bất động sản; các giao dịch bán tài sản cá nhân thương mại phải tuân theo luật liên bang và luật tiểu bang. (3) Tiểu bang cung cấp hệ thống ghi chép cho các tài liệu ảnh hưởng đến bất động sản. (4) Luật thuế phân biệt giữa bất động sản và tài sản cá nhân.

- ✓ Các thỏa thuận bán bất động sản phải bằng văn bản được ký bởi bên bị ràng buộc
- ✓ Các giao dịch bán tài sản cá nhân phải bằng văn bản nếu giá trị vượt quá $500
- ✓ Việc chuyển nhượng quyền sở hữu bất động sản được chi phối bởi luật của tiểu bang situs (vị trí)
- ✓ Tiểu bang duy trì hệ thống ghi chép cho các tài liệu bất động sản

9.8 Mục Đích và Phương Pháp Mô Tả Pháp Lý

Mỗi thửa đất được bán, cho thuê hoặc thế chấp phải được xác định đúng cách bằng một mô tả pháp lý chỉ mô tả tài sản liên quan mà không mô tả tài sản khác. Ba phương pháp phổ biến nhất là: bản đồ được ghi lại (lô, khối, khu vực), phần và huyện Chính phủ Hoa Kỳ, và metes and bounds.

- ✓ Một mô tả pháp lý tốt chỉ mô tả một tài sản duy nhất trong giao dịch
- ✓ Ba phương pháp phổ biến là: bản đồ được ghi lại, phần/huyện, và metes and bounds

9.9 Phép Đo Lường Đơn Vị Lục Địa và Diện Tích

Các phép đo chính: một township chứa 36 đơn vị lục địa; mỗi đơn vị lục địa là 1 dặm vuông và bằng 640 mẫu Anh; một dặm là 5.280 feet; một mẫu Anh là 43.560 feet vuông; nửa đơn vị lục địa là 320 mẫu Anh; một phần tư đơn vị lục địa là 160 mẫu Anh; một phần tư của một phần tư đơn vị lục địa là 40 mẫu Anh. Các đơn vị lục địa được đánh số 1-36 bắt đầu từ góc phía Đông Bắc và chạy theo mô hình serpentine (boustrophedon).

- ✓ Một đơn vị lục địa là 640 mẫu Anh và một dặm vuông
- ✓ Một phần tư đơn vị lục địa = 160 mẫu Anh; một phần tư của một phần tư đơn vị lục địa = 40 mẫu Anh
- ✓ Một mẫu Anh = 43.560 feet vuông; một dặm = 5.280 feet
- ✓ Mỗi cạnh của một phần tư của một phần tư đơn vị lục địa = 1.320 feet

9.10 Tài sản như một Bó Quyền

Trong Luật Common Law của Anh, tài sản không đề cập đến thứ được sở hữu mà đề cập đến các quyền mà chủ sở hữu có. Tài sản bao gồm một 'bó quyền' hoặc 'bó lợi ích' mà một người nắm giữ trong một thứ gì đó, dù là thực hoặc cá nhân. Những quyền này bao gồm các quyền sở hữu, sử dụng, cầm cố, chuyển nhượng và loại trừ những người khác.

- ✓ Tài sản từ lâu đã đề cập đến các quyền, không phải bản thân thứ đó
- ✓ Bó quyền bao gồm: sở hữu, sử dụng, cầm cố, chuyển nhượng và loại trừ những người khác
- ✓ Áp dụng cho cả tài sản thực và cá nhân

9.11 Nguồn Gốc Của Bất Động Sản vs Tài Sản Cá Nhân

Các tòa án Anh sớm phân biệt các vụ kiện nơi chủ đất bị mất có thể lấy lại chính mảnh đất đó (「điều kiện thực tế」) từ những vụ mà chủ sở hữu chỉ có thể lấy lại thiệt hại tiền tệ. Một 「hành động thực tế」 trả lại mảnh đất (「bất động sản」); một 「hành động cá nhân」 lấy lại thiệt hại tiền tệ, và quyền lợi hạn chế đó được gọi là 「tài sản cá nhân」.

- ✓ Một 「hành động thực tế」 cho phép lấy lại chính mảnh đất đó (bất động sản)
- ✓ Một 「hành động cá nhân」 cho phép lấy lại chỉ thiệt hại tiền tệ (tài sản cá nhân)

9.12 Các Bất Động Sản Có Thời Hạn Dưới Freehold là Tài Sản Cá Nhân

Các bất động sản có thời hạn dưới freehold là những quyền của những người thuê đã thuê hoặc cho thuê tài sản bất động sản. Những bất động sản này được phân loại là tài sản cá nhân, không phải tài sản bất động sản.

- ✓ Các bất động sản leasehold/less-than-freehold là tài sản cá nhân
- ✓ Đây là các quyền của những người thuê đã thuê hoặc cho thuê tài sản bất động sản

9.13 Định Nghĩa và Phạm Vi Đất Đai

Đất đai bao gồm đất, đá và các chất khác của trái đất, cộng với không gian dưới bề mặt đến tâm trái đất và phía trên đến bầu trời. Các tòa án công nhận quyền sử dụng không gian trên của công chúng như là một 'đường cao tốc' miễn là nó không cản trở một cách không hợp lý đến quyền sử dụng đất của chủ sở hữu. Chủ sở hữu có thể khoan theo phương thẳng đứng để lấy dầu/khí nhưng không được khoan xiên dưới đất của người hàng xóm.

- ✓ Đất đai bao gồm bề mặt, phía dưới bề mặt đến tâm trái đất, và không gian trên
- ✓ Công chúng có quyền sử dụng hợp lý không gian trên không cản trở đến chủ sở hữu
- ✓ Chủ sở hữu có thể khoan theo phương thẳng đứng để lấy dầu/khí nhưng không được khoan xiên dưới lãnh địa hàng xóm

9.14 Những Thứ Gắn Liền và Appurtenances

Những thứ gắn liền với đất đai bao gồm các tòa nhà, cầu, cây cối và các vật dụng gắn liền với chúng (cửa, tủ được cài đặt, thiết bị tích hợp). Tài sản bất động sản appurtenant là bất cứ thứ gì được sử dụng cùng với đất đai để mang lại lợi ích cho nó, chẳng hạn như easements/rights of way, đường nước, hoặc cổ phiếu công ty nước chung có. Cổ phiếu nước chung có appurtenant không thể chuyển nhượng trừ khi đất đai được chuyển nhượng cùng với nó.

- ✓ Những thứ gắn liền (tòa nhà, cây cối, thiết bị tích hợp) là tài sản bất động sản
- ✓ Appurtenances bao gồm easements, rights of way và cổ phiếu công ty nước chung có
- ✓ Cổ phiếu công ty nước chung có appurtenant chỉ chuyển nhượng cùng với đất đai

9.15 Định Nghĩa Tài Sản Cá Nhân

Tài sản cá nhân là bất kỳ tài sản nào không phải là bất động sản. Nó bao gồm tiền tệ, hàng hóa động sản hoặc chattels, bằng chứng nợ, và choses (những thứ) in action. Một 'chose in action' là quyền để thu hồi tiền tệ hoặc tài sản cá nhân thông qua một thủ tục tư pháp, bao gồm cả khôi phục theo hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại dân sự.

- ✓ Tài sản cá nhân là bất kỳ tài sản nào không phải là bất động sản
- ✓ Bao gồm tiền tệ, chattels, bằng chứng nợ, và choses in action
- ✓ Chose in action là quyền thu hồi tiền tệ/tài sản thông qua thủ tục tư pháp

9.16 Giả định của Người mua/Người cho vay về các Vật gắn liền

Người mua và người cho vay kiểm tra tài sản nhằm mục đích mua hoặc cho vay có quyền giả định rằng bất kỳ thứ gì gắn liền với đất đai hoặc tòa nhà và cần thiết cho việc sử dụng của nó sẽ là một phần của quá trình chuyển nhượng hoặc tài sản đảm bảo. Bất kỳ ngoại lệ nào mong muốn phải được nêu rõ ràng trong hợp đồng.

- ✓ Các vật gắn liền cần thiết cho việc sử dụng được giả định là một phần của quá trình chuyển nhượng/tài sản đảm bảo
- ✓ Các ngoại lệ mong muốn đối với vật gắn liền phải được nêu rõ ràng trong hợp đồng

9.17 Phương Pháp Bản Đồ Được Ghi Lại (Lot và Block)

Theo Luật Chia Lô Đất của California (Government Code 66410 et seq.), tất cả các khu phân lô mới phải được lập bản đồ. Sau khi được chấp nhận và nộp tại văn phòng county recorder, một parcels được mô tả bằng số lot, khối, bản đồ/khu vực, và thành phố, quận và tiểu bang (ví dụ: 'Lot 14, Block B, Parkview Addition...').

- ✓ Luật Chia Lô Đất yêu cầu lập bản đồ cho tất cả các khu phân lô mới
- ✓ Các mô tả lot-and-block tham chiếu đến lot, block, map/tract, city, county và state
- ✓ Bản đồ phải được nộp tại văn phòng county recorder

9.18 Hệ Thống Township và Section

Hệ thống khảo sát chính phủ sử dụng các đường cơ sở (ngang) và các kinh tuyến (dọc). Các đường phạm vi và đường township cách nhau sáu dặm, tạo thành các township có diện tích 36 dặm vuông. Các townships được đo lường phía bắc/nam của một đường cơ sở và các phạm vi phía đông/tây của một kinh tuyến. California có ba bộ đường cơ sở/kinh tuyến: Humboldt, Mt. Diablo và San Bernardino. Các kinh tuyến hướng dẫn và các song song tiêu chuẩn (đường hiệu chỉnh) cứ 24 dặm hiệu chỉnh cho độ cong của Trái đất.

- ✓ Một township là hình vuông 6 dặm và chứa 36 sections
- ✓ Các đường cơ sở chạy theo hướng đông-tây; các kinh tuyến chạy theo hướng bắc-nam
- ✓ California có ba bộ đường cơ sở/kinh tuyến: Humboldt, Mt. Diablo, San Bernardino
- ✓ Các đường hiệu chỉnh chạy cứ 24 dặm để điều chỉnh cho độ cong của Trái đất

9.19 Mô tả Metes and Bounds

Mô tả metes and bounds được sử dụng khi tài sản không được bao phủ bởi bản đồ được ghi nhận và có hình dạng không thực tế cho mô tả section/township. Nó bắt đầu từ một điểm cố định ban đầu và theo dõi các đường biên giới bằng các khóa học và khoảng cách cho đến khi quay trở lại điểm ban đầu. Metes là các đơn vị đo độ dài; bounds là các đường biên giới (tự nhiên/nhân tạo); các di tích (landmarks) là các dấu chỉ dẫn. Một sai lầm tại điểm ban đầu làm cho mô tả vô giá trị.

- ✓ Metes and bounds phải bắt đầu và kết thúc tại điểm ban đầu
- ✓ Metes là các đơn vị đo độ dài; bounds là các đường biên giới (sông, đường, di tích)
- ✓ Sai lầm tại điểm ban đầu khiến mô tả trở nên vô giá trị
- ✓ Các di tích là các dấu hiệu vật lý có thể bị phá hủy và nên sử dụng cẩn thận

9.20 Nông sản được coi là Hàng hóa

Nông sản của người thuê, nông sản trồng công nghiệp, và những thứ gắn liền hoặc là một phần của đất đai được thỏa thuận để tách rời trước khi bán (hoặc theo hợp đồng bán) được coi là hàng hóa (tài sản cá nhân).

- ✓ Nông sản được thỏa thuận tách rời trước khi bán được coi là hàng hóa
- ✓ Nông sản trồng công nghiệp được coi là tài sản cá nhân

9.21 Lô Đất Chính Phủ

Lô đất chính phủ là những mảnh đất phân số nhỏ hơn một phần tư khu vực, được tạo ra bởi các hồ nước, suối hoặc các đặc điểm khác, hoặc do các đường hiệu chỉnh township và lỗi không thể xác định được. Chúng được xác định bằng số thay vì phân chia tiêu chuẩn và không nhất thiết phải chứa số mẫu tiêu chuẩn.

- ✓ Lô đất chính phủ là những parcels phân số bất thường nhỏ hơn một phần tư khu vực
- ✓ Một lô đất chính phủ không chứa số mẫu tiêu chuẩn
- ✓ Các điều chỉnh diện tích đường hiệu chỉnh được đặt ở các phần tư phía tây và phía bắc

9.22 Các Phương Pháp Mô Tả Không Chính Thức và Khác

Một bản ghi khảo sát có thể được nộp bởi một nhà khảo sát để tiết lộ các thay đổi hoặc sự không phù hợp trong các ranh giới. Bản đồ của Cơ quan Đánh giá có thể được sử dụng nhưng đất đai không thể được mô tả trong một bản ghi nhượng quyền bằng cách tham chiếu đến bản đồ như vậy trừ khi bản đồ đã được ghi lại (Rev. & Tax. Code § 327). Các phương pháp không chính thức (địa chỉ đường phố, tên trang trại, tham chiếu chung) là hợp pháp nhưng các công ty bảo hiểm tiêu đề thường sẽ không bảo hiểm tiêu đề sử dụng các phương pháp này.

- ✓ Các mô tả không chính thức (địa chỉ đường phố, tên) là hợp pháp nhưng không thể được bảo hiểm bởi các công ty bảo hiểm tiêu đề
- ✓ Bản đồ của Cơ quan Đánh giá không thể được sử dụng cho các mô tả bản ghi nhượng quyền trừ khi đã được ghi lại
- ✓ Một bản ghi khảo sát được nộp với nhà khảo sát hạt và sau đó là cơ quan ghi lại hạt

CHAPTER 10

Estates and Forms of Co-Ownership

10.1 Đặc điểm của Quyền Sở Hữu Chung (Tenancy in Common)

Quyền sở hữu chung tồn tại khi hai hoặc nhiều người sở hữu những lợi ích không chia cắt trong chứng chỉ quyền sở hữu. Đây là hình thức mặc định khi một chứng thư chuyển nhượng cho hai hoặc nhiều người không quy định rõ ràng về quyền sở hữu chung, tổ chức đối tác, hoặc tài sản cộng đồng. Các lợi ích có thể không bằng nhau, nhưng được coi là bằng nhau nếu không được nêu rõ. Mỗi người có quyền sở hữu và không ai có thể loại trừ những người khác.

- ✓ Quyền sở hữu chung là hình thức sở hữu chung mặc định khi không có hình thức nào khác được chỉ định
- ✓ Các lợi ích có thể không bằng nhau nhưng được coi là bằng nhau nếu deed không nêu rõ
- ✓ Có sự thống nhất về quyền sở hữu—mỗi người sở hữu chung có quyền bình đẳng để sở hữu toàn bộ tài sản

10.2 Chuyển Nhượng và Không Có Quyền Sống Sót trong TIC

Một người thuê chung có thể tự do bán hoặc thế chấp phần lợi ích của riêng họ, và người mua trở thành người thuê chung. Không có quyền sống sót—phần lợi ích của một đồng chủ sở hữu đã mất được chuyển đến những người thừa kế hoặc những người được chỉ định thông qua tòa án xác lập di chúc. Một đồng chủ sở hữu có thể buộc bán toàn bộ tài sản thông qua hành động chia tài sản.

- ✓ Một người thuê chung chỉ có thể chuyển nhượng hoặc trang trải phần lợi ích riêng của họ
- ✓ Không có quyền sống sót; phần lợi ích được chuyển đến những người thừa kế hoặc những người được chỉ định thông qua tòa án xác lập di chúc
- ✓ Hành động chia tài sản có thể buộc bán toàn bộ tài sản

10.3 Bốn Yếu Tố Thống Nhất và Quyền Sống Còn

Sở hữu chung yêu cầu hai người hoặc nhiều hơn là những chủ sở hữu bình đẳng của cùng một phần quyền lợi chưa phân chia với bốn yếu tố thống nhất: lợi ích, chứng chỉ, thời gian và chiếm hữu. Đặc điểm chính của nó là quyền sống còn—khi một người chết, những người sở hữu chung còn sống sẽ nhận toàn bộ, không bao gồm những người thừa kế. Tài sản sở hữu chung tránh được thủ tục thừa kế, không thể được di chúc, và không phải chịu sự kế thừa không có di chúc.

- ✓ Sở hữu chung yêu cầu bốn yếu tố thống nhất: lợi ích, chứng chỉ, thời gian, chiếm hữu
- ✓ Nếu bất kỳ yếu tố nào bị thiếu, kết quả là sở hữu chung thông thường
- ✓ Quyền sống còn chuyển giao chứng chỉ cho những người sở hữu chung còn sống, tránh được thủ tục thừa kế

10.4 Sự Tách Rời Quyền Sử Dụng Chung

Một chủ sở hữu chung có thể tách rời bằng cách chuyển nhượng cho một bên thứ ba hoặc đồng chủ sở hữu, chuyển đổi phần đó thành quyền sử dụng chung (tenancy in common); các chủ sở hữu chung còn lại tiếp tục là chủ sở hữu chung với nhau. Các chủ nợ của một chủ sở hữu chung còn sống có thể buộc bán hàng để thi hành án, tách rời quyền sử dụng chung. Hành động phân chia là một phương pháp tách rời khác.

- ✓ Sự chuyển nhượng của một chủ sở hữu chung sẽ tách rời quyền sử dụng chung liên quan đến lợi ích đó
- ✓ Các chủ sở hữu chung còn lại tiếp tục là chủ sở hữu chung với nhau
- ✓ Việc bán hàng để thi hành án của chủ nợ của một chủ sở hữu chung còn sống sẽ tách rời quyền sử dụng chung

10.5 Tài sản Chung vs. Tài sản Riêng

Tài sản chung thường là tất cả tài sản được vợ chồng mua lại trong thời kỳ hôn nhân, ngoại trừ tài sản riêng. Tài sản riêng bao gồm tài sản sở hữu trước khi kết hôn, được mua lại bằng quà tặng hoặc thừa kế, và tiền thuê/lợi nhuận từ tài sản riêng, cộng với thu nhập khi sống tách biệt. Tài sản riêng phải được giữ rõ ràng và không được trộn lẫn.

- ✓ Tài sản chung được vợ chồng mua lại trong thời kỳ hôn nhân ngoại trừ tài sản riêng
- ✓ Tài sản riêng bao gồm tài sản trước hôn nhân và quà tặng/thừa kế
- ✓ Tiền thuê và lợi nhuận từ tài sản riêng vẫn riêng nếu không được trộn lẫn

10.6 Quản lý, Kiểm soát và Xử lý Tài sản Cộng đồng

Mỗi vợ/chồng có quyền quản lý và kiểm soát bình đẳng tài sản cộng đồng. Cả hai vợ/chồng phải tham gia vào bất kỳ việc bán, chuyển nhượng, thế chấp hoặc cho thuê bất động sản cộng đồng. Không một ai được phép tặng tài sản cộng đồng mà không được sự đồng ý của người kia. Mỗi vợ/chồng có thể để lại một nửa của họ; nếu không có di chúc, nửa của người quá cố sẽ chuyển đến vợ/chồng còn sống.

- ✓ Cả hai vợ/chồng phải ký để chuyển nhượng, thế chấp hoặc cho thuê bất động sản cộng đồng
- ✓ Không một vợ/chồng nào được phép tặng tài sản cộng đồng mà không có sự đồng ý của người kia
- ✓ Mỗi vợ/chồng có thể để lại một nửa của họ; nếu không có di chúc thì nó chuyển đến vợ/chồng còn sống

10.7 Joint Tenancy vs. Community Property cho Vợ Chồng

Vợ chồng có thể nắm giữ quyền sở hữu được ghi danh làm joint tenants nhưng sở hữu tài sản như community property theo thỏa thuận; các tòa án xác định rằng ý định thực sự vượt trội hơn quyền sở hữu được ghi danh. Không giống như joint tenancy, community property không có lợi ích riêng biệt để ai đó có thể thế chấp, do đó cần có chữ ký của cả hai vợ chồng. Những người có giấy phép môi giới bất động sản nên lấy chữ ký của tất cả những người trong danh sách quyền sở hữu trên các hợp đồng niêm yết và mua bán.

- ✓ Ý định thực sự của vợ chồng có thể vượt trội hơn hình thức thể hiện trong quyền sở hữu được ghi danh
- ✓ Không tồn tại lợi ích riêng biệt trong community property để một người vợ hoặc chồng có thể thế chấp một mình
- ✓ Những người có giấy phép nên lấy chữ ký của tất cả những người trong danh sách quyền sở hữu trên các hợp đồng niêm yết và mua bán

10.8 Các Hình Thức Sở Hữu Tài Sản Bất Động Sản

Một sản nghiệp trong tài sản bất động sản có thể được sở hữu bởi một người (sole hoặc several ownership); theo hình thức joint, common hoặc community ownership (tenancy in common, joint tenancy, community property, partnership); hoặc bởi các tổ chức khác được thành lập hợp pháp. Sole ownership có nghĩa là sở hữu bởi một người duy nhất, người đó được hưởng lợi ích và chịu các gánh nặng, đồng thời có thể tự do chuyển nhượng tài sản.

- ✓ Sole/several ownership là sở hữu bởi một người duy nhất
- ✓ Co-ownership bao gồm tenancy in common, joint tenancy, community property và partnership
- ✓ Chủ sở hữu sole chỉ cần chữ ký của riêng họ để chuyển nhượng tài sản

10.9 Tạo Quyền Sở Hữu Chung

Theo luật định, quyền sở hữu chung có thể được tạo lập thông qua việc chuyển nhượng từ chủ sở hữu duy nhất cho chính mình và những người khác, từ những người thuê chung cho chính mình và những người khác, từ những người thuê chung cho chính mình/những người khác, từ những người vợ chồng cho chính mình và những người khác, hoặc cho các thực thi viên/người quản lý làm những người thuê chung. Các từ „with right of survivorship☒ không bắt buộc nhưng thường được đưa vào.

- ✓ Quyền sở hữu chung có thể được tạo lập thông qua việc chuyển nhượng từ chủ sở hữu duy nhất cho chính mình và những người khác
- ✓ Ngôn ngữ về quyền sống sót rất hữu ích nhưng không bắt buộc để có quyền sở hữu chung hợp lệ
- ✓ Quyền sở hữu chung có thể được tạo lập giữa những người vợ chồng, những người thuê chung, hoặc cho các thực thi viên/người quản lý

10.10 Ảnh hưởng của Thế chấp/Suy tịch đến Quyền sở hữu chung

Một chủ sở hữu chung có thể thế chấp phần lợi ích của họ mà không làm mất quyền sở hữu chung. Nếu bị suy tịch khi còn sống, quyền sở hữu chung bị hủy (kết quả là sở hữu chung). Nếu chủ sở hữu chung vay mượn chết trước, người sống sót nhận lấy quyền sở hữu mà không bị ảnh hưởng bởi thế chấp do người quá cố thực hiện.

- ✓ Một chủ sở hữu chung có thể thế chấp phần lợi ích của họ mà không hủy bỏ quyền sở hữu chung
- ✓ Suy tịch trong thời gian người vay còn sống sẽ hủy bỏ quyền sở hữu chung
- ✓ Nếu chủ sở hữu chung vay mượn chết trước, người sống sót nhận được quyền sở hữu mà không chịu ảnh hưởng của thế chấp đó

10.11 Yêu Cầu Ghi Chép Khi Người Sở Hữu Chung Qua Đời

Khi một chủ sở hữu chung qua đời, quyền sở hữu chung tự động chấm dứt, nhưng để ghi chép quyền sở hữu chính thức, phải ghi lại một bản tuyên thệ và bản sao có chứng thực của giấy chứng tử hoặc phán quyết tử vong của tòa án tại quận nơi tài sản nằm, thường kèm theo bản tuyên thệ xác định người đã khuất là chủ sở hữu chung.

- ✓ Quyền sở hữu chung chấm dứt tự động khi qua đời nhưng phải được ghi lại trong hồ sơ chính thức
- ✓ Giấy chứng tử có chứng thực hoặc phán quyết tử vong của tòa án được ghi lại để làm rõ quyền sở hữu
- ✓ Bản tuyên thệ xác định chủ sở hữu chung đã khuất thường được đính kèm

10.12 Ưu Điểm và Nhược Điểm của Quyền Sở Hữu Chung

Ưu điểm chính là tính đơn giản của việc chuyển nhượng quyền sở hữu cho người sống sót và tránh chậm trễ thủ tục thừa kế. Người sống sót nhận quyền sở hữu miễn trừ các khoản nợ và các quyền cấp phép đối với quyền lợi của người đã khuất. Những nhược điểm bao gồm mất quyền lập di chúc cho quyền lợi của mình, có thể tăng thuế, và những rủi ro cho những người không thận trọng. Tư vấn về cách thức sở hữu quyền sở hữu là hành vi vi phạm pháp luật không được phép đối với những người không phải là luật sư.

- ✓ Quyền sở hữu chung tránh chậm trễ thủ tục thừa kế và chuyển nhượng quyền sở hữu một cách đơn giản cho người sống sót
- ✓ Người sống sót nhận quyền lợi miễn trừ các khoản nợ và các quyền cấp phép đối với người sở hữu chung đã khuất
- ✓ Những người không phải là luật sư tư vấn về cách thức sở hữu quyền sở hữu là vi phạm hành vi tập sự pháp luật không được phép

10.13 Các Thực Thể Có Thể Nắm Giữ Quyền Sở Hữu

Các công ty cổ phần, quỹ tin thác, công ty hợp danh, công ty hợp danh có trách nhiệm hạn chế (LLP) và công ty trách nhiệm hạn chế (LLC) có thể nắm giữ quyền sở hữu tài sản bất động sản. Một LLC có thể nắm giữ quyền sở hữu nhưng một môi giới bất động sản không được phép cấp phép cho một LLC để thực hiện các hành động yêu cầu giấy phép bất động sản; các công ty cổ phần và công ty hợp danh (thông qua các môi giới được cấp phép) có thể được cấp phép.

- ✓ Các LLC, công ty cổ phần, quỹ tin thác và công ty hợp danh có thể nắm giữ quyền sở hữu tài sản bất động sản
- ✓ Một LLC không thể được cấp phép như một thực thể môi giới bất động sản
- ✓ Các công ty cổ phần và công ty hợp danh có thể thực hiện các hành động được cấp phép thông qua các môi giới được cấp phép

10.14 Cảnh báo về Chuyển nhượng Chỉ định Được nắm giữ trong Trust

Khi chỉ định được nắm giữ trong trust, các chủ thể cho vay/chỉ định/escrow thường yêu cầu các nhà môi giới ra hướng dẫn cho các chủ sở hữu chuyển chỉ định ra khỏi trust để tài chính hóa hoặc bán. Các nhà môi giới có thể thực hiện hành vi thực hành luật pháp trái phép bằng cách đưa ra các hướng dẫn như vậy mà không tư vấn rằng quyết định này đòi hỏi phải có lời khuyên pháp lý thành thạo và các chuyên gia khác.

- ✓ Việc ra hướng dẫn cho các chủ sở hữu chuyển chỉ định ra khỏi trust có thể là hành vi thực hành luật pháp trái phép
- ✓ Các nhà môi giới phải tư vấn rằng những quyết định như vậy đòi hỏi lời khuyên pháp lý
- ✓ Các quyết định liên quan đến chỉ định entity/trust có những hệ quả về pháp lý, thuế và quy hoạch di sản vượt ra ngoài thực hành bất động sản

10.15 TIC Rent and Expense Sharing

Không có tenant in common nào có thể bị tính tiền thuê cho việc sử dụng tài sản trừ khi có thỏa thuận. Một cotenant nhận tiền thuê từ bên thứ ba phải chia sẻ theo tỷ lệ, và các khoản thanh toán được thực hiện vì lợi ích của tất cả mọi người (sửa chữa, thuế, thanh toán thế chấp) có thể được khôi phục theo tỷ lệ từ những người khác.

- ✓ Một cotenant không thể bị tính tiền thuê cho việc sử dụng của chính họ trừ khi có thỏa thuận
- ✓ Tiền thuê nhận được từ bên thứ ba phải được chia sẻ theo tỷ lệ
- ✓ Các chi phí thanh toán vì lợi ích chung có thể được khôi phục theo tỷ lệ

10.16 Tenancy in Partnership

Tenancy in Partnership tồn tại khi hai hoặc nhiều hơn các đối tác sở hữu tài sản cho mục đích của hợp tác. Một đối tác có quyền sở hữu ngang nhau tài sản của hợp tác chỉ cho mục đích của hợp tác; lợi ích của một đối tác trong tài sản cụ thể không thể được chuyển nhượng riêng lẻ hoặc bị tạm giữ ngoài việc yêu cầu chống lại hợp tác. Khi một đối tác qua đời, lợi ích của họ trong tài sản cụ thể chuyển sang các đối tác còn lại cho mục đích của hợp tác.

- ✓ Tài sản của hợp tác chỉ có thể được sở hữu cho mục đích của hợp tác
- ✓ Quyền của một đối tác trong tài sản cụ thể của hợp tác không thể được chuyển nhượng riêng lẻ
- ✓ Khi một đối tác qua đời, các quyền trong tài sản cụ thể chuyển sang các đối tác còn lại

CHAPTER 11

Recording, Title Assurance, Encumbrances and Homestead

11.1 Mục Đích của Hệ Thống Ghi Danh của California

California đã áp dụng hệ thống ghi danh ngay sau khi trở thành bang để thu thập và duy trì bằng chứng về quyền sở hữu tại một nơi công cộng an toàn. Hệ thống này thông báo cho các nhà mua và người cho vay tiềm năng về quyền sở hữu và tình trạng của quyền sở hữu, bảo vệ những bên vô tội khỏi những giao dịch bí mật và các gánh nặng chưa được công khai, và giữ cho quyền sở hữu có thể tự do chuyển nhượng.

- ✓ Ghi danh bảo vệ các người cho vay và nhà mua vô tội khỏi các bán lẻ bí mật và các quyền tính bằng chưa được công khai
- ✓ Mục đích của ghi danh là giữ cho quyền sở hữu có thể tự do chuyển nhượng
- ✓ Hệ thống của California được biết đến với tên gọi là 'Race' hoặc 'Race-Notice' recording statute

11.2 Thông Báo Thực Tế so với Thông Báo Hành Pháp

Thông báo thực tế là thông tin rõ ràng về một sự kiện. Thông báo hành pháp là thông báo được đưa ra bởi các bản ghi công cộng—người ta được giả định là biết nội dung của các công cụ đã ghi lại. Ghi lại một công cụ chuyển nhượng hoặc cầm cố sẽ tạo ra thông báo hành pháp cho tất cả mọi người.

- ✓ Thông báo thực tế bao gồm kiến thức rõ ràng về một sự kiện
- ✓ Thông báo hành pháp phát sinh từ bản ghi công cộng và giả định kiến thức về nội dung đã ghi lại
- ✓ Ghi lại một công cụ tạo ra thông báo hành pháp kể từ thời điểm nó được nộp để ghi lại

11.3 Nghĩa Vụ Kiểm Tra và Thông Báo Thực Tế từ Sở Hữu

Quyền lợi từ ghi chép không có sẵn cho những người nhận quyền sở hữu với thông báo thực tế về một công cụ chưa được ghi chép trước đó. Sở hữu bởi một người khác ngoài người bán là thông báo thực tế áp dụng nghĩa vụ điều tra. Một người mua thận trọng nên kiểm tra tài sản và hỏi những người sở hữu về những yêu cầu của họ.

- ✓ Một bên có thông báo thực tế về một công cụ chưa được ghi chép trước đó không thể yêu cầu bảo vệ ghi chép
- ✓ Sở hữu bởi một người không phải là người bán áp dụng nghĩa vụ điều tra
- ✓ Các quyền không được ghi chép (easements, leases, mechanic's lien rights) có thể được phát hiện thông qua kiểm tra

11.4 Ưu Tiên Ghi Đăng Và Các Ngoại Lệ Thông Báo

Các luật ghi đăng khuyến khích ghi đăng nhanh chóng và chỉ bảo vệ các bên vô tội; học thuyết thông báo xây dựng không thể hỗ trợ gian lận đã được chứng minh. Nói chung, công cụ được ghi đăng trước tiên sẽ có ưu tiên, nhưng thông báo thực tế có thể vô hiệu hóa một công cụ được ghi đăng sau này ngay cả khi được ghi đăng trước. Một khoản thế chấp được ghi đăng sau được ghi đăng trước chỉ khi người cho vay đó không biết về khoản trước đó.

- ✓ Các luật ghi đăng chỉ bảo vệ các bên vô tội
- ✓ Thông báo xây dựng không thể được sử dụng để hỗ trợ gian lận đã được chứng minh
- ✓ Một bên trước thời gian với thông báo sớm hơn có thể vô hiệu hóa một bên ghi đăng trước nhưng có thông báo

11.5 Bản chất của Easements và Tenements

Easement là một quyền, đặc quyền hoặc lợi ích bị giới hạn cho mục đích cụ thể mà một bên nắm giữ trên đất của bên khác. Nó ảnh hưởng đến việc sử dụng tài sản chứ không phải quyền sở hữu. Đất được hưởng lợi được gọi là 'dominant tenement' và đất bị gánh nặng được gọi là 'servient tenement.' Trừ khi được ghi là 'độc quyền', chủ sở hữu servient vẫn có thể sử dụng phần bị gánh nặng theo cách không gây cản trở.

- ✓ Dominant tenement được hưởng lợi; servient tenement bị gánh nặng bởi easement.
- ✓ Easement là một gánh nặng ảnh hưởng đến việc sử dụng, không phải là chuyển nhượng quyền sở hữu đất.
- ✓ Trừ khi được mô tả là độc quyền, chủ sở hữu servient có thể tiếp tục sử dụng đất theo cách không gây cản trở cho easement.

11.6 Appurtenant Easements vs Easements in Gross

Quyền sử dụng đất phụ thuộc (appurtenant easement) được gắn liền với một lô đất chính và tự động chuyển giao khi chuyển nhượng lô đất đó mà không cần phải nêu rõ trong giấy chứng thực ('appurtenant' có nghĩa là 'thuộc về'). Quyền sử dụng đất độc lập (easement in gross) là một quyền cá nhân không gắn liền với bất kỳ lô đất chính nào (ví dụ: đường dây điện của công ty công ích). Nếu nội dung tài liệu không rõ ràng, các tòa án sẽ thiên về việc coi quyền sử dụng đất là phụ thuộc.

- ✓ Các quyền sử dụng đất phụ thuộc tự động chuyển giao khi chuyển nhượng lô đất chính, ngay cả khi không được nêu trong giấy chứng thực.
- ✓ Quyền sử dụng đất độc lập là một quyền cá nhân không có lô đất chính liên quan (ví dụ: quyền sử dụng đất của công ty công ích).
- ✓ Nếu không rõ ràng, quyền sử dụng đất sẽ được coi là phụ thuộc nếu có thể hợp lý gắn liền với đất đai.

11.7 Các Hạn Chế Vô Hiệu và Không Thể Thực Thi Được

Các hỉ định và điều kiện bất hợp pháp, không thể thực hiện được, hoặc hạn chế quyền chuyển nhượng là vô hiệu. Các hạn chế dựa trên chủng tộc, màu da, giới tính, tôn giáo, tổ tiên, quốc tịch gốc, tuổi tác, khuyết tật, hướng tính dục, tình trạng hôn nhân, tình trạng gia đình hoặc nguồn thu nhập không có hiệu lực theo luật pháp của tiểu bang và liên bang. Các hỉ định phân biệt đối xử lịch sử yêu cầu trang bìa/dấu khai báo chúng không có hiệu lực, và chủ sở hữu có thể ghi lại 'Restrictive Covenant Modification.'

- ✓ Các hạn chế hạn chế quyền chuyển nhượng hoặc phân biệt đối xử trên các cơ sở được bảo vệ là vô hiệu hoặc không có hiệu lực.
- ✓ Các hỉ định phân biệt đối xử phải có trang bìa hoặc dấu tuyên bố rằng chúng bất hợp pháp và không có hiệu lực.
- ✓ Chủ sở hữu có thể ghi lại 'Restrictive Covenant Modification' để loại bỏ một hỉ định hạn chế bất hợp pháp.

11.8 Các Cam Kết Được Suy Ra trong Một Grant Deed

Việc sử dụng từ 'grant' trong một chứng thư chuyển nhượng bất động sản với quyền sở hữu fee simple ngụ ý hai cam kết: (1) rằng người cấp không đã chuyển nhượng cùng một bất động sản cho bất kỳ ai khác, và (2) rằng bất động sản này không có các khoản ghi nợ không được tiết lộ do người cấp tạo ra. Một grant deed được cho là chuyển nhượng quyền sở hữu fee simple trừ khi một quyền sở hữu thấp hơn được nêu rõ, và các quyền sau này được tự động chuyển giao cho người nhận theo luật định.

- ✓ Từ 'grant' ngụ ý rằng người cấp không đã chuyển nhượng bất động sản cho bất kỳ ai khác và rằng nó không có khoản ghi nợ không được tiết lộ do người cấp tạo ra.
- ✓ Một grant deed được cho là chuyển nhượng quyền sở hữu fee simple trừ khi một quyền sở hữu thấp hơn được nêu rõ.
- ✓ Các quyền sau này được tự động chuyển giao cho người nhận theo luật định.

11.9 Thông báo về Những Hạn chế Phân biệt Đối xử

Kể từ tháng Giêng năm 2000, một county recorder, công ty bảo hiểm tiêu đề, công ty escrow, hoặc một người bán bất động sản được cấp phép cung cấp một declaration, governing documents, hoặc deed chứa các covenant trái pháp luật phải bao gồm một tuyên bố về tính bất hợp pháp của các hạn chế phân biệt đối xử và quyền của chủ sở hữu để loại bỏ ngôn ngữ như vậy, được trình bày dưới dạng trang bìa hoặc dấu trên trang đầu tiên.

- ✓ Các công ty recorders, title/escrow và các nhân viên cấp phép phải đính kèm một tuyên bố khi cung cấp các tài liệu có các hạn chế phân biệt đối xử trái pháp luật.
- ✓ Tuyên bố phải xuất hiện dưới dạng trang bìa phía trên tài liệu hoặc dấu trên trang đầu tiên.
- ✓ Chủ sở hữu nhà có quyền loại bỏ ngôn ngữ về hợp đồng phân biệt đối xử.

11.10 Hệ thống Ghi chép và Chuỗi Quyền sở hữu

Hồ sơ tư liệu tại văn phòng ghi chép của quận thiết lập quyền sở hữu vì chiếm hữu có thể là của những người không sở hữu và các chuyển nhượng có thể xảy ra mà không cần chiếm hữu. Ghi chép các deed và công cụ pháp lý ở quận nơi tài sản nằm tạo ra một 'chuỗi giấy quyền sở hữu' có thể truy vết được. California sử dụng hệ thống ghi chép race-notice để xác định quyền ưu tiên. Ghi chép thường không bắt buộc. Các hồ sơ có thể sai sót, không đầy đủ hoặc phản ánh gian lận, do đó quyền sở hữu phụ thuộc vào cả sự kiện được ghi chép và ngoài hồ sơ.

- ✓ Ghi chép tài liệu với cơ quan ghi chép quận cung cấp thông báo xây dựng và thiết lập ưu tiên chuỗi quyền sở hữu.
- ✓ California sử dụng hệ thống ghi chép race-notice để xác định quyền ưu tiên của các công cụ pháp lý được ghi chép.
- ✓ Ghi chép thường không bắt buộc và hồ sơ có thể không đầy đủ hoặc sai sót.

11.11 Báo Cáo Sơ Bộ Không Phải Là Tìm Kiếm Chứng Chỉ

Trong thực tiễn hiện tại, các công ty bảo hiểm chứng chỉ phát hành 'báo cáo sơ bộ' thay vì tìm kiếm hoặc tóm tắt. Báo cáo sơ bộ là một cam kết/giấy phép—một đề nghị phát hành chính sách tiêu đề theo những ngoại lệ được nêu rõ. Nó KHÔNG phải là một tóm tắt chứng chỉ và không đại diện cho tình trạng chứng chỉ; nó chỉ nêu rõ các điều khoản mà theo đó công ty bảo hiểm sẽ phát hành chính sách nếu đề nghị được chấp nhận.

- ✓ Báo cáo sơ bộ là một đề nghị phát hành chính sách tiêu đề theo những ngoại lệ được nêu rõ, không phải là đại diện cho tình trạng chứng chỉ.
- ✓ Các báo cáo sơ bộ không phải là tóm tắt chứng chỉ và không có trách nhiệm pháp lý liên quan đến tóm tắt.
- ✓ Báo cáo chỉ trở thành bảo hiểm hiệu lực khi đề nghị chính sách được chấp nhận.

11.12 Bảo Hiểm Tiêu Đề Chính Sách Tiêu Chuẩn

Ngoài các rủi ro được ghi lại, chính sách tiêu chuẩn bao gồm các nguy hiểm ngoài hồ sơ như giả mạo, mạo danh, thiếu năng lực, giấy tờ không được giao, các khoản nợ thuế thừa kế liên bang, và chi phí bào chữa bao gồm cả phí luật sư. Nó KHÔNG bao gồm các khiếm khuyết được biết đến nhưng không được tiết lộ, các easement/lien không ghi sổ, quyền của các bên đang chiếm hữu, các vấn đề mà khảo sát hoặc kiểm tra sẽ phát hiện, yêu sách khai thác mỏ, quyền nước, hoặc các quy định phân vùng.

- ✓ Chính sách tiêu chuẩn bao gồm các nguy hiểm ngoài hồ sơ như giả mạo, mạo danh và thiếu năng lực, cộng với chi phí bào chữa.
- ✓ Nó không bao gồm các vấn đề được biết đến của người được bảo hiểm nhưng không được tiết lộ cho công ty bảo hiểm.
- ✓ Nó loại trừ các quyền không ghi sổ của các bên đang chiếm hữu, các vấn đề về khảo sát/kiểm tra, quyền nước, và các quy định phân vùng.

11.13 Số Tiền Miễn Trừ Homestead (CCP § 704.730)

Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 (AB 1885), miễn trừ homestead của California bảo vệ nhà chính của người nợ có phán quyết với số tiền lớn hơn giữa $300,000 hoặc giá bán trung bình của nhà một gia đình trên toàn quận năm trước, không vượt quá $600,000. Cả mức sàn và mức trần đều được điều chỉnh hàng năm theo lạm phát kể từ năm 2022 (khoảng $361,000 và $722,000 cho năm 2025), do đó miễn trừ thay đổi theo quận. Miễn trừ được áp dụng tự động cho bất kỳ chủ sở hữu nào cư trú tại bất động sản khi một lien phán quyết đính kèm hoặc khi có yêu cầu bán buộc; ghi lại khai báo homestead là tùy chọn và chủ yếu bảo vệ doanh thu bán hàng (trong sáu tháng sau khi bán tự nguyện) và ưu tiên đối với các lien phán quyết sau này. Nguồn: Code Civ. Proc. § 704.730, § 704.710 et seq. (AB 1885, 2020).

- ✓ Miễn trừ homestead bằng số tiền lớn hơn giữa $300,000 hoặc giá bán trung bình của nhà một gia đình trên quận, không vượt quá $600,000, cả hai được chỉ số hóa hàng năm kể từ năm 2022
- ✓ Miễn trừ là tự động cho người nợ cư trú tại bất động sản; không cần khai báo
- ✓ Khai báo homestead được ghi lại sẽ bổ sung bảo vệ doanh thu bán hàng trong sáu tháng và ưu tiên đối với các lien phán quyết sau này
- ✓ Các số tiền cố định cũ ($75,000 / $100,000 / $175,000) đã bị lãi suất có hiệu lực từ năm 2021

11.14 Các Hạn Chế Đối Với Hệ Thống Năng Lượng Mặt Trời Vô Hiệu

Bất kỳ covenant, hạn chế, hoặc điều kiện nào trong một deed, hợp đồng, công cụ bảo mật, hoặc tài liệu quản lý mà có hiệu lực cấm hoặc hạn chế lắp đặt hoặc sử dụng hệ thống năng lượng mặt trời đều vô hiệu và không thể thực thi. Chỉ những hạn chế hợp lý (không tăng đáng kể chi phí hoặc giảm hiệu suất) mới được phép. Các đơn xin phê duyệt HOA phải được xử lý giống như các chỉnh sửa kiến trúc.

- ✓ Các CC&Rs/tài liệu quản lý mà có hiệu lực cấm hoặc hạn chế hệ thống năng lượng mặt trời đều vô hiệu và không thể thực thi
- ✓ Các hạn chế hợp lý không tăng đáng kể chi phí hoặc giảm hiệu suất; 'đáng kể' thường có nghĩa là trên 10% hoặc hơn $1,000
- ✓ Một đơn xin của hiệp hội không bị từ chối bằng văn bản trong vòng 45 ngày được coi là được phê duyệt (trừ khi có yêu cầu hợp lý để cung cấp thêm thông tin)
- ✓ Các hiệp hội không thể thiết lập chính sách chung cấm năng lượng mặt trời trên mái nhà để sử dụng hộ gia đình trên tòa nhà, nhà để xe, hoặc chỗ đậu xe của chủ sở hữu

11.15 Các Hạn Chế ADU trong Deed Vô Hiệu

Bất kỳ hợp đồng, hạn chế hoặc điều kiện nào ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng hoặc bán bất động sản mà có hiệu quả cấm hoặc hạn chế một cách không hợp lý việc xây dựng hoặc sử dụng một đơn vị nhà ở phụ (ADU) hoặc ADU cấp hai trên một lô đất gia đình đơn lẻ đáp ứng các yêu cầu của Government Code là vô hiệu và không thể thực thi. Các hạn chế hợp lý được phép nhưng không được bao gồm phí hoặc yêu cầu tài chính.

- ✓ Các hợp đồng có hiệu quả cấm hoặc hạn chế một cách không hợp lý ADU/JADU trên các lô đất gia đình đơn lẻ đủ điều kiện là vô hiệu và không thể thực thi
- ✓ Các hạn chế hợp lý không được làm tăng chi phí một cách không hợp lý, cấm có hiệu quả hoặc loại bỏ khả năng xây dựng một ADU
- ✓ Các hạn chế hợp lý không được bao gồm bất kỳ phí hoặc yêu cầu tài chính khác
- ✓ Quy tắc tương tự làm vô hiệu các hạn chế ADU trong các tài liệu quản lý phát triển kế hoạch (Civil Code § 4751)

11.16 Các Chứng Chỉ Có Thể Được Ghi Lại

Sau khi được công chứng (thực hiện trước người công chứng hoặc được chứng thực đúng cách), bất kỳ chứng chỉ hoặc phán quyết nào ảnh hưởng đến quyền sở hữu hoặc sở hữu bất động sản có thể được ghi lại. 'Chứng chỉ' là một tài liệu được ký bởi một người chuyển nhượng quyền sở hữu, cấp một lien, hoặc cấp quyền đối với nợ hoặc nghĩa vụ. Nó bao gồm các giấy chứng thực, thế chấp, hợp đồng thuê, hợp đồng đất đai, giấy chứng thực tin tưởng và các thỏa thuận giữa các chủ sở hữu.

- ✓ Các chứng chỉ phải được công chứng trước khi ghi lại
- ✓ Một chứng chỉ chuyển nhượng quyền sở hữu, cấp một lien hoặc cấp quyền đối với nợ hoặc nghĩa vụ
- ✓ Các giấy chứng thực, thế chấp, hợp đồng thuê, hợp đồng đất đai và giấy chứng thực tin tưởng đủ điều kiện là các chứng chỉ

11.17 Mục Đích của Các Luật Ghi Chép

Các luật ghi chép cho phép (thay vì yêu cầu) ghi chép bất kỳ công cụ pháp lý nào ảnh hưởng đến quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng, và phạt bất kỳ bên nào không ghi chép. Thứ tự ưu tiên của ghi chép thường xác định các quyền của các bên có yêu cầu xung đột đối với cùng một bất động sản.

- ✓ Ghi chép thường được phép, không bắt buộc
- ✓ Không ghi chép sẽ phạt bên không ghi chép
- ✓ Một số luật yêu cầu ghi chép như điều kiện tiên quyết (ví dụ: thực hiện quyền bán của một người được chuyển nhượng)

11.18 Khi Nào Một Chứng Chỉ Được Coi Là Đã Ghi Lại

Một chứng chỉ được ghi lại khi được xác nhận/xác minh đúng cách và nộp cho cơ quan ghi danh với dấu „filed for record☒. Cơ quan ghi danh sẽ đánh số theo thứ tự nhận bao gồm năm, tháng, ngày, giờ và phút, sau đó lập chỉ mục. Tài sản ở nhiều hơn một quận phải được ghi lại ở mỗi quận để thông báo xây dựng ở đó.

- ✓ Một chứng chỉ được ghi lại khi được nộp và có dấu „filed for record☒
- ✓ Cơ quan ghi danh ghi lại thời gian chính xác (năm, tháng, ngày, giờ, phút) nhận chứng chỉ
- ✓ Tài sản ở nhiều quận phải được ghi lại ở mỗi quận để thông báo xây dựng

11.19 Ưu Tiên và Tính Phụ Thuộc của Tiền Mua

Một mortgage/deed of trust vì mục đích mua được cấp cho giá của tài sản có ưu tiên hơn các liens khác được tạo ra chống lại người mua, tuân theo luật ghi danh. Những người có ưu tiên có thể từ bỏ nó thông qua một thỏa thuận subordination, thường là làm cho một khoản vay carryback của người bán phụ thuộc vào một khoản vay xây dựng.

- ✓ Các purchase-money liens có ưu tiên hơn các liens khác chống lại người mua
- ✓ Một thỏa thuận subordination cho phép người nắm giữ lien cao cấp từ bỏ ưu tiên cho một lien thấp hơn
- ✓ Các liens thuế và định giá cao hơn bất kỳ mortgage hoặc deed of trust nào bất kể ngày ghi danh

11.20 Các Quyền Phát Sinh từ Phán Quyết trên Tài Sản Thực

Một phán quyết tiền tệ đơn giản không tự động tạo ra một quyền phát sinh. Một quyền phát sinh trên tất cả tài sản thực của người nợ phán quyết trong một quận chỉ được tạo ra khi một bản tóm tắt phán quyết được chứng thực đúng cách được ghi vào sổ ghi danh quận. Quyền phát sinh mở rộng đến tài sản thực mà người nợ mua lại sau, trước khi quyền phát sinh hết hạn. Điều này kết nối các khái niệm về ghi danh và các gánh nặng trên chỉ định quyền sở hữu.

- ✓ Một phán quyết tiền tệ riêng lẻ không tạo ra quyền phát sinh; ghi các bản tóm tắt phán quyết được chứng thực vào sổ ghi danh quận tạo ra quyền phát sinh.
- ✓ Quyền phát sinh từ phán quyết gắn vào tất cả tài sản thực của người nợ trong quận đó, bao gồm tài sản được mua sau khi ghi danh nhưng trước khi hết hạn.
- ✓ Thứ tự ưu tiên của bản tóm tắt phán quyết thường là ngày ghi danh của bản tóm tắt phán quyết ban đầu.

11.21 Sự Hình Thành của Quyền Địa Dương

Quyền địa dương phát sinh chủ yếu theo ba cách: thông qua cấp phát hoặc bảo lưu rõ ràng trong một tài liệu bằng văn bản (deed hoặc hợp đồng), thông qua hàm ý của luật pháp, hoặc thông qua sử dụng lâu dài (prescription). Phương pháp phổ biến nhất là cấp phát hoặc bảo lưu rõ ràng trong một grant deed. Quyền địa dương vĩnh viễn chỉ có thể được cấp phát bởi chủ sở hữu phí của bất động sản phục vụ hoặc bởi người có quyền xử lý phí. Các công cụ được ghi lại mang lại thông báo cấu trúc.

- ✓ Quyền địa dương phát sinh thông qua cấp phát/bảo lưu rõ ràng, thông qua hàm ý của luật pháp, hoặc thông qua prescription (sử dụng lâu dài).
- ✓ Chỉ có chủ sở hữu phí của bất động sản phục vụ (hoặc người có khả năng xử lý phí) mới có thể cấp phát quyền địa dương vĩnh viễn.
- ✓ Một deed hoặc công cụ được ghi lại mang lại thông báo cấu trúc của quyền địa dương.

11.22 Quyền Sử Dụng Theo Quy Định và Chấm Dứt

Quyền sử dụng theo quy định được tạo ra bằng cách sử dụng liên tục, không bị gián đoạn trong năm năm một cách thù địch/bất lợi (không có sự cho phép), công khai và nổi tiếng, độc quyền đối với việc khẳng định quyền tư nhân, và dưới danh nghĩa có quyền. Việc thanh toán tiền thuế nói chung KHÔNG bắt buộc đối với quyền sử dụng theo quy định (không giống như chiếm hữu bất lợi). Quyền sử dụng có thể chấm dứt bằng cách phát hành, hành động pháp lý, không sử dụng quyền sử dụng theo quy định trong năm năm, từ bỏ, hợp nhất, phá hủy bất động sản phục vụ, hoặc chiếm hữu bất lợi. Quyền sử dụng được tạo ra bằng cách cấp không thể bị mất do không sử dụng.

- ✓ Quyền sử dụng theo quy định yêu cầu năm năm sử dụng liên tục, công khai, thù địch, độc quyền dưới danh nghĩa có quyền.
- ✓ Việc thanh toán thuế bất động sản không bắt buộc đối với quyền sử dụng theo quy định, nhưng bắt buộc đối với chiếm hữu bất lợi.
- ✓ Quyền sử dụng được lấy được thông qua cấp không thể bị mất do không sử dụng; quyền sử dụng theo quy định có thể chấm dứt sau năm năm không sử dụng.

11.23 Covenants, Conditions and Restrictions (CC&Rs)

Những hạn chế giới hạn quyền sử dụng đất tự do của chủ sở hữu và thường được gọi là CC&Rs hoặc bản khai báo. Chúng thường được tạo bởi những chủ sở hữu tư nhân thông qua các điều khoản trong giấy chứng thực, thỏa thuận hoặc kế hoạch chia lô. Quy hoạch đô thị là một hạn chế sử dụng công cộng (của chính phủ), khác với những hạn chế tư nhân.

- ✓ Những hạn chế tư nhân (CC&Rs) được tạo bởi những chủ sở hữu thông qua giấy chứng thực, thỏa thuận hoặc những bản khai báo chia lô.
- ✓ Quy hoạch đô thị là một hạn chế sử dụng công cộng/của chính phủ, không phải là hạn chế tư nhân.
- ✓ Một hạn chế thường có dạng của một covenant hoặc một điều kiện.

11.24 Sự Khác Biệt Giữa Covenants và Conditions

Covenant là một lời hứa để làm hoặc không làm điều gì đó; vi phạm nó chỉ gây ra thiệt hại hoặc lệnh cấm, không phải là forfeiture. Condition làm điều kiện cho bất động sản được cấp; vi phạm condition tiếp theo cho grantor quyền lực để chấm dứt bất động sản (forfeiture) với quyền sở hữu được hoàn trả mà không cần đối tác. Vì pháp luật ghét forfeitures, các tòa án hiểu các hạn chế không rõ ràng là covenants trừ khi ý định tạo ra một condition là rõ ràng.

- ✓ Vi phạm covenant chỉ dẫn đến thiệt hại hoặc lệnh cấm; vi phạm condition có thể dẫn đến forfeiture của quyền sở hữu.
- ✓ Các tòa án hiểu các hạn chế không rõ ràng là covenants trừ khi ý định tạo ra một condition được thể hiện rõ ràng.
- ✓ Một số covenants chạy theo với đất đai và ràng buộc các bên kế tiếp; conditions chạy theo với đất đai vào tương lai vô hạn trừ khi bị từ bỏ.

11.25 Zoning Ảnh Hưởng Đến Việc Sử Dụng, Không Phải Chứng Chỉ Quyền Sở Hữu

Zoning là một hạn chế sử dụng của chính phủ. Các chính quyền địa phương có thể thông qua các sắc lệnh tạo ra các khu vực với các tiêu chuẩn về tính chất và vị trí của các cải tiến, phù hợp với kế hoạch tổng thể. Để có hiệu lực, zoning phải liên quan đáng kể đến sức khỏe công cộng, an toàn, đạo đức hoặc phúc lợi chung, phải đồng nhất và không được phân biệt đối xử. Thực thi chỉ ảnh hưởng đến việc sử dụng tài sản, không phải chứng chỉ quyền sở hữu.

- ✓ Các sắc lệnh zoning điều chỉnh việc sử dụng tài sản, không phải chứng chỉ quyền sở hữu.
- ✓ Zoning hợp lệ phải liên quan đến sức khỏe công cộng, an toàn, đạo đức hoặc phúc lợi chung và phải đồng nhất và không phân biệt đối xử.
- ✓ Các cơ quan công quyền có thể cấm hoặc xóa bỏ các vi phạm zoning chỉ ảnh hưởng đến việc sử dụng.

11.26 Mục Đích và Giới Hạn của Miễn Trừ Nhà Riêng

Miễn trừ nhà riêng bảo vệ ngôi nhà khỏi các chủ nợ nhất định khi thực thi các quyền phục cấp. Hiệu lực của nó phụ thuộc vào cả việc ghi chép tuyên bố và các sự kiện không được ghi chép, đặc biệt là cư trú thực tế tại ngôi nhà vào thời điểm ghi chép và lợi ích thực tế đối với ngôi nhà. Miễn trừ không bảo vệ chống lại tất cả các bán buộc.

- ✓ Miễn trừ nhà riêng chỉ bảo vệ ngôi nhà khỏi các chủ nợ phục cấp nhất định, không phải tất cả chủ nợ.
- ✓ Hiệu lực đòi hỏi cư trú thực tế tại ngôi nhà và lợi 益tức là quyền sở hữu vào thời điểm tuyên bố được ghi chép.
- ✓ Miễn trừ không ngăn chặn các bán buộc đối với các phán quyết trước khi có tuyên bố, các quyền phục cấp tự nguyện trước đó, hoặc các quyền phục cấp của thợ mộc/nhà cung cấp vật liệu.

11.27 Các Nghĩa Vụ Không Bị Ảnh Hưởng bởi Tuyên Bố

Một tuyên bố homestead không bảo vệ chống lại việc bán buộc trong trường hợp có phán quyết được ghi trước khi đăng ký, đối với các khoản nợ được bảo đảm bởi các lien được thực hiện bởi chủ sở hữu trước khi nộp đơn, hoặc đối với các lien của thợ máy, thầu phụ, công nhân, nhà cung cấp vật liệu, hoặc nhà cung cấp. Các lien tự nguyện như mortgage hoặc deed of trust không bị ảnh hưởng bởi một tuyên bố.

- ✓ Các phán quyết được ghi trước tuyên bố homestead không bị tuyên bố này bác bỏ.
- ✓ Các lien tự nguyện (mortgages/deeds of trust) không bị ảnh hưởng bởi tuyên bố homestead.
- ✓ Các lien của thợ máy và nhà cung cấp vật liệu trên tài sản vẫn có thể thực thi bất chấp homestead.

11.28 Declared Homestead vs Automatic Exemption

California có hai luật homestead: Điều 4 bảo vệ chủ nhà nợ đủ điều kiện những người chưa nộp đơn khai báo (miễn trừ cư trú tự động), trong khi Điều 5 liên quan đến những người ghi homestead declaration. Cả hai bảo vệ chống lại các lien phán quyết nhất định lên đến số tiền miễn trừ theo luật định. Một ngôi nhà nơi chủ sở hữu hoặc vợ/chồng cư trú có thể được chọn làm Declared Homestead bằng cách ghi đơn khai báo tại văn phòng ghi danh county.

- ✓ Điều 4 cung cấp miễn trừ tự động mà không cần nộp đơn; Điều 5 yêu cầu ghi homestead declaration.
- ✓ Declared Homestead được tạo ra bằng cách ghi homestead declaration ở county nơi ngôi nhà được đặt.
- ✓ Chủ sở hữu hoặc vợ/chồng phải cư trú tại ngôi nhà để nó đủ điều kiện làm homestead.

11.29 Khai báo Homestead và Quyền của Vợ/Chồng

Bất kỳ vợ hoặc chồng nào cũng có thể khai báo homestead trên tài sản cộng hưởng, tài sản cộng hưởng bán phần, tenancy-in-common, hoặc joint tenancy, nhưng không thể khai báo trên tài sản riêng của vợ/chồng kia mà người khai báo không có quyền lợi. Homestead không thể được khai báo sau khi nộp đơn phá sản. Các chủ sở hữu không kết hôn cùng cư trú phải ghi lại các khai báo riêng biệt. Khai báo homestead không hạn chế quyền chuyển nhượng hoặc thế chấp tài sản, và khi được ghi lại, nó là bằng chứng sơ bộ của các sự kiện được nêu, mặc dù các vấn đề không được ghi lại có thể chứng minh điều khác.

- ✓ Vợ hoặc chồng không thể khai báo homestead trên tài sản riêng của vợ/chồng kia mà người khai báo không có quyền lợi.
- ✓ Các chủ sở hữu không kết hôn cùng cư trú phải ghi lại các khai báo homestead riêng biệt cho từng người.
- ✓ Khai báo homestead không hạn chế quyền chuyển nhượng hoặc thế chấp tài sản và là bằng chứng sơ bộ của các sự kiện được nêu.

11.30 Ý Nghĩa của Tiêu Đề Có Thể Bán Được

Tiêu đề có thể bán được (tiêu đề buôn bán) không phải là tiêu đề hoàn hảo mà là tiêu đề không có những khiếu nại hợp lý hoặc có cơ sở, mang lại sự đảm bảo hợp lý về các quyền liên quan. Đây là tiêu đề mà một tòa án sẽ bắt buộc người mua phải chấp nhận trong một vụ kiện thực hiện cụ thể. Việc thiết lập tiêu đề có thể bán được rất quan trọng khi tài sản được chuyển nhượng để đổi lấy giá trị hoặc được sử dụng làm bảo đảm cho khoản vay.

- ✓ Tiêu đề có thể bán được có nghĩa là tiêu đề không có những khiếu nại hợp lý, không phải tiêu đề hoàn hảo.
- ✓ Tiêu đề có thể bán được là tiêu đề mà tòa án sẽ bắt buộc người mua phải chấp nhận trong thực hiện cụ thể.
- ✓ Người mua và những người cho vay yêu cầu sự đảm bảo về tiêu đề có thể bán được trước khi cam kết vốn.

11.31 Sự phát triển của các phương pháp bảo đảm quyền sở hữu

Bảo đảm quyền sở hữu đã phát triển thông qua nhiều hình thức: bản trích yếu quyền sở hữu (một bản tóm tắt các giao dịch chuyển nhượng liên tiếp cùng ý kiến của luật sư), giấy chứng nhận quyền sở hữu (chuyển tiếp, đảm bảo nhưng không bảo hiểm), bảo lãnh quyền sở hữu (các cam kết bằng văn bản về tính chính xác của nghiên cứu), và cuối cùng là bảo hiểm quyền sở hữu, vừa bảo hiểm lại các tổn thất được bảo hiểm vừa mở rộng bảo vệ cho nhiều rủi ro chưa ghi danh.

- ✓ Bản trích yếu quyền sở hữu là một bản tóm tắt các giao dịch chuyển nhượng được dựa vào kèm theo ý kiến của luật sư; nó đảm bảo nhưng không bảo hiểm.
- ✓ Giấy chứng nhận quyền sở hữu và bảo lãnh quyền sở hữu cung cấp các cam kết về tính chính xác, không phải bảo hiểm.
- ✓ Bảo hiểm quyền sở hữu vừa đảm bảo quyền sở hữu có thể chuyển nhượng được vừa bồi thường cho các tổn thất được bảo hiểm, bao gồm một số rủi ro ngoài hồ sơ.

11.32 Chính sách ALTA và Extended Coverage

Chính sách ALTA (American Land Title Association) dành cho các nhà cho vay mở rộng phạm vi bảo hiểm để bao gồm quyền của các bên chiếm hữu, các công cụ chưa được ghi chép, các dự phòng trong bằng sáng chế và tiêu đề không thể bán được—hữu ích cho các nhà cho vay ngoài tiểu bang không thể kiểm tra. Chính sách chủ sở hữu mở rộng (ALTA/CLTA) cung cấp cho chủ sở hữu sự bảo vệ tương tự. Chính sách CLTA cung cấp bảo hiểm Bản đồ phân lô; chính sách ALTA làm cho bảo hiểm Map Act tùy chọn. Chính sách nhà ở tồn tại cho 1–4 đơn vị dân cư.

- ✓ Chính sách ALTA của nhà cho vay bao gồm quyền của các bên chiếm hữu, các công cụ chưa được ghi chép và tiêu đề không thể bán được.
- ✓ Bảo hiểm chủ sở hữu mở rộng cung cấp cho chủ sở hữu sự bảo vệ tương tự như chính sách ALTA của nhà cho vay.
- ✓ Chính sách CLTA cung cấp bảo hiểm Bản đồ phân lô trong khi ALTA làm cho nó tùy chọn; chính sách nhà ở bao gồm 1–4 đơn vị.

11.33 Lập Chỉ Mục Các Tài Liệu Đã Ghi Lại

Người ghi lại lập chỉ mục các tài liệu đã ghi lại theo thứ tự bảng chữ cái dựa trên tên của người cấp quyền và người nhận quyền (hoặc người cấp thế chấp/người nhận thế chấp, bao gồm những người hưởi lợi và người ủy thác của các deed of trust) và theo loại tài liệu, cũng như theo ngày tháng và tham chiếu ghi lại.

- ✓ Các tài liệu được lập chỉ mục theo tên của người cấp quyền và người nhận quyền
- ✓ Lập chỉ mục cũng bao gồm người cấp thế chấp/người nhận thế chấp và các bên liên quan đến deed of trust
- ✓ Các tài liệu được lập chỉ mục theo ngày tháng và tham chiếu ghi lại

CHAPTER 12

Contracts: Formation and Essential Elements

12.1 Định Nghĩa và Phân Loại Hợp Đồng

Hợp đồng là một thỏa thuận để thực hiện hoặc không thực hiện một việc nhất định; nó là một lời hứa hoặc tập hợp các lời hứa mà pháp luật sẽ thực thi. Hợp đồng được phân loại theo cách tạo lập, nội dung, phạm vi thực hiện và hiệu lực pháp lý. Hợp đồng rõ ràng nêu các điều khoản bằng lời nói (miệng hoặc bằng văn bản); hợp đồng ngụ ý được thể hiện qua hành động và hành vi.

- ✓ Hợp đồng rõ ràng: các điều khoản được tuyên bố bằng lời nói; hợp đồng ngụ ý: được thể hiện qua hành vi
- ✓ Hợp đồng hai bên trao đổi lời hứa với lời hứa; hợp đồng một bên đưa ra lời hứa để gây cảm hứng cho việc thực hiện thực tế
- ✓ Hợp đồng chưa thực hiện: còn lại việc phải thực hiện; hợp đồng đã thực hiện: cả hai bên đã hoàn toàn thực hiện

12.2 Hợp Đồng Vô Hiệu, Có Thể Hủy Bỏ, Không Thể Thi Hành, và Hợp Lệ

Các hợp đồng được phân loại theo hiệu lực pháp lý. Một thỏa thuận vô hiệu không phải là hợp đồng và không có hiệu lực pháp lý (ví dụ: thỏa thuận thực hiện tội phạm, hợp đồng tài sản bất động sản của người chưa thành niên). Hợp đồng có thể hủy bỏ là hợp lệ về mặt hình thức nhưng có thể bị từ chối bởi một bên (ví dụ: hợp đồng của người chưa thành niên, hợp đồng do gian lận). Hợp đồng không thể thi hành là hợp lệ nhưng không thể khởi kiện. Hợp đồng hợp lệ là ràng buộc với tất cả các yếu tố thiết yếu.

- ✓ Vô hiệu = không có hiệu lực pháp lý (thỏa thuận thực hiện tội phạm; hợp đồng tài sản bất động sản của người chưa đủ 18 tuổi)
- ✓ Có thể hủy bỏ = hợp lệ cho đến khi bị bên bị thiệt hại từ chối (gian lận, chưa thành niên)
- ✓ Không thể thi hành = hợp lệ nhưng không thể chứng minh hoặc khởi kiện (statute of limitations barred)
- ✓ Hợp lệ = ràng buộc, có thể thi hành, có tất cả các yếu tố thiết yếu

12.3 Bốn Yếu Tố Thiết Yếu của Hợp Đồng

Theo Bộ Luật Dân Sự California, một hợp đồng yêu cầu: các bên có năng lực ký kết hợp đồng, sự thỏa thuận lẫn nhau, đối tượng hợp pháp và đủ xem xét. Yêu cầu thứ năm, một bằng văn bản đúng thức, chỉ có mặt trong các hợp đồng nhất định (những cái nằm trong Statute of Frauds).

- ✓ Các yếu tố bắt buộc: các bên có năng lực, sự thỏa thuận lẫn nhau, đối tượng hợp pháp, đủ xem xét
- ✓ Một bằng văn bản đúng thức là yêu cầu thứ năm chỉ dành cho các hợp đồng nhất định
- ✓ Tất cả các yếu tố thiết yếu phải có mặt để hợp đồng hợp lệ

12.4 Yêu Cầu Về Chào Giá và Chấp Nhận

Sự đồng ý lẫn nhau được chứng minh bằng chào giá và chấp nhận. Một chào giá phải được truyền đạt cho người nhận chào, thể hiện ý định lập hợp đồng, và phải xác định, rõ ràng về các điều khoản. Các bên bị ràng buộc bởi các ý định được biểu hiện bên ngoài, không phải các ý định bí mật. Chào giá phải không phải là giả tạo, thực sự ràng buộc người chào giá khi được chấp nhận.

- ✓ Chào giá phải được truyền đạt cho người nhận chào và thể hiện ý định lập hợp đồng
- ✓ Không cần sự 'thỏa thuận ý kiến thực sự'; bị ràng buộc bởi các ý định được biểu hiện rõ ràng bên ngoài
- ✓ Chào giá phải xác định và rõ ràng; các tòa án không thể lập hợp đồng cho các bên
- ✓ Chào giá phải không phải là giả tạo để thực sự ràng buộc người chào giá khi được chấp nhận

12.5 Năm Cách Chấm Dứt một Đề Nghị

Một đề nghị chấm dứt bởi: (1) hết hạn (thời gian quy định hoặc thời gian hợp lý), (2) thông báo hủy trước khi chấp nhận, (3) người nhận không đáp ứng điều kiện hoặc chấp nhận có điều kiện/đề nghị đối lập, (4) từ chối của người nhận, và (5) cái chết hoặc bất lực của người đề nghị hoặc người nhận. Một đề nghị đối lập hủy bỏ đề nghị ban đầu.

- ✓ Đề nghị chấm dứt bởi hết hạn, hủy, đề nghị đối lập/chấp nhận có điều kiện, từ chối, hoặc cái chết/bất lực
- ✓ Hủy có hiệu lực bất kỳ lúc nào trước khi chấp nhận được thông báo, ngay cả khi có quy định thời gian (trừ khi đã trả tiền cho một tùy chọn)
- ✓ Chấp nhận có điều kiện là một đề nghị đối lập hủy bỏ đề nghị ban đầu
- ✓ Cái chết hoặc bất lực của bất kỳ bên nào hủy bỏ đề nghị

12.6 Quy Tắc Điều Chỉnh Chấp Nhận

Sự chấp nhận phải được người nhận lời mời có kiến thức về lời mời thực hiện, phải tuyệt đối và không có điều kiện, và phải được giao tiếp. Một sửa đổi trọng yếu là một lời đề nghị phản hồi. Sự im lặng thường không phải là sự chấp nhận. Sự chấp nhận phải tuân theo cách thức được chỉ định, hoặc bất kỳ phương thức hợp lý nào nếu không được chỉ định. Hợp đồng được hình thành khi sự chấp nhận được gửi/ký gửi đúng cách, ngay cả khi bức thư bị mất.

- ✓ Sự chấp nhận phải được người nhận lời mời có kiến thức về lời mời thực hiện
- ✓ Sự chấp nhận phải tuyệt đối và không có điều kiện; thay đổi trọng yếu làm cho nó trở thành lời đề nghị phản hồi
- ✓ Sự im lặng thường không phải là sự chấp nhận
- ✓ Quy tắc hộp thư: hợp đồng được hình thành khi sự chấp nhận được đưa vào quá trình truyền, ngay cả khi bị mất

12.7 Sự Đồng Ý Thực Sự: Gian Lận

Sự đồng ý thực sự có thể bị vô hiệu hóa bởi gian lận, sai lầm, đe dọa, cưỡng chế hoặc ảnh hưởng không chính đáng, làm cho hợp đồng có thể bị hủy bỏ và cho phép hủy ngang, bồi thường hoặc sửa đổi. Gian lận thực tế (Bộ Luật Dân Sự 1572) bao gồm gợi ý sai lệch, khẳng định tích cực không có cơ sở, che giấu sự thật, lời hứa mà không có ý định thực hiện, và bất kỳ hành động nào nhằm lừa dối. Gian lận xây dựng phát sinh từ vi phạm nghĩa vụ. Gian lận trong lý do dẫn đến hợp đồng có thể bị hủy bỏ; gian lận trong khởi tạo/thực hiện làm cho nó vô hiệu.

- ✓ Gian lận, sai lầm, đe dọa, cưỡng chế hoặc ảnh hưởng không chính đáng làm cho hợp đồng có thể bị hủy bỏ
- ✓ Gian lận thực tế (CC 1572): gợi ý sai lệch, khẳng định không có cơ sở, che giấu sự thật, lời hứa mà không có ý định thực hiện, bất kỳ hành động nào nhằm lừa dối
- ✓ Gian lận trong lý do dẫn đến = có thể bị hủy bỏ; gian lận trong khởi tạo = vô hiệu
- ✓ Điều khoản miễn trừ gian lận bị bỏ qua vì gian lận làm cho toàn bộ thỏa thuận có thể bị hủy bỏ

12.8 Năng lực: Người chưa thành niên và Người không có năng lực

Với mục đích thi real estate, một người chưa thành niên không được giải phóng khỏi tình trạng chưa thành niên không thể ký kết hợp đồng liên quan đến tài sản bất động sản, và hợp đồng đó là vô hiệu; một người chưa thành niên không thể ủy quyền cho một người đại diện (giấy ủy quyền là vô hiệu). Một môi giới bất động sản không thể đóng vai trò là người đại diện của một người chưa thành niên. Những người chưa thành niên được giải phóng có thể ký kết hợp đồng về tài sản bất động sản. Những người được tòa án tuyên bố là không lành mạnh tinh thần không thể ký kết hợp đồng cho đến khi phục hồi năng lực. Những người chưa thành niên và không có năng lực vẫn có thể có được quyền sở hữu thông qua quà tặng hoặc kế thừa.

- ✓ Hợp đồng của một người chưa thành niên liên quan đến tài sản bất động sản là vô hiệu; giấy ủy quyền của một người chưa thành niên là vô hiệu
- ✓ Một môi giới không thể đóng vai trò là người đại diện của một người chưa thành niên để mua hoặc bán
- ✓ Những người chưa thành niên được giải phóng (hôn nhân hợp lệ, quân nhân tích cực, hoặc tuyên bố của tòa án) có thể ký kết hợp đồng về tài sản bất động sản
- ✓ Sau khi tòa án xác định không lành mạnh tinh thần, không thể ký kết hợp đồng nào cho đến khi phục hồi năng lực

12.9 Các Điều Khoản Xác Định và Chắc Chắn; Mô Tả Tài Sản

Các tòa án từ chối thi hành các hợp đồng có tính không xác định (ví dụ: không nêu rõ lãi suất, ngày đáo hạn hoặc số tiền thế chấp). Hợp đồng phải chứa mô tả tài sản đủ để xác định chính xác tài sản đó. Bằng chứng nói lời có thể làm rõ mô tả nhưng không thể cung cấp mô tả bị thiếu hoặc hoàn toàn không xác định.

- ✓ Các hợp đồng không xác định quá nhiều về các điều khoản cơ bản (số tiền vay, lãi suất, ngày đáo hạn) không thể thi hành được
- ✓ Mô tả tài sản phải cho phép xác định chính xác tài sản đó
- ✓ Bằng chứng nói lời có thể làm sáng tỏ nhưng không thể cung cấp mô tả bị thiếu hoặc hoàn toàn không xác định

12.10 Sai Lầm, Ép Buộc, Đe Dọa, Ảnh Hưởng Không Công Bằng

Khi cả hai bên nhầm lẫn về danh tính của đối tượng hoặc đối tượng không còn tồn tại, không có hợp đồng. Ép buộc liên quan đến sự cưỡng chế/giam giữ bất hợp pháp hoặc tước đoạt ý chí tự do; đe dọa là một mối đe dọa sẽ thực hiện ép buộc; ảnh hưởng không công bằng là lợi thế không công bằng được lấy thông qua mối quan hệ có tính chất bí mật hoặc lợi dụng điểm yếu của người khác. Những điều này tước đoạt ý chí tự do của nạn nhân và làm cho hợp đồng có thể bị vô hiệu hóa.

- ✓ Sai lầm chung về danh tính đối tượng có nghĩa là không có hợp đồng tồn tại
- ✓ Ép buộc = cưỡng chế/giam giữ; đe dọa = mối đe dọa ép buộc; ảnh hưởng không công bằng = lợi thế không công bằng trong mối quan hệ bí mật
- ✓ Ảnh hưởng không công bằng thường liên quan đến các mối quan hệ giữa người quản lý tài sản và người thụ hưởng, môi giới và chủ sở hữu, luật sư và khách hàng
- ✓ Những yếu tố này làm cho hợp đồng có thể bị vô hiệu hóa

12.11 Yêu Cầu Mục Đích Hợp Pháp

Cân nhắc và mục đích của hợp đồng phải hợp pháp. Một mục đích bất hợp pháp duy nhất làm cho hợp đồng vô hiệu; với nhiều mục đích, những mục đích hợp pháp có thể vẫn có hiệu lực. Các tòa án nói chung sẽ không hỗ trợ bất kỳ bên nào trong hợp đồng bất hợp pháp. Các môi giới không có giấy phép hoặc nhà thầu tổng quát không thể thực thi hợp đồng của họ. Các điều khoản hạn chế thương mại và các điều khoản miễn trừ gian lận/sơ suất có thể vô hiệu; các điều khoản lãi suất cao là vô hiệu đối với phần lãi suất.

- ✓ Cả mục đích và cân nhắc phải hợp pháp; một mục đích bất hợp pháp duy nhất làm cho hợp đồng vô hiệu
- ✓ Các môi giới không có giấy phép hoặc nhà thầu tổng quát không thể thực thi hợp đồng của họ
- ✓ Các điều khoản nhằm tránh gian lận hoặc sơ suất của chính mình là không thể thực thi được
- ✓ Các điều khoản lãi suất cao là vô hiệu đối với phần lãi suất

12.12 Xem Xét Đủ

Mỗi hợp đồng có hiệu lực sau này đều yêu cầu xem xét - một lợi ích được trao hoặc tổn hại bị chịu đựng (hoặc được đồng ý). Xem xét là giá được thương lượng cho một lời hứa và có thể là một lời hứa trả lại. Nó phải có giá trị nhất định nhưng không nhất thiết phải đầy đủ; một số tiền danh nghĩa có thể hỗ trợ một tùy chọn. Sự không đầy đủ chỉ quan trọng trong các hành động thực hiện cụ thể và có thể biểu thị gian lận hoặc ảnh hưởng không công bằng.

- ✓ Xem xét là một lợi ích được trao hoặc tổn hại bị chịu đựng/được đồng ý, được thương lượng
- ✓ Xem xét phải có giá trị nhưng không nhất thiết phải đầy đủ (số tiền danh nghĩa có thể hỗ trợ một tùy chọn)
- ✓ Sự không đầy đủ của xem xét quan trọng trong các hành động thực hiện cụ thể và có thể chứng minh gian lận/ảnh hưởng không công bằng

CHAPTER 13

Statute of Frauds, Interpretation, Discharge and Remedies

13.1 Các Hợp Đồng Phải Được Viết (Bộ Luật Dân Sự 1624)

Theo Mục 1624 của Bộ Luật Dân Sự, một số hợp đồng nhất định phải được viết thành văn bản và ký bởi bên bị ràng buộc: các thỏa thuận không thể thực hiện được trong vòng một năm; lời hứa trả nợ của người khác; cho thuê lâu hơn một năm hoặc bán tài sản bất động sản hoặc quyền lợi liên quan; các thỏa thuận sử dụng đại lý/môi giới để mua, bán hoặc cho thuê (quá một năm) bất động sản với tiền thù lao; các thỏa thuận không thể thực hiện được trong suốt cuộc đời của người hứa; thỏa thuận của người mua thanh toán nợ thế chấp/deed of trust trừ khi chuyển nhượng được cung cấp trong bản chuyển nhượng; và các cam kết vay trên $100,000 không phục vụ mục đích cá nhân/gia đình.

- ✓ Bán bất động sản và cho thuê lâu hơn một năm phải được viết thành văn bản và ký bởi bên bị ràng buộc
- ✓ Các thỏa thuận sử dụng môi giới/đại lý để mua, bán hoặc cho thuê bất động sản với hoa hồng phải được viết thành văn bản
- ✓ Quyền hạn của đại lý để bán bất động sản phải tự nó được viết thành văn bản và được ký tên
- ✓ Thỏa thuận của người mua thanh toán nợ thế chấp phải được nêu rõ trong bản chuyển nhượng để có hiệu lực

13.2 Luật Gian Lận Chỉ Liên Quan đến Biện Pháp Khắc Phục

Luật Gian Lận ảnh hưởng đến biện pháp khắc phục, không phải tính hợp lệ của hợp đồng. Hợp đồng không tuân thủ là không thể thi hành (không vô hiệu) - có hiệu lực cho đến khi sự không hợp lệ được đưa ra như một lý do bào chữa. Đó chỉ là một lý do bào chữa và không thể hỗ trợ kiện phục hồi. Việc thực hiện một phần đáng kể có thể miễn trừ việc thiếu hợp đồng bằng văn bản, và việc thực hiện đầy đủ sẽ loại bỏ luật này hoàn toàn.

- ✓ Hợp đồng không tuân thủ Luật Gian Lận không thể thi hành, không vô hiệu
- ✓ Luật này chỉ là một lý do bào chữa; nó không thể làm cơ sở cho kiện phục hồi
- ✓ Việc thực hiện một phần đáng kể có thể miễn trừ việc thiếu một hợp đồng bằng văn bản
- ✓ Sau khi thực hiện đầy đủ, Luật Gian Lận không còn áp dụng

13.3 Hoa Hồng của Môi Giới Phải Bằng Văn Bản

Hợp đồng của môi giới để thu hoa hồng phải bằng văn bản và được ký bởi bên phải chịu trách nhiệm. Môi giới tìm kiếm hoa hồng cho các hợp đồng thuê trên một năm cần một thỏa thuận bằng văn bản. Tuy nhiên, thỏa thuận bằng miệng giữa các môi giới để chia sẻ hoa hồng không tuân theo Statute of Frauds. Một nghĩa vụ đạo đức đối với các dịch vụ đã thực hiện có thể hỗ trợ lời hứa bồi thường được đặt sau này trong escrow instructions.

- ✓ Các thỏa thuận hoa hồng của môi giới phải bằng văn bản và được ký bởi bên phải chịu trách nhiệm
- ✓ Hoa hồng cho việc cho thuê trên một năm yêu cầu bằng chứng bằng văn bản
- ✓ Thỏa thuận bằng miệng giữa các môi giới để chia sẻ hoa hồng là có thể thực thi được (luật này không áp dụng)

13.4 Rescission, Damages, và Specific Performance

Một nạn nhân bị vi phạm có thể chấp nhận vi phạm hoặc lựa chọn giữa rescission đơn phương, khiếu nại bồi thường tiền, hoặc specific performance. Rescission yêu cầu hành động nhanh chóng và khôi phục/đề nghị khôi phục những gì đã nhận. Bồi thường phải hợp lý và bù đắp; bồi thường trừng phạt nói chung không được phép trừ khi có lỗi do cố ý; bồi thường danh nghĩa có thể được trao khi không có thiệt hại thực tế.

- ✓ Các biện pháp khắc phục vi phạm: rescission đơn phương, bồi thường tiền, hoặc specific performance
- ✓ Rescission yêu cầu hành động nhanh chóng sau khi phát hiện và khôi phục những gì đã nhận
- ✓ Bồi thường phải hợp lý và bù đắp; bồi thường trừng phạt nói chung không được phép
- ✓ Bồi thường danh nghĩa được trao khi vi phạm không gây ra thiệt hại đáng kể

13.5 Yêu Cầu Thực Hiện Cụ Thể

Vì đất đai là độc nhất vô nhị, vi phạm thỏa thuận chuyển nhượng tài sản bất động sản không thể được khắc phục đầy đủ bằng tiền, do đó công luật có thể yêu cầu thực hiện cụ thể. Biện pháp khắc phục phải là có tính tương hỗ. Phải nhận được xem xét đủ - nếu giá cao hơn được đề xuất trong quá trình thương lượng, nó phải được trình bày. Người mua luôn có quyền nhận được tiêu đề có thể bán được. Một số nghĩa vụ nhất định (dịch vụ cá nhân, xin phép của bên thứ ba, các điều khoản không chắc chắn) không thể được thực hiện cụ thể.

- ✓ Thực hiện cụ thể khả dụng cho tài sản bất động sản vì mỗi bộ phận là độc nhất vô nhị
- ✓ Biện pháp khắc phục thực hiện cụ thể phải có tính tương hỗ
- ✓ Thực hiện cụ thể bị từ chối nếu sự chấp thuận được lấy bằng gian lận hoặc xem xét không đủ
- ✓ Người mua luôn có quyền nhận được tiêu đề có thể bán được vào thời điểm người bán phải chuyển nhượng
- ✓ Các nghĩa vụ cung cấp dịch vụ cá nhân hoặc xin phép của bên thứ ba không thể được thực hiện cụ thể

13.6 Yêu Cầu về Ghi Chú hoặc Bản Ghi Nhớ

Ghi chú hoặc bản ghi nhớ bắt buộc có thể có bất kỳ hình thức nào (một tờ giấy hoặc một loạt thư từ) nhưng phải chứa tất cả các điều khoản thiết yếu và phải mang chữ ký của bên có trách nhiệm. Bên kia khởi kiện có thể thêm chữ ký của họ sau này.

- ✓ Bản ghi nhớ có thể là một tờ giấy hoặc một loạt thư từ nhưng phải chứa tất cả các điều khoản thiết yếu
- ✓ Nó phải mang chữ ký của bên có trách nhiệm
- ✓ Bên khởi kiện có thể thêm chữ ký của chính họ sau này

13.7 Giải thích và Quy tắc Chứng cứ Parol

Hợp đồng được giải thích để thể hiện ý định chung của các bên tại thời điểm ký kết. Ngôn ngữ rõ ràng là chủ yếu. Các phần viết tay kiểm soát các phần in; các phần gốc kiểm soát các phần biểu mẫu. Quy tắc chứng cứ parol cấm sử dụng chứng cứ ngoài để thay đổi hoặc bổ sung vào một công cụ viết tích hợp, nhưng chứng cứ bên ngoài được phép khi bản viết không đầy đủ/mơ hồ hoặc để chỉ ra sai lầm, gian lận, ép buộc, bất hợp pháp, hoặc không thực hiện tính xem xét.

- ✓ Hợp đồng được giải thích theo ý định chung tại thời điểm ký kết; ngôn ngữ rõ ràng là chủ yếu
- ✓ Các phần viết tay kiểm soát các phần in; các điều khoản gốc kiểm soát các điều khoản biểu mẫu được sao chép
- ✓ Quy tắc chứng cứ parol cấm sử dụng chứng cứ ngoài để thay đổi bản viết tích hợp
- ✓ Các ngoại lệ cho phép chứng cứ ngoài cho sự mơ hồ, gian lận, sai lầm, ép buộc, hoặc không thực hiện tính xem xét

13.8 Chuyển Nhượng và Novation

Một bên có thể rút khỏi thông qua chuyển nhượng hoặc novation. Các hợp đồng có thể chuyển nhượng trừ khi chúng có tính chất cá nhân hoặc bị cấm một cách rõ ràng/ngụ ý. Người nhận chuyển nhượng có địa vị giống như người chuyển nhượng nhưng người chuyển nhượng vẫn phải chịu trách nhiệm thứ cấp trừ khi được giải phóng. Novation thay thế một nghĩa vụ mới cho một nghĩa vụ cũ, yêu cầu ý định hủy bỏ cái cũ và các yếu tố thiết yếu của một hợp đồng hợp lệ, bao gồm cả xem xét mới.

- ✓ Các hợp đồng có thể chuyển nhượng trừ khi chúng có tính chất cá nhân hoặc bị cấm một cách rõ ràng/ngụ ý
- ✓ Người chuyển nhượng vẫn phải chịu trách nhiệm thứ cấp với tư cách là surety/guarantor trừ khi được obligee giải phóng
- ✓ Novation thay thế một nghĩa vụ mới và yêu cầu ý định hủy bỏ hợp đồng cũ cộng với xem xét

13.9 Chấm Dứt Hợp Đồng và Luật Giới Hạn Thời Gian

Các hợp đồng được chấm dứt bằng cách thực hiện đầy đủ hoặc vi phạm, với các phương pháp bao gồm thực hiện một phần/thực chất, không khả thi, thỏa thuận, miễn trừ, hoạt động của pháp luật và chấp nhận vi phạm. Luật Giới Hạn Thời Gian cấm các tố tụng sau khoảng thời gian quy định: 2 năm cho hợp đồng bằng lời nói, 3 năm cho gian lận/lỗi hoặc tổn thất tài sản, 4 năm cho hợp đồng bằng văn bản, và 10 năm cho một phán quyết. Một tố tụng được khởi xướng khi đơn kiện được nộp.

- ✓ Tố tụng hợp đồng bằng lời nói: 2 năm; tố tụng hợp đồng bằng văn bản: 4 năm
- ✓ Tố tụng gian lận hoặc lỗi: 3 năm (phát sinh từ thời điểm phát hiện)
- ✓ Tố tụng phán quyết: 10 năm
- ✓ Tố tụng được khởi xướng khi đơn kiện được nộp với một tòa án có thẩm quyền

13.10 Chữ ký của Vợ/Chồng trên Tài sản Chung

Cả hai vợ chồng phải tham gia vào việc thực hiện bất kỳ công cụ nào bán, chuyển nhượng, ghi cầm, hoặc cho thuê (quá một năm) bất động sản tài sản chung. Vì một thỏa thuận để đảm bảo sự đồng ý của người khác không thể được thực thi cụ thể, việc lấy chữ ký của cả hai vợ chồng là quan trọng. Tương tự như vậy, tất cả các chủ sở hữu chung phải ký vì người mua không thể bắt buộc hiệu suất cụ thể cho chỉ một phần của tài sản.

- ✓ Cả hai vợ chồng phải tham gia để bán, chuyển nhượng, ghi cầm, hoặc cho thuê (quá một năm) bất động sản tài sản chung
- ✓ Một thỏa thuận để đảm bảo sự đồng ý của vợ/chồng hoặc bên thứ ba không thể được thực thi cụ thể
- ✓ Lấy chữ ký của tất cả các chủ sở hữu; người mua không thể bắt buộc hiệu suất cụ thể cho chỉ một phần

CHAPTER 14

Real Estate Contracts, Options, Liquidated Damages and Arbitration

14.1 Quy Tắc Thiệt Hại Thanh Lý 3% cho Mua Hàng Nhà Ở

Đối với hợp đồng mua bất động sản nhà ở (bốn đơn vị hoặc ít hơn nơi người mua có ý định cư trú), một quy định rằng khoản thanh toán của người mua tạo thành thiệt hại thanh lý là hợp lệ trong phạm vi khoản thanh toán thực tế được thực hiện. Nếu số tiền không vượt quá 3% giá mua, nó được coi là hợp lệ trừ khi người mua chứng minh rằng nó là không hợp lý. Nếu vượt quá 3%, nó là không hợp lệ trừ khi người bán chứng minh rằng số tiền là hợp lý.

- ✓ Áp dụng cho việc mua bất động sản nhà ở có bốn đơn vị hoặc ít hơn nơi người mua có ý định cư trú
- ✓ Các số tiền lên tới 3% giá mua được coi là hợp lý (người mua phải chứng minh ngược lại)
- ✓ Các số tiền vượt quá 3% là không hợp lệ trừ khi người bán chứng minh rằng số tiền là hợp lý

14.2 Tính Hợp Lệ của Các Điều Khoản Bồi Thường Ước Định của Người Bán

Một điều khoản bồi thường ước định bảo vệ người bán nếu người mua không hoàn thành việc mua bất động sản là hợp lệ chỉ khi nó đáp ứng các yêu cầu định dạng và ký kết theo quy định cụ thể. Điều này điều chỉnh thực tế phổ biến là tiền ký gửi của người mua bị giữ lại làm bồi thường ước định khi người mua vi phạm.

- ✓ Điều khoản bồi thường ước định phải được từng bên ký hoặc viết tắt riêng biệt trong hợp đồng (§ 1677(a))
- ✓ Trong hợp đồng in ấn, điều khoản phải ở kích thước chữ đậm tối thiểu 10 điểm, hoặc in đỏ tương phản ở kích thước chữ đậm tối thiểu 8 điểm (§ 1677(b))
- ✓ Chương này CHỈ áp dụng cho bồi thường ước định cho người bán khi người mua không hoàn thành việc mua (§ 1679)
- ✓ Không có gì trong chương này ảnh hưởng đến quyền của một bên trong việc nhận lệnh cụ thể (§ 1680)

14.3 Các Điều Khoản Trọng Tài trong Hợp Đồng Bất Động Sản

Bất kỳ hợp đồng nào để chuyển nhượng tài sản bất động sản (bao gồm phiếu ký gửi, hợp đồng bán bất động sản, hợp đồng cho thuê có tùy chọn mua) có chứa điều khoản trọng tài ràng buộc phải được ghi rõ tiêu đề là 'ARBITRATION OF DISPUTES.' Điều khoản phải được trình bày ở kích thước/định dạng được chỉ định, và một THÔNG BÁO bắt buộc giải thích việc từ bỏ quyền xét xử bồi thẩm phải xuất hiện trước dòng chữ ký.

- ✓ Các điều khoản trọng tài ràng buộc phải được ghi rõ tiêu đề là 'ARBITRATION OF DISPUTES'
- ✓ Trong các hợp đồng in ấn, phải có ít nhất loại 8 điểm in đậm hoặc loại 8 điểm màu đỏ tương phản; trong các hợp đồng được gõ, phải viết bằng chữ in hoa
- ✓ Một THÔNG BÁO theo luật định nêu rõ rằng các bên từ bỏ quyền xét xử tòa án/bồi thẩm, khám phá và kháng cáo phải xuất hiện trước dòng chữ ký, yêu cầu ký riêng

14.4 Các Yếu Tố và Quy Định của Hợp Đồng Bất Động Sản

Các hợp đồng bất động sản bao gồm hợp đồng bán hàng, hợp đồng cho thuê quá một năm và các thỏa thuận tuyển dụng đại lý/môi giới. Chúng giống như các hợp đồng khác nhưng phải có bằng văn bản và ký theo Luật chống gian lận, yêu cầu các bên có năng lực, sự đồng ý thực sự, mục đích hợp pháp và tiền xét xử đủ. Các biểu mẫu phải bao gồm ngày tháng, các bên, mô tả tài sản, tiền xét xử, các điều khoản thế chấp/tài chính, các quy định bắt buộc khác và ngày tháng và địa điểm thanh toán.

- ✓ Các hợp đồng bất động sản phải có bằng văn bản và được ký bởi bên phải chịu trách nhiệm
- ✓ Các điều khoản và điều kiện của người mua cấu thành lời đề nghị; sự chấp thuận của người bán là chấp nhận
- ✓ Một lời đề nghị chắc chắn cộng với sự chấp nhận vô điều kiện tạo ra hợp đồng
- ✓ Các quy định hợp đồng phải bao gồm ngày tháng, các bên, mô tả, tiền xét xử, các điều khoản tài chính và thanh toán

14.5 Các Loại Danh Sách

Danh sách là một hợp đồng bằng văn bản thuê một đại lý, tạo ra các nghĩa vụ fiduciary. Các loại: danh sách ròng (đại lý giữ lợi nhuận vượt quá giá được chấp nhận; đại lý phải tiết lộ bù thế trước khi chủ nhân ràng buộc), danh sách mở (có thể được cấp cho nhiều nhân viên môi giới; hoa hồng cho nhân viên môi giới đầu tiên tìm được người mua sẵn sàng; bán của chủ nhân hủy bỏ tất cả), danh sách độc quyền (hoa hồng cho nhân viên môi giới được đặt tên nếu bất kỳ nhân viên môi giới nào bán, nhưng chủ nhân có thể bán mà không nợ hoa hồng), và danh sách quyền bán độc quyền (hoa hồng được nợ ngay cả khi chủ nhân bán).

- ✓ Danh sách ròng yêu cầu tiết lộ bù thế của đại lý trước khi chủ nhân ràng buộc bản thân
- ✓ Danh sách mở: hoa hồng cho nhân viên môi giới đầu tiên tìm được người mua; bán riêng của chủ nhân không nợ hoa hồng
- ✓ Độc quyền: chủ nhân có thể bán riêng mà không nợ hoa hồng cho nhân viên môi giới
- ✓ Quyền bán độc quyền: hoa hồng được nợ ngay cả khi chủ nhân bán tài sản
- ✓ Danh sách độc quyền và danh sách quyền bán độc quyền phải có ngày kết thúc xác định

14.6 Biên Lai Ký Gửi và Bản Sao Các Tài Liệu

Các nhà môi giới bất động sản California sử dụng biên lai ký gửi khi nhận tiền ký quỹ cùng với một đề nghị; đó là cả biên lai và hợp đồng cơ bản, nêu rõ tất cả các điều khoản bán hàng, tài chính và xử lý tiền ký quỹ. Luật cấp phép bất động sản yêu cầu các nhà môi giới/người bán hàng phải cung cấp bản sao của bất kỳ tài liệu nào cho các bên ký vào thời điểm lấy chữ ký.

- ✓ Biên lai ký gửi vừa là biên lai cho tiền ký quỹ vừa là hợp đồng mua bán cơ bản
- ✓ Nó phải nêu rõ tất cả các điều khoản bán hàng cơ bản bao gồm tài chính và xử lý tiền ký quỹ
- ✓ Các nhà môi giới/người bán hàng phải cung cấp bản sao của bất kỳ tài liệu đã ký nào cho người ký khi lấy chữ ký

14.7 Yêu Cầu Dịch Thuật cho Các Hợp Đồng Thương Lượng

Một người hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh thương mại mà thương lượng chủ yếu bằng tiếng Tây Ban Nha, tiếng Trung Quốc, tiếng Tagalog, tiếng Việt hoặc tiếng Hàn phải, trước khi thực hiện, cung cấp bản dịch hợp đồng bằng ngôn ngữ đó, bao gồm mọi điều khoản và điều kiện. Điều này bao gồm, trong số những thứ khác, hợp đồng cho thuê/nhà ở dân cư cho các khoảng thời gian dài hơn một tháng bao phủ một căn nhà, căn hộ hoặc nhà di động, và một số khoản vay. Hợp đồng được thực hiện bằng tiếng Anh sẽ chi phối các quyền và nghĩa vụ của các bên.

- ✓ Áp dụng khi các cuộc thương lượng được tiến hành chủ yếu bằng tiếng Tây Ban Nha, tiếng Trung Quốc, tiếng Tagalog, tiếng Việt hoặc tiếng Hàn
- ✓ Bao gồm hợp đồng cho thuê/nhà ở dân cư cho khoảng thời gian dài hơn một tháng
- ✓ Hợp đồng được thực hiện bằng tiếng Anh xác định các quyền và nghĩa vụ của các bên

14.8 Những Biện Pháp Khắc Phục và Tính Không Thể Từ Bỏ của Quyền Dịch Thuật

Nếu không tuân thủ, bên bị thiệt hại có thể huỷ bỏ hợp đồng. Bất kỳ sự từ bỏ nào đối với các quy định của Mục 1632 đều trái với chính sách công và không có hiệu lực cũng như không thể thực thi được. Yêu cầu này không áp dụng nếu bên kia đã thương lượng thông qua thông dịch viên có đủ tiêu chuẩn của riêng mình (một người trưởng thành thành thạo tiếng Anh và ngôn ngữ hiện hành, không được bên kinh doanh nào tuyển dụng).

- ✓ Bên bị thiệt hại có thể huỷ bỏ hợp đồng do không tuân thủ
- ✓ Bất kỳ sự từ bỏ nào đối với các quy định này đều không có hiệu lực và không thể thực thi được
- ✓ Ngoại lệ áp dụng khi bên sử dụng thông dịch viên có đủ tiêu chuẩn độc lập của riêng mình

14.9 Tính hợp lệ của Các Điều khoản Thiệt hại Được Thỏa thuận

Một điều khoản thiệt hại được thỏa thuận nói chung là hợp lệ trừ khi bên thách thức nó chứng minh rằng nó không hợp lý trong những hoàn cảnh tồn tại khi hợp đồng được ký kết. Tuy nhiên, đối với các giao dịch mua/cho thuê bán lẻ của người tiêu dùng và các hợp đồng thuê nhà ở, điều khoản này là vô hiệu trừ khi việc xác định thiệt hại thực tế là bất khả thi hoặc cực kỳ khó khăn.

- ✓ Nói chung là hợp lệ trừ khi bên thách thức chứng minh rằng nó không hợp lý vào thời điểm ký hợp đồng
- ✓ Đối với người tiêu dùng và các hợp đồng thuê nhà ở, nó là vô hiệu trừ khi thiệt hại thực tế là bất khả thi hoặc cực kỳ khó khăn để xác định

14.10 Nhiều Khoản Thanh Toán là Thiệt Hại Được Xác Định Trước

Khi có nhiều hơn một khoản thanh toán của người mua được sử dụng làm thiệt hại được xác định trước, mỗi khoản thanh toán tiếp theo đòi hỏi phải có một điều khoản thiệt hại được xác định trước được ký riêng biệt để có hiệu lực.

- ✓ Tổng cộng của tất cả các khoản thanh toán phải đáp ứng các yêu cầu của Phần 1675
- ✓ Một điều khoản thiệt hại được xác định trước riêng biệt đáp ứng Phần 1677 phải được ký hoặc ký tên riêng biệt cho mỗi khoản thanh toán tiếp theo (§ 1678)

14.11 Quy Tắc Hoàn Tiền Ký Quỹ Nhà Ở Hình Thức Condominium

Đối với bán hàng căn hộ chung cư dân cư, việc chủ bất động sản giữ lại ký quỹ của người mua như thiệt hại được xác định trước được coi là hợp lệ nếu không vượt quá 3% giá mua và hoàn tiền số tiền vượt quá phải tuân theo những thời hạn nghiêm ngặt.

- ✓ Số tiền giữ lại không vượt quá 3% giá mua là hợp lệ trừ khi người mua chứng minh rằng số tiền đó là không hợp lý
- ✓ Hoàn tiền phải được gửi đến địa chỉ cuối cùng được biết đến của người mua trong vòng 90 ngày sau khi đóng escrow cuối cùng
- ✓ Nếu một người mua đủ tiêu chuẩn mới ký hợp đồng mua, phép tính toán phải được thực hiện trong vòng 60 ngày dương lịch

14.12 Trọng tài trong Hợp đồng Đại lý

Các hợp đồng giữa các chủ thể và đại lý trong các giao dịch bán bất động sản—bao gồm các hợp đồng niêm yết và các hợp đồng đại diện cho người mua-môi giới—có chứa các điều khoản trọng tài bắt buộc phải tuân theo các yêu cầu tiêu đề và định dạng giống như các hợp đồng chuyển nhượng.

- ✓ Các điều khoản trọng tài trong các hợp đồng niêm yết và các hợp đồng đại diện cho người mua-môi giới phải có tiêu đề 'ARBITRATION OF DISPUTES'
- ✓ Sự đồng ý với điều khoản trọng tài là tự nguyện và yêu cầu ký riêng biệt
- ✓ Các điều khoản trọng tài không loại trừ các yêu cầu bồi thường về thương tích thân thể hoặc tử vong do sơ suất, và tiêu đề này chỉ áp dụng cho các hợp đồng được ký kết vào hoặc sau ngày 1 tháng 7 năm 1989

14.13 Đạo Luật Rủi Ro Của Người Bán Và Người Mua Thống Nhất

Theo Điều 1662 của Bộ Luật Dân Sự, nếu chưa chuyển giao quyền sở hữu hay sở hữu chiếm hữu và tài sản bị phá hủy trọng trọng hoặc bị thu hồi bằng quyền lãnh thổ công ích mà không lỗi của người mua, người bán không thể thực hiện hợp đồng và người mua được hoàn lại các khoản đã thanh toán. Nếu quyền sở hữu hay sở hữu chiếm hữu đã chuyển giao, người mua chịu lỗ và vẫn phải thanh toán. Các bên có thể thỏa thuận khác.

- ✓ Trước khi quyền sở hữu hay sở hữu chiếm hữu chuyển giao, rủi ro mất mát là của người bán (người mua được hoàn lại giá đã trả)
- ✓ Sau khi quyền sở hữu hay sở hữu chiếm hữu chuyển giao, rủi ro mất mát là của người mua (vẫn phải thanh toán)
- ✓ Các bên có thể phân bổ rủi ro khác nhau một cách rõ ràng trong hợp đồng

14.14 Các Yêu Cầu Của Hợp Đồng Option

Option là một hợp đồng trong đó, để lấy lợi ích xét đoán, chủ sở hữu cấp cho người mua tiềm năng quyền không thể thu hồi để mua với giá cố định trong một khoảng thời gian nhất định. Phải có sự xét đoán thực tế (việc chỉ nêu lại là không đủ), mặc dù các điều khoản cho thuê có thể phục vụ như xét đoán. Người được cấp quyền option không bị ràng buộc phải thực hiện nhưng có thể yêu cầu thực hiện. Thời gian là yếu tố then chốt và được giải thích một cách nghiêm ngặt; nếu không được chỉ định thì thời gian hợp lý được ngụ ý. Option không cấp quyền lợi ích trên đất đai và không thể thế chấp.

- ✓ Option yêu cầu sự xét đoán thực tế từ người được cấp quyền option cho người cấp quyền; việc chỉ nêu lại là không đủ
- ✓ Option làm cho lời mời thực hiện cơ bản không thể thu hồi trong khoảng thời gian được chỉ định
- ✓ Người được cấp quyền option không bị ràng buộc phải thực hiện nhưng có thể yêu cầu thực hiện
- ✓ Thời gian là yếu tố then chốt trong option và được giải thích một cách nghiêm ngặt
- ✓ Option chưa được thực hiện không cấp quyền lợi ích trên đất đai và không thể thế chấp

14.15 Xử lý Tiền Ký Quỹ Chân Thành

Tiền ký quỹ chân thành là quỹ tin tưởng. Theo Phần 10145 của Luật Bất Động Sản, một người môi giới nhận quỹ tin tưởng phải gửi chúng vào tài khoản quỹ tin tưởng, ký quỹ trung lập, hoặc tay của bên chính. Khi phát sinh tranh chấp về khoản ký quỹ, người môi giới được khuyến cáo nên nộp đơn kiện interpleader và gửi quỹ với tòa án.

- ✓ Tiền ký quỹ chân thành là quỹ tin tưởng được xử lý theo Phần 10145 của Luật Bất Động Sản
- ✓ Người môi giới phải gửi quỹ tin tưởng vào tài khoản quỹ tin tưởng, ký quỹ trung lập, hoặc tay của bên chính
- ✓ Trong tranh chấp về ký quỹ, người môi giới nên nộp đơn kiện interpleader và gửi quỹ với tòa án

14.16 Giới Hạn Mười Đô la Đối Với Phí Ký Tài Liệu

Không có nhà cung cấp hoặc chủ cho thuê bất động sản dân cư một gia đình nào có thể ký hợp đồng hoặc thu lấy khoản phí vượt quá mười đô la ($10) để ký kết và giao phát các tài liệu liên quan đến chuyển nhượng, hủy bỏ hoặc tái chuyển nhượng bất kỳ chứng chỉ hoặc công cụ nào khi người mua/người thuê thực hiện quyền chọn mua hoặc hoàn thành hiệp thức bán. Chỉ áp dụng từ trước đó.

- ✓ Phí tối đa $10 để ký kết và giao phát các tài liệu chuyển nhượng, hủy bỏ hoặc tái chuyển nhượng trên bất động sản dân cư một gia đình
- ✓ Áp dụng khi người mua hoặc người thuê thực hiện quyền chọn mua hoặc hoàn thành hợp đồng bán

14.17 Giới Hạn Trọng Tài và Escrow

Các điều khoản trọng tài không làm giảm thẩm quyền của tòa án trong các vụ kiểm chứng di sản, giải tán hôn nhân, cưỡng chế quyền phụ thuộc, khiếu nại bất hợp pháp, hoặc lấy đất vì lợi ích công cộng. Nếu có một điều khoản trọng tài trong hướng dẫn escrow, nó không cấm quyền của người giữ escrow đề kiện can thiệp.

- ✓ Các điều khoản trọng tài không giới hạn thẩm quyền của tòa án đối với kiểm chứng di sản, cưỡng chế, khiếu nại bất hợp pháp, hoặc lấy đất vì lợi ích công cộng
- ✓ Một điều khoản trọng tài trong hướng dẫn escrow không cấm quyền của người giữ escrow trong vụ kiện can thiệp

14.18 Ảnh hưởng của Cái chết của Người bán đối với Hợp đồng

Một hợp đồng bất động sản được soạn thảo đúng cách sẽ ràng buộc những người thừa kế, người thực hiện, quản lý viên và những người được chỉ định của các bên. Nếu người bán chết trước khi chuyển nhượng quyền sở hữu, người mua có thể buộc thực hiện cụ thể lại với những người thừa kế, quản lý viên, người thực hiện hoặc những người được chỉ định của người bán.

- ✓ Một hợp đồng được soạn thảo tốt sẽ ràng buộc những người thừa kế, người thực hiện, quản lý viên và những người được chỉ định
- ✓ Người mua có thể buộc thực hiện cụ thể lại với những người kế vị của người bán đã chết

14.19 Hoa hồng Broker trên Options

Thông thường, một broker không kiếm được hoa hồng vì việc bảo đảm được một khách hàng mua quyền chọn; quyền nhận hoa hồng không phát sinh trừ khi quyền chọn được thực hiện.

- ✓ Hoa hồng của broker trên một quyền chọn chỉ phát sinh nếu quyền chọn được thực hiện
- ✓ Việc chỉ bảo đảm được một khách hàng optionee không trao cho broker quyền nhận hoa hồng

14.20 Tender trong các Giao dịch Bất động sản

Tender là một đề nghị của một bên để thực hiện phần của bên đó trong hợp đồng, thường là tại khoản thanh toán. Bên thực hiện tender đúng cách có thể chứng tỏ sự sẵn sàng và đặt bên kia vào tình trạng mặc định. Các phản đối phải được nêu rõ vào thời điểm tender hoặc chúng sẽ bị coi là đã từ bỏ. Nếu cả hai bên đều vi phạm, cả hai đều không được phép yêu cầu bồi thường.

- ✓ Tender là một đề nghị để thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của một bên, thường được thực hiện tại khoản thanh toán
- ✓ Tender đúng cách đặt bên từ chối vào tình trạng mặc định, cho phép hủy hoặc khởi kiện
- ✓ Các phản đối phải được nêu rõ vào thời điểm tender hoặc chúng sẽ bị coi là đã từ bỏ
- ✓ Nếu cả hai bên đều vi phạm, cả hai đều không được phép yêu cầu bồi thường

CHAPTER 15

Deeds: Essentials, Acknowledgment, Recording and Delivery

15.1 Những Yếu Tố Thiết Yếu của Một Giấy Chứng Thực Hợp Lệ

Một giấy chứng thực chuyển quyền sở hữu bất động sản từ người cấp (grantor) sang người nhận (grantee) khi được thực hiện, giao và chấp nhận đúng cách. Luật pháp California yêu cầu các yếu tố thiết yếu cụ thể để một giấy chứng thực hợp lệ. Việc chuyển giao có thể là tự nguyện hoặc không tự nguyện (chẳng hạn như bán đấu giá do nợ).

- ✓ Một giấy chứng thực hợp lệ phải được trình bày bằng văn bản
- ✓ Các bên (grantor và grantee) phải được mô tả đúng cách
- ✓ Các bên phải có năng lực để chuyển giao và có khả năng nhận được quyền cấp
- ✓ Bất động sản phải được mô tả sao cho phân biệt được với các lô đất khác
- ✓ Phải có một điều khoản cấp phép với các từ ngữ hoạt động của việc chuyển giao (ví dụ: 'Tôi do đây cấp phép')
- ✓ Giấy chứng thực phải được ký bởi bên thực hiện việc chuyển giao
- ✓ Giấy chứng thực phải được giao và chấp nhận

15.2 Những Yếu Tố Không Bắt Buộc Có Trong Một Deed Hợp Lệ

Khác với luật pháp ở một số tiểu bang khác, California không yêu cầu các hình thức truyền thống nhất định để một deed có giá trị pháp lý. Việc hiểu rõ những gì KHÔNG được yêu cầu thường xuyên được kiểm tra trong kỳ thi.

- ✓ Một mệnh đề habendum (‹to have and to hold›) là KHÔNG bắt buộc
- ✓ Các nhân chứng và dấu niêm phong là KHÔNG bắt buộc
- ✓ Một ngày tháng được khuyến nghị nhưng KHÔNG bắt buộc để có giá trị pháp lý
- ✓ Sự công nhận là KHÔNG bắt buộc để có giá trị pháp lý
- ✓ Việc ghi chép là KHÔNG bắt buộc để có giá trị pháp lý

15.3 Mục Đích và Bản Chất của Xác Nhận

Xác nhận là một tuyên bố chính thức trước một sĩ quan được ủy quyền hợp pháp (chẳng hạn như công chứng viên) bởi một người đã thực hiện một văn bản rằng việc thực hiện đó là hành động và công việc của chính họ. Sĩ quan thực hiện một Giấy Chứng Thực Xác Nhận. Xác nhận bảo vệ chống lại giả mạo và mạo danh và cho phép văn bản được chấp nhận làm bằng chứng mà không cần bằng chứng thêm về việc thực hiện.

- ✓ Xác nhận là một tuyên bố chính thức trước một sĩ quan được ủy quyền rằng việc thực hiện là hành động riêng của người ký
- ✓ Nó đóng vai trò bảo vệ chống lại giả mạo và mạo danh
- ✓ Các văn bản được xác nhận hợp pháp có thể được trình bày làm bằng chứng mà không cần bằng chứng thêm về việc thực hiện
- ✓ Nhiều công cụ không thể được ghi lại trừ khi được xác nhận

15.4 Tầm Quan Trọng của Việc Ghi Đạo Hàn Lâm

Ghi đạo hàn lâm không ảnh hưởng đến tính hợp pháp của một giấy chứng thực nhưng cực kỳ quan trọng vì nó bảo vệ bên nhận thông qua việc thiết lập trình tự chuyển nhượng. Một bên nhận không ghi đạo hàn lâm sẽ gặp nguy hiểm nếu một tài liệu khác ảnh hưởng đến chứng chỉ được ghi lại trước tiên. Sở hữu cũng cung cấp thông báo về quyền của những người sở hữu.

- ✓ Ghi đạo hàn lâm KHÔNG yêu cầu tính hợp pháp của giấy chứng thực nhưng bảo vệ bên nhận
- ✓ Hệ thống ghi đạo hàn lâm thiết lập trình tự chuyển nhượng ảnh hưởng đến tài sản
- ✓ Bên nhận đầu tiên không ghi đạo hàn lâm sẽ gặp nguy hiểm nếu một giấy chứng thực mới được ghi lại
- ✓ Sở hữu tài sản cung cấp thông báo xây dựng về quyền của người sở hữu — những người mua nên điều tra xem ai sở hữu

15.5 Việc Bàn Giao Yêu Cầu Ý Định Chuyển Nhượng Quyền Sở Hữu

Một bản chứng thư không có hiệu lực trừ khi được bàn giao, và việc bàn giao yêu cầu ý định của người cho (grantor) để chuyển nhượng quyền sở hữu ngay lập tức — không chỉ là việc chuyển giao vật lý của tài liệu. Việc bàn giao theo pháp luật có thể xảy ra mà không cần phải giao vật lý bản chứng thư nếu có ý định cần thiết.

- ✓ Một bản chứng thư không có hiệu lực trừ khi được bàn giao
- ✓ Việc bàn giao yêu cầu ý định của người cho để chuyển nhượng quyền sở hữu ngay lập tức
- ✓ Không có việc bàn giao hợp lệ nếu người cho nói với người nhận không được ghi danh cho đến khi người cho qua đời (cả hai đều tin rằng bản chứng thư không có hiệu lực cho đến khi ghi danh)
- ✓ Các bản chứng thư chéo giữa vợ chồng được đặt trong hộp tiền gửi an toàn để người còn sống ghi danh không cho thấy ý định bàn giao hiện tại

15.6 Xem xét Không Cần Thiết cho Một Thửa Đất Hợp Lệ

Một thửa đất thường được thực hiện để xem xét, nhưng xem xét không cần thiết cho một chuyển nhượng hợp lệ, và không cần phải được đề cập trong thửa đất. Tuy nhiên, sự thiếu hụt xem xét có thể ảnh hưởng đến quyền của người nhận đối với một số bên thứ ba, vì các luật ghi danh bảo vệ những người mua bona fide.

- ✓ Xem xét KHÔNG cần thiết cho một chuyển nhượng quyền sở hữu hợp lệ
- ✓ Xem xét không cần phải được đề cập trong thửa đất ngay cả khi được cung cấp
- ✓ Một chuyển nhượng không có xem xét của người cấp là insolvency hoặc trở nên insolvency là gian lận đối với các chủ nợ và có thể bị hủy bỏ

15.7 Ai Có Thể Thực Hiện Xác Nhận

Xác nhận có thể được thực hiện bởi các sĩ quan được cấp phép khác nhau trong tiểu bang, phổ biến nhất là một chứng thực viên công chứng. Kể từ ngày 17 tháng 9 năm 1959, một chứng thực viên công chứng có thể hoạt động ở bất kỳ đâu trong California (trước đây chỉ giới hạn ở quận riêng của họ). Một số sĩ quan quân sự có thể thực hiện xác nhận của các thành viên lực lượng vũ trang.

- ✓ Một chứng thực viên công chứng có thể thực hiện xác nhận ở bất kỳ đâu trong California (Bộ Luật Dân Sự Phần 1181)
- ✓ Các thẩm phán, thẩm phán, thư ký tòa án, thư ký hạt và các ủy viên tòa án có thể thực hiện xác nhận
- ✓ Các phó của các sĩ quan được cấp phép cũng có thể thực hiện xác nhận
- ✓ Một xác nhận được thực hiện bên ngoài California phải tuân thủ các hình thức, quy định và luật pháp của California

15.8 Yêu Cầu Về Con Dấu và Sổ Nhật Ký của Công Chứng Viên

Một công chứng viên California phải giữ một con dấu chính thức hiển thị các thông tin bắt buộc và phải duy trì một sổ nhật ký tuần tự của tất cả các hành động công chứng. Sổ nhật ký phải được giữ trong một khu vực bị khóa, an toàn dưới sự kiểm soát độc quyền của công chứng viên.

- ✓ Con dấu công chứng phải hiển thị tên của công chứng viên, Con Dấu Tiểu Bang, từ 'Notary Public,' hạt nơi đăng ký, ngày hết hạn ủy quyền và số ủy quyền
- ✓ Con dấu phải có thể tái tạo được bằng ảnh (con dấu cao su gần như phổ biến)
- ✓ Sổ nhật ký phải ghi lại ngày tháng, giờ, loại hành động, tính chất của tài liệu, chữ ký, bằng chứng thỏa đáng về danh tính và phí (Government Code Section 8206)
- ✓ Đối với các bản chứng thực, bản chứng thực từ bỏ, bản chứng thực của quỹ tin thụ ảnh hưởng đến tài sản thực và các ủy quyền, công chứng viên phải lấy dấu vân tay phía bên phải của người ký trong sổ nhật ký

15.9 Xác Nhận Của Sĩ Quan Có Lợi Ích Tài Chính

Một sĩ quan thực hiện xác nhận không nên có lợi ích tài chính trực tiếp trong giao dịch, để ngăn chặn gian lận. Một công chứng viên có lợi ích tài chính trực tiếp không thể thực hiện bất kỳ hành động công chứng nào trong giao dịch, và không thể xác nhận các công cụ mà họ đã thực hiện.

- ✓ Một sĩ quan có lợi ích tài chính hoặc lợi ích có lợi trực tiếp không nên thực hiện xác nhận
- ✓ Một công chứng viên không thể xác nhận các công cụ do chính họ thực hiện (Bộ Luật Chính Phủ Phần 8224.1)
- ✓ Một công chứng viên không thể công chứng một giao dịch mà họ được đặt tên riêng lẻ là grantor, grantee, mortgagor, mortgagee, trustor, trustee, beneficiary, vendor, vendee, lessor, hoặc lessee (Bộ Luật Chính Phủ Phần 8202/8220)
- ✓ Một sĩ quan là một trong số nhiều grantor có thể xác nhận ký kết của các grantor khác, nhưng ký kết của chính họ phải được xác nhận bởi một sĩ quan khác
- ✓ Một công cụ tiết lộ xung đột như vậy trên mặt của nó không cung cấp thông báo xây dựng

15.10 Các Công Cụ Yêu Cầu Xác Nhận để Ghi Chép

Luật pháp California bảo vệ các chủ sở hữu tài sản khỏi các ghi nợ không được phép bằng cách yêu cầu hầu hết các công cụ ảnh hưởng đến tài sản bất động sản phải được xác nhận hoặc chứng minh bởi chủ sở hữu trước khi ghi chép. Việc chuyển nhượng tài sản cộng đồng cần sự đồng ý của cả hai vợ chồng.

- ✓ Hầu hết các công cụ ảnh hưởng đến tài sản bất động sản phải được thực hiện và xác nhận hoặc chứng minh bởi chủ sở hữu trước khi ghi chép
- ✓ Các công cụ bao gồm conveyances, mortgages, trust deeds, agreements for sale, option agreements và deposit receipts
- ✓ Bất kỳ công cụ nào chuyển nhượng hoặc ghi nợ tài sản cộng đồng phải được thực hiện bởi cả chồng và vợ

15.11 Tính Nhất Quán của Tên Trong Chuỗi Bản Ghi Quyền

Bản ghi quyền hoàn chỉnh yêu cầu kết nối tên trực tiếp giữa các chủ sở hữu trong chuỗi bản ghi quyền. Sự thay đổi đáng kể giữa tên của người nhận quyền trong một tài liệu này và tên của người cấp quyền trong tài liệu tiếp theo làm cho bản ghi quyền bị khiếm khuyết, ngay cả khi có thể chứng minh danh tính bằng bằng chứng ngoài hồ sơ.

- ✓ Các tài liệu trong chuỗi bản ghi quyền phải thể hiện kết nối tên trực tiếp giữa các chủ sở hữu
- ✓ Sự thay đổi đáng kể trong tên làm cho bản ghi quyền bị khiếm khuyết và tài liệu không thể cấp thông báo công pháp
- ✓ Việc bỏ đi hoặc thêm tên đệm hoặc chữ cái viết tắt thường không quan trọng, nhưng sự khác biệt về tên đệm hoặc chữ cái viết tắt có thể làm cho bản ghi quyền bị khiếm khuyết
- ✓ Một người có tên thay đổi phải, trong một hành động chuyển quyền, nêu rõ tên mà quyền được nhận (ví dụ, 'Maria Doe Smith, trước đây là Maria Doe')

15.12 Tên Giả Mạo và Sự Tồn Tại của Người Nhận

Giấy chứng thực đối với một người hoàn toàn giả mạo là vô hiệu, nhưng giấy chứng thực đối với một người thực tế theo tên giả mạo mà họ sử dụng hoặc giả định là hợp lệ. Người nhận phải là một người thực tế (tự nhiên hoặc nhân tạo) có khả năng nhận quyền sở hữu.

- ✓ Giấy chứng thực đối với một người hoàn toàn giả mạo (sai hoặc giả vờ) là VÔ HIỆU
- ✓ Giấy chứng thực đối với một người thực tế theo tên giả mạo mà họ được biết đến là HỢP LỆ
- ✓ Lỗi người nhận bị đặt tên sai có thể được sửa chữa bằng giấy chứng thực thứ hai với tên thật
- ✓ Giấy chứng thực đối với một người đã chết là vô hiệu

15.13 Sự Suy Đoán về Chuyển Giao và Chuyển Giao Có Điều Kiện

Luật suy đoán chuyển giao hợp lệ nếu bản giấy chứng thực ở trong tay của người nhận hoặc đã được ghi lại, nhưng sự suy đoán này có thể bị bác bỏ. Một khoản cấp không thể được chuyển giao một cách có điều kiện cho người nhận — chuyển giao cho người nhận là tuyệt đối. Các điều kiện phải được xử lý thông qua escrow hoặc bằng cách đưa chúng vào bản giấy chứng thực.

- ✓ Chuyển giao được suy đoán (có thể bác bỏ) nếu bản giấy chứng thực ở trong tay người nhận hoặc đã được ghi lại
- ✓ Một khoản cấp không thể được chuyển giao cho người nhận một cách có điều kiện — chuyển giao cho người nhận là tuyệt đối
- ✓ Để áp đặt các điều kiện, gửi bản giấy chứng thực vào escrow hoặc đưa các điều kiện vào bản giấy chứng thực
- ✓ Bản giấy chứng thực được suy đoán là đã chuyển giao kể từ ngày ghi trên nó; ngày ghi thường khác với ngày ghi lại

15.14 Yêu Cầu Chấp Nhận và Giao Tặc Theo Di Chúc

Thông thường một giấy chứng thực không có hiệu lực trừ khi được người nhận quyền (grantee) chấp nhận, được thể hiện thông qua các hành động, lời nói hoặc hành vi. Việc chuyển quyền có điều kiện phụ thuộc vào cái chết của người cấp quyền (grantor) không có hiệu lực như một nỗ lực xử lý theo di chúc. Giấy chứng thực cho một thực thể của chính phủ phải có một giấy chứng nhận chấp nhận.

- ✓ Thông thường một giấy chứng thực phải được người nhận quyền chấp nhận để có hiệu lực
- ✓ Ngoại lệ: sự chấp nhận được coi là đã xảy ra khi người nhận quyền là trẻ vị thành niên hoặc không có năng lực tâm thần
- ✓ Giấy chứng thực có điều kiện phụ thuộc vào cái chết của người cấp quyền không có hiệu lực như một xử lý theo di chúc không hợp lệ (phải đáp ứng các yêu cầu của di chúc)
- ✓ Giấy chứng thực cho một thực thể của chính phủ phải có giấy chứng nhận chấp nhận

CHAPTER 16

Types of Deeds; Void and Voidable Deeds

16.1 Quitclaim Deed

Quitclaim deed chuyển nhượng chỉ những quyền lợi mà người cấp có tại thời điểm thực hiện, không có bất kỳ bảo đảm nào. Nó thường được sử dụng để loại bỏ 'cloud on the title.' Nó giống với khái niệm common law 'conveyance by a release.'

- ✓ Quitclaim deed chuyển nhượng chỉ những quyền lợi mà người cấp có tại thời điểm thực hiện
- ✓ Không có bảo đảm ngầm định hoặc rõ ràng trong quitclaim deed
- ✓ Quitclaim deed không chuyển nhượng after-acquired title
- ✓ Nó thường được sử dụng để loại bỏ cloud on the title (một khuyết điểm nhỏ)
- ✓ Các deed của các người bảo hộ, người quản lý, và cảnh sát thường có hiệu lực quitclaim theo lệnh tòa án

16.2 Deed of Trust (Giấy chứng thực Tin tưởng)

Deed of Trust là một công cụ bảo đảm ba bên chuyển nhượng quyền sở hữu đất đai làm tài sản bảo đảm cho một nghĩa vụ. Người giao (trustor) chuyển nhượng quyền sở hữu pháp lý cho người quản lý tin tưởng (trustee) người giữ nó để bảo vệ lợi ích của người hưởng lợi (lender), với quyền bán khi không thực hiện được. Người giao giữ lại quyền sở hữu công bằng và quyền sở hữu chiếm hữu.

- ✓ Ba bên tham gia: trustor (người vay), beneficiary (người cho vay), và trustee (giữ quyền sở hữu pháp lý)
- ✓ Trustee giữ quyền sở hữu pháp lý và có quyền bán tài sản khi người vay không thực hiện được
- ✓ Trustor giữ lại quyền sở hữu công bằng và quyền sở hữu chiếm hữu
- ✓ Trustee chuyển nhượng lại quyền sở hữu pháp lý khi giấy nợ được thanh toán đầy đủ và người hưởng lợi yêu cầu tái chuyển nhượng
- ✓ Một người có giấy phép phải ghi danh một deed of trust trong vòng một tuần sau khi kết thúc hoặc giao nó một cách thích hợp (B&P Code Section 10141.5)

16.3 Những Bản Deed Vô Hiệu

Những bản deed vô hiệu không chuyển nhượng quyền sở hữu, thậm chí cho người mua bona fide vì giá trị. Các thí sinh phải phân biệt được bản deed vô hiệu (không chuyển quyền sở hữu) với bản deed có thể bãi bỏ được (quyền sở hữu được chuyển nhượng nhưng có thể bị hủy bỏ).

- ✓ Một bản deed từ một người mà tính không có năng lực pháp lý của họ đã được xác định bởi tòa án (ví dụ, người được bảo hộ) là vô hiệu
- ✓ Những bản deed giả mạo là vô hiệu
- ✓ Một bản deed từ một người chưa thành niên chưa được giải phóng dưới 18 tuổi là vô hiệu
- ✓ Một bản deed được thực hiện với chỗ trống nơi tên của người nhận quyền được điền vào mà không được phép là vô hiệu
- ✓ Một bản deed hoàn toàn mang tính chất di chúc (dự định hoạt động chỉ khi chết) là vô hiệu

16.4 Giấy Chuyển Nhượng Lại (Reconveyance Deed)

Giấy chuyển nhượng lại chuyển quyền sở hữu từ người giữ chứng chỉ trở lại người gửi chứng chỉ khi niềm tin chấm dứt, thường là khi hợp đồng cam kết thanh toán được thanh toán đầy đủ và bên thụ hưởng lợi ích phát hành Yêu cầu Chuyển nhượng lại đầy đủ.

- ✓ Giấy chuyển nhượng lại chuyển quyền sở hữu từ người giữ chứng chỉ trở lại người gửi chứng chỉ khi niềm tin chấm dứt
- ✓ Bên thụ hưởng lợi ích phải phát hành 'Yêu cầu Chuyển nhượng lại đầy đủ' để người giữ chứng chỉ thực hiện chuyển nhượng lại
- ✓ Việc chấm dứt thường xảy ra khi hợp đồng cam kết thanh toán được thanh toán đầy đủ

16.5 Sheriff's Deed

Một sheriff's deed được cấp khi tịch biên tài sản theo phán quyết tịch biên đối với thế chấp hoặc phán quyết tiền tệ chống lại chủ sở hữu. Nó chỉ chuyển giao quyền sở hữu được thu được theo tịch biên và không có bất kỳ bảo đảm nào.

- ✓ Một sheriff's deed được cấp khi tịch biên theo phán quyết tịch biên hoặc phán quyết tiền tệ
- ✓ Nó chỉ chuyển giao quyền sở hữu được thu được bởi nhà nước hoặc sheriff theo tịch biên
- ✓ Nó không có bất kỳ bảo đảm hoặc tuyên bố nào

16.6 Giấy Tặng Cho

Giấy tặng cho chuyển nhượng tài sản mà không có đền bù, sử dụng mẫu grant deed hoặc quitclaim. Người tặng có thể (nhưng không bắt buộc) nêu rõ tình cảm yêu thương. Giấy tặng cho được thực hiện để lừa dối chủ nợ có thể bị hủy.

- ✓ Giấy tặng cho có thể sử dụng mẫu grant deed hoặc quitclaim deed
- ✓ Người tặng có thể, nhưng không bắt buộc, phải khai báo rằng việc chuyển nhượng là vì yêu thương và tình cảm
- ✓ Giấy tặng cho được thực hiện để lừa dối chủ nợ có thể bị hủy nếu nó khiến người tặng mất khả năng thanh toán (Uniform Fraudulent Transfer Act, Civil Code Sections 3439–3439.12)

16.7 Những Hành Vi Bất Động Sản Có Thể Hủy Bỏ

Những hành vi bất động sản có thể hủy bỏ không phải là vô hiệu nhưng chuyển quyền sở hữu với điều kiện có thể bị hủy bỏ thông qua các thủ tục tư pháp thích hợp. Chúng khác biệt với những hành vi bất động sản vô hiệu hoàn toàn không chuyển quyền sở hữu.

- ✓ Một hành vi từ một người không có năng lực pháp lý mà tình trạng bất năng lực CHƯA được xác định bởi tòa án là có thể hủy bỏ
- ✓ Một hành vi chuyển quyền sở hữu nhưng có thể bị hủy bỏ thông qua thủ tục tư pháp
- ✓ Trước ngày 4 tháng 3 năm 1972, một hành vi từ một người tuổi từ 18-21 (ngoại trừ một người đã kết hôn hợp pháp từ 18 tuổi trở lên) là có thể hủy bỏ

16.8 Giấy Chứng Thực Quyền Sở Hữu

Giấy chứng thực quyền sở hữu chứa các cam kết rõ ràng về quyền sở hữu nhưng hiếm khi được sử dụng ở California do sự phụ thuộc gần như phổ quát vào bảo hiểm chứng thực quyền sở hữu để chứng minh quyền sở hữu có thể bán được.

- ✓ Giấy chứng thực quyền sở hữu chứa các cam kết rõ ràng về quyền sở hữu
- ✓ Giấy chứng thực quyền sở hữu hiếm khi được sử dụng ở California vì sự phụ thuộc vào bảo hiểm chứng thực quyền sở hữu

CHAPTER 17

Escrow: Nature, Elements and Instructions

17.1 Hai Yếu Tố Cơ Bản Của Một Escrow Hợp Lệ

Một escrow bán hàng hợp lệ đòi hỏi hai yếu tố cơ bản: (1) một hợp đồng/thỏa thuận ràng buộc giữa người mua và người bán, và (2) việc chuyển giao có điều kiện cho một bên thứ ba trung lập một cái gì đó có giá trị (chẳng hạn như grant deed, deed of trust, hoặc tiền). Thỏa thuận ràng buộc có thể có bất kỳ hình thức pháp lý nào, bao gồm deposit receipt (residential purchase agreement), agreement of sale, exchange agreement, option agreement, hoặc executed escrow instructions.

- ✓ Một escrow hợp lệ đòi hỏi một hợp đồng/thỏa thuận ràng buộc giữa người mua và người bán
- ✓ Một escrow hợp lệ đòi hỏi việc chuyển giao có điều kiện của một cái gì đó có giá trị cho một bên thứ ba trung lập
- ✓ Thỏa thuận ràng buộc có thể xuất hiện dưới bất kỳ hình thức pháp lý nào (deposit receipt, agreement of sale, v.v.)

17.2 Người Giữ Escrow là Đại Lý và Người Được Giao Trách Nhiệm Tín Thác

Người giữ escrow là bên thứ ba trung lập/không thiên vị giữ tiền, công cụ, tài liệu hoặc những vật có giá trị khác cho đến khi các sự kiện được chỉ định xảy ra hoặc các điều kiện được đáp ứng. Người giữ escrow là đại lý và người được giao trách nhiệm tín thác của các bên chính và phải thực hiện chăm sóc hợp lý, lòng trung thành và thiện chí. Trách nhiệm tín thác của họ thường bị giới hạn trong việc thực hiện trung thực các hướng dẫn escrow. Người giữ escrow hoạt động như đại lý kép cho cả người mua và người bán (và nhà cho vay, nếu áp dụng).

- ✓ Người giữ escrow là bên thứ ba trung lập/không thiên vị và người ký gửi
- ✓ Người giữ escrow là đại lý và người được giao trách nhiệm tín thác của các bên chính trong escrow
- ✓ Người giữ escrow là đại lý kép của người mua và người bán (và nhà cho vay nếu áp dụng)
- ✓ Trách nhiệm tín thác thường bị giới hạn trong việc thực hiện trung thực các hướng dẫn escrow (Summit Financial Holdings v. Continental Lawyers Title Co.)

17.3 Hướng dẫn Escrow Lưỡng phương so với Đơn phương

California sử dụng hai hình thức hướng dẫn escrow: lưỡng phương (chung — được cả người mua và người bán thực hiện và ràng buộc) và đơn phương (hướng dẫn riêng biệt được thực hiện bởi người mua và người bán). Hướng dẫn escrow bổ sung cho hợp đồng ban đầu và được giải thích cùng với nó. Nếu hướng dẫn xung đột với hợp đồng ban đầu, các hướng dẫn sau này thường chiếm ưu thế. Khi các hướng dẫn chung/lưỡng phương đã được ký, không có bên chính nào có thể thay đổi đơn phương; các thay đổi yêu cầu sự đồng ý lẫn nhau.

- ✓ Hướng dẫn lưỡng phương được cả người mua và người bán thực hiện và ràng buộc
- ✓ Hướng dẫn đơn phương là các hướng dẫn riêng biệt được thực hiện bởi mỗi bên
- ✓ Nếu hướng dẫn escrow xung đột với hợp đồng ban đầu, các hướng dẫn sau này thường chiếm ưu thế
- ✓ Không bên chính nào có thể thay đổi đơn phương các hướng dẫn chung/lưỡng phương đã ký; yêu cầu sự đồng ý của cả hai bên

17.4 Người Giữ Escrow Không Có Quyền Tự Do Quyết Định

Các hướng dẫn escrow phải chứa sự tương ứng phản ánh sự hiểu biết và ý định của các bên chính. Người giữ escrow không có và không được phép sử dụng quyền tự do quyết định — nó hoạt động nhân danh, không thay thế các bên chính. Người giữ escrow chỉ hoạt động dựa trên các hướng dẫn viết rõ ràng.

- ✓ Các hướng dẫn escrow phải chứa sự tương ứng của sự hiểu biết và ý định
- ✓ Người giữ escrow không được sử dụng quyền tự do quyết định
- ✓ Người giữ escrow chỉ hoạt động dựa trên các hướng dẫn viết rõ ràng

17.5 Người Giữ Escrow Không Được Cung Cấp Tư Vấn Pháp Lý

Người giữ escrow không đóng vai trò là người trung gian hoặc giải quyết tranh chấp và bị cấm cung cấp tư vấn pháp lý. Khi các bên không đồng ý, người giữ escrow phải đề nghị họ tham khảo ý kiến của luật sư (hoặc môi giới bất động sản đối với các vấn đề nằm trong phạm vi cấp phép bất động sản).

- ✓ Người giữ escrow bị cấm cung cấp tư vấn pháp lý
- ✓ Người giữ escrow không đóng vai trò là người trung gian hoặc giải quyết tranh chấp
- ✓ Các bên không đồng ý phải được chuyển hướng đến luật sư hoặc, nếu thích hợp, môi giới bất động sản

17.6 Tài khoản Escrow Trust và Bảo mật

Tài khoản Escrow Trust phải được duy trì cẩn thận tối đa và các tài khoản bị thâm hụt (số dư nợ) được cấm hoàn toàn. Các Escrow là đặc quyền và bảo mật — người giữ Escrow không được phép công khai thông tin cho các bên không phải là chủ thể mà không có sự phê duyệt của các chủ thể.

- ✓ Các tài khoản Escrow Trust bị thâm hụt (số dư nợ) được cấm hoàn toàn
- ✓ Các Escrow mang tính chất đặc quyền và bảo mật
- ✓ Không được cung cấp thông tin cho các bên không phải là chủ thể mà không có sự phê duyệt của các chủ thể

17.7 Tiền phải được xóa trước khi chi trả

Người giữ escrow không được phân phối tiền cho đến khi tất cả các séc, phiếu nháp, v.v. đã được xóa và khả dụng để rút tiền như một quyền tự động. Khoảng thời gian giữ này có thể từ 1 đến 10 ngày tùy thuộc vào loại và vị trí của tổ chức tài chính. Trước khi đóng, người giữ escrow phải kiểm toán tệp và tính toán tất cả các mục, bao gồm tiền đã xóa.

- ✓ Tiền không được phân phối cho đến khi các séc/phiếu nháp được xóa và khả dụng như một quyền tự động
- ✓ Khoảng thời gian giữ có thể từ 1 đến 10 ngày
- ✓ Người giữ escrow phải kiểm toán tệp trước khi đóng, tính toán tất cả tiền đã xóa

17.8 Những người chính trong Escrow

Trong một giao dịch escrow bán bất động sản, những người chính bao gồm người mua, người bán, và (nếu áp dụng) những người cho vay thực hiện khoản vay mua hàng. Những người chính là những người thực hiện và tuân theo các hướng dẫn escrow và thực hiện các giao hàng có điều kiện. Không phải tất cả các bên đều là những người chính — những người không phải là chính (chẳng hạn như những người yêu sách về chuỗi quyền sở hữu, những người yêu cầu thanh toán, hoặc những người gửi báo cáo) không được owed bất kỳ nhiệm vụ tín thác nào; người giữ escrow hoạt động với họ như một custodian với thiện chí.

- ✓ Những người chính bao gồm người mua, người bán, và những người cho vay thực hiện khoản vay mua hàng
- ✓ Không phải tất cả các bên trong escrow đều là những người chính
- ✓ Những nhiệm vụ tín thác không được owed cho những người không phải là chính; người giữ escrow hoạt động như custodian với họ

17.9 Tính Trung Lập của Người Giữ Escrow và Interpleader

Người giữ escrow là một bên thứ ba trung lập không liên quan đến các tranh chấp giữa các bên chính, mặc dù có thể bị trách nhiệm pháp lý nếu vi phạm các hướng dẫn bằng văn bản. Khi có tranh chấp phát sinh, người giữ escrow có thể nộp đơn khiếu nại interpleader và yêu cầu xác nhận quyền, yêu cầu tòa án giải quyết tranh chấp và chỉ dẫn cho người giữ escrow cách tiến hành.

- ✓ Người giữ escrow là một bên thứ ba trung lập không liên quan đến các tranh chấp giữa các bên chính
- ✓ Người giữ escrow có thể bị trách nhiệm pháp lý nếu vi phạm các hướng dẫn bằng văn bản
- ✓ Người giữ escrow có thể nộp đơn khiếu nại interpleader và yêu cầu xác nhận quyền để giải quyết các tranh chấp

17.10 Khi Escrow Được Hoàn Thành hoặc Hoàn Thiện

Các hướng dẫn escrow được soạn thảo và thực hiện đúng cách sẽ trở thành một hợp đồng có khả năng thi hành. Một escrow được gọi là „đã hoàn thành☒ hoặc „hoàn thiện☒ khi mỗi điều khoản của các hướng dẫn đã được đáp ứng hoặc thực hiện (thỏa mãn hoặc miễn trừ).

- ✓ Các hướng dẫn escrow được thực hiện sẽ trở thành một hợp đồng có khả năng thi hành
- ✓ Một escrow được gọi là „đã hoàn thành☒ hoặc „hoàn thiện☒ khi tất cả các điều khoản được đáp ứng, thỏa mãn hoặc miễn trừ

17.11 Escrow như Đại lý Hạn chế/Đặc biệt

Escrow là một mối quan hệ đại lý hạn chế/đặc biệt được điều chỉnh hoàn toàn bởi nội dung của hướng dẫn escrow. Khi escrow được hoàn thành/hoàn thiện và đóng cửa, người giữ escrow trở thành đại lý cho mỗi bên chính liên quan đến những thứ trong escrow mà mỗi bên có quyền.

- ✓ Escrow là một mối quan hệ đại lý hạn chế/đặc biệt được điều chỉnh bởi hướng dẫn escrow
- ✓ Khi đóng cửa, người giữ escrow trở thành đại lý cho mỗi bên chính liên quan đến những gì mỗi bên có quyền

17.12 Hoàn Thiện Và Chấm Dứt Trước Khi Ký

Khi tất cả các bên chính đã ký những hướng dẫn phù hợp (conforming), tài khoản ký quỹ trở thành hoàn thiện. Nếu chỉ một bên chính ký, bên đó có thể chấm dứt tài khoản ký quỹ được đề xuất bất kỳ lúc nào trước khi bên kia ký những hướng dẫn phù hợp. Những người cho vay thường dành quyền rút lại các hướng dẫn và tiền vốn của họ nếu hướng dẫn của người mua/bán không phù hợp.

- ✓ Tài khoản ký quỹ trở thành hoàn thiện khi tất cả các bên chính đã ký những hướng dẫn phù hợp (conforming)
- ✓ Nếu chỉ một bên chính ký, bên đó có thể chấm dứt trước khi bên kia ký
- ✓ Những người cho vay có thể rút lại các hướng dẫn và tiền vốn nếu hướng dẫn của người mua/bán không

phù hợp

17.13 Nghĩa Vụ Cung Cấp Thông Tin về Các Sự Kiện Trọng Yếu

Người giữ escrow là đại lý của các principals, và bất kỳ sự kiện nào được escrow agent biết đều được quy cho các principals. Người giữ escrow có nghĩa vụ giao tiếp với các principals của mình những kiến thức thu được trong phạm vi của agency về các sự kiện trọng yếu có thể ảnh hưởng đến quyết định của một principal, bao gồm thông tin mới hoặc thông tin bất lợi chưa được tiết lộ.

- ✓ Các sự kiện được biết bởi escrow agent được quy cho các principals
- ✓ Người giữ escrow phải tiết lộ các sự kiện trọng yếu ảnh hưởng đến quyết định của một principal
- ✓ Thông tin mới hoặc bất lợi chưa được tiết lộ phải được giao tiếp cho các principals

17.14 Yêu Cầu Trung Lập Nghiêm Ngặt

Người giữ tiền ký quỹ phải duy trì tính trung lập tuyệt đối, không ưu tiên bất kỳ bên nào (bao gồm cả người cho vay), và phải tránh thực hiện theo cách dẫn đến lợi ích cho một bên mà có hại cho bên kia. Mặc dù duy trì tính trung lập, người giữ tiền ký quỹ vẫn phải tư vấn cho các bên về những sự kiện có trọng yếu khi được yêu cầu.

- ✓ Người giữ tiền ký quỹ phải duy trì tính trung lập tuyệt đối, không ưu tiên bất kỳ bên nào
- ✓ Người giữ tiền ký quỹ phải tránh làm cho một bên có lợi ích mà có hại cho bên kia

CHAPTER 18

Escrow Procedures, Escrow Law and Prohibited Conduct

18.1 Trách Nhiệm của Người Mua/Bán Giải Phóng Quỹ Escrow

Khi mua bán bất động sản không được hoàn tất vào ngày hợp đồng hoặc phần mở rộng được thực hiện đúng pháp luật, người mua và người bán có trách nhiệm đảm bảo rằng các quỹ gửi trong escrow được trả lại cho người gửi tiền hoặc bên có quyền theo hợp đồng. Bên không ký các tài liệu giải phóng trong vòng 30 ngày sau khi nhận yêu cầu bằng văn bản sẽ chịu trách nhiệm pháp lý đối với người gửi tiền.

- ✓ Các quỹ phải được trả lại cho người gửi tiền hoặc bên có quyền nếu escrow không hoàn tất vào ngày hợp đồng hoặc phần mở rộng
- ✓ Không thực hiện tài liệu giải phóng trong vòng 30 ngày kể từ yêu cầu bằng văn bản sẽ tạo ra trách nhiệm pháp lý
- ✓ Trách nhiệm pháp lý bao gồm số tiền gửi, thiệt hại gấp ba lần (tối thiểu $100 đến tối đa $1,000), và phí luật sư hợp lý

18.2 Định Nghĩa Pháp Lý của Escrow

Escrow là một giao dịch trong đó một người, nhằm mục đích thực hiện việc bán, chuyển nhượng, ghi nợ hoặc cho thuê bất động sản hoặc tài sản cá nhân, giao một công cụ bằng văn bản, tiền, bằng chứng quyền sở hữu hoặc những thứ có giá trị khác cho một bên thứ ba trung lập để giữ cho đến khi xảy ra sự kiện được chỉ định hoặc điều kiện được quy định được thực hiện, tại thời điểm đó nó được giao cho bên thích hợp. Sắp xếp bên thứ ba trung lập này là cơ bản trong việc đóng cửa bất động sản California.

- ✓ Escrow yêu cầu một bên thứ ba trung lập để giữ các công cụ, tiền hoặc quyền sở hữu cho đến khi sự kiện được chỉ định xảy ra hoặc điều kiện được thực hiện
- ✓ Escrow có thể được sử dụng để thực hiện việc bán, chuyển nhượng, ghi nợ hoặc cho thuê bất động sản hoặc tài sản cá nhân
- ✓ Các công ty escrow trên internet cũng có thể giữ tiền cho việc bán/chuyển nhượng tài sản cá nhân hoặc dịch vụ

18.3 Miễn Trừ Escrow của Broker và Luật Sư

Luật Escrow không áp dụng cho một số người nhất định, bao gồm các ngân hàng, công ty tín thác, hiệp hội tiết kiệm, liên minh tín dụng và công ty bảo hiểm; luật sư có mối quan hệ khách hàng bona fide và không hoạt động trong kinh doanh escrow; công ty tiêu đề/tóm tắt; và các broker bất động sản thực hiện các hành động liên quan đến giao dịch trong đó broker là đại lý hoặc bên tham gia và thực hiện các hành động yêu cầu giấy phép bất động sản. Những miễn trừ này là cá nhân và hạn chế.

- ✓ Một broker bất động sản được cấp phép được miễn trừ khi thực hiện các hành động escrow liên quan đến giao dịch trong đó broker là đại lý hoặc bên tham gia yêu cầu giấy phép
- ✓ Miễn trừ của luật sư và broker là cá nhân và không thể được ủy thác ngoại trừ dưới sự giám sát trực tiếp
- ✓ Miễn trừ broker/luật sư không có sẵn cho các hợp tắc được thiết lập để thực hiện escrow cho nhiều hơn một doanh nghiệp

18.4 Cấp Phép Escrow và Miễn Trừ

Luật Escrow (Phần 6 của Bộ Luật Tài Chính) yêu cầu các tác nhân escrow tiến hành escrow công khai phải được cấp phép bởi Bộ Bảo Vệ Tài Chính và Đổi Mới (DFPI, kế thừa từ Bộ Công Ty và Bộ Giám Sát Kinh Doanh). Các ngân hàng, hiệp hội tiết kiệm, công ty bảo hiểm tiêu đề, công ty bảo hiểm tiêu đề được đảm bảo, công ty tin tưởng, luật sư và các nhà môi giới bất động sản có miễn trừ hạn chế. Theo Phần 17006(a)(4) của Bộ Luật Tài Chính, một nhà môi giới bất động sản được miễn trừ khi thực hiện các hành động escrow trong quá trình hoặc trực tiếp liên quan đến một giao dịch bất động sản mà nhà môi giới là đại lý hoặc một bên.

- ✓ Luật Escrow là Phần 6 của Bộ Luật Tài Chính California, được quản lý bởi Ủy viên Bảo Vệ Tài Chính và Đổi Mới (DFPI)
- ✓ Các ngân hàng, hiệp hội tiết kiệm, công ty tiêu đề và công ty tin tưởng, luật sư và các nhà môi giới bất động sản được miễn trừ cấp phép escrow trong những hạn chế nhất định
- ✓ Một nhà môi giới được miễn trừ theo Phần 17006(a)(4) của Bộ Luật Tài Chính chỉ đối với escrows liên quan đến giao dịch mà nhà môi giới là đại lý hoặc một bên

18.5 Giới Hạn về Miễn Trừ Escrow của Người Môi Giới

Miễn trừ escrow của người môi giới là cá nhân đối với người môi giới — chỉ các nhiệm vụ hành chính mới có thể được ủy quyền. Miễn trừ không áp dụng cho các thỏa thuận với các người môi giới khác để thực hiện escrows, và nó không áp dụng khi hoạt động escrow là một yếu tố quan trọng trong các dịch vụ của người môi giới (khi đó nó không phải là 'incidental'). Người môi giới không được sử dụng tên giả chứa 'escrow' trừ khi nó bao gồm 'a non-independent broker escrow.' Các quỹ escrow phải được lưu giữ trong tài khoản tin tưởng.

- ✓ Miễn trừ escrow của người môi giới là cá nhân; chỉ các nhiệm vụ hành chính mới có thể được ủy quyền
- ✓ Miễn trừ không áp dụng cho các thỏa thuận với các người môi giới khác để thực hiện escrows
- ✓ Nếu hoạt động escrow là một yếu tố quan trọng trong các dịch vụ của người môi giới, nó không phải là 'incidental'
- ✓ Người môi giới sử dụng 'escrow' trong tên giả phải thêm 'a non-independent broker escrow' (Quy tắc 2731(d))

18.6 Nghĩa Vụ Fiduciary của Người Môi Giới Giữ Escrow Không Bị Giới Hạn Bởi Các Hướng Dẫn

Khi một người môi giới bất động sản hoạt động như người giữ escrow, các nghĩa vụ agency và fiduciary của họ KHÔNG bị giới hạn bởi phạm vi của các hướng dẫn escrow (khác với người giữ escrow trung立 thứ ba). Mục đích và phạm vi của agency của người môi giới mở rộng để bao gồm escrow, và người môi giới trở thành đại lý và fiduciary của các principal(s) khác. Những mối quan hệ agency và xung đột bổ sung này phải được công bố và được các principal đồng ý.

- ✓ Một người môi giới hoạt động như người giữ escrow có các nghĩa vụ fiduciary KHÔNG bị giới hạn bởi các hướng dẫn escrow
- ✓ Người môi giới trở thành đại lý và fiduciary của các principal khác khi tiến hành escrow
- ✓ Các mối quan hệ agency bổ sung và xung đột phải được công bố và được các principal đồng ý

18.7 Các Hành Vi Bị Cấm trong Escrow

Các nhà cung cấp dịch vụ escrow không được phát tán các tuyên bố gây hiểu lầm hoặc gọi một giao dịch không phải escrow là 'escrow.' Họ không được trả phí giới thiệu cho các nhà môi giới hoặc những người khác (bao gồm cả quà tặng hàng hóa hoặc những thứ có giá trị), và không được giải ngân hoa hồng của nhà môi giới trước khi đóng escrow. Họ không được chấp nhận các hướng dẫn có chứa các khoảng trống được điền sau khi ký, và bất kỳ sửa đổi nào cũng yêu cầu các chữ ký viết tắt từ tất cả các bên chính đã ký trước đó. Các bản sao của hướng dẫn phải được gửi cho tất cả các bên chính thực hiện.

- ✓ Các nhà cung cấp dịch vụ escrow không được trả phí giới thiệu (bao gồm cả quà tặng) cho các nhà môi giới hoặc những người khác
- ✓ Hoa hồng của nhà môi giới không được giải ngân trước khi đóng escrow
- ✓ Các hướng dẫn escrow không được chứa các khoảng trống được điền sau khi ký
- ✓ Các sửa đổi yêu cầu các chữ ký viết tắt từ tất cả các bên chính đã ký trước đó

18.8 Ngoại lệ tranh chấp thiện chí đối với Trách nhiệm pháp lý

Không có trách nhiệm pháp lý đối với việc không hoàn lại các quỹ escrow nếu các quỹ được giữ lại để giải quyết tranh chấp thiện chí giữa người mua và người bán. Một 'tranh chấp thiện chí' tồn tại khi bên từ chối hoàn lại có niềm tin hợp lý về quyền lợi pháp lý để giữ lại các quỹ, như được xác định bởi cơ quan xác định sự thật. Bên bị từ chối chỉ có thể được bồi thường bằng cách chứng minh rằng không có tranh chấp thiện chí.

- ✓ Không có trách nhiệm pháp lý nếu các quỹ được giữ lại một cách thiện chí để giải quyết tranh chấp thiện chí
- ✓ Người yêu cầu phải chứng minh rằng KHÔNG có tranh chấp thiện chí để nhận được bồi thường
- ✓ Thuật ngữ 'Tài sản' có nghĩa là tài sản thực (real property) có từ một đến bốn đơn vị ở cư, ít nhất một đơn vị phải được người mua chiếm dụng

18.9 Các Tài Liệu Giải Phóng Tiền Không Hủy Hợp Đồng

Bất kỳ tài liệu nào được yêu cầu bởi bên giữ tiền ký quỹ để giải phóng tiền hay việc chấp nhận tiền được giải phóng đều không được coi là hủy bỏ hợp đồng mua bán cơ bản trừ khi hủy bỏ được nêu rõ ràng. Bên giữ tiền ký quỹ có thể nộp tiền tranh chấp vào tòa án (interpleader) và được miễn trách nhiệm tiếp theo.

- ✓ Ký các tài liệu giải phóng tiền không hủy bỏ hợp đồng mua/bán cơ bản trừ khi được nêu rõ ràng
- ✓ Bên giữ tiền ký quỹ có thể nộp đơn interpleader hoặc nộp tiền tranh chấp vào tòa án để được miễn trách nhiệm

18.10 Yêu Cầu Thông Báo Tư Vấn Bảo Hiểm Chứng Thư

Trong trường hợp mua hoặc trao đổi đồng thời tài sản bất động sản mà không có chứng chỉ bảo hiểm chứng thư được cấp cho người mua hoặc các bên trao đổi, phải cung cấp một tài liệu thông báo riêng biệt, được ký kết và xác nhận, cảnh báo rằng việc lấy bảo hiểm chứng thư có thể là khôn ngoan do các bảo lưu và ghi năm trước có thể có ảnh hưởng đến quyền lợi của người mua.

- ✓ Yêu cầu một thông báo riêng biệt được ký kết và xác nhận khi không có chứng chỉ bảo hiểm chứng thư được cấp
- ✓ Thông báo phải cảnh báo về các bảo lưu và ghi năm trước có thể có ảnh hưởng đến quyền lợi của người mua

18.11 Tiết Lộ Giấy Phép trong Hướng Dẫn Ký Quỹ

Tất cả các hướng dẫn ký quỹ bằng văn bản được thực hiện bởi người mua hoặc người bán phải chứa một tuyên bố in ít nhất 10 điểm bao gồm tên giấy phép và tên bộ phận cấp giấy phép hoặc cơ quan mà người ký quỹ hoạt động dưới. Điều này không áp dụng cho các hướng dẫn bổ sung hoặc sửa đổi.

- ✓ Các hướng dẫn ký quỹ phải tiết lộ tên giấy phép và bộ phận cấp giấy phép in không ít hơn 10 điểm
- ✓ Yêu cầu này không áp dụng cho các hướng dẫn ký quỹ bổ sung hoặc sửa đổi
- ✓ Mã Tài Chính § 17403.4 áp dụng yêu cầu tương tự đối với các cấp phép ký quỹ và những người miễn trừ theo § 17006

18.12 Lựa chọn của Người mua về Tiêu đề và Dịch vụ Ký quỹ (REOs)

Theo Luật Lựa chọn của Người mua, người bán tài sản dân cư có bốn đơn vị hoặc ít hơn (cụ thể là một người cho vay/người được hưởng lợi bị tuyệt quyền đã thu được tiêu đề tại phiên bán đấu giá bị tuyệt quyền) không được yêu cầu, trực tiếp hay gián tiếp, rằng người mua phải mua bảo hiểm tiêu đề hoặc dịch vụ ký quỹ từ một nhà cung cấp cụ thể như một điều kiện bán hàng. Người mua vẫn có thể đồng ý chấp nhận nhà cung cấp được người bán đề xuất nếu người bán trước tiên gửi thông báo bằng văn bản về quyền lựa chọn độc lập.

- ✓ Người bán không thể đặt điều kiện bán dựa trên việc người mua sử dụng một công ty bảo hiểm tiêu đề hoặc đại lý ký quỹ cụ thể
- ✓ Áp dụng cho tài sản dân cư có bốn đơn vị hoặc ít hơn được người cho vay lấy trong phiên bán đấu giá bị tuyệt quyền (REO)
- ✓ Người mua chỉ có thể chấp nhận nhà cung cấp được đề xuất sau khi nhận được thông báo bằng văn bản về quyền lựa chọn độc lập

18.13 Hình Phạt Vi Phạm Luật Quyền Chọn Của Người Mua

Một người bán vi phạm Luật Quyền Chọn Của Người Mua phải chịu trách nhiệm với người mua về ba lần tất cả các khoản phí được tính cho bảo hiểm tiêu đề hoặc dịch vụ escrow. Bất kỳ người được cấp phép nào vi phạm điều này được coi là đã vi phạm luật cấp phép của họ và phải chịu kỷ luật. Giao dịch không bị vô hiệu chỉ vì không tuân thủ.

- ✓ Người bán vi phạm phải chịu trách nhiệm ba lần (treble) các khoản phí tiêu đề/escrow
- ✓ Một người được cấp phép vi phạm được coi là đã vi phạm luật cấp phép của họ và phải chịu kỷ luật
- ✓ Giao dịch không bị vô hiệu chỉ vì không tuân thủ

18.14 Cấm Các Tài Khoản Escrow Kiểm Soát của Các Nhà Phát Triển

Một nhà phát triển bất động sản không được yêu cầu, như là một điều kiện của việc chuyển nhượng một căn nhà dân cư gia đình đơn, rằng các dịch vụ escrow được cung cấp bởi một thực thể escrow mà nhà phát triển có lợi ích tài chính (5% hoặc nhiều hơn quyền sở hữu/kiểm soát).

- ✓ Nhà phát triển không được yêu cầu sử dụng một thực thể escrow mà nó có lợi ích tài chính cho các chuyển nhượng residential gia đình đơn
- ✓ Lợi ích tài chính có nghĩa là quyền sở hữu hoặc kiểm soát 5% hoặc nhiều hơn của một thực thể escrow
- ✓ Sự vi phạm khiến nhà phát triển chịu trách nhiệm về ba lần phí escrow, tối thiểu $250, cộng với phí luật sư; bất kỳ miễn trừ nào đều vô hiệu

18.15 Phí Ghi Danh $75 Luật Building Homes and Jobs

Một khoản phí $75 được tính khi ghi danh mỗi công cụ bất động sản, tài liệu hoặc thông báo cho mỗi giao dịch riêng lẻ trên một lô đất, có giới hạn tối đa $225 mỗi giao dịch. Khoản phí này tài trợ cho Quỹ Building Homes and Jobs Trust Fund. 'Công cụ bất động sản' bao quát rộng rãi các loại như deed, deed of trust, reconveyance, quit claim deed, khai báo/từ bỏ homestead, thông báo mặc định, easement, mechanic's lien và CC&R.

- ✓ Phí ghi danh SB2 là $75 mỗi tài liệu, giới hạn tối đa $225 mỗi giao dịch riêng lẻ trên một lô đất
- ✓ Các tài liệu được bảo hiểm bao gồm deed, deed of trust, homestead declarations/abandonments, easement và CC&R

18.16 Các Trừ Lệ từ Phí Ghi Chép SB2

Khoản phí $75 không được áp dụng cho các tài liệu được ghi chép liên quan đến việc chuyển nhượng phải chịu thuế chuyển nhượng tài liệu, việc chuyển nhượng nhà ở dành cho chủ sở hữu thực tế, các tài liệu được ghi chép bởi chính phủ liên bang theo Đạo luật Đăng ký Lien Liên bang Thống nhất, các tài liệu được ghi chép bởi chính phủ tiểu bang/địa phương, hoặc các tài liệu được ghi chép để gỡ bỏ một cam kết hạn chế vi phạm Khoản 12955.

- ✓ Được trừ lệ: các lần chuyển nhượng phải chịu thuế chuyển nhượng tài liệu và các lần chuyển nhượng nhà ở cho chủ sở hữu thực tế
- ✓ Được trừ lệ: các tài liệu của chính phủ liên bang/tiểu bang/địa phương và những tài liệu gỡ bỏ các cam kết hạn chế bất hợp pháp (§ 12955)

18.17 Hối Lộ Thương Mại Liên Quan Đến Kinh Doanh Title

Một nhân viên của công ty bảo hiểm tiêu đề, công ty tiêu đề được bảo lãnh, hoặc công ty escrow được kiểm soát, người trả tiền một cách tham nhũng cho một người có giấy phép, hoặc một người có giấy phép nhận một cách tham nhũng từ nhân viên đó, một khoản hoa hồng hoặc xem xét là một động lực để đặt hoặc giới thiệu kinh doanh tiêu đề là có tội hối lộ thương mại. Điều này liên quan đến các quy tắc chống kick-back điều chỉnh các giới thiệu trong kinh doanh escrow và tiêu đề có liên quan đến hoạt động bất động sản.

- ✓ Trả tiền hoặc nhận xem xét để thúc đẩy giới thiệu kinh doanh tiêu đề là hối lộ thương mại
- ✓ Có thể bị phạt tù quận tối đa một năm, phạt $10,000 cho mỗi giao dịch, hoặc cả hai
- ✓ Áp dụng cho cả nhân viên công ty title/escrow và những người có giấy phép nhận xem xét như vậy

18.18 Thực Hành Hướng Dẫn Escrow Theo Khu Vực

Ở miền Nam California, các hướng dẫn escrow kết hợp/hai phía thường được chuẩn bị sau khi thực hiện hợp đồng mua bán và kèm theo tiền ký quỹ chân thành của người mua với giao hàng có điều kiện. Ở miền Bắc California, các hướng dẫn escrow một phía thường được chuẩn bị một vài ngày trước khi đóng cửa, và tiền ký quỹ được giao mà không có giao hàng có điều kiện — có nghĩa là escrow không được mở cho đến khi các hướng dẫn một phía được ký và giao hàng có điều kiện xảy ra.

- ✓ Miền Nam California thường sử dụng các hướng dẫn kết hợp/hai phía được chuẩn bị sau hợp đồng mua bán
- ✓ Miền Bắc California thường sử dụng các hướng dẫn một phía được chuẩn bị vài ngày trước khi đóng cửa
- ✓ Ở miền Bắc California, escrow sẽ không được 'mở' cho đến khi các hướng dẫn một phía được ký và giao hàng có điều kiện xảy ra

18.19 Nội dung của Hướng dẫn Ký quỹ Lẫn nhau

Đối với việc mua nhà, các hướng dẫn ký quỹ lẫn nhau phải bao gồm: giá mua và các điều khoản, thỏa thuận về thế chấp, cách chuyển giao quyền sở hữu của người mua, các vấn đề có ghi chép mà người mua có được quyền sở hữu, các báo cáo kiểm tra được giao thông qua ký quỹ, các điều chỉnh phân bổ, ngày nhận chiếm hữu, các công cụ cần được ký kết và ghi chép, các khoản thanh toán sẽ được thực hiện, và ngày đóng sổ.

- ✓ Các hướng dẫn ký quỹ phải xác định giá mua, các điều khoản, và cách chuyển giao quyền sở hữu
- ✓ Các hướng dẫn ký quỹ phải xác định các điều chỉnh phân bổ, ngày nhận chiếm hữu, các khoản thanh toán, và ngày đóng sổ

18.20 Báo Cáo Sơ Bộ và Yêu Cầu Thanh Toán

Một Báo Cáo Sơ Bộ được yêu cầu từ công ty tiêu đề do người mua lựa chọn; người giữ ký quỹ kiểm tra nó để tìm các mục không được dự tính trong hướng dẫn, những mục này người bán thường phải xóa. Người giữ ký quỹ nhận được Yêu Cầu Thanh Toán nếu một khoản vay hiện có sẽ được trả, hoặc một Tuyên Bố của Người Thụ Hưởng nếu người mua mua 'tùy thuộc vào' hoặc 'chịu' một khoản vay hiện có.

- ✓ Một Báo Cáo Sơ Bộ được yêu cầu từ công ty tiêu đề do người mua lựa chọn
- ✓ Một Yêu Cầu Thanh Toán được nhận khi một khoản vay hiện có được trả thông qua ký quỹ
- ✓ Một Tuyên Bố của Người Thụ Hưởng được nhận khi người mua mua 'tùy thuộc vào' hoặc 'chịu' một khoản vay

18.21 Quy trình Đóng cửa và Ghi danh

Trước khi đóng cửa, người nắm giữ escrow kiểm toán hồ sơ (hòa giải tiền mặt) và xác nhận rằng tất cả các bên liên quan đã tuân thủ các hướng dẫn. Công ty tiêu đề chạy một 'date down' để xác nhận không có thay đổi trong quyền sở hữu của người bán trước khi ghi danh. Sau khi xác nhận ghi danh, người nắm giữ escrow chuẩn bị các bảng kê đóng cửa (thanh toán), giải ngân quỹ và giao các công cụ cho những người có quyền. Đối với hầu hết các khoản vay thế chấp nhà ở, các số liệu cuối cùng xuất hiện trên Bảng Tiết lộ Đóng cửa TRID (kể từ ngày 3 tháng 10 năm 2015); bảng kê HUD-1 chỉ được sử dụng trong các giao dịch không thuộc TRID, chẳng hạn như các khoản vay ngược lại. Các công ty escrow cũng chuẩn bị bảng kê đóng cửa của riêng họ cho người mua và người bán.

- ✓ Người nắm giữ escrow phải kiểm toán hồ sơ và hòa giải tất cả các quỹ trước khi đóng cửa
- ✓ Một 'date down' xác nhận không có thay đổi trong quyền sở hữu của người bán trước khi ghi danh
- ✓ Việc đóng cửa bao gồm chuẩn bị bảng kê đóng cửa, giải ngân quỹ và giao các công cụ
- ✓ Đối với các khoản vay thế chấp được TRID bảo phủ, Bảng Tiết lộ Đóng cửa (không phải HUD-1) hiển thị các số liệu cuối cùng; HUD-1 chỉ tồn tại trong các khoản vay không thuộc TRID như các khoản vay ngược lại

18.22 Chấm Dứt và Giới Hạn Thời Gian

Các tài khoản escrow được hoàn tất thông qua thực hiện đầy đủ và đóng cửa, hoặc chấm dứt bằng sự đồng ý lẫn nhau. Việc tuân thủ phải diễn ra trong thời hạn trừ khi được gia hạn lẫn nhau. Người giữ escrow không có thẩm quyền để thực thi hoặc chấp nhận thực hiện sau thời hạn, và không thể xác định xem một bên chính có thất bại trong việc thực hiện hay không — cần có các hướng dẫn rõ ràng, chính xác từ các bên chính. Khi hủy bỏ lẫn nhau, mỗi bên chính có quyền nhận lại tài sản của họ.

- ✓ Các tài khoản escrow được hoàn tất thông qua thực hiện đầy đủ hoặc chấm dứt bằng sự đồng ý lẫn nhau
- ✓ Người giữ escrow không có thẩm quyền để chấp nhận thực hiện sau khi thời hạn hết hạn
- ✓ Người giữ escrow không thể xác định rằng một bên chính đã thất bại trong việc thực hiện

18.23 Hủy bỏ so với Hủy lại Hợp đồng Mua bán

Hủy bỏ escrow không tự động hủy bỏ hoặc hủy lại hợp đồng mua bán cơ bản. Trong vụ Cohen v. Shearer (1980), tòa án đã xác định rằng hủy bỏ escrow bằng sự đồng ý lẫn nhau không hủy lại hợp đồng mua. Hủy bỏ dừng giao dịch tại chỗ; hủy lại trả các bên về trạng thái trước đó của họ. Nếu hợp đồng mua bán cũng không bị hủy bỏ/hủy lại, một bên có thể giữ lại quyền yêu cầu thực hiện cụ thể hoặc bồi thường thiệt hại.

- ✓ Hủy bỏ escrow không tự động hủy bỏ hoặc hủy lại hợp đồng mua bán (Cohen v. Shearer)
- ✓ Hủy bỏ dừng giao dịch tại chỗ; hủy lại trả các bên về trạng thái trước đó
- ✓ Một bên có thể giữ lại quyền yêu cầu thực hiện cụ thể hoặc bồi thường thiệt hại nếu hợp đồng mua bán cũng không bị hủy lại

18.24 Các Công Ty Escrow Phải Được Thành Lập Theo Pháp Luật

Một cá nhân không thể được cấp phép làm người giữ tiền escrow — một công ty được thành lập để tiến hành hoạt động escrow phải giữ giấy phép. Các đơn xin phải có khả năng tài chính lành thạnh và phải cung cấp hợp đồng bảo lãnh từ $25,000 trở lên dựa trên nghĩa vụ quỹ tin tưởng trung bình hàng năm. Các sỹ quan, giám đốc, người được tin cậy và nhân viên có quyền truy cập vào tiền phải cung cấp hợp đồng bồi thường. Tiền escrow phải được giữ trong tài khoản tin tưởng miễn khỏi thi hành án hoặc kê biên.

- ✓ Chỉ một công ty, không phải cá nhân, mới có thể được cấp phép làm người giữ tiền escrow
- ✓ Các đơn xin phải cung cấp hợp đồng bảo lãnh từ $25,000 trở lên dựa trên nghĩa vụ quỹ tin tưởng
- ✓ Tiền escrow phải được giữ trong tài khoản tin tưởng miễn khỏi thi hành án hoặc kê biên

18.25 Người Môi Giới Không Được Yêu Cầu Một Người Giữ Escrow Cụ Thể

Một người môi giới bất động sản không được chỉ định một người giữ escrow như một điều kiện tiên quyết cho giao dịch, nhưng có thể gợi ý một người nếu được các bên chủ yêu cầu. Người mua thường chọn người giữ escrow và công ty bảo hiểm tiêu đề. Các nhà quản lý muốn giảm thiểu ảnh hưởng của người môi giới để người mua và người bán có thể so sánh và đàm phán các dịch vụ escrow.

- ✓ Một người môi giới không được yêu cầu một người giữ escrow cụ thể như một điều kiện của giao dịch
- ✓ Một người môi giới chỉ có thể gợi ý một người giữ escrow nếu được các bên chủ yêu cầu
- ✓ Người mua thường chọn người giữ escrow và công ty bảo hiểm tiêu đề

18.26 Yêu Cầu Địa Chỉ Cho Thông Báo Thuế Trong Tương Lai

Trước khi ghi chép, mỗi giấy tờ chuyển nhượng quyền sở hữu phải ghi chú tên và địa chỉ nơi có thể gửi các thông báo thuế trong tương lai. Các giấy tờ tin tưởng/thế chấp có quyền bán phải xác định địa chỉ của người tin tưởng/thế chấp để thông báo về mặc định và bán. Không ghi chú không ảnh hưởng đến tính hiệu lực của giấy tờ.

- ✓ Mỗi giấy tờ chuyển nhượng quyền sở hữu phải ghi chú tên và địa chỉ để gửi các thông báo thuế trong tương lai trên trang đầu tiên
- ✓ Không ghi chú hoặc lỗi trong tên/địa chỉ không ảnh hưởng đến tính hiệu lực của giấy tờ hoặc thông báo được cấp bởi việc ghi chép

CHAPTER 19

Agency: Concepts, Creation and Authority

19.1 Định Nghĩa Về Đại Lý Và Chủ Nhân

Theo Bộ Luật Dân Sự § 2295, đại lý là người đại diện cho người khác (chủ nhân) trong các giao dịch với bên thứ ba; sự đại diện này được gọi là đại lý. Chủ nhân ủy quyền cho đại lý để hành động thay mặt mình và thực hiện quyết định. Các nhà môi giới bất động sản thường hoạt động như các đại lý đặc biệt chỉ giới hạn trong việc tìm kiếm và đàm phán thay mặt chủ nhân.

- ✓ Bộ Luật Dân Sự § 2295 định nghĩa đại lý là người đại diện cho người khác (chủ nhân) trong các giao dịch với bên thứ ba
- ✓ Các nhà môi giới bất động sản nói chung KHÔNG có quyền hành động thay chỗ hoặc ràng buộc các chủ nhân của họ
- ✓ Mối quan hệ giữa nhà môi giới bất động sản và chủ nhân là một đại lý đặc biệt

19.2 Các Nhiệm Vụ Theo Luật Tín Thác Phải Thực Hiện Đối Với Chủ Sở Hữu

Một mối quan hệ đại lý tạo ra một nhiệm vụ theo luật tín thác được đại lý phải thực hiện đối với chủ sở hữu trong phạm vi và mục đích của đại lý. Các nhiệm vụ theo luật tín thác bao gồm: lòng trung thành; bảo mật; mức độ chăm sóc tối cao (hoặc chăm sóc hợp lý trong một số tình huống); công khai đầy đủ tất cả các sự kiện trọng yếu; nghĩa vụ phải báo cáo cho chủ sở hữu; nhiệm vụ hành động công bằng, trung thực và không có gian lận hoặc lừa dối; và nhiệm vụ giải thích và tư vấn để chủ sở hữu có thể đưa ra những quyết định sáng suốt. Các tòa án so sánh nhiệm vụ này với nhiệm vụ của một người quản lý tài sản đối với những người được hưởng lợi.

- ✓ Các nhiệm vụ theo luật tín thác bao gồm lòng trung thành, bảo mật, mức độ chăm sóc tối cao, công khai đầy đủ các sự kiện trọng yếu, báo cáo tài chính và lòng trung thực
- ✓ Nhiệm vụ theo luật tín thác của người môi giới có thể so sánh với nhiệm vụ của người quản lý tài sản đối với những người được hưởng lợi theo một hợp đồng tín thác (Civil Code § 2322)
- ✓ Nhiệm vụ này bao gồm việc giải thích và tư vấn cho chủ sở hữu để cho phép các quyết định sáng suốt

19.3 Broker Chịu Trách Nhiệm về Hành Động của Nhân Viên Bán Hàng

Nhân viên bán bất động sản là đại lý của broker, dù được phân loại là nhân viên hay nhà thầu độc lập. Khi một nhân viên bán hàng có trách nhiệm đối với người mua, người bán hoặc bên liên quan, trách nhiệm đó tương đương với trách nhiệm mà broker phải chịu. Các broker associates hoạt động với tư cách là đại lý của broker chịu trách nhiệm theo cách tương tự như nhân viên bán hàng.

- ✓ Civil Code § 2079.13(b): trách nhiệm của một associate licensee đối với bất kỳ bên nào tương đương với trách nhiệm mà broker phải chịu
- ✓ Broker chịu trách nhiệm về nhân viên bán hàng hoạt động với tư cách là đại lý của broker

19.4 Đại lý Tổng quát vs. Đại lý Đặc biệt

Đại lý tổng quát được phép tiến hành một loạt giao dịch liên quan đến tính liên tục của dịch vụ (Civil Code § 2295) và là một phần không thể tách rời của hoạt động kinh doanh. Đại lý đặc biệt tiến hành một giao dịch hoặc một loạt giao dịch không liên quan đến tính liên tục của dịch vụ (Civil Code § 2297). Các nhà môi giới bất động sản thường là đại lý đặc biệt. Sự phân biệt này rất quan trọng trong việc xác định quyền hạn của đại lý để ràng buộc người được ủy quyền.

- ✓ Đại lý tổng quát (§ 2295): tính liên tục của dịch vụ, tiến hành một loạt giao dịch
- ✓ Đại lý đặc biệt (§ 2297): giao dịch đơn lẻ hoặc loạt giao dịch không có tính liên tục của dịch vụ
- ✓ Các nhà môi giới bất động sản thường là đại lý đặc biệt, không phải đại lý tổng quát
- ✓ Đại lý đặc biệt nói chung không thể ràng buộc người được ủy quyền mà không có sự phê chuẩn

19.5 Yêu Cầu Thỏa Thuận Bằng Văn Bản Cho Hoa Hồng

Một thỏa thuận đại lý phải được thực hiện bằng văn bản để người đại lý có thể thực thi yêu cầu hoa hồng dựa trên lý thuyết vi phạm hợp đồng (Civil Code § 1624(d); Phillippe v. Shapell). Tất cả các phần mở rộng và sửa đổi cũng phải được thực hiện bằng văn bản. Nếu không có thỏa thuận bằng văn bản, nhà môi giới thường không thể lấy lại bất kỳ khoản bồi thường nào bất kể các dịch vụ được cung cấp.

- ✓ Civil Code § 1624(d): cần có một thỏa thuận ký bằng văn bản để lấy lại hoa hồng dựa trên lý thuyết vi phạm hợp đồng
- ✓ Các phần mở rộng và sửa đổi danh sách phải được thực hiện bằng văn bản để có thể thực thi
- ✓ Hoa hồng có thể được lấy lại theo lý thuyết tort (can thiệp cố ý) ngay cả khi không có thỏa thuận bằng văn bản (Buckaloo v. Johnson)

19.6 Những Yếu Tố Cần Thiết của Hợp Đồng Agency/Listing

Các điều khoản cần thiết là: (1) tên của các bên; (2) danh tính của bất động sản; (3) các điều khoản và điều kiện của việc bán/cho thuê/vay dự kiến; (4) số tiền bồi thường; (5) ngày hết hạn của agency; và (6) chữ ký của tất cả các bên. Đối với bất động sản dân cư do chủ sở hữu chiếm dụng, hợp đồng phải chứa một tuyên bố in đậm mười điểm hoặc lớn hơn nêu rõ rằng hoa hồng có thể đàm phán và không được pháp luật quy định.

- ✓ Các yếu tố cần thiết: các bên, danh tính bất động sản, điều khoản giao dịch, bồi thường, ngày hết hạn và chữ ký
- ✓ Các danh sách bất động sản dân cư do chủ sở hữu chiếm dụng yêu cầu tuyên bố in đậm mười điểm nêu rõ rằng hoa hồng có thể đàm phán và không được pháp luật quy định

19.7 Người Môi Giới Hoạt Động Như Chủ Sở Hữu Cho Tài Khoản Riêng

Khi một người có giấy phép hoạt động như chủ sở hữu cho tài khoản riêng của họ, các nghĩa vụ vẫn được nợ cho chủ sở hữu khác bao gồm thành thật, công bằng, thiện chí, và không gian lận hoặc lừa dối. Những người có giấy phép phải chịu các nghĩa vụ được xác định bổ sung. Bên kia phải hiểu rằng người có giấy phép có thể hoạt động như chủ sở hữu (và có thể vừa là đại lý vừa là chủ sở hữu), và các giao dịch được thực hiện theo nguyên tắc độc lập. Phải công khai đầy đủ về sự tham gia của người có giấy phép và tác động pháp lý.

- ✓ Thậm chí hoạt động như chủ sở hữu, người có giấy phép vẫn nợ các nghĩa vụ về thành thật, công bằng, thiện chí, và không gian lận/lừa dối
- ✓ Các tùy chọn, danh sách ròng, và bán hàng được đảm bảo chỉ hợp pháp ở California với sự công khai đầy đủ về sự tham gia của người có giấy phép
- ✓ Người có giấy phép phải loại bỏ hình ảnh đại lý và công khai tình trạng độc lập khi hoạt động chỉ như chủ sở hữu

19.8 Chuyển từ Tư cách Đại lý sang Tư cách Chủ thể

Đặc biệt nguy hiểm cho một người có giấy phép bắt đầu làm đại lý và sau đó chuyển sang tư cách chỉ là chủ thể trong giữa giao dịch. Kết quả thường là người có giấy phép hoạt động vừa là chủ thể vừa là đại lý đặc biệt. Gánh nặng chứng minh nằm trên người có giấy phép để chứng minh rằng chủ thể đã được thông báo đầy đủ về sự thay đổi tư cách, và các công khai phải bằng văn bản.

- ✓ Gánh nặng chứng minh nằm trên người có giấy phép để chứng minh rằng chủ thể đã được thông báo đầy đủ về sự thay đổi tư cách
- ✓ Công khai về sự thay đổi tư cách phải bằng văn bản (Civil Code § 2079.17; B&P § § 10176(a) và (d))
- ✓ Công khai mơ hồ hoặc không rõ ràng không đủ để thông báo về sự thay đổi từ đại lý đặc biệt sang chủ thể

19.9 Quyền Chọn Mua của Môi Giới/Đại Lý

Khi một môi giới được sử dụng làm đại lý đặc biệt để tìm người mua cũng nhận được quyền chọn mua tài sản, môi giới chiếm địa vị kép là đại lý và người mua. Môi giới không thể thực hiện quyền chọn trừ khi công khai đầy đủ tất cả thông tin liên quan đến triển vọng bán cho người khác và giải thoát khỏi nghĩa vụ đại lý.

- ✓ Một môi giới có quyền chọn mua và cũng là đại lý phải công khai đầy đủ trước khi thực hiện quyền chọn
- ✓ Các quyền chọn chỉ nên được nhận từ những chủ sở hữu rất tinh vi hoặc có đại diện độc lập với sự công khai đầy đủ

19.10 Công Bố Xung Đột Lợi Ích và Lợi Nhuận

Trước khi giao dịch với một chủ thể vì tài khoản riêng của mình, đại lý phải không có những tuyên bố sai và phải công bố đầy đủ và hoàn toàn tất cả các事实 liên quan, bao gồm cả việc đại lý hoạt động vì tài khoản riêng của mình. Luật Bất Động Sản yêu cầu người có giấy phép phải công bố bất kỳ tiền bồi thường, hoa hồng hoặc lợi nhuận nào được yêu cầu hoặc nhận được.

- ✓ Một đại lý phải công bố tất cả các sự kiện có khả năng ảnh hưởng đến phán xét của chủ thể trước khi giao dịch vì tài khoản riêng của đại lý
- ✓ B&P § 10176(g): người có giấy phép phải công bố tất cả tiền bồi thường, hoa hồng hoặc lợi nhuận nhận được trong giao dịch

19.11 Các Cách Hình Thành Mối Quan Hệ Đại Lý

Một mối quan hệ đại lý có thể được hình thành thông qua thỏa thuận (actual agency), thông qua phê chuẩn, thông qua nguy hiểm pháp lý, hoặc từ hành vi của các bên (ostensible hoặc implied agency). Đại lý bất động sản đặc biệt thường được hình thành bằng thỏa thuận rõ ràng. Khi người môi giới và chủ thể ký vào hợp đồng lao động, một mối quan hệ đại lý thực tế được tạo ra (Civil Code § 2299).

- ✓ Đại lý có thể được hình thành thông qua thỏa thuận (actual), thông qua phê chuẩn, thông qua nguy hiểm pháp lý, hoặc thông qua hành vi (ostensible/implied)
- ✓ Civil Code § 2299: một mối quan hệ đại lý thực tế được hình thành bằng hợp đồng lao động ủy quyền cho người môi giới hành động
- ✓ Trách nhiệm hiểu rõ mối quan hệ đại lý được đặt chủ yếu trên người môi giới

19.12 Quy Tắc Thanh Toán Hoa Hồng

Hoa hồng chỉ có thể được thanh toán cho một môi giới được cấp phép, người có thể chia sẻ với một nhân viên bán hàng/liên kết môi giới chỉ khi họ có hợp đồng bằng văn bản. Một nhân viên bán hàng không được phép nhận bất kỳ khoản bù đắp nào từ bất kỳ ai ngoài môi giới mà họ được cấp phép. Một người được cấp phép có thể thanh toán một phần hoa hồng cho chủ sở hữu, nhưng khoản chiết khấu cho người mua phải được công khai cho người bán đã thanh toán hoa hồng.

- ✓ B&P § 10137: Việc trả tiền cho một người không được cấp phép để thực hiện các hành động yêu cầu giấy phép là bất hợp pháp
- ✓ Một nhân viên bán hàng chỉ có thể được thanh toán bởi, và thanh toán thông qua, môi giới mà họ được cấp phép
- ✓ Khoản chiết khấu hoa hồng cho người mua phải được công khai cho người bán đã thanh toán hoa hồng

19.13 Quyền Hạn Rõ Ràng, Thực Tế và Biểu Kiến

Quyền hạn của đại lý chỉ giới hạn trong những gì mà chủ thể thực tế hoặc rõ ràng cấp phép. Quyền hạn thực tế là những gì được chủ thể cố ý cấp phép (hoặc cho phép do thiếu sự chăm sóc thường thường). Quyền hạn biểu kiến (tưởng tượng/ngụ ý) phát sinh khi chủ thể cố ý hoặc do thiếu sự chăm sóc thường thường khiến các bên thứ ba tin rằng đại lý có quyền hạn. Mỗi đại lý có thể thực hiện những gì cần thiết, thích hợp hoặc thông thường trong quá trình kinh doanh bình thường để thực hiện nhiệm vụ đại lý.

- ✓ Đại lý chỉ có quyền hạn mà chủ thể thực tế hoặc rõ ràng cấp phép (Bộ Luật Dân Sự § 2315)
- ✓ Quyền hạn thực tế là những gì mà chủ thể cố ý cấp phép hoặc cho phép đại lý tin rằng anh ta sở hữu (Bộ Luật Dân Sự § 2316)
- ✓ Quyền hạn biểu kiến là những gì mà chủ thể gây ra hoặc cho phép các bên thứ ba tin rằng đại lý sở hữu (Bộ Luật Dân Sự § 2317)
- ✓ Quyền hạn rõ ràng xác định chính xác các hành động được phép; quyền hạn ngụ ý không thể mâu thuẫn với quyền hạn rõ ràng

19.14 Quyền Hạn Biểu Kiến và Ngăn Chặn

Quyền hạn biểu kiến (ostensible) phụ thuộc vào những kỳ vọng hợp lý của các bên thứ ba được dẫn dắt tin rằng đại lý được uỷ quyền. Người giao phó bị ngăn chặn không được phủ nhận sự đại diện khi hành vi của người giao phó tạo ra hình ảnh của quyền hạn và bên thứ ba hợp lý dựa vào điều đó gây ra thiệt hại. Vấn đề phổ biến nhất nảy sinh khi người giao phó giới hạn quyền hạn thông thường của đại lý nhưng không thông báo giới hạn này cho bên thứ ba.

- ✓ Người giao phó bị ngăn chặn không được phủ nhận sự đại diện khi hành vi của người giao phó tạo ra hình ảnh của quyền hạn và bên thứ ba hợp lý dựa vào điều đó gây ra thiệt hại
- ✓ Giới hạn không được tiết lộ về quyền hạn thông thường của đại lý không ràng buộc các bên thứ ba
- ✓ Hành động của riêng đại lý không bao giờ có thể thiết lập quyền hạn biểu kiến; sự im lặng của người giao

phó biết được có thể tạo ra trách nhiệm pháp lý

19.15 Các Hạn Chế và Quyền Hạn Đặc Biệt của Các Nhà Môi Giới Bất Động Sản

Một nhà môi giới bất động sản là một đại lý đặc biệt có quyền hạn hạn chế mà thường không bao gồm quyền hành động thay cho chủ thể. Một cơ quan để bán thường cho phép nhà môi giới tìm kiếm một người mua nhưng không để chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc sửa đổi/hủy bỏ hợp đồng. Một đại lý không bao giờ có thể có quyền thực hiện một hành động gian lận đối với chủ thể. Các tình huống khẩn cấp có thể mở rộng quyền hạn khi không có thời gian để lấy hướng dẫn.

- ✓ Một nhà môi giới bất động sản là một đại lý đặc biệt có quyền hạn hạn chế và không thể chuyển nhượng quyền sở hữu mà không có quyền hạn cụ thể
- ✓ Một cơ quan để bán không ủy quyền cho đại lý sửa đổi hoặc hủy bỏ hợp đồng bán sau khi nó được thực hiện
- ✓ Một đại lý không bao giờ có thể có quyền thực hiện một hành động được biết đến hoặc nghi ngờ là gian lận đối với chủ thể
- ✓ Một đại lý có quyền hạn mở rộng trong trường hợp khẩn cấp khi hành động vì lợi ích của chủ thể và không có thời gian để lấy hướng dẫn

19.16 Quyền Hạn Nhận Tiền Ký Quỹ

Một người môi giới chỉ giới hạn ở việc tìm kiếm một người mua sẵn sàng, có thiện chí và có khả năng không có quyền hạn chấp nhận tiền ký quỹ; nếu người môi giới làm như vậy, họ sẽ đóng vai trò là đại lý cho người mua và bất kỳ hành vi sử dụng trái phép nào cũng gây thiệt hại cho người mua. Tuy nhiên, gần như tất cả các hợp đồng niêm yết đều rõ ràng cấp quyền hạn cho người môi giới chấp nhận tiền ký quỹ thực tế đủ để bán theo tên của người bán, và quyền hạn này mở rộng đến các đại lý phụ nhưng không áp dụng cho đại lý của người mua.

- ✓ Nếu không có quyền hạn rõ ràng, người môi giới chấp nhận tiền ký quỹ sẽ đóng vai trò là đại lý cho người mua, do đó hành vi sử dụng trái phép gây thiệt hại cho người mua chứ không phải người bán
- ✓ Hầu hết các hợp đồng niêm yết đều rõ ràng cấp quyền hạn cho người môi giới chấp nhận tiền ký quỹ thực tế đủ để bán cho người bán
- ✓ Sau khi người bán chấp nhận lời đề nghị, quỹ tiền ký quỹ thuộc về người bán và người môi giới không thể hoàn lại cho người mua mà không có sự đồng ý của người bán

19.17 Phê Chuẩn Các Hành Động Không Được Phép

Một chủ thể có thể bị ràng buộc bởi hành động không được phép của đại lý thông qua phê chuẩn. Phải đáp ứng những yêu cầu nhất định, và phê chuẩn tạo ra những hậu quả pháp lý giống như ủy quyền ban đầu. Trong các giao dịch bất động sản, phê chuẩn thường phải được thực hiện bằng văn bản vì nó phải được thực hiện theo cách tương tự như cách được yêu cầu để tạo ra quyền hạn ban đầu.

- ✓ Đại lý phải tỏ vẻ hành động với tư cách là đại diện của chủ thể
- ✓ Chủ thể phải biết tất cả các sự thật trọng yếu và phải phê chuẩn toàn bộ hành động, chấp nhận các gánh nặng kèm theo lợi ích
- ✓ Chủ thể phải phê chuẩn trước khi bên thứ ba rút khỏi (Civil Code § § 2310 et seq.)
- ✓ Trong các giao dịch bất động sản, phê chuẩn thường phải được thực hiện bằng văn bản

19.18 Bổn Phận Xác Định Phạm Vi Quyền Hạn của Đại Lý

Chủ thể không chịu trách nhiệm pháp lý đối với các hành động vượt quá quyền hạn thực tế hoặc biểu kiến của đại lý. Bên thứ ba giao dịch với đại lý có bổn phận xác định cả thực tế của mối quan hệ đại lý và tính chất cũng như phạm vi quyền hạn, và phải chịu gánh nặng chứng minh nếu bất kỳ điểm nào bị tranh cãi.

- ✓ Bên thứ ba giao dịch với đại lý phải xác định cả thực tế của mối quan hệ đại lý và phạm vi quyền hạn (La Malfa v. Piombo Bros.)
- ✓ Chủ thể không chịu trách nhiệm đối với các hành động nằm ngoài quyền hạn thực tế hoặc biểu kiến của đại lý
- ✓ Gánh nặng chứng minh thuộc về bên muốn buộc chủ thể phải chịu trách nhiệm

CHAPTER 20

Fiduciary Duties and Disclosure Obligations

20.1 Nhiệm vụ đối với Chủ nhân và Bên khác

Là đại lý của chủ nhân, môi giới phải có sự chăm sóc tối đa, liêm chính, thành thực, trung thành và bảo mật. Luật California cũng áp đặt nhiệm vụ lên đại lý niêm yết đối với bên kia: kỹ năng hợp lý và chăm sóc, trung thực và công bằng theo thiện chí, và tiết lộ tất cả các sự kiện trọng yếu ảnh hưởng đến giá trị, tính mong muốn hoặc mục đích sử dụng của tài sản. Người bán và các đại lý của họ không cần phải giải thích hiệu lực pháp lý của những tiết lộ cho bên kia, nhưng đại lý của chủ nhân nhận những tiết lộ phải giải thích và tư vấn cho chủ nhân của họ.

- ✓ Môi giới phải có sự chăm sóc tối đa, liêm chính, thành thực, trung thành và bảo mật đối với chủ nhân
- ✓ Đại lý niêm yết phải có kỹ năng hợp lý và chăm sóc, trung thực/công bằng, và tiết lộ những sự kiện trọng yếu ảnh hưởng đến giá trị hoặc tính mong muốn đối với bên kia
- ✓ Đại lý phải giải thích và tư vấn cho chủ nhân riêng của họ để cho phép các quyết định có cơ sở (Field v. Century 21)

20.2 Luật Công Bố Đại Lý (Civil Code § 2079.13 et seq.) và Phạm Vi

Civil Code § 2079.13 et seq. thiết lập mẫu công bố đại lý theo luật định và quy trình. Ban đầu chỉ giới hạn trong tài sản khu dân cư có từ một đến bốn đơn vị nhà ở, luật này đã được mở rộng bởi AB 1289 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2019 cho TẤT CẢ các giao dịch bất động sản, bao gồm cả tài sản thương mại, và cho các hợp đồng thuê lâu hơn một năm. Một 'sale' bao gồm trao đổi và hợp đồng bán bất động sản. Mẫu theo luật định phải được sử dụng và phải chứa toàn bộ văn bản của Civil Code § 2079.16. Kể từ năm 2019, mẫu sử dụng các thuật ngữ Seller's Agent, Buyer's Agent và Dual Agent (trước đây là listing agent / selling agent).

- ✓ Civil Code § 2079.13 et seq. chi phối công bố đại lý; kể từ 2019-01-01 (AB 1289) nó áp dụng cho tất cả các giao dịch bất động sản, bao gồm thương mại, không chỉ 1-4 đơn vị khu dân cư
- ✓ Nó áp dụng cho sales (bao gồm trao đổi và hợp đồng bán bất động sản) và cho các hợp đồng thuê lâu hơn một năm
- ✓ Mẫu công bố phải chứa toàn bộ văn bản của Civil Code § 2079.16
- ✓ Kể từ năm 2019, các thuật ngữ theo luật định là Seller's Agent, Buyer's Agent và Dual Agent

20.3 Thời gian và Cách thức Gửi Công bố Đại lý

Công bố phải được gửi càng sớm càng tốt khi mối quan hệ trở thành không chỉ quen biết. Broker danh sách phải gửi cho người bán trước khi ký hợp đồng danh sách. Broker bán/hợp tác gửi cho người bán trước khi trình bày lời đề nghị và cho người mua trước khi người mua ký lời đề nghị (hoặc vào ngày làm việc tiếp theo nếu lời đề nghị không được chuẩn bị bởi broker đó). 'Càng sớm càng tốt' có nghĩa là vào thời điểm người bán ký danh sách (vụ Leendert Huijers).

- ✓ Broker danh sách phải gửi công bố cho người bán trước khi ký hợp đồng danh sách
- ✓ Broker bán phải gửi cho người mua trước khi người mua ký lời đề nghị (hoặc ngày làm việc tiếp theo nếu không phải người chuẩn bị)
- ✓ Câu 'càng sớm càng tốt' có nghĩa là vào thời điểm người bán ký danh sách (Huijers v. DeMarrais)
- ✓ Nếu một bên từ chối ký biên lai, đại lý phải soạn thảo, ký và ghi ngày tháng tuyên bố bằng văn bản về sự từ chối (§ 2079.15)

20.4 Ba Lựa Chọn Thay Thế Về Mối Quan Hệ Đại Lý (Đại Lý Người Bán, Đại Lý Người Mua, Đại Lý Kép)

Xác nhận đại lý phải nêu rõ mối quan hệ dự định bằng cách sử dụng các thuật ngữ theo luật định: Seller's Agent (hoạt động độc quyền cho người bán), Buyer's Agent (hoạt động độc quyền cho người mua), hoặc Dual Agent (hoạt động cho cả người bán và người mua). Mối quan hệ phải được người bán và người mua đồng ý bằng văn bản và được xác nhận không muộn hơn trong hợp đồng mua bán (Civil Code § 2079.17). Công khai thông tin và xác nhận tạo ra một giả định có thể bác bỏ về mối quan hệ đại lý thực tế.

- ✓ Ba lựa chọn thay thế là Seller's Agent, Buyer's Agent, hoặc Dual Agent (Civil Code § 2079.17)
- ✓ Đại lý dự định phải được người bán và người mua đồng ý bằng văn bản
- ✓ Xác nhận phải xảy ra không muộn hơn trong hợp đồng mua bán; công khai thông tin tạo ra một giả định có thể bác bỏ về mối quan hệ thực tế

20.5 Những Hạn Chế Theo Luật Đối Với Đại Lý Kép

Một môi giới niêm yết (listing broker) cũng là môi giới bán (selling broker) là một đại lý kép và không được là đại lý của người mua một mình (§ 2079.18). Việc trả tiền bồi thường không phải bản thân xác định ai là chủ thể chính (§ 2079.19). Một đại lý kép không được tiết lộ rằng người mua sẽ trả nhiều hơn hoặc người bán sẽ chấp nhận ít hơn mà không có sự đồng ý bằng văn bản rõ ràng (§ 2079.21). Một môi giới niêm yết có thể bán cho một người mua không được đại diện mà không trở thành đại lý kép, nhưng không được tư vấn/hỗ trợ cho người mua đó và phải tiết lộ rằng người mua không được đại diện (§ 2079.22).

- ✓ § 2079.18: một môi giới vừa là môi giới niêm yết vừa là môi giới bán là một đại lý kép, không phải chỉ là đại lý của người mua
- ✓ § 2079.19: việc trả tiền bồi thường không phải bản thân xác định ai là chủ thể chính
- ✓ § 2079.21: một đại lý kép không được tiết lộ rằng người mua sẽ trả nhiều hơn hoặc người bán sẽ chấp nhận ít hơn mà không có sự đồng ý bằng văn bản rõ ràng
- ✓ § 2079.22: một môi giới niêm yết có thể bán cho một người mua không được đại diện nhưng không được tư vấn/hỗ trợ cho người mua

20.6 Công Khai Đại Lý Kép trong Tất Cả Các Giao Dịch

Mặc dù Bộ Luật Dân Sự § 2079.13 et seq. chỉ áp dụng cho 1-4 unit nhà ở, B&P § 10176(d) áp dụng các yêu cầu công khai đại lý kép trong TẤT CẢ giao dịch bất động sản và giao dịch được bảo đảm, tái khẳng định nhiệm vụ luật thông thường là công khai các sự kiện có trọng yếu. Một người được cấp phép không được đại diện cho nhiều hơn một bên mà không có sự biết đến VÀ sự đồng ý của cả hai bên — cụm từ 'biết đến hoặc sự đồng ý' phải được đọc theo cách kết hợp.

- ✓ B&P § 10176(d): Một người được cấp phép không được đại diện cho nhiều hơn một bên mà không có sự biết đến VÀ sự đồng ý của cả hai bên
- ✓ Công khai đại lý kép áp dụng cho TẤT CẢ giao dịch bất động sản và giao dịch được bảo đảm, bao gồm thương mại
- ✓ Cụm từ 'biết đến hoặc sự đồng ý' được đọc theo cách kết hợp: sự đồng ý đòi hỏi sự biết đến

20.7 Trung Thành và Bảo Mật

Một broker có nghĩa vụ trung thành và bảo mật đối với chủ thể và bị cấm lợi nhuận cá nhân từ đại lý ngoại trừ thông qua bồi thường được thỏa thuận. Các tòa án coi nghĩa vụ của đại lý đối với chủ thể tương đương với nghĩa vụ của người quản lý tín thác đối với người hưởng lợi — lòng trung thành tốt nhất, không có lợi thế nào được lấy thông qua bất kỳ sự bộc lộ sai lệch nào, che giấu, ép buộc hoặc áp lực bất lợi.

- ✓ Một broker bị cấm lợi nhuận cá nhân từ đại lý ngoại trừ thông qua bồi thường được thỏa thuận
- ✓ Nghĩa vụ của đại lý đối với chủ thể được coi là tương đương với nghĩa vụ của người quản lý tín thác đối với người hưởng lợi (Probate Code § § 16000, 16015)
- ✓ Một broker không được kết hợp các đặc điểm cá nhân và đại diện trong cùng một giao dịch mà không tiết lộ và không có sự đồng ý từ chủ thể

20.8 Giao Dịch Công Bằng và Trung Thực với Bên Không Phải là Khách Hàng

Ngoài các nghĩa vụ tín thác đối với chủ thể, một môi giới cũng có nghĩa vụ giao dịch công bằng và trung thực với bên kia, bao gồm công bố đầy đủ tất cả các sự kiện quan trọng. Một môi giới không được giấu khỏi người mua các sự kiện quan trọng về tài sản mà người này biết hoặc phải biết và không dễ dàng xác định được bởi người mua.

- ✓ Một môi giới có nghĩa vụ công bố đầy đủ các sự kiện quan trọng thậm chí đối với bên không phải là chủ thể của môi giới (Lingsch v. Savage)
- ✓ Một môi giới niêm yết đại diện cho người bán phải tiến hành kiểm tra hợp lý và chăm chỉ đồng thời công bố các sự kiện quan trọng (Easton v. Strassburger)
- ✓ Nghĩa vụ này tồn tại do tư cách của đại lý là một môi giới bất động sản

20.9 Trách Nhiệm Chăm Sóc Theo Bộ Luật Dân Sự § 2079 et seq.

Sau vụ Easton v. Strassburger, Bộ Luật Dân Sự § 2079 et seq. đã pháp định trách nhiệm của broker đối với những người mua bất động sản dân cư 1-4 unit là phải tiến hành kiểm tra trực quan một cách hợp lý, thận trọng và cẩn thận, đồng thời công khai các sự thật cơ bản. Tiêu chuẩn là tiêu chuẩn của một người có giấy phép bất động sản thận trọng và hợp lý. Việc kiểm tra không bao gồm các khu vực không thể tiếp cận, khu vực chung của condos/PUDs, khu vực ngoài trang, và hồ sơ công cộng.

- ✓ Broker phải tiến hành kiểm tra trực quan một cách hợp lý và cẩn thận đối với bất động sản dân cư 1-4 unit và công khai các sự thật cơ bản (Bộ Luật Dân Sự § 2079.1)
- ✓ Tiêu chuẩn chăm sóc là tiêu chuẩn của một người có giấy phép bất động sản thận trọng và hợp lý (Bộ Luật Dân Sự § 2079.2)
- ✓ Việc kiểm tra không bao gồm các khu vực không thể tiếp cận, khu vực ngoài trang, và hồ sơ công cộng/giấy phép (Bộ Luật Dân Sự § 2079.3)
- ✓ Hành động pháp lý để khiếu nại sự vi phạm phải bắt đầu trong vòng hai năm kể từ ngày chiếm hữu (Bộ

Luật Dân Sự § 2079.4)

20.10 Báo Cáo Tiết Lộ Chuyển Nhượng Bất Động Sản (TDS)

Bộ Luật Dân Sự § § 1102-1102.17 yêu cầu những người bán bất động sản ở cư dân 1-4 đơn vị phải hoàn thành và gửi báo cáo tiết lộ chuyển nhượng toàn diện cho người mua. Các quy định này là bắt buộc và không thể được miễn trừ, ngoại trừ các ngoại lệ theo luật định như các cuộc bán đấu giá nợ. Việc gửi là một điều kiện đối với nghĩa vụ của người mua phải thực hiện.

- ✓ Những người bán bất động sản ở cư dân 1-4 đơn vị phải hoàn thành và gửi TDS (Bộ Luật Dân Sự § § 1102.1, 1102.6)
- ✓ Các quy định TDS là bắt buộc và không thể được miễn trừ bởi các bên (Bộ Luật Dân Sự § 1102(c))
- ✓ Một số người bán (ví dụ: bán đấu giá nợ) được miễn trừ (Bộ Luật Dân Sự § 1102.2(c))
- ✓ Một hành động khiển trách bất cẩn vì vi phạm TDS phải được đưa ra trong vòng 2 năm kể từ vi phạm

20.11 Không Có Đại Lý Kép Mà Không Có Sự Đồng Ý của Cả Hai Bên

Một đại lý không được đại diện cho hai hoặc nhiều bên chính trong các cuộc thương thảo với nhau trừ khi mỗi bên biết về và đồng ý với đại lý kép. Bất kể sự thành thật của broker hoặc công bằng của hợp đồng, broker không thể thu hồi hoa hồng mà không công khai và được sự đồng ý, và đại lý kép không được công khai là cơ sở để hủy lệnh mà không cần chứng minh thiệt hại. Ngay cả với sự đồng ý, đại lý kép phải có cùng một mức độ lòng trung thành tốt nhất và công khai đầy đủ các sự kiện trọng yếu cho mỗi bên chính.

- ✓ Một đại lý không được đại diện cho hai bên chính trong các cuộc thương thảo trừ khi mỗi bên biết về và đồng ý với đại lý kép
- ✓ Mà không công khai và sự đồng ý, broker không thể thu hồi hoa hồng bất kể sự thành thật hoặc công bằng của hợp đồng
- ✓ Đại lý kép không được công khai là cơ sở để bất kỳ bên chính nào hủy lệnh mà không cần chứng minh thiệt hại
- ✓ Ngay cả với sự đồng ý, đại lý kép phải có cùng một mức độ lòng trung thành tốt nhất và công khai đầy đủ các sự kiện trọng yếu cho mỗi bên chính (B&P Code § § 10176(a),(d))

20.12 Không Có Lợi Nhuận Bí Mật hoặc Bồi Thường Không Công Khai

Một đại lý không được có được các lợi ích bí mật bất lợi cho chủ sở hữu hoặc tạo ra lợi nhuận cá nhân bí mật từ đại lý. Một đại lý che giấu lợi ích hoặc làm sai lệch giá mua và cắp phần chênh lệch, phải hoàn trả lợi nhuận bí mật. Tất cả bồi thường dù ở bất kỳ hình thức, thời gian hoặc nguồn gốc phải được công khai.

- ✓ Một đại lý không được tạo lợi nhuận cá nhân bí mật và phải hoàn trả lợi nhuận bí mật (Ward v. Taggart)
- ✓ Yêu cầu hoặc nhận lợi nhuận bí mật hoặc bồi thường không công khai là lý do để bị kỷ luật (B&P Code § 10176(g))
- ✓ Tất cả bồi thường dù ở bất kỳ hình thức, thời gian hoặc nguồn gốc thanh toán phải được công khai

20.13 Không Tiết Lộ và Trách Vụ Tiết Lộ Các Khiếm Khuyết Tiềm Ẩn

Trách nhiệm pháp lý có thể phát sinh từ việc không tiết lộ cũng như từ những phát biểu sai lệch rõ ràng. Một broker đóng vai trò là đại lý của người bán và người bán có trách vụ tiết lộ các khiếm khuyết tiềm ẩn và những sự thật ảnh hưởng trọng yếu đến giá trị, mong muốn hoặc mục đích sử dụng dự kiến khi broker biết rằng người mua không biết và không thể khám phá được chúng thông qua sự chú ý cẩn thận. Việc không tiết lộ này đôi khi được gọi là gian lận tiêu cực.

- ✓ Một broker của người bán phải tiết lộ các khiếm khuyết tiềm ẩn được biết đến và những sự thật ảnh hưởng trọng yếu đến giá trị, mong muốn hoặc mục đích sử dụng mà người mua không biết
- ✓ Việc không tiết lộ những sự thật trọng yếu (gian lận tiêu cực) có thể tạo ra trách nhiệm dân sự và kỷ luật giấy phép
- ✓ Một người có giấy phép không chịu trách nhiệm pháp lý do không tiết lộ cái chết xảy ra quá ba năm trước khi chuyển nhượng, hoặc cái chết do AIDS bất kỳ lúc nào (Bộ Luật Dân Sự § 1710.2)

20.14 Sự Đại Diện Rõ Ràng hoặc Ngụ Ý

Mối quan hệ đại diện có thể phát sinh từ hành động của các bên ngay cả khi không có thỏa thuận rõ ràng và bất kể nguồn gốc của tiền bù thường. Người môi giới niêm yết phải thận trọng để tránh vô tình trở thành đại diện của bên chính khác (người mua). Ngay cả một đại diện miễn phí (họ hàng hoặc bạn bè hoạt động mà không được trả công) cũng phải tuân theo các trách vụ đại diện.

- ✓ Sự đại diện rõ ràng hoặc ngụ ý có thể phát sinh từ hành động của các bên mà không có thỏa thuận rõ ràng (Bộ Luật Dân Sự § § 2300, 2307, 2308)
- ✓ Một người môi giới niêm yết phải tránh vô tình trở thành đại diện của người mua thông qua hành động
- ✓ Một đại diện miễn phí vẫn phải tuân theo các trách vụ và trách nhiệm đại diện

20.15 Nhiệm vụ Giải thích và Tư vấn cho Khách hàng Fiduciary

Những hạn chế của § 2079 và khoảng thời gian hai năm không áp dụng cho các nhiệm vụ fiduciary được nợ cho chính người chủ của mình. Khi một người môi giới hoạt động là đại lý kép hoặc là đại lý độc quyền của người mua, nhiệm vụ fiduciary vượt quá disclosure đến nhiệm vụ giải thích và tư vấn cho khách hàng về những tiết lộ, bao gồm khuyến nghị điều tra thêm để cho phép quyết định sáng suốt.

- ✓ Các nhiệm vụ fiduciary có thể phân biệt với và lớn hơn những duties tiết lộ đơn thuần
- ✓ Một người môi giới hoạt động như fiduciary phải giải thích và tư vấn cho khách hàng về những sự kiện thực chất đã được tiết lộ (Salahutdin v. Valley of California)
- ✓ Giới hạn hai năm đối với các nhiệm vụ tiết lộ không áp dụng cho các nhiệm vụ fiduciary được nợ cho một chính người chủ

20.16 Tiêu Chuẩn Chăm Sóc Hợp Lý, Kỹ Năng và Nhiệm Vụ Tối Cao

Một đại lý có nghĩa vụ chăm sóc hợp lý và kỹ năng, tuân thủ các hướng dẫn hợp pháp, và báo cáo cho chủ thể. Bộ Luật Dân Sự § 2079.16 yêu cầu nhiệm vụ tín thác với chăm sóc tối cao, tính liêm chính, trung thực và lòng trung thành đối với chủ thể, trong khi tiêu chuẩn chăm sóc hợp lý áp dụng cho bên không phải là chủ yếu của đại lý. Ngay cả các đại lý miễn phí bắt đầu hoạt động cũng phải thực hiện lòng thiện chí tối cao.

- ✓ Một người môi giới có nhiệm vụ tín thác với chăm sóc tối cao, tính liêm chính, trung thực và lòng trung thành đối với chủ thể (Bộ Luật Dân Sự § 2079.16)
- ✓ Tiêu chuẩn chăm sóc hợp lý được owed cho bên không phải là chủ yếu của đại lý
- ✓ Một đại lý miễn phí bắt đầu hoạt động phải tuân thủ các hướng dẫn và thực hiện lòng thiện chí tối cao

20.17 Các Nghĩa Vụ Tiết Lộ Chung và Những Người Mua Liên Quan

Một fiduciary phải tiết lộ đầy đủ tất cả các sự kiện quan trọng liên quan đến đại lý. Một đại lý của người bán đàm phán bán cho một người thân (vợ/chồng, mẹ chồng/vợ) hoặc một người có mối quan hệ huyết thống, hôn nhân hoặc mối quan hệ khác gợi ý rằng đại lý có thể gián tiếp có được lợi ích phải tiết lộ mối quan hệ đó như một sự kiện quan trọng. Một người được cấp phép hoạt động như một bên chính phải tiết lộ tính chất là người được cấp phép cho bên kia.

- ✓ Mối quan hệ huyết thống, hôn nhân hoặc mối quan hệ khác với người mua gợi ý rằng đại lý có thể gián tiếp có được lợi ích là một sự kiện quan trọng yêu cầu tiết lộ
- ✓ Một người được cấp phép hoạt động như một bên chính phải tiết lộ thực tế là người được cấp phép cho bên kia (B&P Code § 10177(o))
- ✓ Trách nhiệm của đại lý bao gồm tiết lộ đầy đủ và giải thích các sự kiện cần thiết để bên chính đưa ra quyết định sáng suốt

20.18 Quy Tắc Jorgensen - Công Khai Vượt Quá Trạng Thái Đại Lý Kép

Chỉ công khai trạng thái đại lý kép không hoàn toàn thực hiện nghĩa vụ fiduciary. Trong Jorgensen, người môi giới phải công khai tất cả các sự kiện trọng yếu có thể ảnh hưởng đến quyết định của người bán — bao gồm cả việc người mua là một nhà đầu cơ mua để đầu tư và người môi giới có lợi ích cá nhân đáng kể trong việc đàm phán mua giá rẻ cho người mua.

- ✓ Chỉ công khai trạng thái đại lý kép không hoàn thành nghĩa vụ fiduciary công khai tất cả các sự kiện trọng yếu
- ✓ Người môi giới phải công khai mục đích đầu tư/đầu cơ của người mua và lợi ích cá nhân của người môi giới trong giao dịch (Jorgensen v. Beach 'n' Bay Realty)
- ✓ Người môi giới có lỗi vi phạm các nguyên tắc fiduciary không được phép hưởng lợi nhuận nào từ giao dịch

20.19 Nghĩa vụ của các Nhân viên bán hàng và Broker Associates

Các nhân viên bán hàng và broker associates phải tuân theo các nghĩa vụ tín thác giống như broker của họ và phải tiết lộ cho chủ sở hữu của broker tất cả thông tin ảnh hưởng đến quyết định của chủ sở hữu. Một broker có nghĩa vụ pháp định để giám sát hợp lý các người có giấy phép và có thể bị kỷ luật hoặc chịu trách nhiệm pháp lý cho các hành động của họ ngay cả khi không biết rằng các hành động đó đã xảy ra.

- ✓ Các nhân viên bán hàng/broker associates phải có cùng nghĩa vụ tín thác như broker, bao gồm chống lại dual agency và lợi nhuận bí mật
- ✓ Một broker có thể bị kỷ luật vì hành động của một người có giấy phép ngay cả khi không biết rằng nó đã xảy ra, dựa trên nghĩa vụ giám sát (California Real Estate Loans v. Wallace)
- ✓ Một broker thường phải chịu trách nhiệm pháp lý về các hành động và sơ suất của các nhân viên bán hàng hoặc broker associates của broker

20.20 Trình Bày Sai Lệch - Gian Lận vs. Sơ Xuất

Trình bày sai lệch có thể là gian lận hoặc sơ xuất; cả hai đều có thể tạo ra trách nhiệm dân sự và kỷ luật giấy phép. Gian lận có thể hỗ trợ thiệt hại trừng phạt. Gian lận thực tế bao gồm các khẳng định tích cực không được bảo đảm bởi thông tin của người đó ngay cả khi được cho là đúng. Gian lận xây dựng bao gồm bất kỳ vi phạm thổn thức nào để có được lợi thế bằng cách đánh lừa người khác, ngay cả khi không có ý định gian lận — người được tin tưởng có thể chịu trách nhiệm về gian lận xây dựng (Salahutdin).

- ✓ Một môi giới không được đưa ra bất kỳ tuyên bố nào mà không có cơ sở hợp lý, không được khẳng định nửa sự thật, và không được đưa ra những sự thật liên kết gây hiểu lầm
- ✓ Trình bày sai lệch gian lận có thể hỗ trợ thiệt hại trừng phạt; một phán quyết gian lận có thể hỗ trợ kỷ luật giấy phép dựa solely trên phán quyết dân sự
- ✓ Người được tin tưởng có thể chịu trách nhiệm với người ủy quyền về gian lận xây dựng ngay cả khi không có ý định gian lận thực tế (Salahutdin v. Valley of California)

20.21 Trình Bày Sai Lệch về Giá và Puffing

Sự trình bày sai lệch của đại lý bán hàng cho người mua về giá thấp nhất có thể chấp nhận thường không thể kiện được bởi người mua vì nó không phải là một sự kiện trọng yếu; nhưng những trình bày như vậy mà không có sự đồng ý của người bán có thể bị kiện bởi người bán. Sự trình bày sai lệch về giá của đại lý người mua thường có thể kiện được bởi người mua. Các tuyên bố từng được coi là 'puffing' đơn thuần (ví dụ: 'tốt nhất trên phố,' 'hoàn hảo') ngày càng được các tòa án coi là những trình bày về sự kiện trọng yếu.

- ✓ Sự trình bày của đại lý bán hàng về giá thấp nhất có thể chấp nhận thường không thể kiện được bởi người mua nhưng có thể bị kiện bởi người bán nếu được trình bày mà không có sự đồng ý
- ✓ Trong đại lý kép, một người cấp phép phát hành BPO cho người bán phải cung cấp bản sao cho người mua với sự đồng ý của người bán
- ✓ Các tuyên bố từng được coi là 'puffing' có thể được coi là những trình bày về sự kiện trọng yếu khi người mua hợp lý dựa vào chúng

20.22 Các Tuyên Bố Sai Lệch của Các Môi Giới/Đại Lý Đối với Chủ Sở Hữu

Một môi giới, đại lý, yếu tố, hoặc người ký gửi cố ý và tham nhũng đưa ra tuyên bố sai lệch cho chủ sở hữu liên quan đến giá thu được cho tài sản, chất lượng hoặc số lượng của nó, hoặc các khoản chi tiêu được thực hiện, sẽ bị kết tội vi phạm nhẹ. Điều này giúp tăng cường nhiệm vụ của đại lý về sự trung thực và công khai đầy đủ đối với chủ sở hữu.

- ✓ Các tuyên bố sai lệch cho chủ sở hữu về giá, chất lượng, số lượng hoặc chi tiêu là vi phạm nhẹ
- ✓ Có thể bị phạt từ $200 đến $1,000, hoặc từ 10 ngày đến 6 tháng tù quận, hoặc cả hai

20.23 Bảo Lãnh Thẩm Quyền và Trách Nhiệm Hợp Đồng

Một đại lý hoạt động mà không có hoặc vượt quá thẩm quyền có thể phải chịu trách nhiệm về vi phạm bảo lãnh thẩm quyền ngụ ý. Một đại lý cũng có thể phải chịu trách nhiệm cá nhân đối với hợp đồng nếu đại lý không tiết lộ tên của bên tín nhiệm hoặc thực tế của sự đại diện. Để tránh trách nhiệm cá nhân, tên của bên tín nhiệm phải xuất hiện trên mặt hợp đồng và đại lý nên ký là đại lý cho bên tín nhiệm được đặt tên.

- ✓ Một đại lý hoạt động mà không có thẩm quyền có thể phải chịu trách nhiệm về vi phạm bảo lãnh thẩm quyền ngụ ý
- ✓ Một đại lý phải chịu trách nhiệm cá nhân nếu công suất đại diện hoặc tên của bên tín nhiệm không được tiết lộ trong hợp đồng
- ✓ Để tránh trách nhiệm, đại lý nên ghi tên bên tín nhiệm trên hợp đồng và ký tên là đại lý

CHAPTER 21

Dual Agency and Subagency

21.1 Thanh Toán Tiền Thù Lao Không Xác Định Mối Quan Hệ Đại Lý

Theo Bộ Luật Dân Sự § 2079.19, việc thanh toán tiền thù lao hoặc nghĩa vụ thanh toán nó không tự nó xác định xem mối quan hệ đại lý có tồn tại hay người đại lý đại diện cho ai. Một công ty môi giới hợp tác có thể đại diện độc quyền cho người mua ngay cả khi tiền thù lao của công ty môi giới cuối cùng được tài trợ bởi người bán (ví dụ thông qua một khoản nhượng bộ của người bán được thỏa thuận trong hợp đồng mua bán). Thực tiễn hiện đại tránh tránh mối quan hệ đại lý phụ: công ty môi giới của người mua có nghĩa vụ tín fiduciary đối với người mua bất kể nguồn thanh toán.

- ✓ Thanh toán tiền thù lao không tự nó xác định bản chất của mối quan hệ đại lý (Bộ Luật Dân Sự § 2079.19)
- ✓ Một công ty môi giới hợp tác có thể đại diện độc quyền cho người mua ngay cả khi tiền thù lao được tài trợ bởi người bán
- ✓ Thực tiễn chung của ngành là tránh mối quan hệ đại lý phụ; công ty môi giới của người mua có nghĩa vụ tín fiduciary đối với người mua bất kể ai thanh toán

21.2 Cách Dual Agency Phát Sinh

Dual agency tồn tại khi một broker đại diện cho cả hai bên chính trong giao dịch. Nó phát sinh khi broker liệt kê (đại diện của người bán) cũng trở thành đại diện thực tế, biểu kiến hoặc ngụ ý của người mua, hoặc khi hai người có giấy phép của cùng một broker đại diện cho các bên đối lập. Broker phải có kiến thức và sự đồng ý của tất cả các bên chính.

- ✓ Một broker chỉ có thể trở thành đại diện của tất cả các bên chính với kiến thức và sự đồng ý của tất cả các bên (B&P Code § § 10176(a), (d))
- ✓ Khi hai người có giấy phép của cùng một broker đại diện cho các bên đối lập, broker là đại diện kép của cả hai bên chính (Civil Code § 2079.13(b))
- ✓ Một dual agency có thể phát sinh một cách bất ngờ, thậm chí không có thỏa thuận bằng văn bản

21.3 Các Giới Hạn Bảo Mật Về Giá Trong Đại Lý Kép

Một đại lý kép phải đối mặt với các xung đột liên quan đến lòng trung thành và bảo mật, đặc biệt là trong đàm phán giá. Đại lý kép không thể ủng hộ giá cho bất kỳ bên nào và phải trình bày giá/điều khoản niêm yết cho người mua và đơn chào hàng bằng văn bản của người mua cho người bán, đề xuất lời khuyên từ các chuyên gia độc lập. Đại lý có thể cung cấp cho cả hai bên chủ thể cùng một dữ liệu so sánh thị trường (bao gồm một BPO).

- ✓ Một đại lý kép không được tiết lộ cho người mua rằng người bán sẽ chấp nhận giá thấp hơn giá niêm yết mà không có sự đồng ý bằng văn bản rõ ràng của người bán (Civil Code § 2079.21)
- ✓ Một đại lý kép không được tiết lộ cho người bán rằng người mua sẽ trả nhiều hơn giá đưa ra mà không có sự đồng ý bằng văn bản rõ ràng của người mua (Civil Code § 2079.21)
- ✓ Quy tắc bảo mật giá không thay đổi các nghĩa vụ liên quan đến thông tin bảo mật khác
- ✓ Một đại lý kép có thể cung cấp cho cả hai bên chủ thể cùng một dữ liệu so sánh thị trường hoặc BPO

21.4 Các Nhà Môi Giới Thế Chấp là Đại Lý và Người Quản Lý Tài Sản

Các nhà môi giới bất động sản hoạt động như nhà môi giới thế chấp là đại lý và người quản lý tài sản của người vay, và cũng có thể là đại lý của người cho vay/chủ nợ. Khi hoạt động cho cả hai bên chính, họ là đại lý kép. Các nhà môi giới thế chấp không chỉ là những người trung gian; họ phải đặt lợi ích của các bên chính của họ lên trước lợi ích của chính họ, bao gồm đặt lợi ích kinh tế của người vay lên trước của chính nhân viên môi giới.

- ✓ Các nhà môi giới thế chấp là đại lý và người quản lý tài sản của ít nhất người vay; hoạt động cho cả hai bên chính khiến họ trở thành đại lý kép
- ✓ Các nhà môi giới thế chấp phải đặt lợi ích kinh tế của các bên chính (người vay) của họ lên trước chính họ
- ✓ Các mối quan hệ đại lý phải được công khai với và được chấp thuận bằng văn bản bởi các bên chính (B&P § 10176(d))

21.5 Tạo lập Các Mối Quan Hệ Đại Lý Phụ

Đại lý phụ là một môi giới được chỉ định để hỗ trợ môi giới niêm yết thực hiện các nhiệm vụ đại lý. Việc môi giới hợp tác trở thành đại lý phụ của chủ thể hay chỉ là đại lý của môi giới niêm yết tùy thuộc vào việc chủ thể có ủy quyền phân quyền hay không. Quyền hạn rõ ràng hoặc ngụ ý từ chủ thể làm cho môi giới hợp tác trở thành đại lý phụ của chủ thể; nếu không có quyền hạn như vậy, môi giới hợp tác chỉ là đại lý của môi giới niêm yết.

- ✓ Khi môi giới niêm yết chỉ định một môi giới khác CÓ quyền hạn rõ ràng hoặc ngụ ý từ chủ thể, môi giới thứ hai trở thành đại lý phụ của chủ thể (Bộ Luật Dân Sự § 2351)
- ✓ Khi môi giới niêm yết chỉ định một môi giới khác KHÔNG CÓ sự đồng ý của chủ thể, môi giới thứ hai trở thành đại lý của môi giới niêm yết (Bộ Luật Dân Sự § 2350)
- ✓ Một yếu tố quan trọng là liệu chủ thể có đồng ý cho phép phân quyền quyền hạn (Bộ Luật Dân Sự § 2349)

21.6 Quy Tắc Về Các Hành Động Của Broker Hợp Tác

Theo nguyên tắc respondeat superior, các hành động sơ suất của một broker hợp tác là đại lý phụ được ủy quyền của người bán có thể được quy kết cho người bán. Nếu broker hợp tác thay vào đó là đại lý của listing broker, thì những hành động đó được quy kết cho listing broker. Các hành động sai phạm cố ý hoặc hành động tội phạm của một đại lý nói chung không tạo ra trách nhiệm pháp lý cho chủ thể trừ khi chủ thể biết và thừa nhận những lợi ích đó.

- ✓ Các hành động sơ suất của một đại lý phụ được ủy quyền của người bán có thể được quy kết cho người bán theo nguyên tắc respondeat superior (Bộ Luật Dân sự § 2338)
- ✓ Chủ thể không chịu trách nhiệm pháp lý đối với hành động sai phạm cố ý hoặc hành động tội phạm của đại lý trừ khi chủ thể biết và thừa nhận những lợi ích đó (Bộ Luật Dân sự § 2339)
- ✓ Sự trình bày sai sự thật sơ suất của đại lý có thể được coi là gian lận ngụy tạo

21.7 Công Khai Đại Lý và Đại Lý Kép Không Được Công Khai trong Các Giao Dịch Thương Mại và Vay Vốn

Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2019 (AB 1289), các yêu cầu công khai đại lý theo Bộ Luật Dân Sự § 2079.13 et seq. áp dụng cho bất động sản thương mại cũng như bất động sản dân cư, do đó các đại lý thương mại phải cung cấp biểu mẫu công khai theo luật định và nhận được xác nhận bằng văn bản về mối quan hệ đại lý. Các đại lý trong các giao dịch vay vốn cũng phải công khai đại lý của họ và nhận được sự đồng ý có thông tin của các chủ thể. Theo luật chung và chính sách công cộng, một hợp đồng bồi thường bị nhiễm bởi đại lý kép không được công khai là không thể thi hành được đối với bất kỳ bên nào (Culver v. Jaoudi, 1991), và đại lý có thể mất hoa hồng và phải đối mặt với việc hủy bỏ.

- ✓ Kể từ 2019-01-01 công khai đại lý theo luật định (Civil Code § 2079.13 et seq.) áp dụng cho các giao dịch thương mại, không chỉ dành cho nhà ở 1-4 đơn vị
- ✓ Các đại lý trong các giao dịch vay vốn phải công khai đại lý và nhận được sự đồng ý có thông tin của các chủ thể
- ✓ Một đại lý kép không được công khai không thể thực thi hợp đồng bồi thường đối với bất kỳ bên nào và có nguy cơ mất hoa hồng và hủy bỏ (Culver v. Jaoudi)

CHAPTER 22

Listing Agreements and Broker Compensation

22.1 Danh sách Quyền độc quyền Bán

Danh sách này cấp cho người môi giới sự bảo vệ lớn nhất và làm cho họ trở thành đại lý duy nhất. Người môi giới kiếm được hoa hồng nếu tài sản được bán/cho thuê/thế chấp trong thời kỳ niêm yết, bất kể ai tìm ra người mua — thậm chí cả chủ sở hữu. Chủ sở hữu từ bỏ quyền niêm yết ở nơi khác và quyền hủy bỏ hoa hồng bằng cách bán cho chính mình.

- ✓ Người môi giới kiếm được hoa hồng nếu tài sản được bán trong thời kỳ niêm yết bất kể ai tìm ra người mua
- ✓ Các danh sách độc quyền phải chứa một ngày kết thúc xác định, cụ thể (B&P § 10176(f))
- ✓ Đối với các giao dịch vay được bảo vệ (Điều 7), quyền độc quyền kêu gọi những người cho vay được giới hạn trong 45 ngày (B&P § 10243)

22.2 Yêu Cầu Thông Báo Về Tính Có Thể Thương Lượng Của Hoa Hồng

Số tiền hoặc tỷ lệ bồi thường không được in sẵn trong hợp đồng mẫu để bán bất động sản dân cư có bốn đơn vị trở xuống hoặc nhà di động. Những thỏa thuận như vậy phải chứa một thông báo 10 điểm in đậm nêu rõ rằng hoa hồng bất động sản không được luật định và có thể được thương lượng, theo Bộ Luật Kinh Doanh và Nghề Nghiệp § 10147.5.

- ✓ Số tiền hoa hồng không được in sẵn trong hợp đồng mẫu cho 1-4 đơn vị dân cư hoặc nhà di động
- ✓ Một thông báo 10 điểm in đậm rằng các hoa hồng không được luật định và có thể thương lượng là bắt buộc
- ✓ Các từ ngữ được yêu cầu được nêu ra trong Bộ Luật Kinh Doanh và Nghề Nghiệp § 10147.5

22.3 Khi Nào Người Môi Giới Kiếm Được Hoa Hồng

Người môi giới kiếm được hoa hồng khi, trong thời gian hợp đồng có hiệu lực, họ hoàn thành các điều khoản của cơ quan bằng cách tìm được một người mua sẵn sàng, có thiện chí và có khả năng mua theo các điều kiện của chủ sở hữu. Tính sẵn sàng và thiện chí chỉ có thể được chứng minh bằng một đề nghị mua hàng thực tế. Chỉ đơn thuần giới thiệu một bất động sản cho khách hàng tiềm năng không làm cho người môi giới có quyền nhận hoa hồng. Nghĩa vụ của người môi giới là đạt được 'sự nhất trí về giá cả và điều khoản'. Nếu một hợp đồng hợp lệ được ký kết, người môi giới có quyền nhận hoa hồng ngay cả khi giao dịch không bao giờ hoàn tất.

- ✓ Tính sẵn sàng và thiện chí chỉ được chứng minh bằng một đề nghị mua thực tế
- ✓ Chỉ đơn thuần trình bày hoặc giới thiệu một bất động sản là không đủ để kiếm được hoa hồng
- ✓ Khi một hợp đồng hợp lệ được ký kết (sự nhất trí về giá cả và điều khoản), hoa hồng đã được kiếm ngay cả khi giao dịch không bao giờ hoàn tất

22.4 Procuring Cause Theo Open Listing

Theo open listing, broker NGƯỜI ĐẦU TIÊN tìm được khách hàng sẵn sàng, có ý định và có khả năng thanh toán theo các điều khoản niêm yết là procuring cause và được quyền nhận hoa hồng. Khi broker tìm được khách hàng, phải thông báo ngay lập tức cho chủ sở hữu. Người bán có thể chấp nhận lời đề nghị thỏa đáng đầu tiên và không có nghĩa vụ xác định broker nào là procuring cause trừ khi được thông báo rằng broker khác là procuring cause. Broker A không phải procuring cause nếu khách hàng của nó từ chối và sau đó bị thuyết phục bởi Broker B; nhưng Broker A vẫn là procuring cause nếu nó đã đạt được sự thống nhất ý kiến dù Broker B đã ký hợp đồng.

- ✓ Broker người đầu tiên tìm được khách hàng sẵn sàng, có ý định và có khả năng thanh toán là procuring cause
- ✓ Broker phải thông báo ngay lập tức cho chủ sở hữu khi tìm được khách hàng
- ✓ Người bán không có duty xác định procuring cause trừ khi được thông báo broker khác là procuring cause
- ✓ Broker đã đạt được sự thống nhất ý kiến là procuring cause ngay cả khi broker khác ký hợp đồng

22.5 Danh Sách Độc Quyền và Khôi Phục Hoa Hồng

Theo thỏa thuận đại lý độc quyền hoặc quyền bán độc quyền, người môi giới có cơ sở bổ sung để khôi phục tiền bù đắp và không nhất thiết phải đáp ứng các yêu cầu hiệu suất tiêu chuẩn. Nếu người môi giới bị cản trở thực hiện do chủ sở hữu bán hàng, bán hàng qua đại lý khác, hoặc chủ sở hữu rút tài sản khỏi thị trường, người môi giới thường sẽ có quyền nhận hoa hồng.

- ✓ Theo danh sách độc quyền, một người môi giới có thể khôi phục ngay cả khi không đáp ứng các yêu cầu hiệu suất tiêu chuẩn
- ✓ Người môi giới có quyền nhận hoa hồng nếu bị cản trở thực hiện bởi bán hàng của chủ sở hữu, bán hàng của đại lý khác, hoặc rút tài sản

22.6 Danh Sách Mở

Danh sách mở là loại không chính thức nhất. Chủ sở hữu giữ lại quyền thu hồi bất kỳ lúc nào, bán tài sản cho chính mình, hoặc niêm yết với một đại lý khác. Việc bán của chủ sở hữu hoặc một đại lý được thuê sau đó làm mất quyền hoa hồng của đại lý gốc.

- ✓ Chủ sở hữu có thể bán trực tiếp, niêm yết với người khác, hoặc thu hồi bất kỳ lúc nào theo danh sách mở
- ✓ Việc bán của chủ sở hữu hoặc đại lý khác làm mất quyền hoa hồng của đại lý gốc

22.7 Danh sách Đại lý Độc quyền

Theo một đại lý độc quyền, chủ sở hữu đồng ý chỉ làm việc với một môi giới để tìm kiếm người mua/người thuê/người cho vay. Hoa hồng của môi giới được bảo vệ chống lại các môi giới khác, nhưng chủ sở hữu vẫn giữ lại quyền bán/cho thuê/thế chấp riêng của mình và do đó có thể vô hiệu hóa yêu cầu hoa hồng của môi giới.

- ✓ Quyền nhận hoa hồng của môi giới được bảo vệ chống lại các môi giới khác trong suốt thời gian danh sách
- ✓ Chủ sở hữu vẫn có thể bán cá nhân và vô hiệu hóa yêu cầu hoa hồng của môi giới

22.8 Net Listing

Một net listing bao gồm việc người bán nhận được một mức giá ròng cụ thể, với hoa hồng của nhà môi giới là bất kỳ số tiền nào nhận được trên mức ròng đó. Net listings là hợp pháp ở California nhưng có thể dễ dàng dẫn đến vi phạm nhiệm vụ fiduciary, vì vậy chúng chỉ nên được sử dụng với các khách hàng tinh vi hoặc được đại diện độc lập, với đầy đủ disclosure.

- ✓ Hoa hồng của nhà môi giới theo net listing là bất kỳ số tiền nào nhận được trên mức giá ròng được chỉ định của người bán
- ✓ Net listings là hợp pháp ở California chỉ khi có đầy đủ disclosure và với các khách hàng tinh vi hoặc được đại diện độc lập

22.9 Dịch vụ Liệt kê Bội số và Các Nhà môi giới Hợp tác

MLS là một cơ chế để phổ biến thông tin liệt kê giữa các nhà môi giới; nó không phải là một thỏa thuận liệt kê. Theo lịch sử, việc gửi một liệt kê đến MLS đã mang theo một đề nghị một phía về subagency và bồi thường cho một nhà môi giới hợp tác. Kể từ khi thực hành giải quyết NAR có hiệu lực vào ngày 17 tháng Tám năm 2024, các đề nghị bồi thường cho nhà môi giới người mua không còn được phép công bố trên MLS; bồi thường nhà môi giới người mua được đàm phán ngoài MLS và các nhà môi giới người mua phải có một thỏa thuận đại diện người mua bằng văn bản trước khi tham quan nhà. Các nhà môi giới hợp tác ngày nay thường đại diện cho người mua thay vì hoạt động như các đại lý con của người bán. Thông tin một nhà môi giới đặt trong MLS có thể được chấp nhận tại tòa án như một đại diện của事实.

- ✓ MLS là một phương tiện để phổ biến các liệt kê, không phải là một thỏa thuận liệt kê chính nó
- ✓ Kể từ ngày 2024-08-17 (giải quyết NAR) các đề nghị bồi thường nhà môi giới người mua không còn được phép hiển thị trên MLS; bồi thường được đàm phán ngoài MLS
- ✓ Một nhà môi giới hợp tác ngày nay thường đại diện cho người mua theo một thỏa thuận đại diện người mua bằng văn bản thay vì hoạt động như đại lý con của người bán
- ✓ Thông tin hồ sơ MLS có thể được chấp nhận tại tòa án trong tuyên bố sai lệch

22.10 Hoa Hồng Có Thể Phụ Thuộc Vào Bất Kỳ Điều Kiện Hợp Pháp Nào

Việc thanh toán hoa hồng theo thỏa thuận niêm yết có thể được áp đặt điều kiện phụ thuộc vào bất kỳ điều kiện hợp pháp nào. Người bán có thể được miễn trừ trách nhiệm thanh toán nếu ngôn ngữ cho thấy thanh toán có điều kiện phụ thuộc vào một điều kiện không xảy ra. Người môi giới phải chứng minh rằng tất cả các điều kiện đã được thực hiện. Tuy nhiên, nếu người bán ngăn cản việc thực hiện thông qua gian lận, bất thiện chí hoặc thông đồng, người môi giới vẫn có thể được bồi thường ngay cả khi điều kiện không được thực hiện.

- ✓ Thanh toán hoa hồng có thể được áp đặt điều kiện phụ thuộc vào bất kỳ điều kiện hợp pháp nào
- ✓ Người môi giới có trách nhiệm chứng minh rằng tất cả các điều kiện đã được thực hiện
- ✓ Nếu người bán ngăn cản việc thực hiện thông qua gian lận, bất thiện chí hoặc thông đồng, người môi giới vẫn có thể được bồi thường

22.11 Các Thỏa Thuận Giữa Các Môi Giới Hợp Tác

Một thỏa thuận giữa các môi giới để chia sẻ phí hoặc hoa hồng là hợp pháp và có thể thực thi được như các hợp đồng khác, nhưng không tạo ra sự kết hợp hay liên doanh. Một môi giới hợp tác là nguyên nhân trực tiếp có thể lấy lại phần của môi giới bán từ môi giới niêm yết. Môi giới niêm yết chỉ có trách nhiệm với môi giới hợp tác nếu môi giới niêm yết đã nhận được hoa hồng từ người bán. Môi giới ban đầu không thể tước đoạt quyền của môi giới hợp tác bằng cách thỏa thuận với bên chính cho một số tiền thấp hơn mà không có sự đồng ý của môi giới hợp tác.

- ✓ Các thỏa thuận chia sẻ hoa hồng giữa các môi giới là hợp pháp và không tạo ra sự kết hợp hay liên doanh
- ✓ Môi giới niêm yết chỉ có trách nhiệm với môi giới hợp tác nếu môi giới niêm yết đã nhận được hoa hồng từ người bán
- ✓ Môi giới ban đầu không thể giảm phần của môi giới hợp tác bằng cách thỏa thuận cho số tiền thấp hơn mà không có sự đồng ý của môi giới hợp tác

22.12 Quyền của Chủ Sở Hữu Bán Cho Người Mua Theo Danh Sách Mở

Theo danh sách mở, việc chủ sở hữu bán cho người mua không được giới thiệu bởi nhân viên môi giới không vi phạm danh sách hoặc tạo ra trách nhiệm pháp lý. Tuy nhiên, chủ sở hữu không được giao dịch trực tiếp với khách hàng tiềm năng của đại lý để tránh hoa hồng. Hợp đồng đại lý không thể hoàn ngạn trong một thời gian cố định không cấm chủ sở hữu bán cho một người mà đại lý chưa từng đàm phán trước đó.

- ✓ Theo danh sách mở, chủ sở hữu có thể bán cho người mua không được giới thiệu bởi nhân viên môi giới mà không có trách nhiệm pháp lý
- ✓ Chủ sở hữu không được giao dịch trực tiếp với khách hàng tiềm năng của nhân viên môi giới để tránh trả hoa hồng
- ✓ Hợp đồng đại lý không thể hoàn ngạn trong một thời gian cố định không cấm bán cho một người mà đại

lý chưa từng đàm phán

22.13 Hoa Hồng Có Thể Thương Lượng Giữa Chủ Sở Hữu và Người Môi Giới

Số tiền hoa hồng được quy định trong hợp đồng tuyển dụng của người môi giới. Nếu không có khả năng đọc hoặc gian lận, bên ký kết bị ràng buộc bởi các điều khoản rõ ràng. Nếu không có số tiền bồi thường nào được nêu, pháp luật ngụ ý một l承诺 để trả hoa hồng thông thường hoặc phổ biến được tính phí trong khu vực cho các dịch vụ tương tự.

- ✓ Một bên ký hợp đồng bị ràng buộc bởi các điều khoản rõ ràng của nó nếu không có gian lận hoặc khả năng
- ✓ Nếu không có số tiền hoa hồng nào được nêu, pháp luật ngụ ý hoa hồng khu vực thông thường cho các dịch vụ tương tự

22.14 Người Bán Chịu Trách Nhiệm Khi Người Bán Đàm Phán Hợp Đồng

Một người bán đàm phán các điều khoản của hợp đồng chịu trách nhiệm về hình thức và nội dung của nó. Một môi giới không mất hoa hồng nếu, sau khi tạo ra một người mua sẵn sàng, có khả năng và có năng lực, kết quả là một hợp đồng không thể thực hiện được do lỗi, sơ suất hoặc sự thiếu hiểu biết của người bán. Nếu người bán tự hoàn thành hợp đồng một mình, người bán bị cấm từ chối hoa hồng dựa trên các lý do không thể thực hiện được.

- ✓ Người bán đàm phán hợp đồng chịu trách nhiệm về hình thức và nội dung của nó
- ✓ Môi giới giữ lại hoa hồng ngay cả khi lỗi của người bán làm cho hợp đồng không thể thực hiện được
- ✓ Người bán hoàn thành hợp đồng một mình bị cấm từ chối hoa hồng dựa trên lý do không thể thực hiện được

22.15 Sự Can Thiệp của Người Bán Với Các Đại Lý Cạnh Tranh

Theo danh sách mở với các đại lý môi giới cạnh tranh, các đại lý phải được phép hoạt động tự do và độc lập mà không bị chủ sở hữu can thiệp. Chủ sở hữu không có trách nhiệm gì đối với đại lý không thành công, nhưng không thể tránh được hoa hồng bằng cách tự thương lượng hợp đồng với khách hàng tiềm năng do đại lý tạo ra với các điều khoản tương tự đáng kể.

- ✓ Các đại lý cạnh tranh theo danh sách mở phải hoạt động tự do mà không bị chủ sở hữu can thiệp
- ✓ Chủ sở hữu không thể tránh được hoa hồng bằng cách tự thương lượng với khách hàng tiềm năng của đại lý theo những điều khoản tương tự đáng kể

22.16 Điều khoản Bảo vệ (An toàn) và Bán hàng Sau Khi Kết thúc

Để thu lại hoa hồng, một môi giới phải đưa ra một lời đề nghị thỏa đáng trong thời hạn của danh sách. Nếu bán hàng được thực hiện trực tiếp bởi người mua và người bán sau khi hết hạn với các điều khoản tương tự (hoặc chỉ giảm giá), môi giới có khả năng là nguyên nhân gây ra và có quyền được bồi thường. Một điều khoản bảo vệ/an toàn cho phép người bán phải trả hoa hồng nếu tài sản được bán trong một khoảng thời gian nhất định sau khi hết hạn cho một người mà môi giới đã đàm phán trong thời gian niêm yết. Các điều khoản như vậy thường yêu cầu môi giới phải cung cấp cho chủ sở hữu danh sách các khách hàng tiềm năng trong một số ngày quy định sau khi hết hạn. Người bán cũng có thể miễn trừ ngày hết hạn bằng cách khuyến khích môi giới tiếp tục nỗ lực.

- ✓ Nhìn chung, một môi giới phải đưa ra lời đề nghị trong thời hạn của danh sách
- ✓ Một điều khoản bảo vệ/an toàn bảo tồn hoa hồng trong một khoảng thời gian nhất định sau khi hết hạn cho các khách hàng tiềm năng mà môi giới đã đàm phán
- ✓ Điều khoản thường yêu cầu môi giới phải cung cấp danh sách khách hàng tiềm năng bằng văn bản trong một số ngày quy định sau khi hết hạn
- ✓ Người bán có thể miễn trừ ngày kết thúc bằng cách khuyến khích môi giới tiếp tục nỗ lực

22.17 Consideration và Licensing cho Agency

Consideration không cần thiết để tạo ra một agency; một đại lý miễn phí vẫn phải tuân theo các tiêu chuẩn agency nhưng không cần giấy phép. Tuy nhiên, nếu có bất kỳ kỳ vọng nào về bồi thường (xem rộng) trong một giao dịch tuân theo Luật Bất động sản, giấy phép là bắt buộc.

- ✓ Consideration không cần thiết để tạo ra một agency; một đại lý miễn phí vẫn bị ràng buộc bởi các nghĩa vụ agency
- ✓ Giấy phép được yêu cầu bất cứ khi nào có kỳ vọng bồi thường trong một giao dịch được bảo hiểm (B&P § 10131 et seq.)

22.18 Phục hồi Tort vì Can thiệp vào Hoa hồng của Broker

Một broker có thể phục hồi hoa hồng theo lý thuyết tort (thay vì hợp đồng) bằng cách chứng minh chủ sở hữu cố ý can thiệp vào lợi thế kinh tế tiềm năng của broker. Trong trường hợp tiêu biểu, một broker dựa vào biển 'FOR SALE - CONTACT YOUR LOCAL BROKER', đã đàm phán với những người mua và thông báo cho chủ sở hữu bằng văn bản rằng mình là nguyên nhân gây ra; chủ sở hữu đã bán cho nhóm đó mà không có broker. Tòa án từ chối hoa hồng hợp đồng (không có thỏa thuận bằng văn bản ký) nhưng cho phép kiện tort vì can thiệp cố ý. Sáu tiêu chí xác định xem có nợ chăm sóc hay không.

- ✓ Một broker có thể phục hồi theo lý thuyết tort về can thiệp cố ý ngay cả khi không có thỏa thuận hoa hồng bằng văn bản
- ✓ Sáu tiêu chí duty-of-care bao gồm: ý định ảnh hưởng đến đại lý, khả năng dự báo thiệt hại, sự chắc chắn của tổn thương, mối liên hệ giữa hành động và tổn thương, lỗi đạo đức, và chính sách công cộng về ngăn ngừa thiệt hại trong tương lai

CHAPTER 23

Broker Supervision and Liability

23.1 Trách Nhiệm Thay Thế của Người Môi Giới và Nhiệm Vụ Giám Sát

Ngay cả khi người môi giới không có lỗi cá nhân, họ có thể bị phải chịu trách nhiệm pháp lý vì hành vi sơ suất của các nhân viên bán hàng và đối tác môi giới hoạt động trong phạm vi của mối quan hệ đại lý của họ. Tình trạng độc lập của nhà thầu cho mục đích thuế không làm giảm bớt trách nhiệm này. Người môi giới phải thiết lập các chính sách, quy tắc, thủ tục và hệ thống để giám sát hành vi của các đối tác.

- ✓ Người môi giới giám sát chịu trách nhiệm thay thế cho các hành vi sơ suất của nhân viên bán hàng và đối tác môi giới
- ✓ Tình trạng độc lập của nhà thầu cho mục đích thuế không thay đổi mối quan hệ đại lý/nhân viên hoặc trách nhiệm của người môi giới
- ✓ 10 CCR § 2725 yêu cầu người môi giới giám sát phải thiết lập các chính sách và hệ thống để giám sát hành vi của các đối tác

23.2 Trách nhiệm pháp lý đối với Torts Cố ý và Hành vi Phạm tội

Thông thường, các nhà tuyển dụng không chịu trách nhiệm pháp lý đối với các torts cố ý hoặc tội phạm của các đại lý, nhưng broker giám sát SẼ chịu trách nhiệm khi broker phê chuẩn hành vi sai trái hoặc biết/nên biết và không thể ngăn chặn hợp lý (có thể dự đoán được). Khi broker biết rằng một nhân viên bán hàng đang gây ra gian lận, broker phải can thiệp và chấm dứt hành vi sai trái.

- ✓ Broker chịu trách nhiệm pháp lý đối với các torts cố ý/tội phạm của các cộng sự nếu broker phê chuẩn hoặc biết/nên biết và không thể ngăn chặn
- ✓ Broker biết về gian lận phải can thiệp, thực hiện các bước để dừng lại và xem xét chấm dứt liên quan đến người phạm tội

CHAPTER 24

Termination of Agency

24.1 Những Cách Chấm Dứt Đại Lý

Theo Bộ Luật Dân Sự § 2355, một đại lý có thể chấm dứt bằng cách: hết hạn kỳ hạn; hủy diệt đối tượng; tử vong của đại lý; từ bỏ của đại lý; hoặc mất năng lực hành động của đại lý. Phải có thông báo cho các bên thứ ba trong những trường hợp này; nếu không, đại lý cũ vẫn là một đại lý biểu面 đối với những người không nhận được thông báo.

- ✓ Bộ Luật Dân Sự § 2355 liệt kê năm cách chấm dứt đại lý: hết hạn kỳ hạn, hủy diệt đối tượng, tử vong của đại lý, từ bỏ, hoặc mất năng lực
- ✓ Phải thông báo về chấm dứt cho các bên thứ ba hoặc đại lý cũ vẫn là một đại lý biểu面
- ✓ Chấm dứt do tử vong/mất năng lực/thu hồi của thủ tục nhân là có hiệu lực đối với các bên thứ ba ngay cả khi không có thông báo

24.2 Quyền Của Chủ Sở Hữu Để Thu Hồi Đại Lý

Vì đại lý được thành lập dựa trên sự tin tưởng, chủ sở hữu có QUYỀN tuyệt đối để thu hồi bất cứ lúc nào trừ khi đại lý gắn liền với lợi ích. Tuy nhiên, chủ sở hữu có thể không có QUYỀN để thu hồi và có thể phải chịu trách nhiệm vì vi phạm hợp đồng nếu thu hồi mà không có lý do chính đáng. Quyền của môi giới để kiếm hoa hồng không phải là lợi ích ngăn cản việc thu hồi.

- ✓ Chủ sở hữu có quyền tuyệt đối để thu hồi đại lý trừ khi nó gắn liền với lợi ích
- ✓ Quyền của môi giới để kiếm hoa hồng KHÔNG phải là lợi ích ngăn cản việc chấm dứt
- ✓ Thu hồi mà không có lý do chính đáng có thể làm cho chủ sở hữu phải chịu trách nhiệm vì vi phạm hợp đồng hoặc hoa hồng (Blank v. Borden)

CHAPTER 25

Statutory Agency Disclosure (Civil Code § 2079.13–2079.25)

25.1 Các Điều Khoản Đại Lý và Trách Nhiệm của Nhà Môi Giới Được Xác Định

Bộ Luật Dân Sự § 2079.13 xác định các điều khoản đại lý chính cho các giao dịch bất động sản. Một 'agent' (đại lý) là nhà môi giới mà theo giấy phép của họ một danh sách được thực hiện hoặc một đề nghị mua được nhận được. Nhà môi giới chịu trách nhiệm về những nhân viên bán hàng và liên kết nhà môi giới hoạt động như đại lý; nhiệm vụ của họ đối với bất kỳ bên nào bằng với nhiệm vụ được ghi nhận bởi nhà môi giới. Một 'dual agent' (đại lý kép) hoạt động cho cả người bán và người mua. Một 'listing agreement' (hợp đồng danh sách) là một hợp đồng bằng văn bản ủy quyền cho đại lý bán hoặc tìm người mua. Một 'buyer-broker representation agreement' (hợp đồng đại diện của nhà môi giới người mua) là một hợp đồng bằng văn bản ủy quyền cho đại lý của người mua cung cấp các dịch vụ được cấp phép cho người mua.

- ✓ Nhà môi giới danh sách chịu trách nhiệm về những nhân viên bán hàng hoặc liên kết nhà môi giới hoạt động như các đại lý theo giấy phép của họ
- ✓ Nhiệm vụ của nhân viên bán hàng hoặc liên kết nhà môi giới đối với một bên bằng với nhiệm vụ được ghi nhận bởi nhà môi giới giám sát
- ✓ Các hợp đồng danh sách và hợp đồng đại diện của nhà môi giới người mua phải được thực hiện bằng văn bản
- ✓ Một đại lý kép hoạt động, trực tiếp hoặc thông qua một nhân viên bán hàng, cho cả người bán và người mua

25.2 Thời Điểm Giao Biểu Mẫu Công Bố Mối Quan Hệ Đại Lý

Biểu mẫu Công Bố Mối Quan Hệ Đại Lý (§ 2079.16) phải được cung cấp vào những thời điểm cụ thể. Đại lý của người bán phải cung cấp cho người bán trước khi ký hợp đồng niêm yết. Đại lý của người mua phải cung cấp cho người mua sớm nhất có thể trước khi ký hợp đồng đại diện người mua và trước kề chào hàng của người mua. Nếu chào hàng không được chuẩn bị bởi đại lý của người mua, phải giao trước hoặc vào ngày làm việc tiếp theo sau khi nhận chào hàng. Đại lý phải lấy được xác nhận ký nhận.

- ✓ Đại lý của người bán phải giao biểu mẫu công bố cho người bán trước khi ký hợp đồng niêm yết
- ✓ Đại lý của người mua phải giao biểu mẫu sớm nhất có thể trước hợp đồng đại diện người mua và chào hàng
- ✓ Nếu chào hàng không được chuẩn bị bởi đại lý người mua, phải giao không muộn hơn ngày làm việc tiếp theo sau khi nhận
- ✓ Đại lý phải lấy xác nhận ký nhận trừ khi được quy định trong § 2079.15

25.3 Nội Dung Biểu Mẫu Công Bố Mối Quan Hệ Đại Lý Bất Động Sản

Phần 2079.16 yêu cầu biểu mẫu chính xác 'Disclosure Regarding Real Estate Agency Relationship.' Một đại lý người bán có một nghĩa vụ tín thác đối với người bán về mức độ chăm sóc, tính liêm chính, trung thực và lòng trung thành cao nhất. Đối với cả người mua và người bán, tất cả các đại lý đều có nghĩa vụ: thực hiện kỹ năng và chăm sóc hợp lý; giao dịch trung thực, công bằng và lành mạnh; và nghĩa vụ công bố tất cả các sự kiện có ảnh hưởng trọng yếu đến giá trị hoặc tính mong muốn của tài sản không được biết hoặc không nằm trong sự chú ý cẩn thận của các bên. Một đại lý kép có nghĩa vụ tín thác đối với cả hai bên nhưng không được phép công bố thông tin bảo mật (vị thế tài chính, động lực, vị thế thương lượng) mà không có sự cho phép rõ ràng.

- ✓ Một đại lý người bán hoặc người mua có nghĩa vụ tín thác đối với bên chính của họ về mức độ chăm sóc, tính liêm chính, trung thực và lòng trung thành cao nhất
- ✓ Tất cả các đại lý đều có nghĩa vụ đối với cả hai bên công bố các sự kiện trọng yếu ảnh hưởng đến giá trị hoặc tính mong muốn không dễ quan sát được
- ✓ Một đại lý kép phải có sự hiểu biết và sự đồng ý của cả hai bên
- ✓ Một đại lý kép không được phép công bố thông tin bảo mật ảnh hưởng đến giá mà không có sự cho phép rõ ràng

25.4 Xác nhận Mối quan hệ Đại lý

Theo § 2079.17, trong thời gian hợp lý sớm nhất, đại lý của người mua phải công bố cho người mua và người bán liệu có hoạt động như đại lý của người mua hay đại lý kép, và đại lý của người bán phải công bố trạng thái của họ cho người bán. Mối quan hệ đại lý phải được xác nhận trong hợp đồng mua hoặc một văn bản riêng biệt được thực hiện hoặc xác nhận trước hoặc cùng lúc với thực hiện hợp đồng, sử dụng mẫu xác nhận theo luật định xác định công ty môi giới và số giấy phép. Xác nhận này là ngoài việc công bố § 2079.14.

- ✓ Mối quan hệ đại lý phải được xác nhận trong hợp đồng mua hoặc một văn bản riêng biệt
- ✓ Xác nhận phải xảy ra trước hoặc cùng lúc với thực hiện hợp đồng
- ✓ Xác nhận phải xác định công ty môi giới và số giấy phép trong mẫu theo luật định
- ✓ Yêu cầu xác nhận là ngoài mẫu công bố § 2079.14

25.5 Hạn Chế Thông Tin Bảo Mật Của Đại Lý Kép

Mục 2079.21 cấm một đại lý kép tiết lộ, không có sự cho phép rõ ràng, thông tin bảo mật thu được từ người bán cho người mua hoặc từ người mua cho người bán. 'Thông tin bảo mật' có nghĩa là các sự kiện về tình hình tài chính của khách hàng, động lực, vị trí mặc cả, hoặc thông tin cá nhân ảnh hưởng đến giá (ví dụ, người bán sẵn sàng chấp nhận ít hơn giá niêm yết, hoặc người mua sẵn sàng trả nhiều hơn giá đề xuất). Điều này không thay đổi các nghĩa vụ liên quan đến thông tin bảo mật khác ngoài giá.

- ✓ Một đại lý kép không được tiết lộ thông tin bảo mật của người bán cho người mua mà không có sự cho phép rõ ràng
- ✓ Một đại lý kép không được tiết lộ thông tin bảo mật của người mua cho người bán mà không có sự cho phép rõ ràng
- ✓ Thông tin bảo mật bao gồm sự sẵn sàng chấp nhận ít hơn hoặc trả nhiều hơn giá được nêu

25.6 Định Nghĩa Tài Sản Gia Đình Đơn và Tài Sản Thương Mại

Nhằm mục đích công bố cơ quan, 'tài sản nhà ở gia đình đơn' có nghĩa là tài sản bất động sản được cải thiện với một đến bốn đơn vị ở (bao gồm quyền thuê vượt quá một năm), một đơn vị trong hợp tác xã cổ phiếu/condo/PUD, hoặc nhà di động/nhà sản xuất được bán qua một môi giới theo B&P § 10131.6. 'Tài sản bất động sản thương mại' có nghĩa là tất cả tài sản bất động sản ngoại trừ nhà ở gia đình đơn, đơn vị ở nhà ở theo § 1940, nhà di động, đất trống và phương tiện giải trí. 'Bán' bao gồm các giao dịch trao đổi, hợp đồng bán tài sản bất động sản và quyền thuê vượt quá một năm.

- ✓ Tài sản nhà ở gia đình đơn bao gồm 1-4 đơn vị ở và quyền thuê vượt quá một năm
- ✓ 'Bán' bao gồm các giao dịch trao đổi và việc tạo ra quyền thuê vượt quá thời hạn một năm
- ✓ Tài sản bất động sản thương mại loại trừ nhà ở gia đình đơn, nhà di động, đất trống và xe giải trí

25.7 Từ chối Ký Xác nhận Nhận biên lai

Theo § 2079.15, nếu người bán hoặc người mua từ chối ký xác nhận nhận biên lai mẫu tiết lộ đại lý được yêu cầu theo § 2079.14, đại lý phải nêu rõ, ký và ghi ngày tháng một bản khai thư bằng văn bản về các sự kiện của sự từ chối. Điều này bảo tồn sự tuân thủ bất chấp sự từ chối của bên.

- ✓ Nếu một bên từ chối ký xác nhận, đại lý phải chuẩn bị một bản khai thư bằng văn bản về sự từ chối
- ✓ Đại lý phải ký và ghi ngày tháng bản khai thư bằng văn bản về các sự kiện của sự từ chối

25.8 Tiền Bồi Thường Không Xác Định Mối Quan Hệ Đại Lý

Theo § 2079.19, việc thanh toán hoặc nghĩa vụ thanh toán tiền bồi thường cho một đại lý bởi người bán hoặc người mua không nhất thiết xác định mối quan hệ đại lý. Một đại lý niêm yết và đại lý bán có thể thỏa thuận chia sẻ hoa hồng, và các điều khoản như vậy không xác định một mối quan hệ cụ thể. Một đại lý của người mua có thể nhận tiền bồi thường từ người bán mà không trở thành đại lý của người bán.

- ✓ Người thanh toán hoa hồng không nhất thiết xác định mối quan hệ đại lý
- ✓ Các đại lý niêm yết và bán có thể chia sẻ hoa hồng mà không thay đổi tình trạng đại lý tương ứng của họ

25.9 Sửa Đổi Mối Quan Hệ Đại Lý

Theo § 2079.23, hợp đồng giữa chủ sở hữu và đại lý có thể được sửa đổi để thay đổi mối quan hệ đại lý bất kỳ lúc nào trước khi thực hiện hành động là đối tượng của đại lý, với sự đồng ý bằng văn bản của các bên. Một công ty cho vay/đấu giá kiểm soát giao dịch không được yêu cầu chủ sở hữu nhà hoặc đại lý niêm yết phải bảo vệ hoặc bồi thường cho công ty này như một điều kiện để được phê duyệt; những điều khoản như vậy là không có hiệu lực và không thể thi hành được.

- ✓ Mối quan hệ đại lý có thể được sửa đổi trước khi thực hiện với sự đồng ý bằng văn bản của các bên
- ✓ Các điều khoản yêu cầu chủ sở hữu nhà hoặc đại lý niêm yết phải bồi thường cho công ty cho vay hoặc công ty đấu giá là không có hiệu lực và không thể thi hành được

25.10 Không Giảm Nhẹ Các Nghĩa Vụ Tiết Lộ Thông Tin

Mục 2079.24 quy định rằng không có gì trong bài viết này làm giảm nghĩa vụ tiết lộ thông tin mà các đại lý và các người được cấp phép liên kết của họ phải tuân thủ đối với những người mua và người bán, hoặc miễn trừ họ khỏi trách nhiệm pháp lý về hành vi của họ hoặc vi phạm nghĩa vụ tín thác hoặc nghĩa vụ tiết lộ thông tin. Một đại lý của người bán cũng có thể là đại lý của người mua (§ 2079.22), và việc một bên chọn không được đại diện không tự động làm cho đại lý kia trở thành đại lý kép.

- ✓ Không có gì trong bài viết này làm giảm nhẹ nghĩa vụ tiết lộ thông tin hoặc nghĩa vụ tín thác của một đại lý đối với những người mua và người bán
- ✓ Việc một bên chọn không được đại diện không tự động làm cho đại lý kia trở thành đại lý kép

CHAPTER 26

Listing, Buyer-Broker, MLS and Mortgage-Broker Fiduciary Statutes

26.1 Thỏa Thuận Đại Diện Giữa Người Mua Và Môi Giới Bắt Buộc

Một thỏa thuận đại diện giữa người mua và môi giới phải được thực hiện giữa đại lý của người mua và người mua càng sớm càng tốt, nhưng không muộn hơn khi thực hiện đơn đề nghị mua bất động sản của người mua. Nó phải bao gồm các điều khoản về bù thế cho môi giới, các dịch vụ sẽ được cung cấp, khi nào bù thế đến hạn, và chấm dứt hợp đồng. Trước khi thực hiện, đại lý của người mua phải cung cấp mẫu công khai về đại lý được yêu cầu bởi Mục 2079.14.

- ✓ Thỏa thuận phải được thực hiện không muộn hơn khi thực hiện đơn đề nghị mua của người mua
- ✓ Phải bao gồm bù thế, các dịch vụ được cung cấp, khi nào bù thế đến hạn, và các điều khoản chấm dứt
- ✓ Đại lý của người mua phải trước tiên cung cấp mẫu công khai về đại lý theo § 2079.14

26.2 Hạn Chế Thời Hạn và Gia Hạn Hợp Đồng Người Mua - Môi Giới

Hợp đồng đại diện người mua-môi giới không được kéo dài quá ba tháng kể từ ngày lập (trừ trường hợp công ty, LLC hoặc đối tác). Hợp đồng không được tự động gia hạn; bất kỳ gia hạn nào cũng phải bằng văn bản, có ghi ngày tháng và được ký bởi tất cả các bên, và gia hạn không được vượt quá ba tháng. Hợp đồng được lập vi phạm là vô hiệu và không thể thi hành; người cấp phép vi phạm được coi là đã vi phạm luật cấp phép của họ.

- ✓ Hợp đồng không được kéo dài quá ba tháng (trừ trường hợp người mua là tổ chức)
- ✓ Không tự động gia hạn; gia hạn phải bằng văn bản, có ghi ngày tháng, được ký và được giới hạn trong ba tháng
- ✓ Hợp đồng vi phạm là vô hiệu và không thể thi hành; người cấp phép vi phạm vi phạm luật cấp phép của họ

26.3 Giới Hạn Thời Hạn cho Hợp Đồng Niêm Yết Độc Quyền

Theo luật pháp, hợp đồng niêm yết độc quyền đối với bất động sản dân cư một gia đình (một đến bốn đơn vị, hoặc đơn vị hợp tác xã/căn hộ/PUD, nhà di động được bán thông qua người giữ phép, v.v.) không được vượt quá 24 tháng kể từ ngày lập (ngoại trừ các công ty, LLC hoặc hỏi đáp). Các hợp đồng không thể gia hạn tự động; các gia hạn phải bằng văn bản, có ngày tháng và ký tên, và không được vượt quá 12 tháng.

- ✓ Các hợp đồng niêm yết độc quyền đối với bất động sản dân cư một gia đình không được vượt quá 24 tháng
- ✓ Các gia hạn phải bằng văn bản, có ngày tháng, ký tên, và không được vượt quá 12 tháng
- ✓ Bất động sản dân cư một gia đình bao gồm tài sản 1–4 đơn vị, đơn vị hợp tác xã/căn hộ/PUD, và một số nhà di động

26.4 Quyền Hiển Thị Biển Báo Bán

Bất kỳ quy định nào cấm hoặc hạn chế chủ sở hữu tài sản hoặc đại lý của họ từ việc hiển thị các biển báo được đặt hợp lý, có kích thước hợp lý quảng cáo tài sản để bán, cho thuê hoặc trao đổi là vô hiệu vì là một hạn chế không hợp lý đối với quyền chuyển nhượng. Chủ sở hữu và đại lý có thể hiển thị các biển báo quảng cáo bán/cho thuê/trao đổi, hướng dẫn, và tên, địa chỉ và số điện thoại của chủ sở hữu hoặc đại lý.

- ✓ Các quy định cấm biển báo bán/cho thuê/trao đổi hợp lý là vô hiệu vì là một hạn chế không hợp lý đối với quyền chuyển nhượng
- ✓ Các biển báo phải được đặt hợp lý, trong tầm nhìn rõ ràng, có kích thước/thiết kế hợp lý, và không ảnh hưởng xấu đến an toàn công cộng
- ✓ Nội dung biển báo được phép bao gồm thông báo bán/cho thuê/trao đổi, hướng dẫn, và tên, địa chỉ, và số điện thoại của chủ sở hữu hoặc đại lý

26.5 Yêu cầu về Ủy quyền và Độ chính xác của MLS

Một danh sách không được đăng trên MLS trừ khi được ủy quyền hoặc chỉ đạo bởi người bán trong hợp đồng danh sách. Một agent hoặc người định giá đặt danh sách hoặc thông tin trên MLS chịu trách nhiệm về tính xác thực của tất cả các tuyên bố mà họ biết hoặc nên biết, với bất kỳ ai bị tổn hại bởi sự sai sót hoặc không chính xác. MLS phải lưu giữ thông tin danh sách trong ít nhất ba năm.

- ✓ Một danh sách không được đăng trên MLS trừ khi được ủy quyền hoặc chỉ đạo bởi người bán trong hợp đồng danh sách
- ✓ Agent/người định giá chịu trách nhiệm về tính xác thực của các tuyên bố với bất kỳ ai bị tổn hại bởi sự không chính xác của họ
- ✓ MLS phải lưu giữ thông tin danh sách trong ít nhất ba năm

26.6 Cấm Ghi Danh và Các Hình Phạt

Việc ghi danh hoặc cố gắng ghi danh một hợp đồng danh sách độc quyền (hoặc các bản ghi nhớ/thông báo về hợp đồng) với người ghi danh huyện, hoặc thực thi hợp đồng được thực hiện hoặc ghi danh vi phạm, là trái pháp luật. Hợp đồng như vậy là vô hiệu và không có khả năng thi hành; chủ nhà có thể giữ lại bất kỳ xét xứ nào được nhận. Một vi phạm cũng cấu thành vi phạm theo Điều 1770, và một người cấp phép vi phạm được coi là đã vi phạm luật cấp phép của họ.

- ✓ Ghi danh hoặc cố gắng ghi danh một hợp đồng danh sách độc quyền là trái pháp luật
- ✓ Các hợp đồng vi phạm là vô hiệu và không có khả năng thi hành và chủ nhà có thể giữ lại xét xứ được nhận
- ✓ Một người cấp phép vi phạm điều này được coi là đã vi phạm luật cấp phép của họ
- ✓ Bộ Luật Chính Phủ § 27280.6 riêng biệt cấm người ghi danh huyện ghi danh một hợp đồng danh sách độc quyền hoặc thông báo về hợp đồng

26.7 Người Môi Giới Thế Chấp Có Nghĩa Vụ Tín Thác với Người Vay

Theo § 2923.1, một người môi giới thế chấp cung cấp dịch vụ môi giới thế chấp cho người vay là người có trách nhiệm tín thác của người vay, và bất kỳ sự vi phạm nào đối với những nghĩa vụ tín thác này là vi phạm luật cấp phép của người môi giới. Người môi giới phải ưu tiên lợi ích kinh tế của người vay trước lợi ích của chính người môi giới. Nghĩa vụ này được áp dụng bất kể người môi giới có hoạt động như đại lý cho bên khác hay không. 'Dịch vụ môi giới thế chấp' có nghĩa là sắp xếp, với tư cách là đại lý độc quyền cho người vay hoặc đại lý kép, một khoản vay thế chấp dân cư (được bảo đảm bằng 1-4 đơn vị dân cư) do bên thứ ba không liên kết cung cấp.

- ✓ Người môi giới thế chấp là người có trách nhiệm tín thác với người vay và phải ưu tiên lợi ích kinh tế của người vay
- ✓ Sự vi phạm nghĩa vụ tín thác của người môi giới là vi phạm luật cấp phép của người môi giới
- ✓ Nghĩa vụ tín thác áp dụng bất kể người môi giới có hoạt động cho bên khác hay không
- ✓ Đạo luật Tài chính § 4979.5 áp dụng cùng một nghĩa vụ tín thác cho các người môi giới sắp xếp các khoản vay được bảo hiểm (chi phí cao)

26.8 Định Nghĩa Tác Nhân Trong Danh Sách Bất Động Sản

Theo mục đích của bài viết danh sách, một 'tác nhân' là người được pháp luật cho phép hành động với tư cách đó đối với loại tài sản này và được cấp giấy phép hoạt động như một môi giới bất động sản theo B&P Code Section 10130 et seq., hoặc là người được cấp giấy phép theo định nghĩa trong Health and Safety Code Section 18006 (nhà sản xuất).

- ✓ Một 'tác nhân' phải được cấp giấy phép hoạt động như một môi giới bất động sản hoặc người được cấp giấy phép theo Health & Safety Code Section 18006
- ✓ Tác nhân phải được pháp luật cho phép hành động đối với loại tài sản đó

26.9 Định Nghĩa Về Dịch Vụ Liệt Kê Đa Hình (Multiple Listing Service)

Dịch vụ liệt kê đa hình (MLS) là một cơ sở hợp tác của các nhà môi giới và người định giá hoạt động thông qua một trung gian không tự mình hoạt động như nhà môi giới hay người định giá, thông qua đó các nhà môi giới thiết lập các hợp đồng bồi thường rõ ràng hoặc ngụ ý giữa những người tham gia MLS, hoặc có thể được sử dụng để chuẩn bị các đánh giá thị trường và định giá tài sản bất động sản.

- ✓ Trung gian MLS không tự mình hoạt động như nhà môi giới hoặc người định giá
- ✓ MLS cho phép các hợp đồng bồi thường rõ ràng hoặc ngụ ý giữa các nhà môi giới tham gia

CHAPTER 27

Value: Concepts, Principles and Definitions

27.1 Định nghĩa Định giá và Giá trị Thị trường

Định giá là hành động hoặc quá trình phát triển một ý kiến về giá trị. Giá trị là giá trị hiện tại của tất cả các quyền lợi từ những lợi ích trong tương lai phát sinh từ quyền sở hữu tài sản. Các quyền sở hữu tài sản bất động sản thường được định giá theo Giá trị Thị trường—mức giá có khả năng cao nhất mà tài sản sẽ đạt được nếu được tự do chào bán trên thị trường mở với cả người mua sẵn sàng và người bán sẵn sàng.

- ✓ Định giá là một ý kiến về giá trị của một tài sản được mô tả đầy đủ tại một ngày xác định
- ✓ Giá trị Thị trường là mức giá có khả năng cao nhất với người mua sẵn sàng và người bán sẵn sàng trên thị trường mở
- ✓ Các định giá chủ yếu liên quan đến định giá bất động sản fee simple trái ngược với định giá lợi ích một phần
- ✓ Các người định giá có giấy phép/được chứng nhận tại California phải tuân thủ USPAP

27.2 Nguyên tắc Thay thế

Nguyên tắc thay thế là cơ sở của quá trình định giá. Giá trị có xu hướng được xác định bởi chi phí mua một sản phẩm thay thế có mức độ mong muốn tương đương. Một người mua sẽ không trả nhiều hơn, và một người bán không mong đợi ít hơn, so với giá của một bất động sản thay thế tương đương. Nếu chủ sở hữu tuyên bố rằng một ngôi nhà trị giá $95,000 nhưng một sản phẩm thay thế có các tính năng giống nhau có giá $90,000, thì giá trị là khoảng $90,000.

- ✓ Giá trị được xác định bởi chi phí mua một sản phẩm thay thế có mức độ mong muốn tương đương
- ✓ Thay thế là cơ sở của quá trình định giá
- ✓ Một người mua không trả nhiều hơn giá của một bất động sản thay thế tương đương

27.3 Nguyên tắc Sử dụng Cao nhất và Tốt nhất

Sử dụng cao nhất và tốt nhất là sử dụng mang lại lợi nhuận ròng lớn nhất cho đất đai trong một khoảng thời gian nhất định. Người định giá áp dụng bốn tiêu chí: việc sử dụng phải (1) được phép luật cho phép, (2) khả thi về mặt vật lý, (3) khả thi về mặt kinh tế, và (4) là hình thức sử dụng hiệu quả nhất. Có thể có hai hình thức sử dụng—một với đất trống và một khi đất đã được cải tạo—được kết hợp thành một quyết định cuối cùng.

- ✓ Sử dụng cao nhất và tốt nhất mang lại lợi nhuận ròng lớn nhất cho đất đai
- ✓ Bốn tiêu chí: được phép luật cho phép, khả thi về mặt vật lý, khả thi về mặt kinh tế, hiệu quả nhất
- ✓ Đất đai phải được phân tích và đánh giá phù hợp với sử dụng cao nhất và tốt nhất

27.4 Các Nguyên Tắc Tiến Triển và Suy Thoái

Tiến triển: giá trị của một bất động sản có giá trị thấp hơn được tăng cường do liên kết với nhiều đối tượng tương tự có giá trị cao hơn (under-improvement). Suy thoái: giá trị của một bất động sản có giá trị cao hơn bị giảm do liên kết với nhiều đối tượng có giá trị thấp hơn (super adequacy hoặc over-improvement).

- ✓ Tiến triển nâng cao giá trị của một bất động sản có giá trị thấp hơn gần các bất động sản có giá trị cao hơn
- ✓ Suy thoái giảm giá trị của một bất động sản có giá trị cao hơn gần các bất động sản có giá trị thấp hơn
- ✓ Suy thoái liên quan đến over-improvement/super adequacy; tiến triển liên quan đến under-improvement

27.5 Nguyên tắc Dự tính và Phương pháp Tiếp cận Thu nhập

Giá trị được tạo ra bởi những lợi ích trong tương lai dự kiến từ tài sản. Trong Phân tích Giá trị Thị trường, các định giá viên ước tính giá trị hiện tại của những lợi ích tương lai—đây là cơ sở cho phương pháp tiếp cận thu nhập. Phương pháp tiếp cận thu nhập phân tích giá trị hiện tại của thu nhập ròng dự kiến trong tương lai và giá trị tái bán dự kiến.

- ✓ Dự tính cho rằng giá trị được tạo ra bởi những lợi ích trong tương lai dự kiến
- ✓ Dự tính là cơ sở cho phương pháp tiếp cận thu nhập đối với giá trị
- ✓ Phương pháp tiếp cận thu nhập phân tích giá trị hiện tại của thu nhập ròng dự kiến trong tương lai và giá trị tái bán

27.6 Phân Biệt Giữa Chi Phí, Giá Cả và Giá Trị

USPAP phân biệt giữa chi phí, giá cả và giá trị. Chi phí là số tiền cần thiết để tạo ra, sản xuất hoặc có được một bất động sản (một thực tế hoặc ước tính thực tế). Giá cả là số tiền được yêu cầu, đề nghị hoặc thanh toán (khi được nêu, là một thực tế). Giá trị là mối quan hệ tiền tệ giữa các bất động sản và những người mua, bán hoặc sử dụng chúng—không bao giờ là thực tế, luôn là ý kiến phải được xác định rõ (ví dụ: giá trị thị trường, thanh lý, giá trị đầu tư).

- ✓ Chi phí là số tiền cần thiết để tạo ra hoặc có được một bất động sản
- ✓ Giá cả là số tiền được yêu cầu, đề nghị hoặc thanh toán; khi được nêu, nó là một thực tế
- ✓ Giá trị là ý kiến, không bao giờ là thực tế, và luôn phải được xác định rõ
- ✓ Giá cả được thanh toán có thể hoặc không liên quan đến giá trị được gán bởi những người khác

27.7 Bốn Yếu Tố của Giá Trị

Có bốn yếu tố cơ bản của giá trị: Tiện ích (Utility), Hiếm hoi (Scarcity), Nhu cầu (Demand) (có khả năng tài chính để mua), và Khả năng chuyển nhượng (Transferability). Không có yếu tố nào riêng lẻ tạo ra giá trị; tất cả phải có mặt. Một từ viết tắt hữu ích là DUST. Tiện ích tạo ra nhu cầu, nhưng nhu cầu phải được hỗ trợ bởi sức mua. Các chu kỳ bất động sản gây ra những biến động trong các yếu tố này.

- ✓ Bốn yếu tố là Utility, Scarcity, Demand, và Transferability (DUST)
- ✓ Tất cả bốn yếu tố phải có mặt để đạt được giá trị
- ✓ Nhu cầu phải được hỗ trợ bởi sức mua để có hiệu quả

27.8 Các Loại Lỗi Thời Và Khấu Hao

Các định giá viên xem xét lỗi thời về chức năng và bên ngoài. Lỗi thời bên ngoài (kinh tế) là do các yếu tố ngoài ranh giới tài sản gây ra và không thể khắc phục. Lỗi thời về chức năng là do thiếu hụt hoặc dư thừa gây ra và có thể khắc phục hoặc không thể khắc phục. Lỗi thời về chức năng có thể khắc phục mang lại lợi nhuận tích cực nếu được sửa chữa (chi phí khắc phục nhỏ hơn giá trị được thêm vào).

- ✓ Lỗi thời bên ngoài/kinh tế là do các yếu tố bên ngoài gây ra và không thể khắc phục
- ✓ Lỗi thời về chức năng là kết quả của thiếu hụt hoặc dư thừa
- ✓ Lỗi thời về chức năng có thể khắc phục chi phí ít hơn mức giá thị trường sẽ trả
- ✓ Lỗi thời không thể khắc phục chi phí nhiều hơn mức giá thị trường sẽ trả

27.9 Tập Hợp Quyền Lợi Trong Bất Động Sản

Các quyền lợi trong bất động sản được gọi là 'Tập Hợp Quyền Lợi,' bao gồm quyền chiếm hữu và sử dụng; bán toàn bộ hoặc một phần; để lại trong di chúc; và chuyển nhượng theo hợp đồng trong một khoảng thời gian nhất định (cho thuê). Nó cũng ngụ ý quyền KHÔNG thực hiện bất kỳ hành động nào trong số này. Những quyền này bị hạn chế bởi các quyền hạn của chính phủ.

- ✓ Tập Hợp Quyền Lợi bao gồm chiếm hữu/sử dụng, bán, để lại di chúc, và cho thuê
- ✓ Các quyền lợi bị hạn chế bởi thuế, quyền tư hữu công, quyền cảnh sát, và tịch thu tài sản
- ✓ Người định giá phải biết các quyền lợi trong một tài sản trước khi thực hiện định giá phù hợp

27.10 Các Nguyên Tắc về Phù Hợp, Thay Đổi và Cung/Cầu

Phù hợp: giá trị tối đa được thực hiện khi các mục đích sử dụng đất tương thích với sự hài hòa kiến trúc (zoning giúp đặt các tiêu chuẩn). Thay đổi: bất động sản luôn trong tình trạng thay đổi liên tục ảnh hưởng đến các tài sản, khu phố và thành phố. Cung và cầu: giá thay đổi trực tiếp với cầu và ngược lại với cung.

- ✓ Phù hợp giữ lại giá trị tối đa từ các mục đích sử dụng đất tương thích
- ✓ Cung và cầu: giá thay đổi trực tiếp với cầu và ngược lại với cung
- ✓ Thay đổi phản ánh rằng bất động sản luôn trong trạng thái thay đổi liên tục

27.11 Nguyên tắc Đóng góp

Một phần của tài sản được định giá theo tỷ lệ đóng góp của nó vào giá trị của toàn bộ tài sản, hoặc bằng cách đo lường mức độ giảm giá trị của toàn bộ nếu thiếu phần đó. Giá trị tối đa được đạt được khi các cải tiến mang lại lợi nhuận ròng cao nhất phù hợp với khoản đầu tư.

- ✓ Một thành phần được định giá theo đóng góp của nó vào giá trị của toàn bộ
- ✓ Giá trị tối đa xảy ra khi các cải tiến mang lại lợi nhuận ròng cao nhất
- ✓ Đóng góp đo lường mức độ mà sự vắng mặt của một phần làm giảm giá trị

27.12 Nguyên tắc về Cạnh tranh, Cân bằng và Vòng đời Bốn giai đoạn

Cạnh tranh: được tạo ra ở những nơi có lợi nhuận lớn, điều này có thể dẫn đến thừa cung và giá thấp hơn. Cân bằng: giá trị được tạo ra khi các yếu tố đối lập ở trạng thái cân bằng; sự mất cân bằng đến từ cải thiện quá mức hoặc thiếu cải thiện. Vòng đời bốn giai đoạn: tất cả tài sản đều trải qua giai đoạn tăng trưởng, ổn định, suy giảm và tái sinh.

- ✓ Cạnh tranh được tạo ra ở những nơi có lợi nhuận lớn
- ✓ Cân bằng được đạt được bằng cách phát triển một khu đất theo mục đích sử dụng cao nhất và tốt nhất
- ✓ Vòng đời bốn giai đoạn là tăng trưởng, ổn định, suy giảm và tái sinh

27.13 Giá Trị Hữu Dụng so với Giá Trị Thị Trường

Giá Trị Hữu Dụng là giá trị hướng tới một mục đích sử dụng cụ thể (giá trị chủ quan), bao gồm các tiện nghi hoặc giá trị cho một người/mục đích cụ thể. Giá Trị Thị Trường là số tiền mà theo đó một bất động sản có thể được bán trong điều kiện thị trường hiện hành—giá trị khách quan dựa trên khái niệm người mua sẵn sàng/người bán sẵn sàng.

- ✓ Giá Trị Hữu Dụng là chủ quan, hướng tới một mục đích sử dụng cụ thể
- ✓ Giá Trị Thị Trường là khách quan, dựa trên người mua sẵn sàng và người bán sẵn sàng
- ✓ Các loại giá trị bao gồm Liquidation, Market, Investment, và Assessed Value

27.14 Các Điều Kiện Định Nghĩa Giá Trị Thị Trường Liên Bang

Định nghĩa Giá Trị Thị Trường theo quy định là giá cao nhất mà một tài sản có thể mang lại trên một thị trường mở cạnh tranh dưới các điều kiện cần thiết cho một giao dịch công bằng. Các điều kiện ngầm định: người mua/bán thường có động lực và được thông tin đầy đủ, hành động theo lợi ích riêng; được cấp thời gian hợp lý để tiếp xúc thị trường; thanh toán bằng tiền mặt hoặc các điều khoản tương đương; và giá không bị ảnh hưởng bởi hình thức tài chính đặc biệt hoặc sáng tạo.

- ✓ Người mua và người bán phải thường có động lực và được thông tin đầy đủ
- ✓ Phải cấp một khoảng thời gian hợp lý cho quá trình tiếp xúc thị trường
- ✓ Giá không được ảnh hưởng bởi hình thức tài chính đặc biệt hoặc sáng tạo, hoặc những nhượng bộ
- ✓ Thanh toán bằng tiền mặt hoặc các hình thức tài chính tương đương

27.15 Bốn Lực Lượng Ảnh Hưởng đến Giá Trị

Giá trị được tạo ra, duy trì, sửa đổi và hủy bỏ bởi sự tương tác của bốn lực lượng lớn: (1) Đặc điểm môi trường và vật lý, (2) Lý tưởng và tiêu chuẩn xã hội, (3) Ảnh hưởng kinh tế, và (4) Quy định chính trị/chính phủ. Các lực lượng này liên kết với nhau và liên tục thay đổi.

- ✓ Bốn lực lượng là Vật lý, Xã hội, Kinh tế và Chính trị/Chính phủ
- ✓ Các lực lượng này liên kết với nhau và mỗi cái liên tục thay đổi
- ✓ Các khu phố bị ảnh hưởng bởi bốn lực lượng ảnh hưởng đến giá trị

27.16 Plottage và Assemblage

Plottage hoặc assemblage là mức tăng giá trị được tạo ra khi nhiều thửa đất được kết hợp dưới một quyền sở hữu để tạo ra tiện ích lớn hơn so với những thửa đất được nắm giữ riêng biệt. Nó đặc biệt áp dụng trong các khu vực đô thị nhiều căn hộ và thương mại, cũng như các khu công nghiệp nhẹ.

- ✓ Assemblage là sự kết hợp các thửa đất; plottage là mức tăng giá trị kết quả
- ✓ Các thửa đất kết hợp phải tạo ra tiện ích lớn hơn so với quyền sở hữu riêng biệt
- ✓ Có thể áp dụng trong các khu vực thương mại, nhà ở và công nghiệp nhẹ

CHAPTER 28

The Appraisal Process and the Sales Comparison Approach

28.1 So sánh Dữ liệu Bán hàng/Thị trường cho các Địa điểm

Theo phương pháp so sánh bán hàng, dữ liệu bán hàng và danh sách các khu đất trống có thể so sánh được thu thập và điều chỉnh theo đối tượng. Dữ liệu có thể so sánh phải có zoning tương tự và nằm trong cùng một khu vực hoặc khu vực tương tự với sức mua tương tự. Các giao dịch được xác minh được điều chỉnh cho Thời gian, Địa điểm và Đặc điểm để suy ra giá trị được chỉ định.

- ✓ Các đối tượng có thể so sánh phải có zoning giống nhau và mức thu nhập khu vực/tương tự
- ✓ Các điều chỉnh được thực hiện cho thời gian, địa điểm và đặc điểm lô đất
- ✓ Điều chỉnh đối tượng có thể so sánh hướng tới đối tượng; các điều chỉnh được áp dụng cho các đối tượng có thể so sánh không phải đối tượng
- ✓ Xác minh rằng các giao dịch bán hàng là những giao dịch thị trường mở thực sự phản ánh giá trị thị trường

28.2 Phương Pháp Trừu Tượng Định Giá Đất Đai

Phương pháp trừu tượng (extraction) nhằm xác định giá trị của đất đai khi không có giao dịch bán đất trống. Lấy giá bán của một tài sản được cải tạo, trừ đi chi phí khấu hao của các cải tạo đó (chi phí mới trừ đi khấu hao lũy tích), hiệu số đó xấp xỉ giá trị của đất đai, sau đó có thể áp dụng theo từng feet vuông cho bất động sản đó.

- ✓ Phương pháp trừu tượng được sử dụng khi không có giao dịch bán đất trống
- ✓ Giá trị đất đai = giá bán trừ đi chi phí khấu hao của các cải tạo
- ✓ Giá trị khấu hao của các cải tạo = chi phí mới trừ đi khấu hao lũy tích

28.3 Các Bước trong Quy Trình Định Giá

Quy trình định giá theo Tiêu chuẩn 1 bắt đầu bằng cách xác định vấn đề định giá (xác định khách hàng, mục đích sử dụng dự kiến, loại giá trị, ngày có hiệu lực, đặc điểm tài sản, điều kiện giao nhiệm vụ), xác định phạm vi công việc, thu thập và phân tích dữ liệu (phân tích thị trường và sử dụng cao nhất và tốt nhất), áp dụng ba phương pháp định giá, và hòa giải để đạt được ý kiến cuối cùng.

- ✓ Bước đầu tiên là xác định vấn đề định giá và hiểu mục đích/giá trị được tìm kiếm
- ✓ Phân tích sử dụng cao nhất và tốt nhất xem xét đất đai như không được sử dụng, cải tiến lý tưởng, và tài sản đã được cải tiến
- ✓ Bước cuối cùng là hòa giải các chỉ số giá trị thành ý kiến cuối cùng về giá trị

28.4 Nguyên tắc Cơ sở Thay thế

Phương pháp So sánh Bán hàng (trước đây là phương pháp so sánh dữ liệu thị trường) dựa trên nguyên tắc thay thế: người mua không nên trả nhiều hơn chi phí để mua một tài sản thay thế tương đương. Nó hữu ích nhất cho đất đai, nhà ở và các cải tiến có độ tương tự cao và có thị trường sẵn sàng.

- ✓ Nguyên tắc thay thế là cơ sở của phương pháp so sánh bán hàng
- ✓ Người mua sẽ không trả nhiều hơn chi phí của một tài sản thay thế tương đương
- ✓ Phương pháp này có thể thích ứng nhất đối với các nhà môi giới bất động sản/người bán hàng và nhà ở một gia đình

28.5 Các Điều Chỉnh Được Thực Hiện trên Các Tài Sản So Sánh

Trong phương pháp so sánh bán hàng, các điều chỉnh luôn được thực hiện trên các tài sản so sánh, không bao giờ trên tài sản chủ đề. Trừ đi từ một tài sản so sánh vượt trội hơn so với tài sản chủ đề; cộng thêm vào một tài sản so sánh kém hơn so với tài sản chủ đề.

- ✓ Các điều chỉnh luôn được thực hiện trên tài sản so sánh, không bao giờ trên tài sản chủ đề
- ✓ Trừ đi điều chỉnh nếu tài sản so sánh VƯỢT TRỘI hơn so với tài sản chủ đề
- ✓ Cộng thêm điều chỉnh nếu tài sản so sánh KÉM HƠN so với tài sản chủ đề
- ✓ Điều chỉnh hạ thấp cho sự sửa chữa/thiết kế kém của chủ đề; điều chỉnh nâng cao cho các tính năng vượt trội của chủ đề

28.6 Reconciliation, Không Phải Tính Trung Bình

Sau khi điều chỉnh các comparables, những comparables kém hơn bị loại bỏ và trọng số lớn nhất được đưa cho các bán hàng giống nhất với subject. Người định giá không tính trung bình giá bán đã điều chỉnh; reconciliation là một quá trình phán xét để đi đến ý kiến giá trị cuối cùng.

- ✓ Không tính trung bình giá bán đã điều chỉnh của các comparables
- ✓ Cho trọng số lớn nhất cho comparable giống nhất với subject
- ✓ Loại bỏ các bất động sản comparable kém hơn khỏi xem xét

28.7 USPAP Tiêu chuẩn 1 và 2

USPAP Tiêu chuẩn 1 bao gồm tất cả các hoạt động phát triển định giá, trong khi Tiêu chuẩn 2 bao gồm bước báo cáo cuối cùng. Cùng nhau, chúng hướng dẫn định giá viên thực hiện toàn bộ quy trình định giá từ xác định vấn đề đến truyền đạt ý kiến về giá trị.

- ✓ Tiêu chuẩn 1 bao gồm các hoạt động phát triển định giá (xác định vấn đề, phạm vi, thu thập dữ liệu, các phương pháp, hợp nhất)
- ✓ Tiêu chuẩn 2 bao gồm báo cáo và truyền đạt ý kiến về giá trị
- ✓ Một báo cáo là bất kỳ giao tiếp bằng văn bản hoặc lời nói nào của một định giá được truyền đến khách hàng khi hoàn thành

28.8 Các Đơn Vị và Yếu Tố So Sánh

Các đơn vị so sánh là các thành phần tài sản được sử dụng để so sánh (kích thước lô đất, diện tích tính bằng feet vuông, số phòng, số đơn vị). Các yếu tố so sánh là các đặc điểm gây ra sự thay đổi giá: các điều khoản tài chính, thời gian (điều kiện thị trường), điều kiện bán hàng (arm's length), vị trí, đặc điểm vật lý và thu nhập.

- ✓ Các đơn vị so sánh: kích thước lô đất, diện tích tính bằng feet vuông, số phòng, số đơn vị
- ✓ Các yếu tố so sánh: các điều khoản tài chính, thời gian, điều kiện bán hàng, vị trí, đặc điểm vật lý, thu nhập
- ✓ Trình tự điều chỉnh được đề xuất: các điều khoản tài chính, thời gian, điều kiện bán hàng, vị trí, đặc điểm vật lý, khác

28.9 Ưu điểm và Nhược điểm

Phương pháp so sánh bán hàng là phương pháp dễ hiểu nhất và được sử dụng phổ biến nhất, đặc biệt đối với các căn nhà riêng lẻ. Nhược điểm bao gồm khó tìm đủ các bất động sản tương tự, không đáng tin cậy do các điều chỉnh quá mức, doanh số bán hàng lỗi thời trên thị trường thay đổi, và các hạn chế trong thời kỳ lạm phát nhanh.

- ✓ Phương pháp dễ hiểu nhất và phổ biến nhất trong số các nhà môi giới và nhân viên bán hàng
- ✓ Càng nhiều số lượng hoặc giá trị của các điều chỉnh, comparable càng trở nên ít đáng tin cậy
- ✓ Doanh số bán hàng lỗi thời trở nên ít đáng tin cậy hơn trên một thị trường đang thay đổi
- ✓ Trong thời kỳ lạm phát nhanh, các ý kiến về giá trị có thể chậm hơn so với giá bán vì các định giá chuyên gia dựa vào các giao dịch đã được xác nhận và đóng cửa

CHAPTER 29

The Cost Approach and Depreciation

29.1 Định Nghĩa và Quy Trình Tiếp Cận Chi Phí

Tiếp Cận Chi Phí xem giá trị là giá trị đất đai (như nếu trống) cộng với chi phí tái xây dựng tòa nhà như mới, trừ đi khấu hao tích lũy. Nó dựa trên nguyên tắc thay thế và xác định giới hạn trên của giá trị. Các bước: ước tính giá trị đất đai ở mức sử dụng cao nhất và tốt nhất, ước tính chi phí thay thế/tái sản xuất, ước tính khấu hao tích lũy, trừ đi khấu hao, sau đó cộng giá trị đất đai.

- ✓ Giá trị = giá trị đất đai (như nếu trống) + chi phí tái xây dựng mới − khấu hao tích lũy
- ✓ Nguyên tắc thay thế được áp dụng cho tiếp cận chi phí
- ✓ Chi phí mới có xu hướng xác định GIỚI HẠN TRÊN của giá trị
- ✓ Giá trị đất đai được ước tính ở mức sử dụng cao nhất và tốt nhất, thường thông qua so sánh thị trường
- ✓ Khấu hao chỉ được trừ từ các cải tiến, không phải từ đất đai

29.2 Ba Cơ Sở của Giá Xây Dựng Mới (Reconstruction Cost New)

Có ba cơ sở định giá mới: Historic Cost được điều chỉnh theo chỉ số giá (chi phí gốc thực tế được điều chỉnh bằng chỉ số giá), Reproduction Cost New (chi phí để xây dựng một bản sao chính xác với cùng thiết kế/vật liệu), và Replacement Cost New (chi phí để xây dựng lại bằng các phương pháp/vật liệu hiện đại cung cấp cùng tiện ích). Replacement Cost New là cơ sở được sử dụng phổ biến nhất.

- ✓ Reproduction cost = bản sao chính xác trong thiết kế và vật liệu ban đầu
- ✓ Replacement cost = cùng tiện ích sử dụng các phương pháp, thiết kế và vật liệu hiện đại
- ✓ Replacement Cost New là cơ sở phương pháp xác định chi phí được sử dụng phổ biến nhất
- ✓ Indexed Historic Cost hữu ích nhất cho các tòa nhà mới hơn hoặc độc đáo

29.3 Định Nghĩa và Ba Loại Khấu Hao

Trong định giá, khấu hao là 'mất giá trị từ bất kỳ nguyên nhân nào', được đo lường bằng chênh lệch giữa giá chi phí mới và giá trị hiện tại. Ba loại gồm: Physical deterioration (hao mòn, bảo trì hoãn lại, thiệt hại), Functional obsolescence (thiết kế kém, tính năng lạc hậu, superadequacies), và External/economic obsolescence (ảnh hưởng bất lợi bên ngoài tài sản).

- ✓ Khấu hao = mất giá trị từ bất kỳ nguyên nhân nào
- ✓ Khấu hao vật lý và lỗi thời chức năng là bẩm sinh trong tài sản và có thể khắc phục hoặc không khắc phục được
- ✓ Khấu hao bên ngoài (kinh tế) là do các yếu tố bên ngoài tài sản gây ra và hầu như luôn không khắc phục được

✓

Superadequacies (ví dụ: bổ sung quá mức chi phí cao hơn thị trường trả) là lỗi thời chức năng

29.4 Phương Pháp Đường Thẳng (Age-Life)

Phương pháp đường thẳng phân bổ khấu hao đều trong suốt tổng thời gian sử dụng dự kiến của công trình. Thời gian 50 năm = 2% khấu hao mỗi năm. Tuổi hiệu quả (dựa trên tình trạng/tính hữu ích) thường được sử dụng thay cho tuổi thực tế. Phương pháp này dễ tính toán, được IRS sử dụng, và dễ hiểu đối với người bình thường, mặc dù các tòa nhà thực tế không khấu hao đều đặn.

- ✓ Tỷ lệ khấu hao hàng năm = 100% ÷ tổng thời gian sử dụng dự kiến (ví dụ, 50 năm = 2%/năm)
- ✓ Tuổi hiệu quả được sử dụng thay cho tuổi thực tế dựa trên tình trạng, tính hữu ích, và kỳ vọng tuổi thọ
- ✓ Phương pháp đường thẳng dễ tính toán và được IRS sử dụng

29.5 Ví Dụ Tính Toán Khấu Hao theo Phương Pháp Chi Phí

Để tính giá trị: nhân chi phí mới với tỷ lệ khấu hao (tuổi hiệu dụng × tỷ lệ hàng năm), trừ khấu hao lũy tích từ chi phí mới để nhận giá trị cải tiến đã khấu hao, sau đó cộng giá trị đất. Ví dụ: $120,000 chi phí mới × 40% (20 năm tuổi hiệu dụng × 2%) = $48,000 khấu hao; $72,000 cải tiến đã khấu hao + $50,000 đất = $122,000 giá trị chỉ định.

- ✓ Khấu hao lũy tích = chi phí mới × (tuổi hiệu dụng × tỷ lệ hàng năm)
- ✓ Giá trị cải tiến đã khấu hao = chi phí mới − khấu hao lũy tích
- ✓ Giá trị chỉ định theo phương pháp chi phí = cải tiến đã khấu hao + giá trị đất

29.6 Các Phương Pháp Ước Tính Chi Phí Xây Dựng Mới

Bốn phương pháp được sử dụng để ước tính chi phí xây dựng mới: Phương Pháp Theo Feet Vuông (phổ biến nhất ở West Coast, nhanh nhất, so sánh chi phí trên mỗi feet vuông), Phương Pháp Theo Feet Khối (phổ biến ở Đông, tính đến chiều cao, được sử dụng cho công nghiệp/kho hàng), Phương Pháp Khảo Sát Số Lượng (chi tiết về lao động/vật liệu, rất chính xác nhưng tốn thời gian, được sử dụng bởi các nhà thầu), và Phương Pháp Tính Theo Đơn Vị Lắp Đặt (chi phí của các đơn vị được lắp đặt, chi tiết, hiếm khi được các định giá viên sử dụng).

- ✓ Phương Pháp Theo Feet Vuông là phổ biến nhất ở West Coast và nhanh nhất
- ✓ Phương Pháp Theo Feet Khối tính đến chiều cao và phổ biến ở Đông U.S. cho công nghiệp/kho hàng
- ✓ Phương Pháp Khảo Sát Số Lượng là chi tiết nhất và chính xác nhất nhưng tốn thời gian
- ✓ Phương Pháp Tính Theo Đơn Vị Lắp Đặt tính toán chi phí của các đơn vị được lắp đặt trên cơ sở mỗi feet vuông

29.7 Khấu Hao Kế Toán So Với Khấu Hao Thực Tế

Khấu hao kế toán là một khái niệm về thuế/kế toán: một khoản khấu trừ toán học từ cơ sở chi phí gốc (lịch sử) của chủ sở hữu trong suốt vòng đời hữu ích, tuân thủ các quy tắc IRS, tạo ra những khoản lỗ giấy/nơi trú ẩn thuế. Khấu hao thực tế được sử dụng bởi các nhà định giá là sự mất giá trị được xác định bởi dữ liệu thị trường, được khấu trừ từ chi phí xây dựng lại hiện tại mới. Các nhà định giá sử dụng khấu hao thực tế, không phải khấu hao kế toán.

- ✓ Khấu hao kế toán được khấu trừ từ chi phí gốc (lịch sử) của chủ sở hữu cho mục đích thuế/kế toán
- ✓ Khấu hao thực tế (định giá) là sự mất giá trị được khấu trừ từ chi phí xây dựng lại hiện tại mới
- ✓ Giá trị kế toán = chi phí ban đầu + bổ sung vốn − khấu hao lũy tích
- ✓ Khấu hao chỉ được phép trên các cải tiến, không phải đất đai
- ✓ Các nhà định giá sử dụng khấu hao thực tế, không phải khấu hao kế toán

29.8 Các Phương Pháp Tính Toán Khấu Hao Lũy Kế

Khấu hao lũy kế là mất mát đã xảy ra; khấu hao còn lại sẽ xảy ra trong tương lai. Sự phân biệt giữa có thể khắc phục được và không thể khắc phục được phụ thuộc vào tính khả thi kinh tế. Các phương pháp bao gồm: Phương pháp đường thẳng (tuổi-thời hạn), Phương pháp chi phí khắc phục (điều kiện quan sát/phân tích chi tiết), và Phương pháp dữ liệu thị trường (trừu tượng hóa).

- ✓ Khấu hao lũy kế là mất mát đã xảy ra; khấu hao còn lại sẽ xảy ra trong tương lai
- ✓ Tiêu chuẩn phân biệt giữa khấu hao có thể khắc phục được và không thể khắc phục được là tính khả thi kinh tế
- ✓ Phương pháp chi phí khắc phục (phân tích chi tiết) là phương pháp tinh vi nhất để kiểm tra khấu hao phức tạp
- ✓ Phương pháp dữ liệu thị trường (trừu tượng hóa) so sánh giá trị đã khấu hao từ các giao dịch thị trường thực tế

29.9 Khấu Hao Tương Lai trong Phương Pháp Thu Nhập

Khấu hao tương lai là tổn thất chưa xảy ra, quan trọng trong capitalization thu nhập để lấy lại giá trị cải tiến (lợi tức ĐỐI VỚI khoản đầu tư vs lợi tức TRÊN vốn đầu tư). Được đo bằng phương pháp straight-line (số tiền cố định được khấu trừ hàng năm) hoặc sinking fund method (dự phòng hàng năm tích lũy với lãi kép). Giá trị còn lại không cần phải lấy lại.

- ✓ Recapture là lợi tức ĐỐI VỚI khoản đầu tư, khác biệt với lợi tức TRÊN vốn đầu tư (lãi suất/lợi nhuận)
- ✓ Straight-line: khấu trừ một số tiền cố định hàng năm trong thời gian kinh tế còn lại (ví dụ: 25 năm = 4%)
- ✓ Phương pháp sinking fund tích lũy dự phòng với lãi kép để bù đắp khấu hao
- ✓ Giá trị còn lại không cần phải được lấy lại thông qua khoản khấu hao hàng năm

29.10 Chi phí Trực tiếp vs Chi phí Gián tiếp

Các ước tính chi phí được phân loại thành chi phí trực tiếp (hard costs) — lao động, thiết bị, vật liệu — và chi phí gián tiếp (soft costs) — pháp lý, chứng chỉ quyền sử dụng đất, phí định giá, giấy phép, thuế trong quá trình xây dựng, phí tài chính. Chi phí quản lý chung của nhà phát triển, giám sát và lợi nhuận cũng được bao gồm.

- ✓ Chi phí trực tiếp (hard costs) = lao động, thiết bị, vật liệu
- ✓ Chi phí gián tiếp (soft costs) = các mục hành chính như pháp lý, giấy phép, tài chính, bảo hiểm trong quá trình xây dựng
- ✓ Chi phí quản lý chung của nhà phát triển, giám sát và lợi nhuận được thêm vào để hoàn thành ước tính chi phí

CHAPTER 30

The Income Approach, Residual Techniques and Multipliers

30.1 Phương Pháp Tiếp Cận Thu Nhập và Tính Vốn Hóa

Phương Pháp Tiếp Cận Thu Nhập định giá giá trị hiện tại của các lợi ích trong tương lai (dòng thu nhập) và dựa trên nguyên tắc dự tính. Tính vốn hóa chuyển đổi thu nhập trong tương lai thành giá trị hiện tại. Tính vốn hóa trực tiếp (Tỷ lệ Tổng thể, GRM) chuyển đổi thu nhập của một năm; tính vốn hóa lợi suất định giá một loạt khoản thanh toán trong suốt vòng đời của khoản đầu tư.

- ✓ Phương Pháp Tiếp Cận Thu Nhập dựa trên nguyên tắc dự tính
- ✓ Tính vốn hóa chuyển đổi thu nhập trong tương lai thành giá trị hiện tại của tài sản
- ✓ Tính vốn hóa trực tiếp sử dụng thu nhập của một năm; tính vốn hóa lợi suất sử dụng các dòng tiền nhiều năm
- ✓ Thu nhập ròng được sử dụng là những gì một người được thông báo đầy đủ với quản lý thẩm định sẽ mong đợi

30.2 Công Thức Tỷ Lệ Tổng Thể (IRV)

Công thức capitalization cơ bản là I ÷ R = V (Net Annual Income ÷ Overall Rate = Value). Sắp xếp lại: I = R × V và R = I ÷ V. Nếu biết bất kỳ hai yếu tố nào, yếu tố thứ ba có thể được tìm thấy. Phương pháp ưa thích để xác định Tỷ Lệ Tổng Thể là phân tích comparable sales.

- ✓ Value = Net Annual Income ÷ Overall Rate (I ÷ R = V)
- ✓ Income = Rate × Value; Rate = Income ÷ Value
- ✓ Tỷ Lệ Tổng Thể đại diện cho cả return ON và return OF khoản đầu tư
- ✓ Tỷ lệ cap càng thấp, định giá càng cao và an toàn dự kiến càng lớn

30.3 Xác Định Doanh Thu Ròng Hàng Năm

Bắt đầu với doanh thu brutto tiềm năng, trừ đi tổn thất trống phòng/thu thập để có doanh thu brutto thực tế, sau đó trừ đi chi phí hoạt động (cố định, biến động, dự phòng thay thế) để có doanh thu ròng hoạt động (NOI). Các khoản thanh toán gốc/lãi suất và khấu hao thuế thu nhập được loại trừ không tính làm chi phí.

- ✓ Doanh Thu Brutto Tiềm Năng − Tổn Thất Trống Phòng/Thu Thập = Doanh Thu Brutto Thực Tế
- ✓ Doanh Thu Brutto Thực Tế − Chi Phí Hoạt Động = Doanh Thu Ròng Hoạt Động (NOI)
- ✓ Các chi phí cố định (thuế, bảo hiểm) được thanh toán bất kể tỷ lệ lấp đầy
- ✓ Các chi phí biến động (tiện ích, quản lý, bảo trì) phụ thuộc vào tỷ lệ lấp đầu
- ✓ Dự phòng thay thế bao gồm các thành phần có tuổi thọ ngắn (mái nhà, thảm, bếp)
- ✓ Các khoản thanh toán thế chấp và khấu hao sổ sách KHÔNG phải là chi phí cho phép

30.4 Bộ Nhân Doanh Thu Thuê Gộp (GRM)

GRM là một kỹ thuật Capitalization trực tiếp được tìm thấy bằng cách chia giá bán cho tiền thuê hàng tháng (ví dụ: $90,000 ÷ $600 = 150). Được áp dụng bằng cách nhân GRM đã chọn với tiền thuê thị trường của đối tượng. GIM bao gồm tất cả doanh thu gộp (tiền thuê cộng với các nguồn khác). Các bộ nhân không được lấy trung bình.

- ✓ GRM = giá bán ÷ tiền thuê hàng tháng
- ✓ Ước tính giá trị = GRM đã chọn × tiền thuê thị trường của đối tượng
- ✓ GRM phân tích tiền thuê gộp; GIM phân tích tất cả doanh thu gộp
- ✓ Các bộ nhân phải được áp dụng nhất quán (hàng tháng hoặc hàng năm) và KHÔNG được lấy trung bình
- ✓ Sử dụng tiền thuê thị trường (GRM hiệu quả) khi một tài sản so sánh được bán với tiền thuê không phải thị trường

30.5 Tính Toán Thu Nhập Bổ Sung Hiệu Quả

Thu nhập bổ sung hiệu quả được tính bằng cách cộng tất cả thu nhập cho thuê tiềm năng cộng với thu nhập khác (đỗ xe, giặt tẩy), tạo ra tổng thu nhập bổ sung tiềm năng hàng năm, sau đó trừ đi tổn thất rỗi và thu thập. Trong ví dụ này, tiền thuê căn hộ cộng với thu nhập khác cộng lại là $344,400 tổng thu nhập bổ sung tiềm năng hàng năm, trừ đi 5% tổn thất rỗi/thu thập ($17,220), cho kết quả là $327,180 thu nhập bổ sung hiệu quả.

- ✓ Tổng Thu Nhập Bổ Sung Tiềm Năng = tổng thu nhập cho thuê + thu nhập khác (đỗ xe, giặt tẩy, v.v.)
- ✓ Thu Nhập Bổ Sung Hiệu Quả = Tổng Thu Nhập Bổ Sung Tiềm Năng − tổn thất rỗi và thu thập
- ✓ Tổn thất rỗi/thu thập được áp dụng dưới dạng phần trăm của tổng thu nhập bổ sung tiềm năng

30.6 Tái Cấu Trúc Báo Cáo Hoạt Động

Để xác định thu nhập hoạt động ròng, người định giá tái cấu trúc báo cáo của chủ sở hữu bằng cách loại bỏ các khoản khấu trừ chi phí không hợp lệ (không được phép). Cải tiến vốn, khấu hao và chi phí cá nhân/giải trí KHÔNG phải là chi phí hoạt động được phép. Các chi phí được phép bao gồm chi phí cố định (thuế, bảo hiểm, giấy phép), chi phí biến đổi (tiện ích, bảo trì, lương quản lý) và quỹ dự phòng thay thế. Trong ví dụ, $32,000 (cải tiến vốn + khấu hao) và $750 (giải trí) đã bị loại trừ.

- ✓ Cải tiến vốn và khấu hao KHÔNG phải là chi phí hoạt động được phép
- ✓ Chi phí cá nhân/giải trí KHÔNG phải là khoản khấu trừ được phép
- ✓ Chi phí được phép = cố định + biến đổi + quỹ dự phòng thay thế
- ✓ Thu nhập ròng = thu nhập ròng hiệu quả − tổng chi phí được phép

30.7 Hợp Lý Hóa Thu Nhập Ròng thành Giá Trị

Giá trị tài sản theo phương pháp thu nhập được tìm thấy bằng cách chia thu nhập hoạt động ròng hàng năm cho tỷ lệ hợp lý hóa tổng thể. Trong ví dụ $239,080 thu nhập ròng ÷ .095 tỷ lệ hợp lý = $2,516,632, làm tròn thành $2,500,000. Tỷ lệ hợp lý hóa thấp hơn tạo ra giá trị cao hơn; tỷ lệ hợp lý hóa cao hơn tạo ra giá trị thấp hơn.

- ✓ Giá Trị = Thu Nhập Hoạt Động Ròng ÷ Tỷ Lệ Hợp Lý Hóa
- ✓ Tỷ lệ hợp lý hóa và giá trị có mối quan hệ nghịch đảo — tỷ lệ thấp hơn có nghĩa là giá trị cao hơn
- ✓ Các giá trị định giá cuối cùng thường được làm tròn

30.8 Quan điểm của Định giá viên so với Chủ sở hữu

Chủ sở hữu xem tài sản sinh lợi như vốn chủ sở hữu trong tài sản được tài trợ, khấu trừ các khoản thanh toán cho vay, lãi suất và khấu hao sổ sách cho mục đích thuế. Định giá viên xây dựng lại thu nhập/chi phí theo các khoản mà một nhà đầu tư có thông tin tốt dự kiến, bỏ qua vốn chủ sở hữu cá nhân, thu nhập có thể chi tiêu và hậu quả thuế, để tìm Giá trị thị trường.

- ✓ Chủ sở hữu tập trung vào vốn chủ sở hữu, tài trợ và vị trí thuế; định giá viên tập trung vào Giá trị thị trường
- ✓ Định giá viên không xem xét các khoản thanh toán gốc/lãi suất và khấu hao sổ sách là chi phí không được phép
- ✓ Vốn chủ sở hữu = chênh lệch giữa số tiền cho vay và giá trị/giá tài sản

30.9 Tiền Thuê Hợp Đồng so với Tiền Thuê Thị Trường

Tiền thuê hợp đồng là tiền thuê thực tế được nhận theo hợp đồng; tiền thuê thị trường là mức tiền mà tài sản sẽ mang lại trên thị trường mở. Thu nhập được sử dụng là thu nhập dự kiến trong tương lai, không phải chỉ thu nhập quá khứ hoặc hiện tại. Tiền thuê và các yếu tố trống rỗi dựa trên dữ liệu tiền thuê thị trường.

- ✓ Tiền thuê hợp đồng = tiền thuê thực tế/theo hợp đồng được nhận
- ✓ Tiền thuê thị trường = mức tiền mà tài sản sẽ mang lại trên thị trường mở
- ✓ Thu nhập được sử dụng là thu nhập dự kiến trong tương lai; chỉ dựa vào thu nhập quá khứ là không chính xác

30.10 Ảnh Hưởng của Sự Thay Đổi Lãi Suất đến Giá Trị

Sự thay đổi chỉ 1 phần trăm trong tỷ lệ chữ hóa có thể tạo ra sự khác biệt đáng kể trong giá trị chữ hóa. Ví dụ: $30,000 thu nhập ở mức 6% = $500,000; ở mức 7% = ~$428,500. Rủi ro cao hơn đòi hỏi tỷ lệ cao hơn; tỷ lệ thấp hơn có nghĩa là định giá cao hơn và bảo mật đầu tư được giả định cao hơn.

- ✓ Sự thay đổi 1% trong tỷ lệ chữ hóa thay đổi đáng kể giá trị chữ hóa
- ✓ Rủi ro càng lớn, tỷ lệ yêu cầu càng cao
- ✓ Tỷ lệ chữ hóa thấp hơn = giá trị cao hơn và bảo mật đầu tư được giả định cao hơn

30.11 Tỷ Lệ Capitalization của Tòa Nhà

Tỷ lệ cap của tòa nhà bằng lãi suất (lợi tức lợi suất) cộng với tỷ lệ thu hồi (lợi tức hoàn vốn). Tỷ lệ thu hồi = 100% ÷ tuổi kinh tế còn lại. Ví dụ: $28,000 doanh thu tòa nhà; thu hồi 4% × $190,000 = $7,600; ròng sau thu hồi $20,400 ÷ $190,000 = 10.74% lãi suất; tổng tỷ lệ cap của tòa nhà = 14.74%.

- ✓ Tỷ lệ cap của tòa nhà = lãi suất (lợi tức lợi suất) + tỷ lệ thu hồi (lợi tức hoàn vốn)
- ✓ Tỷ lệ thu hồi = 100% ÷ tuổi kinh tế còn lại
- ✓ Tỷ lệ cap của tòa nhà cũng có thể = doanh thu ròng cho tòa nhà ÷ giá trị tòa nhà

30.12 Phân Tích Dòng Tiền Chiết Khấu

Chuyển đổi lợi suất chuyển đổi lợi ích kinh tế thành giá trị hiện tại bằng cách chiết khấu từng lợi ích dự kiến với tỷ lệ lợi suất (chiết khấu). Hình thức phổ biến nhất là phân tích dòng tiền chiết khấu (DCF), trong đó các dòng tiền định kỳ và hoàn lại được chiết khấu thành giá trị hiện tại và cộng lại. Tỷ lệ lợi suất bao gồm tỷ lệ an toàn cộng với các phí bảo hiểm cho rủi ro, tính thanh khoản thấp và gánh nặng quản lý.

- ✓ Chiết khấu chuyển đổi lợi ích tương lai thành giá trị hiện tại bằng cách sử dụng tỷ lệ lợi suất/chiết khấu
- ✓ Lợi ích tương lai bao gồm dòng tiền định kỳ và hoàn lại (tiền bán)
- ✓ Tỷ lệ lợi suất = tỷ lệ an toàn + các phí bảo hiểm cho rủi ro, tính thanh khoản thấp và gánh nặng quản lý
- ✓ Giá trị hiện tại của tất cả lợi ích tương lai được cộng lại để tính tổng giá trị tài sản
- ✓ Phương pháp và thời gian hoàn lại vốn và lợi tức được xác định rõ ràng trong chuyển đổi lợi suất

30.13 Kỹ Thuật Phần Dư Tòa Nhà và Đất Đai

Các kỹ thuật phần dư tách doanh thu ròng giữa đất đai và tòa nhà bằng cách sử dụng Chữ hóa trực tiếp. Phần dư tòa nhà (giá trị đất đai đã biết): nhân giá trị đất đai với tỷ lệ vốn hóa đất đai để có doanh thu từ đất đai, trừ từ tổng NOI để có doanh thu từ tòa nhà, chữ hóa theo tỷ lệ tòa nhà, cộng giá trị đất đai. Phần dư đất đai (giá trị tòa nhà đã biết): đảo ngược quy trình để tìm giá trị đất đai.

- ✓ Phần dư tòa nhà: được sử dụng khi giá trị đất đai đã biết và giá trị tòa nhà chưa biết
- ✓ Phần dư đất đai: được sử dụng khi giá trị tòa nhà đã biết và giá trị đất đai chưa biết
- ✓ Doanh thu cho thành phần đã biết = giá trị thành phần × tỷ lệ vốn hóa của nó; doanh thu phần dư được chữ hóa theo tỷ lệ khác
- ✓ Tổng giá trị tài sản = giá trị thành phần đã biết + giá trị thành phần phần dư
- ✓ Các kỹ thuật phần dư có rất ít ứng dụng cho các bài toán định giá đặc biệt

CHAPTER 31

Reconciliation and Appraising Specific Property Types

31.1 Ba Phương Pháp Định Giá

Có ba phương pháp được sử dụng để ước tính giá trị thị trường: Phương pháp So sánh Bán hàng (phân tích các giao dịch bán gần đây và danh sách các tài sản tương tự), Phương pháp Chi phí (giá trị đất cộng với chi phí khấu hao của các cải tiến), và Phương pháp Thu nhập (vốn hóa thu nhập tiềm năng thành giá trị). Mỗi phương pháp được áp dụng độc lập, sau đó các kết luận được đối chiếu thành một ý kiến giá trị duy nhất.

- ✓ Phương pháp So sánh Bán hàng phân tích các giao dịch bán gần đây và danh sách các tài sản tương tự
- ✓ Phương pháp Chi phí = giá trị đất (khi trống) + chi phí khấu hao mới của các cải tiến
- ✓ Phương pháp Thu nhập vốn hóa thu nhập tiềm năng ước tính thành giá trị
- ✓ Mỗi phương pháp được sử dụng độc lập, sau đó các kết luận được đối chiếu thành một ý kiến giá trị duy nhất

31.2 Hòa Hợp với Ý Kiến Giá Trị Cuối Cùng

Sau khi hoàn thành các phương pháp, các chỉ số giá trị của chúng được hòa hợp thành ý kiến giá trị cuối cùng. Giá trị cuối cùng KHÔNG phải là bình quân; trọng số lớn hơn được cho cho phương pháp có chất lượng dữ liệu và mức độ liên quan tốt hơn. Người định giá sử dụng phán xét và lập luận, và giá trị cuối cùng phải được làm tròn, không được nêu chi tiết theo các đô la và xu lẻ.

- ✓ Ý kiến giá trị cuối cùng KHÔNG phải là bình quân của các phương pháp
- ✓ Trọng số lớn hơn được cho phương pháp có số lượng/chất lượng dữ liệu và liên quan tốt nhất
- ✓ Mức độ liên quan tùy thuộc vào mục đích sử dụng dự định, loại tài sản và hành vi của những người tham gia thị trường
- ✓ Ý kiến giá trị cuối cùng phải được làm tròn, không được báo cáo theo các đô la và xu lẻ

31.3 Phương Pháp Tiếp Cận Giá Trị Thu Nhập

Phương pháp tiếp cận thu nhập được áp dụng khi tồn tại dữ liệu cho thuê trong khu phố. Giá cho thuê thị trường của đối tượng được ước tính thông qua kinh nghiệm và so sánh, sau đó các bội số tháng gộp của các tài sản tương tự được thu thập và phân tích để đạt được một bội số áp dụng cho đối tượng. Đối với các tài sản thu nhập dân cư nhỏ, các bội số tháng gộp được sử dụng thay vì các phương pháp vốn hóa thu nhập.

- ✓ Chỉ áp dụng khi tồn tại cho thuê trong khu phố
- ✓ Giá cho thuê thị trường được ước tính thông qua kinh nghiệm và so sánh
- ✓ Một bội số tháng gộp được rút ra từ các tài sản tương tự và áp dụng cho đối tượng
- ✓ Các đơn vị nhỏ sử dụng bội số gộp; vốn hóa thu nhập thường không được sử dụng

31.4 Sự Phân Biệt Giữa Nhà Sản Xuất và Nhà Di Động

Các nhà được sản xuất là những ngôi nhà được xây dựng tại nhà máy theo tiêu chuẩn HUD Code vào hoặc sau ngày 15 tháng 6 năm 1976; nhà di động được xây dựng trước HUD Code ('pre-HUD' hoặc nhà 'trailer'). Một cân nhắc chính là liệu đơn vị là tài sản thực hay tài sản cá nhân, được xác minh bằng cách đính kèm và các biểu mẫu được ghi lại (biểu mẫu HCD 433A xác nhận chuyển đổi thành tài sản thực).

- ✓ Nhà được sản xuất là HUD Code (vào hoặc sau ngày 15 tháng 6 năm 1976); nhà di động là pre-HUD
- ✓ Biểu mẫu HCD 433A được ghi lại xác nhận rằng nhà được sản xuất được gắn vào và không còn là tài sản cá nhân
- ✓ Phương Pháp So Sánh Bán Hàng thường là phương pháp áp dụng nhất cho các bất động sản này

31.5 Định Giá các Tòa Nhà Gia Đình Đa Unit Nhỏ

Các đơn vị đa gia đình nhỏ (hai đến bốn đơn vị sinh sống như duplex, triplex và fourplex) được định giá xấp xỉ giống như nhà gia đình đơn khi có đủ dữ liệu cho thuê để sử dụng phương pháp thu nhập. Các yếu tố chi phí, khấu hao và giá trị đất được tính toán theo cách tương tự như nhà gia đình đơn. Các đơn vị nhỏ sử dụng bộ nhân thu nhập kinh đô hàng tháng thay vì vốn hóa thu nhập. Phương pháp so sánh bán hàng khác nhau bằng cách nhấn mạnh ít hơn vào niềm tự hào sở hữu và tinh chỉnh các đơn vị so sánh theo cơ sở trên mỗi đơn vị hoặc trên mỗi phòng.

- ✓ Một tòa nhà gia đình đa unit nhỏ chứa hai đến bốn đơn vị sinh sống (duplex, triplex, fourplex)
- ✓ Các yếu tố chi phí, khấu hao và giá trị đất được tính toán giống như nhà gia đình đơn
- ✓ Các đơn vị nhỏ được định giá bằng cách sử dụng bộ nhân thu nhập kinh đô hàng tháng, không phải vốn hóa thu nhập
- ✓ Phép so sánh bán hàng cho đa gia đình có thể được tinh chỉnh theo cơ sở trên mỗi đơn vị hoặc trên mỗi phòng

31.6 Các Yếu Tố Phân Tích Khu Vực Lân Cận

Định giá một ngôi nhà gia đình đơn lập yêu cầu phân tích khu vực lân cận xem xét loại cư dân (thu nhập, nhóm tuổi, sở hữu so với không sở hữu), loại cải thiện (hỗn hợp các mục đích sử dụng, tuổi, phạm vi giá, sự phù hợp), xu hướng khu vực lân cận (các yếu tố bất lợi, chuyển tiếp, giai đoạn chu kỳ cuộc sống), và thay đổi trong sử dụng đất (phân vùng, giao thông vận tải, sự xâm lấn).

- ✓ Phân tích khu vực lân cận xem xét cư dân, cải thiện, xu hướng và thay đổi sử dụng đất
- ✓ Sự phù hợp của khu vực lân cận ảnh hưởng đến giá trị
- ✓ Giai đoạn chu kỳ cuộc sống của khu vực lân cận và xu hướng chuyển tiếp ảnh hưởng đến nhu cầu thị trường

CHAPTER 32

Appraiser Licensing (BREA) and Appraisal Statutes

32.1 Bốn Cấp Độ Cấp Phép Định Giá

California có bốn cấp độ giấy phép định giá: (1) Certified General — có thể định giá bất kỳ loại tài sản bất động sản nào; (2) Certified Residential — bất kỳ tài sản dân cư một đến bốn đơn vị nào và tài sản thương mại có giá trị giao dịch không quá $250,000; (3) Residential License — tài sản dân cư một đến bốn đơn vị không phức tạp không quá $1 triệu và tài sản thương mại không quá $250,000; (4) Trainee License — phải làm việc dưới sự giám sát của một định giá viên Certified Residential hoặc Certified General.

- ✓ Các định giá viên Certified General có thể định giá bất kỳ loại tài sản bất động sản nào
- ✓ Certified Residential bao gồm tài sản dân cư 1-4 đơn vị cộng với tài sản thương mại không quá $250,000
- ✓ Residential License bao gồm tài sản dân cư 1-4 đơn vị không phức tạp không quá $1 triệu và tài sản thương mại không quá $250,000
- ✓ Các học viên phải làm việc dưới sự giám sát của một người giám sát Certified Residential hoặc Certified General; không có người giám sát nào được giám sát quá ba học viên

32.2 Ý Kiến Về Giá Trị của Người Cấp Giấy Phép Bất Động Sản so với Định Giá

Một 'định giá' là hành động hoặc quá trình phát triển ý kiến về giá trị của bất động sản. Tuy nhiên, ý kiến về giá trị được đưa ra bởi một người cấp giấy phép bất động sản trong quá trình kinh doanh thông thường (chẳng hạn như ý kiến giá của nhà môi giới/phân tích thị trường so sánh) KHÔNG phải là một định giá, và người cấp giấy phép không được gọi nó là một định giá. Các giao dịch liên quan đến liên bang yêu cầu một người định giá được cấp giấy phép của tiểu bang.

- ✓ Một 'định giá' là hành động hoặc quá trình phát triển ý kiến về giá trị của bất động sản
- ✓ Ý kiến về giá trị của một người cấp giấy phép bất động sản được đưa ra trong quá trình kinh doanh thông thường không phải là một định giá và không được gọi là một định giá
- ✓ Một 'dwelling' có nghĩa là một cấu trúc dân cư chứa từ một đến bốn đơn vị
- ✓ Một người tiêu dùng chỉ có thể có một 'principal' dwelling tại một thời điểm; một ngôi nhà nghỉ dưỡng hoặc thứ hai không phải là một principal dwelling

32.3 Cấm Ảnh Hưởng Không Đúng Đến Các Định Giá

Không ai có lợi ích trong một giao dịch bất động sản liên quan đến định giá có thể ảnh hưởng không đúng đến hoặc cố gắng ảnh hưởng đến sự phát triển, báo cáo, kết quả hoặc xem xét định giá thông qua ép buộc, tống tiền, hối lộ, đe dọa, bồi thường hoặc hướng dẫn. Các hành động bị cấm bao gồm tìm kiếm giá trị tối thiểu/tối đa, đặt điều kiện thuê hoặc bồi thường dựa trên kết luận giá trị, và từ chối thanh toán vì giá trị không đủ cao.

- ✓ Không thể ảnh hưởng đến định giá thông qua ép buộc, tống tiền, hối lộ, đe dọa, bồi thường hoặc hướng dẫn
- ✓ Không thể đặt điều kiện thuê hoặc bồi thường của người định giá dựa trên kết luận giá trị được trả lại
- ✓ Các hành động được phép bao gồm yêu cầu xem xét các tài sản so sánh bổ sung, sửa lỗi hoặc nhận các định giá nhiều lần để lựa chọn định giá đáng tin cậy nhất

32.4 Thông Báo Về Định Giá Không Thiên Vị Trong Hợp Đồng Bán Hàng

Sau ngày 1 tháng 7 năm 2022, mọi hợp đồng bán bất động sản phải chứa (với cỡ chữ không nhỏ hơn 8 điểm) một thông báo nêu rõ rằng bất kỳ định giá nào phải không thiên vị, khách quan và không bị ảnh hưởng bởi các đặc điểm được bảo vệ như chủng tộc, màu da, tôn giáo, giới tính, định hướng tình dục, tình trạng hôn nhân, xuất xứ quốc gia, nguồn thu nhập, tình trạng khuyết tật, tuổi tác và những đặc điểm khác. Người mua/bán có thể báo cáo nghi ngờ thiên vị cho người cho vay/môi giới thế chấp và nộp khiếu nại với Cục Định Giá Bất Động Sản.

- ✓ Thông báo phải xuất hiện với cỡ chữ không nhỏ hơn 8 điểm trong mọi hợp đồng bán bất động sản sau ngày 1 tháng 7 năm 2022
- ✓ Một người được cấp phép tái cấp vốn cho khoản vay mua hàng thế chấp lần đầu tiên trên tài sản nhà ở 1-4 đơn vị phải gửi thông báo trước hoặc kèm theo ước tính khoản vay/bản công khai thông tin khoản vay thế chấp

32.5 FIRREA và Nguồn Gốc Cấp Phép Định Giá

Năm 1989, Quốc hội đã thông qua FIRREA (Đạo luật Cứu trợ Tiết kiệm và Vay vốn), trong đó Tiêu đề XI yêu cầu mỗi tiểu bang phải thiết lập một chương trình để cấp phép và chứng nhận các định giá viên bất động sản thực hiện định giá cho các giao dịch liên quan đến liên bang, tuân thủ các tiêu chí của Hội đồng Trình độ Định giá (AQB). California đã phản ứng vào năm 1990 bằng cách ban hành Luật Cấp phép và Chứng nhận Các Định giá Bất động sản (B&P Code § 11300 et seq.), tạo ra Văn phòng Định giá Bất động sản (OREA). OREA được đổi tên thành Bộ phận Định giá Bất động sản (BREA) vào năm 2013 và hoạt động trong Bộ Công vụ và Bảo vệ Người tiêu dùng.

- ✓ FIRREA (1989), Tiêu đề XI, yêu cầu các tiểu bang cấp phép cho các định giá viên cho các giao dịch liên quan đến liên bang
- ✓ Luật Cấp phép và Chứng nhận Các Định giá Bất động sản của California năm 1990 (B&P Code § 11300 et seq.) đã tạo ra OREA, được đổi tên thành Bộ phận Định giá Bất động sản (BREA) vào năm 2013
- ✓ Các tiểu bang phải tuân thủ các tiêu chí AQB được đặt ra bởi Quỹ Định giá

32.6 Yêu Cầu Về Giáo Dục và Kinh Nghiệm Của Người Định Giá (Tiêu Chí AQB)

Theo tiêu chí Appraiser Qualifications Board (AQB) hiện tại được California áp dụng: giấy phép Trainee yêu cầu 75 giờ giáo dục có đủ điều kiện (bao gồm khóa học National USPAP 15 giờ) cộng với khóa học giám sát viên/học viên và không có kinh nghiệm; người định giá Residential có giấy phép cần 150 giờ giáo dục và 1,000 giờ kinh nghiệm được tích lũy trong không ít hơn 6 tháng, không yêu cầu bằng đại học; người định giá Residential Certified cần 200 giờ giáo dục, 1,500 giờ kinh nghiệm trong không ít hơn 12 tháng và bằng cấp cử nhân (hoặc một lựa chọn thay thế được phê duyệt); người định giá General Certified cần 300 giờ giáo dục, 3,000 giờ kinh nghiệm trong không ít hơn 18 tháng (ít nhất 1,500 giờ không phải dân cư) và bằng cấp cử nhân. Tất cả các cấp ngoại trừ trainee phải vượt qua Kỳ thi Cấp phép và Chứng chỉ Thống nhất Quốc gia. Các chương trình Ứng dụng Thực tế Định giá Bất động sản (PAREA) được AQB phê duyệt có thể thay thế một số kinh nghiệm.

- ✓ Licensed Residential: 150 giờ giáo dục + 1,000 giờ kinh nghiệm trong ít nhất 6 tháng; không yêu cầu bằng cấp
- ✓ Certified Residential: 200 giờ giáo dục + 1,500 giờ kinh nghiệm trong ít nhất 12 tháng + bằng cấp cử nhân (hoặc lựa chọn thay thế được phê duyệt)
- ✓ Certified General: 300 giờ giáo dục + 3,000 giờ kinh nghiệm trong ít nhất 18 tháng (1,500 không phải dân cư) + bằng cấp cử nhân
- ✓ Trainee: 75 giờ giáo dục bao gồm khóa học USPAP 15 giờ, không có kinh nghiệm; tất cả các cấp khác phải vượt qua kỳ thi thống nhất quốc gia

32.7 Điều khoản Cấp phép và Gia hạn / Giáo dục Liên tục

Giấy phép Định giá được cấp bởi Cục Định giá Bất động sản (BREA) có hiệu lực trong hai năm, nhưng 56 giờ giáo dục liên tục bắt buộc được chứng minh trong chu kỳ bốn năm (trung bình 14 giờ mỗi năm). Mỗi chu kỳ phải bao gồm Khóa học Cập nhật National USPAP 7 giờ cứ hai năm một lần, khóa học Luật và Quy định liên bang và Tiểu bang California 4 giờ, và, đối với gia hạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 trở đi, khóa học về loại bỏ thiên kiến trong định giá bất động sản và năng lực văn hóa (AB 948). Đơn vị thực thi của BREA có thể từ chối, hạn chế, tạm ngưng hoặc thu hồi giấy phép và áp đặt tiền phạt lên đến $10,000 cho mỗi vi phạm.

- ✓ Giấy phép Định giá có hiệu lực trong hai năm; 56 giờ CE được chứng minh cứ bốn năm (trung bình 14 mỗi năm)
- ✓ Khóa học Cập nhật National USPAP 7 giờ bắt buộc cứ hai năm một lần cộng với khóa học luật bang và liên bang 4 giờ mỗi chu kỳ
- ✓ Kể từ năm 2023 (AB 948), mỗi chu kỳ gia hạn phải bao gồm khóa học về loại bỏ thiên kiến và năng lực văn hóa
- ✓ BREA có thể phạt tiền lên đến $10,000 cho mỗi vi phạm

CHAPTER 33

Deeds of Trust, Trustee Sales and Anti-Deficiency Rules

33.1 Bảo vệ Anti-Deficiency trên các Khoản Vay Mua Hàng

Bộ Luật Tố Tụng Dân Sự California 580b cấm các phán quyết thiếu hụt trên các khoản vay mua hàng. Khi người bán cung cấp tài chính (khoản vay của người bán/chủ sở hữu) hoặc một người cho vay tài chính cho việc mua một ngôi nhà do chủ sở hữu chiếm cứ có không quá bốn đơn vị, người cho vay không thể theo đuổi người vay về bất kỳ khoản thiếu hụt nào sau khi thi hành án. Đây là một bảo vệ người vay quan trọng giới hạn khả năng thu hồi của người cho vay để lại giá trị của tài sản được bảo đảm.

- ✓ Không có phán quyết thiếu hụt nằm dưới một deed of trust hoặc thế chấp được cấp cho vendor (người bán) để bảo đảm phần dư của giá mua
- ✓ Không có thiếu hụt trên khoản vay cho ngôi nhà do chủ sở hữu chiếm cứ có không quá bốn gia đình được sử dụng để trả toàn bộ hoặc một phần giá mua (một 'khoản vay mua hàng')
- ✓ Không có thiếu hụt khi bán bất động sản trong trường hợp người mua không hoàn thành hợp đồng mua bán

33.2 Không Có Khoản Thiếu Hụt Sau Khi Phê Duyệt Bán Lỗ

Khi một người cho vay đồng ý bằng văn bản đối với việc bán lỗ của một căn nhà có không quá bốn đơn vị (giá bán thấp hơn nợ còn lại), không có khoản thiếu hụt nào có thể được nợ, thu được hoặc phát sinh khi quyền sở hữu được tự nguyện chuyển nhượng cho người mua thông qua giấy chứng thực cấp suất và tiền thu từ bán hàng được đưa đến người cho vay theo thỏa thuận.

- ✓ Áp dụng cho một chứng chỉ được bảo đảm bằng deed of trust/mortgage trên một căn nhà có không quá bốn đơn vị được bán với sự đồng ý bằng văn bản của người nắm giữ
- ✓ Người cho vay không thể yêu cầu người đi vay thanh toán bất kỳ khoản bù đắp bổ sung nào, ngoài tiền thu từ bán, để đổi lấy sự đồng ý với việc bán lỗ
- ✓ Bất kỳ sự miễn trừ được cho là của các biện pháp bảo vệ bán lỗ đều vô hiệu và trái với chính sách công cộng

33.3 Hoãn Lại Bán Tài Sản Theo Ủy Quyền Thông Qua Hợp Đồng Niêm Yết

Đối với bất động sản dân cư có không quá bốn đơn vị nhà ở tùy thuộc vào quyền bán, việc bán tài sản của người giữ chức vụ phải được hoãn lại thêm 45 ngày nếu người thế chấp/người tin tưởng giao, ít nhất năm ngày làm việc trước ngày bán dự kiến, hợp đồng niêm yết với một môi giới bất động sản được cấp phép của California để đưa lên nền tảng tiếp thị công khai. Giao hàng phải được thực hiện bằng thư bảo đảm hoặc dịch vụ chuyển phát qua đêm có theo dõi xác nhận chữ ký và ngày/giờ giao hàng. Quyền hoãn lại này chỉ có thể được sử dụng một lần.

- ✓ Hợp đồng niêm yết phải được thực hiện với một môi giới bất động sản được cấp phép của California và giao ít nhất 5 ngày làm việc trước ngày bán dự kiến
- ✓ Quyền hoãn lại kéo dài ngày bán thêm 45 ngày và không được sử dụng nhiều hơn một lần
- ✓ Quyền phục hồi được mở rộng dựa trên ngày bán dự kiến mới theo Mục 2924c(e)

33.4 Hoãn Lại Bán Tài Sản Của Người Quản Lý thông qua Hợp Đồng Mua Bán

Nếu một bán tài sản đã được hoãn lại và người quản lý nhận được bản sao của một hợp đồng mua bán bona fide đã được ký đầy đủ ít nhất năm ngày làm việc trước khi bán tài sản được lên lịch, người quản lý phải hoãn lại bán tài sản cho ít nhất 45 ngày sau khi nhận hợp đồng mua bán. Một 'hợp đồng mua bán' phải có giá bằng hoặc lớn hơn số dư chưa thanh toán của tất cả các nghĩa vụ được ghi lại, và bao gồm tên người mua, giá bán, ngày đóng cửa, và chấp nhận của đại lý escrow được chỉ định. Hoãn lại này chỉ có thể được sử dụng một lần.

- ✓ Giá mua phải bằng hoặc vượt quá số dư chưa thanh toán của tất cả các nghĩa vụ được ghi lại được bảo đảm bởi tài sản
- ✓ Hợp đồng mua bán phải bao gồm tên người mua, giá bán, ngày đóng cửa đã thỏa thuận, và chấp nhận của đại lý escrow
- ✓ Hoãn lại chuyển bán tài sản cho ít nhất 45 ngày kể từ khi nhận được và không thể sử dụng nhiều hơn một lần

33.5 Quy Tắc Giá Khởi Điểm Lần Đầu Tiên Tối Thiểu 67 Phần Trăm

Đối với tài sản nhà ở từ một đến bốn đơn vị bị ràng buộc bởi deed of trust thứ cấp đầu tiên, người cấp khoản vay/người được hưởi lợi phải cung cấp cho người quản lý giá thị trường hợp lý ít nhất 10 ngày trước lần bán được lên lịch ban đầu, và người quản lý không được bán lần đầu tiên với giá dưới 67% giá thị trường hợp lý đó. Nếu không bán được, người quản lý sẽ hoãn lại ít nhất bảy ngày, sau đó tài sản có thể được bán cho người trả giá cao nhất.

- ✓ Người quản lý không được chấp nhận giá khởi điểm lần đầu tiên dưới 67% giá thị trường hợp lý của tài sản
- ✓ Giá thị trường hợp lý phải được cung cấp ít nhất 10 ngày trước lần bán được lên lịch ban đầu
- ✓ Nếu không bán được lần đầu tiên, người quản lý sẽ hoãn lại ít nhất 7 ngày, sau đó tài sản có thể được bán cho người trả giá cao nhất

33.6 Nội Dung và Thông Báo Bán Đấu Giá

Trước khi bán đấu giá của người ủy thác, thông báo bán phải được đăng ít nhất 20 ngày trước cuộc bán tại một nơi công cộng trong thành phố (hoặc trấn của hạt), được công bố một lần mỗi tuần trong ba tuần liên tiếp (công bố đầu tiên ít nhất 20 ngày trước cuộc bán), được đăng rõ ràng trên tài sản, và được ghi lại với sở ghi danh hạt ít nhất 20 ngày trước. Thông báo phải bao gồm tên và thông tin liên hệ của người ủy thác, tên của chủ sở hữu gốc, mô tả tài sản (địa chỉ đường phố, APN hoặc mô tả pháp lý), tên và địa chỉ của người hưởi lợi, và tổng số dư còn lại chưa thanh toán cùng với chi phí ước tính.

- ✓ Thông báo phải được đăng ít nhất 20 ngày trước cuộc bán và được công bố một lần mỗi tuần trong 3 tuần liên tiếp
- ✓ Thông báo phải được ghi lại với sở ghi danh hạt ít nhất 20 ngày trước ngày bán
- ✓ Thông báo phải nêu rõ tổng số dư chưa thanh toán cộng với chi phí và khoản phí được ước tính hợp lý

33.7 Thời gian, Địa điểm và Cách thức Bán của Người Quản lý Tín thác

Tất cả các giao dịch bán theo quyền bán hàng phải được thực hiện tại hạt nơi tài sản được đặt, đấu giá công khai cho người trả giá cao nhất, từ 9 giờ sáng đến 5 giờ chiều vào bất kỳ ngày làm việc nào, từ Thứ Hai đến Thứ Sáu. Khi tài sản gồm nhiều lô đất đã biết, chúng phải được bán riêng biệt trừ khi bản hợp đồng tín thác quy định khác, và chỉ có thể bán đủ tài sản để thanh toán nợ. Người quản lý tín thác không được gộp các tài sản; mỗi tài sản phải được đấu giá riêng biệt trừ khi công cụ pháp lý yêu cầu khác.

- ✓ Các giao dịch bán phải là đấu giá công khai cho người trả giá cao nhất từ 9 giờ sáng đến 5 giờ chiều, Thứ Hai đến Thứ Sáu, tại hạt nơi tài sản được đặt
- ✓ Các lô đất riêng biệt phải được bán riêng biệt trừ khi bản hợp đồng tín thác quy định khác, và không được bán quá số lượng cần thiết để thanh toán nợ
- ✓ Người quản lý tín thác không được gộp các tài sản để bán; mỗi tài sản phải được đấu giá riêng biệt trừ khi công cụ pháp lý yêu cầu khác

33.8 Các Lời Đề Nghị Tại Đấu Giá Của Người Quản Lý Là Không Thể Thu Hồi

Mỗi lời đề nghị được đưa ra tại một đấu giá của người quản lý theo quyền bán trong một deed of trust hoặc mortgage được coi là một lời đề nghị không thể thu hồi để mua tài sản với số tiền đấu giá. Bất kỳ lời đề nghị cao hơn tiếp theo từ cùng một người đấu giá hoặc người khác sẽ hủy bỏ lời đề nghị trước đó. Bất kỳ sự trì hoãn hoặc dừng bán hàng sẽ hủy bỏ lời đề nghị cuối cùng. Các số tiền đấu giá phải được thanh toán bằng tiền mặt, séc của quỹ tín dụng được rút từ ngân hàng tiểu bang/quốc gia, hoặc séc từ ngân hàng tín dụng, ngân hàng tiết kiệm và vay, hoặc ngân hàng tiết kiệm, hoặc một tương đương tiền mặt được chỉ định.

- ✓ Mỗi lời đề nghị là một lời đề nghị không thể thu hồi để mua với số tiền đó
- ✓ Lời đề nghị thứ hai hoặc tiếp theo cao hơn sẽ hủy bỏ lời đề nghị trước đó
- ✓ Sự trì hoãn hoặc dừng bán hàng sẽ hủy bỏ lời đề nghị cuối cùng
- ✓ Thanh toán được chấp nhận bao gồm tiền mặt, séc của quỹ tín dụng, hoặc tương đương tiền mặt được chỉ định

33.9 Hoàn thành và Hủy bỏ Cuộc Bán đấu giá của Người quản lý Tài sản

Cuộc bán đấu giá của người quản lý tài sản được coi là hoàn thành khi chấp nhận giá thầu cao nhất. Nếu giấy chứng chỉ của người quản lý tài sản được ghi danh trong vòng 21 ngày dương lịch sau cuộc bán đấu giá (hoặc trong vòng 60 ngày khi một người mua thuê đủ điều kiện hoặc người thầu đủ điều kiện đã nộp thông báo ý định theo § 2924m), cuộc bán đấu giá được coi là hoàn hảo kể từ lúc 8 sáng vào ngày bán đấu giá thực tế. Khi các quy định § 2924m hết hiệu lực vào ngày 1 tháng 1 năm 2031, cửa sổ ghi danh trở lại 15 ngày. Cuộc bán đấu giá phải chịu sự hủy bỏ tự động do không đảm bảo xét xứ nếu tiền giá thầu không sẵn sàng để rút; cuộc bán đấu giá bị hủy bỏ sẽ khôi phục tất cả các quyền lợi của chủ nợ có bảo đảm theo cùng mức độ ưu tiên như thể cuộc bán đấu giá chưa xảy ra.

- ✓ Cuộc bán đấu giá được coi là hoàn thành khi chấp nhận giá thầu cao nhất
- ✓ Hoàn hảo kể từ lúc 8 sáng vào ngày bán đấu giá nếu giấy chứng chỉ được ghi danh trong vòng 21 ngày (60 ngày khi thông báo ý định § 2924m được nộp; 15 ngày sau khi hết hiệu lực năm 2031)
- ✓ Sự hủy bỏ tự động xảy ra nếu tiền giá thầu không sẵn sàng để rút
- ✓ Sự hủy bỏ khôi phục mức độ ưu tiên của chủ nợ có bảo đảm như thể không có cuộc bán đấu giá nào xảy ra

33.10 Mặc Định của Người Đấu Giá và Cố Định Giá Bị Cấm

Người đấu giá cuối cùng và cao nhất không thực hiện số tiền đặt giá cuối cùng phải chịu trách nhiệm với người giữ chứng thư về thiệt hại, bao gồm chi phí tòa án và phí luật sư. Việc cố ý không thực hiện hoặc hủy thanh toán là một hành vi phạm tội nhẹ có thể bị phạt tối đa $2,500. Không được phép chấp nhận lợi ích để không đấu giá hoặc để cố định hoặc hạn chế đấu giá; vi phạm sẽ bị phạt tối đa $10,000 và/hoặc tối đa một năm tù quận. Tuy nhiên, hợp pháp khi nói rằng tài sản được bán 'nguyên trạng.'

- ✓ Người đấu giá mặc định phải chịu trách nhiệm về thiệt hại, chi phí tòa án và phí luật sư
- ✓ Không thực hiện cố ý hoặc hủy thanh toán là một hành vi phạm tội nhẹ với phạt tối đa $2,500
- ✓ Cố định giá hoặc trả tiền cho ai đó để không đấu giá bị phạt tối đa $10,000 và/hoặc 1 năm tù quận
- ✓ Nói rằng tài sản bị tịch thu được bán 'nguyên trạng' là hợp pháp

33.11 Ưu Tiên Cho Chủ Sở Hữu Tiềm Năng Trong Bán Đấu Giá Hợp Pháp

Đối với các bán đấu giá của người được giao thác liên quan đến tài sản có từ một đến bốn căn hộ dân cư, việc bán không hoàn tất cho đến khi các điều kiện nhất định được đáp ứng, điều kiện này ưu tiên cho những chủ sở hữu hiện tại và người thuê nhà. Một 'chủ sở hữu tiềm năng' là một cá nhân tự nhiên tuyên bố sẽ chiếm giữ tài sản làm nơi cư trú chính của họ trong vòng 60 ngày kể từ khi ghi đăng ký giấy chứng thực của người được giao thác và duy trì chiếm giữ trong ít nhất một năm, và không phải là người vay thế chấp/người sáng lập, người thân gần gũi của họ, hoặc đại lý cho một người mua khác. Nếu người ra giá như vậy là người ra giá cuối cùng và cao nhất, họ phải nộp tờ khai thư tại cuộc bán hoặc trước 5 giờ chiều vào ngày làm việc hôm sau.

- ✓ Áp dụng cho tài sản dân cư có từ một đến bốn đơn vị
- ✓ Chủ sở hữu phải có ý định chiếm giữ làm nơi cư trú chính trong vòng 60 ngày kể từ khi ghi đăng ký giấy chứng thực
- ✓ Chủ sở hữu phải duy trì chiếm giữ trong ít nhất một năm
- ✓ Không thể là người vay thế chấp/người sáng lập, con em/vợ chồng/cha mẹ của họ, hoặc đại lý cho người mua khác

33.12 Cửa sổ Người mua Hợp đủ điều kiện và Người đặt giá Hợp đủ điều kiện

Sau khi bán của người thực thi quyền phát hành, việc bán không được coi là hoàn tất trong 15 ngày để cho phép những người mua nhà hợp đủ điều kiện hoặc những người đặt giá hợp đủ điều kiện gửi một đấu giá hoặc thông báo ý định bằng văn bản không có tính ràng buộc. Những người mua nhà hợp đủ điều kiện có thể khớp với giá thầu cao nhất trong 15 ngày (hoặc 45 ngày nếu họ đã nộp thông báo ý định). Những người đặt giá hợp đủ điều kiện khác (các tổ chức phi lợi nhuận, quỹ đất cộng đồng, các hợp tác xã nhà ở, các thực thể chính phủ) có thể vượt quá giá thầu cao nhất trong 45 ngày. Quyền sở hữu vẫn ở với người cầm cố/người thân cận cho đến khi việc bán được coi là hoàn tất.

- ✓ Việc bán không hoàn tất trong 15 ngày để cho phép đặu giá của người mua hợp đủ điều kiện hoặc người đặt giá
- ✓ Những người mua nhà hợp đủ điều kiện có thể khớp với giá thầu cao nhất; những người đặt giá hợp đủ điều kiện khác có thể vượt quá nó
- ✓ Cửa sổ mở rộng 45 ngày được áp dụng nếu một thông báo ý định không ràng buộc được nộp
- ✓ Quyền sở hữu vẫn ở với người cầm cố/người thân cận cho đến khi việc bán được coi là hoàn tất

33.13 Chương trình First Look cho các Foreclosure của Tổ chức

Dựa trên chương trình First Look liên bang, phần này cấp cho các chủ sở hữu tiềm năng và những người thầu đủ điều kiện cơ hội đầu tiên mua các tài sản nhà ở một đến bốn đơn vị được thu thập thông qua foreclosure bởi một 'tổ chức' thực hiện foreclosure trên 175 hoặc nhiều tài sản nhà ở hàng năm ở California. Trong 30 ngày đầu tiên sau khi niêm yết, tổ chức chỉ có thể chấp nhận các đề nghị từ những người thầu đủ điều kiện, những người phải nộp một bản tuyên thệ hoặc khai báo. Mục đích là mở rộng quyền sở hữu nhà và tăng cường các khu phố trước khi xem xét các đề nghị của nhà đầu tư.

- ✓ Áp dụng cho các tổ chức thực hiện foreclosure trên 175 hoặc nhiều tài sản nhà ở hàng năm ở California
- ✓ Trong 30 ngày đầu tiên sau khi niêm yết, chỉ các đề nghị từ những người thầu đủ điều kiện mới được chấp nhận
- ✓ Những người thầu đủ điều kiện bao gồm các chủ sở hữu tiềm năng, các tổ chức phi lợi nhuận đủ điều kiện, các quỹ đất cộng đồng và các thực thể của chính phủ
- ✓ Chủ sở hữu tiềm năng phải chiếm dụng làm nơi ở chính trong vòng 60 ngày và duy trì chiếm dụng ít nhất một năm

33.14 Tái cấp vốn Khoản vay mua nhà Giữ lại Bảo vệ

Đối với các giao dịch tín dụng được thực hiện vào hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2013, tái cấp vốn khoản vay mua nhà giữ lại bảo vệ chống khiếu nại bất khả năng thanh toán, trừ bất kỳ khoản vốn chính mới nào được cấp không được áp dụng cho khoản vay mua nhà ban đầu. Thanh toán vốn chính được coi là được áp dụng trước tiên vào số dư mua nhà, sau đó là bất kỳ khoản cấp mới nào.

- ✓ Một khoản tái cấp vốn được coi là khoản vay mua nhà ngoại trừ khoản vốn chính của bất kỳ khoản cấp mới nào
- ✓ Những người bảo lãnh, người thế chấp và các bên bảo đảm khác không được bảo vệ và vẫn có thể chịu trách nhiệm pháp lý về khiếu nại bất khả năng thanh toán
- ✓ Bất kỳ waiver được cho là của các biện pháp bảo vệ này đều vô hiệu và trái với chính sách công cộng theo các điều khoản liên quan

33.15 Định nghĩa Giá trị Thị trường Công bằng cho Bán đấu giá của Người quản lý

Giá trị thị trường công bằng (fair market value) cho quy tắc 67% là một ước tính được thực hiện trong vòng sáu tháng trước ngày bán hàng được lên lịch ban đầu, được xác định bởi ý kiến của một người môi giới bất động sản được cấp phép, một đánh giá từ một định giá được cấp phép, một mô hình định giá tự động được sử dụng thương mại, hoặc một hệ thống định giá tài sản máy tính. Người quản lý có thể dựa vào giá trị được cung cấp và không có trách vụ xác minh nguồn gốc hoặc độ chính xác của nó. Không tuân thủ không ảnh hưởng đến hiệu lực của việc bán cho người mua bona fide.

- ✓ Định giá có thể đến từ ý kiến của một người môi giới được cấp phép, định giá viên được cấp phép, AVM, hoặc hệ thống định giá tài sản máy tính
- ✓ Ước tính phải được thực hiện trong vòng sáu tháng từ ngày bán hàng được lên lịch ban đầu
- ✓ Người quản lý không có trách vụ xác minh nguồn gốc hoặc độ chính xác của định giá

33.16 Cảnh Báo Bắt Buộc cho Người Đấu Giá và Chủ Sở Hữu trong Thông Báo

Đối với các bản chứng thư bảo đảm bằng một đến bốn căn nhà gia đình đơn lẻ, thông báo bán phải chứa 'Notice to Potential Bidders' (Thông Báo cho Những Người Đấu Giá Tiềm Năng) cảnh báo rằng những người đấu giá đang mua một quyền phát hành (có thể là phụ) chứ không phải bất động sản và có thể phải chịu trách nhiệm về các quyền phát hành cao cấp hơn, và 'Notice to Property Owner' (Thông Báo cho Chủ Sở Hữu) giải thích rằng ngày bán có thể được hoãn lại và cách để lấy thông tin hoãn lại (số điện thoại miễn phí hoặc trang web có sẵn 24/7 miễn phí).

- ✓ Thông báo phải cảnh báo những người đấu giá rằng họ đang đấu giá trên một quyền phát hành, không phải bất động sản, và có thể nợ các quyền phát hành cao cấp hơn
- ✓ Thông tin hoãn lại phải được cung cấp miễn phí, 24 giờ mỗi ngày, bảy ngày mỗi tuần
- ✓ Việc không tuân thủ các yêu cầu về ngôn ngữ thông báo không làm vô hiệu hóa một cuộc bán hàng hợp lệ khác

33.17 Giới Hạn và Quy Trình Hoãn Lại

Việc bán của người quản lý tín thác có thể được hoãn lại cho bất kỳ khoảng thời gian nào không vượt quá tổng cộng 365 ngày từ ngày ghi trong thông báo bán hàng, theo lệnh của tòa án, hoạt động của pháp luật, thỏa thuận lẫn nhau của người gửi tiền và người hưởi lợi, quyết định của người quản lý tín thác, hoặc sự kiện bất khả kháng ngăn cản tiếp cận. Các khoảng hoãn lại vượt quá 365 ngày yêu cầu một thông báo bán hàng mới. Mỗi hoãn lại và lý do của nó phải được công bố bằng cách tuyên bố công khai tại thời gian và địa điểm lần cuối được chỉ định cho việc bán hàng, và người quản lý tín thác phải lưu giữ hồ sơ của mỗi hoãn lại.

- ✓ Tổng số ngày hoãn lại không được vượt quá 365 ngày từ ngày thông báo mà không có thông báo bán hàng mới
- ✓ Hoãn lại phải được công bố bằng tuyên bố công khai nêu rõ ngày, giờ và địa điểm bán hàng mới
- ✓ Hoãn lại do sự kiện bất khả kháng được thực hiện trong bảy ngày lịch tại cùng thời gian và địa điểm

33.18 Các Ngoại Lệ đối với Bảo Vệ Short Sale

Bảo vệ chống thiếu hụt short sale không áp dụng nếu người vay thực hiện gian lận hoặc lãng phí liên quan đến tài sản, hoặc nếu người vay là công ty, LLC, hợp tác xã hạn chế, hoặc bộ phận chính trị của tiểu bang.

- ✓ Gian lận hoặc lãng phí của người ký thế chấp/chủ nợ cho phép người cho vay theo đuổi thiệt hại và các biện pháp khắc phục hiện có
- ✓ Bảo vệ không áp dụng khi người vay là công ty, LLC, hợp tác xã hạn chế, hoặc bộ phận chính trị

CHAPTER 34

Loan Terms and Borrower Protections

34.1 Công Khai Thông Tin Thế Chấp Ngược và Cấm Chỉ Số Hóa

Trang đầu tiên của bất kỳ deed of trust nào bảo đảm khoản vay thế chấp ngược phải nêu rõ bằng kiểu in đậm 10 điểm: 'Deed of trust này bảo đảm khoản vay thế chấp ngược.' Một người cho vay hoặc nhân viên sáng lập không được yêu cầu người nộp đơn mua annuity như điều kiện của khoản vay, và không được giới thiệu người vay để mua annuities hoặc các sản phẩm tài chính/bảo hiểm khác trước khi đóng hoặc hết hạn quyền hủy ngang. Các sản phẩm bảo hiểm tiêu đề, nguy hiểm, lũ lụt và các sản phẩm bảo hiểm phong tục khác được phép.

- ✓ Trang đầu tiên của deed of trust phải chứa tuyên bố thế chấp ngược kiểu in đậm 10 điểm
- ✓ Người cho vay không được yêu cầu mua annuity như điều kiện của thế chấp ngược
- ✓ Người cho vay không được giới thiệu người vay cho annuity/sản phẩm tài chính trước khi đóng hoặc hết hạn quyền hủy ngang

34.2 Yêu Cầu Tư Vấn Bắt Buộc Đối Với Thế Chấp Ngược

Trước khi chấp nhận đơn xin cấp phép cuối cùng, người cho vay phải cung cấp cho người vay một danh sách ít nhất 10 cơ quan tư vấn được HUD phê duyệt. Cơ quan tư vấn không được phép nhận bất kỳ khoản bồi thường nào từ người cho vay. Người cho vay không được chấp nhận đơn xin cấp phép cuối cùng hoặc đánh giá các khoản phí cho đến khi đã trôi qua bảy ngày kể từ ngày tư vấn, được chứng minh bằng chứng chỉ tư vấn có chữ ký. Thông báo bằng ngôn ngữ rõ ràng bắt buộc phải được cung cấp với kiểu chữ 16 điểm trước khi tư vấn, và hướng dẫn bảng tính thế chấp ngược với kiểu chữ 14 điểm trước buổi tư vấn.

- ✓ Người cho vay phải cung cấp danh sách ít nhất 10 cơ quan tư vấn được HUD phê duyệt trước khi chấp nhận đơn xin cấp phép cuối cùng
- ✓ Người cho vay không được chấp nhận đơn xin cấp phép cuối cùng hoặc đánh giá khoản phí cho đến khi đã trôi qua 7 ngày sau tư vấn, theo chứng chỉ đã ký
- ✓ Thông báo bằng ngôn ngữ rõ ràng 16 điểm và hướng dẫn bảng tính 14 điểm phải được cung cấp cho người nộp đơn

34.3 Miễn trừ Lãi suất Cao (Usury) của Người môi giới Bất động sản

Các khoản vay được thực hiện hoặc sắp xếp bởi một người môi giới bất động sản California có giấy phép và được bảo đảm toàn bộ hoặc một phần bằng các quyền phụ trên tài sản thực được miễn trừ khỏi các hạn chế lãi suất usury trong Điều XV của Hiến pháp California. Đây là một điểm tài chính/đại lý thường được kiểm tra.

- ✓ Các khoản vay được thực hiện hoặc sắp xếp bởi một người môi giới bất động sản có giấy phép và được bảo đảm bằng tài sản thực được miễn trừ khỏi các giới hạn usury hiến pháp
- ✓ Một khoản vay được 'sắp xếp' bởi một người môi giới khi người môi giới hoạt động để nhận phí để thu hút, đàm phán hoặc sắp xếp khoản vay cho người khác
- ✓ Miễn trừ này áp dụng cho dù người môi giới hoạt động như một chủ thể chính hoặc đại lý và bất kể có hoạt động trong phạm vi của giấy phép hay không

34.4 Yêu Cầu Về Vay Thế Chấp Ngược

Vay thế chấp ngược là khoản vay không có chế độ truy cứu được bảo đảm bằng bất động sản và cung cấp các khoản tiền mặt dựa trên vốn chủ sở hữu trong nhà chính của người vay và không yêu cầu thanh toán cho đến khi khoản vay đến hạn.

- ✓ Vay thế chấp ngược là không có chế độ truy cứu và dựa trên vốn chủ sở hữu trong nhà chính của người vay
- ✓ Không yêu cầu thanh toán tiền gốc hoặc lãi suất cho đến khi toàn bộ khoản vay đến hạn và phải trả
- ✓ Khoản vay phải được cấp bởi người cho vay được cấp phép hoặc được thành lập theo luật tiểu bang hoặc liên bang
- ✓ Thanh toán trước toàn bộ hoặc một phần phải được phép mà không bị phạt bất kỳ lúc nào

34.5 Các Điều Khoản Vay Thế Chấp Ngược và Sự Kiện Đáo Hạn

Một khoản vay thế chấp ngược có thể có lãi suất cố định hoặc có thể điều chỉnh được (bao gồm lãi kép) và có thể bao gồm các chi phí và phí của người cho vay được tính tại thời điểm thực hiện, định kỳ hoặc khi đáo hạn. Nếu khoản vay cung cấp các khoản thanh toán định kỳ, các khoản thanh toán này không thể bị giảm dựa trên các điều chỉnh lãi suất. Người cho vay không thực hiện các khoản thanh toán bắt buộc và không khắc phục sau khi nhận thông báo sẽ mất ba lần số tiền bị tạm giữ trái phép cộng với lãi suất pháp lý. Khoản vay có thể đến hạn khi nhà được bán hoặc quyền sở hữu được chuyển nhượng, tất cả những người vay ngừng sử dụng nó làm nơi ở chính, một ngày đáo hạn cố định xảy ra, hoặc một sự kiện làm nguy hiểm an ninh của người cho vay xảy ra.

- ✓ Người cho vay không thực hiện các khoản thanh toán bắt buộc và không khắc phục mặc định sẽ mất ba lần số tiền bị tạm giữ trái phép cộng với lãi suất pháp lý
- ✓ Khoản vay đến hạn khi bán/chuyển nhượng quyền sở hữu, những người vay ngừng làm nơi ở chính, ngày đáo hạn cố định, hoặc sự kiện làm nguy hiểm an ninh
- ✓ Các khoản thanh toán định kỳ không thể bị giảm số tiền hoặc số lần vì điều chỉnh lãi suất

34.6 Quy Tắc Chiếm Dụng và Vắng Mặt Trong Vay Thế Chấp Ngược

Những khoảng thời gian vắng mặt tạm thời không vượt quá 60 ngày liên tiếp không làm cho khoản vay thế chấp đến hạn. Những khoảng thời gian vắng mặt kéo dài hơn 60 ngày liên tiếp nhưng dưới một năm không kích hoạt khoản vay đến hạn nếu người vay đã thực hiện các hành động sơ bộ để bảo vệ và bảo mật ngôi nhà theo sự hài lòng của người cho vay. Quyền lợi của người cho vay để thu tiền theo đơn là phải tuân theo hạn chế theo luật pháp đối với các hợp đồng vay viết, bắt đầu từ khi khoản vay đến hạn và có thể thanh toán. Một tài sản được nắm giữ trong ủy thác được coi là chiếm dụng của chủ sở hữu nếu người sử dụng là người thụ hưởng của ủy thác đó.

- ✓ Những khoảng thời gian vắng mặt tạm thời lên tới 60 ngày liên tiếp không làm tăng tốc khoản vay
- ✓ Những khoảng thời gian vắng mặt hơn 60 ngày nhưng dưới một năm không làm tăng tốc nếu người vay đã bảo vệ ngôi nhà một cách thỏa đáng
- ✓ Tài sản được nắm giữ trong ủy thác đủ điều kiện chiếm dụng của chủ sở hữu nếu người sử dụng là người thụ hưởng của ủy thác

34.7 Ưu Tiên Của Lien Mortgage Ngược

Một mortgage ngược tạo thành một lien đối với tài sản trong phạm vi tất cả các khoản vay được phát hành và tất cả lãi suất tích lũy trên những khoản vay đó. Lien này có ưu tiên so với bất kỳ lien nào được nộp hoặc ghi lại sau khi ghi lại khoản vay mortgage ngược.

- ✓ Lien mortgage ngược bao gồm tất cả các khoản vay cộng với lãi suất tích lũy
- ✓ Lien có ưu tiên so với các lien được ghi lại sau khi ghi lại mortgage ngược

34.8 Yêu Cầu Tài Khoản Phong Tỏa Bị Cấm Ngoài Các Trường Hợp Hạn Chế

Một người cho vay thường không thể yêu cầu tài khoản phong tỏa, ủy thác hoặc tài khoản khác cho thuế/bảo hiểm trên một căn nhà một gia đình do chủ chiếm dụng trừ trong những tình huống được chỉ định (yêu cầu của chính phủ, mặc định/quá hạn trước đó, LTV 90%+ giá bán hoặc giá định giá, khoản vay kết hợp vượt quá 80% giá định giá, khoản vay thế chấp giá cao hơn theo Quy định Z, hoặc khoản vay theo chương trình bảo tồn quyền sở hữu nhà). Tài khoản phong tỏa được thiết lập vi phạm có thể được người vay hủy bỏ bất cứ lúc nào mà không ảnh hưởng đến tính hợp lệ của khoản vay.

- ✓ Các tài khoản phong tỏa trên các căn nhà một gia đình do chủ chiếm dụng chỉ có thể được yêu cầu trong các ngoại lệ được liệt kê (ví dụ: LTV 90%+, khoản vay kết hợp vượt quá 80% giá định giá, khoản vay thế chấp giá cao hơn)
- ✓ Các ngoại lệ theo quy định khác: khoản vay được thực hiện, đảm bảo hoặc bảo hiểm bởi người cho vay của chính phủ bang hoặc liên bang, hoặc người vay không trả hai khoản lệ thuế liên tiếp
- ✓ Tài khoản phong tỏa bị cấm có thể được người vay hủy bỏ bất cứ lúc nào nhưng không làm vô hiệu hóa khoản vay hoặc giao dịch bán
- ✓ Căn nhà một gia đình do chủ chiếm dụng có nghĩa là do một người ký kết sở hữu và chiếm dụng trong vòng 90 ngày kể từ khi thực hiện hợp đồng thế chấp/deed of trust

34.9 Giới Hạn Số Dư Tài Khoản Ký Quỹ và Xử Lý

Người cho vay duy trì tài khoản ký quỹ không được yêu cầu tiền gửi hàng tháng vượt quá giới hạn RESPA, không được giữ những khoản tiền vượt quá những gì cần thiết để thanh toán các nghĩa vụ khi đến hạn, và không được thực hiện các khoản thanh toán gây hủy bảo hiểm hoặc nợ thuế. Những tiền dư thừa phải được hoàn lại trong vòng 30 ngày trừ khi các bên thỏa thuận khác, và bất kỳ thỏa thuận nào cũng có thể được hủy bỏ bất cứ lúc nào.

- ✓ Tiền gửi ký quỹ hàng tháng không được vượt quá giới hạn RESPA (12 U.S.C. 2609), và số dư không được vượt quá số tiền cần thiết để thanh toán các nghĩa vụ
- ✓ Tiền dư thừa phải được hoàn lại trong vòng 30 ngày trừ khi các bên thỏa thuận khác
- ✓ Người cho vay không được thanh toán theo cách gây hủy bảo hiểm hoặc nợ thuế; những người bị thiệt hại có thể kiện để đòi bồi thường hoặc giải pháp tòa án

34.10 Giới hạn Phí Trả Chậm trên Các Khoản Vay Nhà ở

Đối với khoản vay được bảo đảm bằng thế chấp/deed of trust trên một căn nhà dành cho chủ sở hữu đơn lẻ, phí trả chậm không thể vượt quá mức cao hơn là 6% của khoản cơ bản và lãi suất phải trả hoặc $5. Một khoản thanh toán không được coi là 'chậm' cho đến khi ít nhất 10 ngày sau ngày đến hạn, và phí trả chậm không thể được áp dụng nhiều hơn một lần cho cùng một khoản cấp duyệt.

- ✓ Phí trả chậm giới hạn ở mức cao hơn là 6% của khoản cơ bản và lãi suất hoặc $5
- ✓ Một khoản thanh toán không chậm cho đến khi ít nhất 10 ngày sau ngày đến hạn; không có phí trả chậm nếu thanh toán trong khoảng thời gian đó
- ✓ Phí trả chậm không thể được áp dụng nhiều hơn một lần cho cùng một khoản cấp duyệt; các khoản thanh toán được áp dụng cho khoản cấp duyệt gần đây nhất

34.11 Thông Báo Hủy Bỏ PMI cho Người Vay

Khi PMI hoặc bảo hiểm mortgage guaranty được yêu cầu làm điều kiện vay, người cho vay phải thông báo bằng văn bản cho người vay về việc liệu có thể hủy bỏ được hay không, và nếu có thì cung cấp thông tin xác định, điều kiện hủy bỏ (bao gồm tỷ lệ loan-to-value cần thiết và liệu appraisal có cần thiết hay không), và thủ tục hủy bỏ. Thông báo này phải được gửi trong vòng 30 ngày sau khi đóng escrow, bằng chữ đậm tối thiểu 10 điểm, không có chi phí. Vi phạm cho phép bồi thường ba lần cộng với phí luật sư.

- ✓ Thông báo hủy bỏ PMI phải được gửi trong vòng 30 ngày sau khi đóng escrow bằng chữ đậm tối thiểu 10 điểm
- ✓ Thông báo phải nêu các điều kiện hủy bỏ bao gồm tỷ lệ LTV cần thiết và liệu appraisal có cần thiết hay không
- ✓ Không áp dụng cho các khoản vay FHA/VA hoặc mortgage được tài trợ bằng trái phiếu yêu cầu bảo hiểm suốt đời khoản vay; vi phạm cho phép bồi thường ba lần và phí luật sư

34.12 Quyền Trả Nợ Trước Hạn và Phí Trên Các Khoản Vay Nhà Ở

Đối với các khoản vay trên tài sản nhà ở có bốn đơn vị hoặc ít hơn, người vay có thể trả nợ trước hạn toàn bộ hoặc một phần số dư cộng với lãi suất tích lũy bất kỳ lúc nào. Đối với tài sản nhà ở được chủ sở hữu chiếm dụng có bốn đơn vị hoặc ít hơn, phí trả nợ trước hạn chỉ có thể áp dụng trong vòng năm năm kể từ khi thực hiện; lên tới 20% của tiền gốc ban đầu có thể được trả nợ trước hạn trong bất kỳ kỳ 12 tháng nào mà không bị phạt, và khoản phí trên phần vượt mức không thể vượt quá sáu tháng lãi suất trả trước trên phần vượt mức đó.

- ✓ Người vay của tài sản nhà ở có bốn đơn vị hoặc ít hơn có thể trả nợ trước hạn toàn bộ hoặc một phần bất kỳ lúc nào
- ✓ Phí trả nợ trước hạn trên các khoản vay nhà ở 1-4 đơn vị được chủ sở hữu chiếm dụng chỉ được phép trong vòng năm năm kể từ khi thực hiện
- ✓ Lên tới 20% của tiền gốc ban đầu có thể được trả nợ trước hạn mỗi kỳ 12 tháng mà không bị phạt; khoản phí trên phần vượt mức được giới hạn ở sáu tháng lãi suất trả trước trên phần vượt mức đó

34.13 Không Có Hình Phạt Thanh Toán Trước trên Gia Tốc hoặc Thảm Họa

Một obligee gia tốc khoản vay khi chuyển nhượng (due-on-sale) không thể thu một khoản phạt thanh toán trước do gia tốc này gây ra, tùy thuộc vào các ngoại lệ waiver bằng văn bản cho các khoản vay nhà ở 1-4 đơn vị. Không được tính phí thanh toán trước khi cấu trúc nhà ở được bảo đảm bị làm mất khả năng cư trú bởi thảm họa thiên nhiên ở một tình trạng khẩn cấp được thống đốc tuyên bố và khoản thanh toán trước có liên quan nhân quả.

- ✓ Không được thu phí thanh toán trước cho khoản thanh toán trước do gia tốc khi chuyển nhượng gây ra, trừ khi có waiver bằng văn bản được ký riêng hợp lệ cho các khoản vay nhà ở 1-4 đơn vị
- ✓ Không áp dụng hình phạt thanh toán trước khi thảm họa được tuyên bố bởi thống đốc khiến cấu trúc nhà ở mất khả năng cư trú và khoản thanh toán trước có liên quan nhân quả
- ✓ Đối với các khoản vay trả góp, không áp dụng phí thanh toán trước khi thanh toán trước được thực hiện kết hợp với bán hàng bona fide của tài sản bất động sản được bảo đảm

34.14 Hủy Bỏ Bảo Hiểm Thế Chấp Riêng Tư

Một người cho vay hoặc người phục vụ không được phép tính phí hoặc thu thập các khoản thanh toán PMI hoặc bảo hiểm bảo lãnh thế chấp trong tương lai sau khi đáp ứng các điều kiện được chỉ định, chủ yếu là khi số dư khoản vay giảm xuống 75% hoặc ít hơn giá trị. Điều này bảo vệ những người đi vay sở hữu nhà ở một đến bốn đơn vị khỏi việc thanh toán bảo hiểm không cần thiết.

- ✓ Hủy bỏ PMI có sẵn khi gốc còn lại là 75% hoặc ít hơn giá trị thấp hơn của giá bán hoặc giá định giá
- ✓ Khoản vay phải dành cho mục đích cá nhân, gia đình, hộ gia đình, hoặc tiền mua trên tài sản nhà ở 1-4 đơn vị được sở hữu
- ✓ Người đi vay phải có tình trạng hiện tại, không quá một hình phạt trễ và không có khoản thanh toán quá 30 ngày trễ trong 12 tháng trước đó
- ✓ Khoản vay phải được thực hiện vào hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 1998

34.15 Tiết Lộ Bảo Hiểm Động Đất Trên Các Khoản Vay Chung Cư

Một người cho vay cấp vốn cho một khoản vay được bảo đảm bằng quyền lợi riêng của người vay trong một dự án chung cư yêu cầu bảo hiểm động đất (hoặc phí thay thế) phải thực hiện các tiết lộ bằng văn bản cụ thể cho người vay tiềm năng.

- ✓ Người cho vay phải tiết lộ rằng bên thứ ba hoặc tổ chức yêu cầu bảo hiểm động đất hoặc phí thay thế
- ✓ Người cho vay phải tiết lộ rằng không phải tất cả những người cho vay đều yêu cầu bảo hiểm động đất
- ✓ Người cho vay phải tiết lộ rằng bảo hiểm động đất có thể được yêu cầu trên toàn bộ dự án chung cư
- ✓ Tiết lộ phải được thực hiện bằng văn bản trong thời gian hợp lý soonest

34.16 Bảo Hiểm Rủi Ro Giới Hạn Giá Trị Thay Thế

Không có bên cho vay nào có thể yêu cầu người đi vay phải có bảo hiểm rủi ro cho các cải tiến vượt quá giá trị thay thế của chúng như một điều kiện của khoản vay. Bên cho vay phải công bố quy tắc này bằng văn bản trước khi thực hiện các tài liệu khoản vay.

- ✓ Bên cho vay không thể yêu cầu bảo hiểm rủi ro vượt quá giá trị thay thế của các cải tiến
- ✓ Phải công bố bằng văn bản quy tắc này trước khi thực hiện bất kỳ tờ nợ hoặc tài liệu bảo mật nào
- ✓ Việc vi phạm cho phép cấm lệnh, bồi thường và phí luật sư nhưng không ảnh hưởng đến tính hợp lệ của khoản vay

34.17 Thông báo Cảnh báo Người tiêu dùng và Tư vấn Quyền sở hữu Nhà ở

Không được cấp khoản vay có phạm vi áp dụng trừ khi 'Thông báo Cảnh báo Người tiêu dùng và Tư vấn Quyền sở hữu Nhà ở' được cung cấp cho người tiêu dùng bằng văn bản (cỡ chữ 12 điểm trở lên) không muộn hơn ba ngày làm việc trước khi ký các tài liệu khoản vay. Thông báo này cảnh báo các bên vay rằng họ có thể mất nhà, khuyên nên so sánh lãi suất và phí, khuyên nên tư vấn với một顧問tín dụng độc lập, và cung cấp đường dây nóng tư vấn nhà ở của HUD. Xác nhận chữ ký về nhận được tạo ra một suy định có thể bác bỏ rằng nghĩa vụ công bố đã được đáp ứng.

- ✓ Công bố phải được cung cấp bằng văn bản, cỡ chữ 12 điểm trở lên, ít nhất ba ngày làm việc trước khi ký các tài liệu khoản vay
- ✓ Xác nhận chữ ký của người tiêu dùng về nhận được tạo ra một suy định có thể bác bỏ rằng công bố đã được chuyển giao
- ✓ Thông báo phải thông báo cho các bên vay về rủi ro mất nhà và tham chiếu tới tư vấn nhà ở được HUD phê duyệt

34.18 Nghĩa vụ Tiết lộ và Chống Chuyển Hướng của Môi Giới Mortgage

Một môi giới mortgage chỉ sắp xếp các khoản vay mortgage có giá cao hơn phải tiết lộ thực tế đó cho người vay cả bằng lời nói và bằng văn bản tại thời điểm bắt đầu cung cấp dịch vụ môi giới mortgage. Các môi giới không được chuyển hướng người vay đến khoản vay có chi phí cao hơn mức họ đủ điều kiện, không được đưa ra các tuyên bố sai lệch hoặc gây hiểu nhầm, và phải nhận cùng một khoản bồi thường bất kể được trả bởi công ty cho vay, người vay hoặc bên thứ ba.

- ✓ Một môi giới chỉ sắp xếp các khoản vay mortgage có giá cao hơn phải tiết lộ thực tế đó bằng lời nói và bằng văn bản từ đầu
- ✓ Các môi giới không được chuyển hướng người vay đến các khoản vay có chi phí cao hơn mức họ đủ điều kiện
- ✓ Môi giới phải nhận cùng một khoản bồi thường bất kể được trả bởi công ty cho vay, người vay hoặc bên thứ ba

34.19 Tiết Lộ Giấy Phép Quảng Cáo Khoản Vay Bất Động Sản

Bất kỳ quảng cáo nào được phát hành chủ yếu tại California cho một khoản vay được bảo đảm bằng tài sản bất động sản phải tiết lộ giấy phép theo đó khoản vay được thực hiện hoặc sắp xếp, và cơ quan quản lý nhà nước giám sát loại khoản vay đó. Nếu cho vay không được cấp phép, quảng cáo phải nêu rõ rằng khoản vay đang được thực hiện bởi một bên không được cấp phép không thuộc sự giám sát của cơ quan quản lý nhà nước.

- ✓ Các quảng cáo khoản vay bất động sản phải tiết lộ giấy phép và cơ quan quản lý nhà nước giám sát
- ✓ Các quảng cáo cho vay không được cấp phép phải nêu rõ rằng khoản vay được sắp xếp bởi bên không được cấp phép không thuộc sự giám sát của nhà nước
- ✓ Các ngân hàng, hiệp hội tiết kiệm, công đoàn tín dụng và công ty cho vay công nghiệp (cũng như các chi nhánh không được cấp phép riêng) được miễn trừ

34.20 Yêu Cầu Tiết Lộ Khoản Vay Lãi Suất Thay Đổi

Đối với các khoản vay từ những người cho vay không được giám sát tài chính hóa mua hoặc xây dựng 1-4 đơn vị nhà ở, các điều khoản lãi suất thay đổi chỉ có hiệu lực nếu các điều khoản bảo vệ nhất định và thông báo tiết lộ in đậm được đưa vào tài liệu bảo đảm.

- ✓ Sự tăng lên của lãi suất yêu cầu sự giảm giống hệt khi chỉ số di chuyển theo hướng ngược lại
- ✓ Lãi suất có thể thay đổi không quá một lần trong mỗi kỳ sáu tháng và không quá 0,25% mỗi kỳ, được giới hạn tối đa 2,5 điểm trên lãi suất ban đầu
- ✓ Tài liệu bảo đảm phải chứa thông báo 'NOTICE TO BORROWER' in đậm 10 điểm nêu rõ rằng tài liệu chứa điều khoản lãi suất thay đổi
- ✓ Người vay có thể thanh toán trước mà không phạt trong vòng 90 ngày kể từ khi nhận được thông báo tăng lãi suất

34.21 Định Nghĩa Khoản Vay Chia Sẻ Lợi Tức

Khoản vay chia sẻ lợi tức được bảo đảm bằng tài sản bất động sản và bắt buộc người vay phải trả lãi suất hoãn lại có điều kiện (một phần của sự tăng giá, tiền thuê/lợi nhuận, hoặc cả hai). Các tài sản dân cư 1-4 đơn vị do chủ sở hữu sử dụng thường bị loại trừ khỏi định nghĩa cơ bản.

- ✓ Lãi suất hoãn lại có điều kiện là nghĩa vụ của người vay phải trả một phần sự tăng giá của tài sản và/hoặc tiền thuê và lợi nhuận
- ✓ Định nghĩa cơ bản loại trừ các khoản vay trên tài sản dân cư 1-4 đơn vị được chủ sở hữu sử dụng
- ✓ Mối quan hệ giữa người cho vay và người vay chỉ là mối quan hệ nợ-chủ nợ, không phải là liên doanh hay hợp tác
- ✓ Người cho vay được miễn từ các quy định lãi suất tối đa theo hiến pháp đối với các giao dịch khoản vay chia sẻ lợi tức

34.22 Công Khai Thông Tin Vay Thế Chấp Lãi Suất Điều Chỉnh Cho Nhà Ở

Các nhà cho vay cung cấp khoản vay thế chấp lãi suất điều chỉnh cho nhà ở trên các bất động sản có 1-4 đơn vị phải cung cấp 'Consumer Handbook on Adjustable Rate Mortgages' của Cục Dự trữ Liên bang và tuân thủ các yêu cầu công khai và thanh toán trước hạn.

- ✓ Các nhà cho vay phải cung cấp 'Consumer Handbook on Adjustable Rate Mortgages' của Cục Dự trữ Liên bang khi được yêu cầu hoặc khi lần đầu tiên cung cấp thông tin ARM bằng văn bản, điều nào xảy ra trước
- ✓ Người vay phải được phép thanh toán toàn bộ hoặc một phần mà không phải trả phí thanh toán trước hạn bất kỳ lúc nào
- ✓ Một 'nhà cho vay' là người thực hiện hơn 10 khoản vay trong bất kỳ khoảng thời gian 12 tháng nào trên bất động sản nhà ở 1-4 đơn vị
- ✓ Không tuân thủ làm cho nhà cho vay phải chịu thiệt hại thực tế, chi phí và lệ phí luật sư

34.23 Hạn chế về Lãi suất Tích lũy Trước khi Ghi danh

Đối với các khoản vay được bảo đảm bằng một đến bốn đơn vị nhà ở một gia đình, người vay không thể bị yêu cầu trả lãi suất trên tiền gốc trong hơn một ngày trước khi ghi danh thế chấp/deed of trust khi tiền vay được đặt trong escrow. Lãi suất chỉ có thể tích lũy vào ngày làm việc trước khi ghi danh nếu người vay yêu cầu một cách rõ ràng ghi danh vào thứ Hai/sau ngày lễ và bản tiết lộ lãi suất theo ngày được ký trước khi tiền được đặt trong escrow.

- ✓ Không được phép tính lãi suất quá một ngày trước khi ghi danh đối với các khoản vay nhà ở 1-4 đơn vị trong escrow
- ✓ Tích lũy lãi suất sớm yêu cầu yêu cầu rõ ràng của người vay cộng với bản tiết lộ lãi suất theo ngày bằng văn bản được ký trước khi tài trợ escrow

34.24 Báo Cáo Kế Toán Chi Tiết Hàng Năm về Quỹ Vay và Ký Quỹ

Mỗi người cho vay thế chấp, người được hưởng lợi hoặc nhà cung cấp phải, theo yêu cầu bằng văn bản, cung cấp cho người vay báo cáo kế toán chi tiết hàng năm về lãi suất, gốc và quỹ ký quỹ trong vòng 60 ngày sau khi kết thúc năm. Một báo cáo kế toán mỗi năm dương lịch là miễn phí; các bản sao kê bổ sung có phí cố định ($0,50/tháng nếu yêu cầu trước cho một năm trở lên, $1 cho một tháng, $5 cho một bản sao kê tích lũy).

- ✓ Người vay được quyền có một báo cáo kế toán chi tiết miễn phí mỗi năm dương lịch; các bản sao kê bổ sung có giá $0,50, $1 hoặc $5 tùy thuộc vào loại
- ✓ Báo cáo kế toán phải được cung cấp trong vòng 60 ngày sau khi kết thúc năm dương lịch
- ✓ Không có mức tăng trong khoản thanh toán ký quỹ hàng tháng có hiệu lực cho đến khi người vay nhận được báo cáo kế toán chi tiết, mức tỷ lệ thanh toán mới và lời giải thích về mức tăng

34.25 Automatic Annual Statement Under § 2954.2

Mỗi người cho vay thế chấp ghi danh trên một tài sản nhà ở từ một đến bốn gia đình bảo đảm nợ mua hoặc tái cấp vốn phải cung cấp cho người đi vay một bản kê khai hàng năm bằng văn bản trong vòng 60 ngày sau khi kết thúc năm, miễn phí và không yêu cầu, hiển thị lãi suất, gốc, phí trễ hạn và hoạt động ký quỹ. Bản kê khai phải chứa thông báo loại 10 điểm rằng có thể yêu cầu kế toán bổ sung theo § 2954.

- ✓ Một bản kê khai hàng năm miễn phí phải được cung cấp không yêu cầu trong vòng 60 ngày sau khi kết thúc năm đối với tài sản nhà ở từ một đến bốn gia đình
- ✓ Người cho vay thế chấp bao gồm những người hưởi lợi từ hợp đồng thế chấp, nhà cung cấp hợp đồng bán bất động sản và những người phục vụ hỗ trợ vay; hợp đồng thế chấp bao gồm các hợp đồng thế chấp thứ nhất/thứ hai, hợp đồng thế chấp và hợp đồng bán bất động sản
- ✓ Bản kê khai phải bao gồm thông báo loại 10 điểm về quyền yêu cầu kế toán bổ sung

34.26 Thông Báo Điều Kiên Tiên Quyết cho Khoản Phí Chậm Thanh Toán Lần Đầu

Trước khi áp dụng khoản phí chậm thanh toán/vỡ nợ lần đầu đối với khoản thanh toán khoản vay bất động sản bị nợ, người cho vay phải gửi thông báo bằng văn bản cho người vay với ít nhất 10 ngày kể từ ngày gửi để khắc phục, hoặc thông báo trước về ngày tính phí thông qua hóa đơn/thông báo. Thông báo phải nêu rõ số tiền phí hoặc phương pháp tính toán.

- ✓ Trước khi tính phí chậm thanh toán lần đầu, người vay phải nhận được thông báo bằng văn bản với ít nhất 10 ngày để khắc phục, hoặc thông báo trước về ngày đánh giá
- ✓ Thông báo phải nêu rõ số tiền phí hoặc phương pháp tính toán
- ✓ Đối với nhiều người vay, thông báo được gửi đến một người đã thỏa mãn yêu cầu

34.27 Điều kiện chấm dứt thanh toán PMI

Người vay có thể chấm dứt các khoản thanh toán PMI trong tương lai nếu đáp ứng các điều kiện: một yêu cầu bằng văn bản, ghi chú ít nhất hai năm tuổi, mục đích cá nhân/gia đình/mua tiền được bảo đảm bằng tài sản một đến bốn đơn vị do chủ sở hữu chiếm dụng, số dư gốc chưa trả không quá 75% giá bán hoặc giá trị định giá hiện tại, và các khoản thanh toán được thanh toán đầy đủ (không quá 30 ngày chậm trong 24 tháng trước đó mà không có thông báo mặc định được ghi lại).

- ✓ Các khoản thanh toán PMI chỉ có thể được chấm dứt nếu số dư gốc chưa thanh toán là 75% hoặc ít hơn giá bán hoặc giá trị thị trường công bằng hiện tại
- ✓ Ghi chú phải ít nhất hai năm tuổi và các khoản thanh toán phải được thanh toán đầy đủ (không quá 30 ngày chậm trong 24 tháng trước)
- ✓ Người vay thanh toán cho bất kỳ đánh giá nào, được đặt hàng và người định giá được lựa chọn bởi người cho vay/nhà cung cấp dịch vụ; không áp dụng cho các ghi chú được thực hiện trước ngày 1 tháng 1 năm 1991

34.28 Lãi Suất Bắt Buộc Trên Tài Khoản Impound

Một tổ chức tài chính cấp hoặc mua các khoản vay trên một tài sản từ một đến bốn gia đình ở California mà nắm giữ tiền ứng trước cho thuế, bảo hiểm hoặc các mục đích liên quan phải trả cho người vay ít nhất 2% lãi đơn giản mỗi năm, ghi có hàng năm hoặc khi kết thúc. Nó không được áp đặt các khoản phí làm giảm lãi suất hiệu dụng dưới 2%. Quy tắc 2% tương tự cũng áp dụng cho số tiền từ bảo hiểm nguy hiểm được nắm giữ trong tài khoản loss draft chờ sửa chữa.

- ✓ Các tài khoản impound trên một đến bốn gia đình phải kiếm được ít nhất 2% lãi đơn giản mỗi năm, ghi có hàng năm hoặc khi kết thúc
- ✓ Không có khoản phí hoặc tính phí nào có thể làm giảm lãi suất hiệu dụng dưới 2%
- ✓ Số tiền từ bảo hiểm nguy hiểm được nắm giữ trong tài khoản loss draft chờ xây dựng lại/sửa chữa cũng phải kiếm được ít nhất 2% lãi suất

34.29 Công Khai Thông Tin Khấu Hao Âm Trên Các Khoản Vay Được Bao Phủ

Một khoản vay được bao phủ nói chung không được chứa điều khoản khấu hao âm (trong đó lịch thanh toán gây ra số dư gốc tăng). Ngoại lệ là một khoản vay thế chấp lần đầu tiên nơi người tạo khoản vay công khai với người tiêu dùng rằng khoản vay chứa điều khoản khấu hao âm có thể cộng gốc vào số dư khoản vay.

- ✓ Các khoản vay được bao phủ không được chứa các điều khoản khấu hao âm trừ khi đó là khoản vay thế chấp lần đầu tiên
- ✓ Người tạo khoản vay phải công khai bằng văn bản rằng khoản vay có thể cộng gốc vào số dư

34.30 Cấm Steering và Khả Năng Trả Nợ

Một bên phát hành không được steering, tư vấn, hoặc hướng dẫn người tiêu dùng đến một sản phẩm vay có mức rủi ro kém hơn so với những gì họ đủ điều kiện. Một khoản vay được bảo hiểm không thể được cấp trừ khi bên phát hành có lý do tin rằng người tiêu dùng có khả năng trả nợ dựa trên thu nhập, nghĩa vụ và tài nguyên (không tính equity trong nhà). Một người vay được cho là có khả năng trả nợ nếu tổng nợ hàng tháng không vượt quá 55% thu nhập bình quân hàng tháng.

- ✓ Các bên phát hành không được steering người tiêu dùng đến mức rủi ro kém hơn so với những gì họ đủ điều kiện
- ✓ Khả năng trả nợ phải được đánh giá mà không phụ thuộc vào equity nhà của người tiêu dùng
- ✓ Một người vay được cho là có khả năng trả nợ nếu tổng nợ hàng tháng không vượt quá 55% thu nhập bình quân hàng tháng

34.31 Thẩm quyền Lập Quy Tắc của CFPB đối với RESPA và TILA

Vào ngày chuyển nhượng được chỉ định là 21 tháng 7 năm 2011, Tiêu đề X của Đạo luật Dodd-Frank đã chuyển thẩm quyền lập quy tắc cho RESPA từ HUD và cho TILA từ Hội đồng Cục dự trữ Liên bang sang Bộ Bảo vệ Người tiêu dùng Tài chính. RESPA hiện được thực hiện theo Quy tắc X (12 CFR 1024) và TILA theo Quy tắc Z (12 CFR 1026), cả hai được quản lý và thực thi bởi CFPB. Hoạt động theo thẩm quyền đó, CFPB đã ban hành quy tắc Tiết lộ Tích hợp TILA-RESPA, thay thế Ước tính Lòng tin Tốt và bản kê khai định quyết HUD-1 bằng Ước tính Khoản vay và Tiết lộ Thanh toán cho hầu hết các khoản thế chấp tiêu dùng kết thúc khép kín đóng cửa vào hoặc sau 3 tháng 10 năm 2015. CFPB giám sát các tổ chức gửi tiền có tài sản trên $10 tỷ và các nhà phát hành thế chấp không gửi tiền, nhà môi giới và nhà cung cấp dịch vụ bất kỳ kích thước nào, và thực thi lệnh cấm RESPA đối với hoa hồng và phí unearned. Người được cấp giấy phép bất động sản không phải là người được giám sát bởi CFPB chỉ bằng cách cấp giấy phép, nhưng các thỏa thuận về phí giới thiệu, thỏa thuận dịch vụ tiếp thị và các thỏa thuận kinh doanh liên kết với các nhà cho vay, công ty tựa đề và nhà cung cấp dịch vụ ký quỹ hoàn toàn nằm trong phạm vi thực thi CFPB.

- ✓ Dodd-Frank Title X đã chuyển lập quy tắc RESPA từ HUD và lập quy tắc TILA từ Hội đồng Cục dự trữ Liên bang sang CFPB có hiệu lực từ 21 tháng 7 năm 2011
- ✓ RESPA được thực hiện theo Quy tắc X (12 CFR 1024); TILA theo Quy tắc Z (12 CFR 1026); cả hai hiện là các quy tắc CFPB
- ✓ Quy tắc TRID của CFPB đã thay thế GFE và HUD-1 bằng Ước tính Khoản vay và Tiết lộ Thanh toán cho các đơn xin được nộp vào hoặc sau 3 tháng 10 năm 2015
- ✓ CFPB giám sát các cơ sở gửi tiền có tài sản trên $10 tỷ cùng với các nhà phát hành thế chấp không gửi tiền, nhà môi giới và nhà cung cấp dịch vụ bất kỳ kích thước nào
- ✓ RESPA Phần 8 cấm hoa hồng, phí giới thiệu và phí unearned cho việc giới thiệu dịch vụ định quyết; cần phải có tiết lộ Thỏa thuận Kinh doanh Liên kết khi giới thiệu cho nhà cung cấp liên kết

34.32 Đạo Luật Dodd-Frank: Cải Cách Thế Chấp, ATR/QM và Cấp Phép MLO

Đạo Luật Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act (Pub. L. 111-203), được ký vào tháng 7 năm 2010, đã xây dựng lại khuôn khổ liên bang cho cho vay thế chấp nhà ở sau cuộc khủng hoảng tài chính năm 2008. Tiêu đề X đã tạo ra Cục Bảo Vệ Người Tiêu Dùng Tài Chính và hợp nhất hoạch định quy tắc tài chính tiêu dùng liên bang trong đó. Tiêu đề XIV, Đạo Luật Cải Cách Thế Chấp và Chống Cho Vay Ăn Cắp, đã thêm yêu cầu Khả Năng Trả Lại: trước khi cho vay tiêu dùng thế chấp khoảng đóng, người cho vay phải đưa ra quyết định hợp lý, thiện chí rằng người vay có thể trả lại nó, được xác minh từ hồ sơ của bên thứ ba chứ không phải thu nhập được khai báo. Khoản vay đáp ứng tiêu chí Qualified Mortgage sẽ nhận được giả định tuân thủ. Tiêu đề XIV cũng cấm bù đắp cho người sáng lập khoản vay thay đổi theo các điều khoản của khoản vay ngoại trừ số tiền vay, cấm dẫn hướng người vay đến khoản vay có lợi nhuận cao hơn cho người sáng lập, hạn chế các điều khoản trọng tài bắt buộc và bảo hiểm tín dụng premium đơn trong các khoản vay thế chấp nhà ở, và yêu cầu tài khoản ký quỹ và định giá bằng văn bản với kiểm tra nội thất vật lý trên các khoản vay thế chấp giá cao hơn. Dựa trên chế độ Đạo Luật SAFE trước đó, người được cấp phép bất động sản California có nguồn gốc từ các khoản vay thế chấp nhà ở phải lấy giấy chứng nhận người sáng lập khoản vay thế chấp được đăng ký NMLS từ DRE ngoài giấy phép bất động sản.

- ✓ Dodd-Frank (Pub. L. 111-203, 2010): Tiêu đề X tạo ra CFPB; Tiêu đề XIV cải cách việc cho vay thế chấp nhà ở
- ✓ Khả Năng Trả Lại: người cho vay phải đưa ra quyết định hợp lý, thiện chí về khả năng trả lại từ hồ sơ của bên thứ ba được xác minh; Qualified Mortgage mang theo giả định tuân thủ
- ✓ Bù đắp cho người sáng lập khoản vay không được thay đổi theo các điều khoản khoản vay ngoại trừ số tiền vay, và dẫn hướng người vay đến khoản vay có lợi nhuận cao hơn bị cấm
- ✓ Các điều khoản trọng tài bắt buộc và bảo hiểm tín dụng premium đơn bị hạn chế trong các giao dịch thế chấp nhà ở
- ✓ Các khoản vay thế chấp giá cao hơn yêu cầu tài khoản ký quỹ và định giá bằng văn bản dựa trên kiểm tra nội thất vật lý
- ✓ Người được cấp phép bất động sản California hoạt động như người sáng lập khoản vay thế chấp cần giấy chứng nhận MLO NMLS được cấp bởi DRE

CHAPTER 35

Seller Financing, Land Contracts, Loan Modification and Foreclosure Consultants

35.1 Định Nghĩa Hợp Đồng Bán Quyền Sử Dụng Nhà Ở

Chương này bảo vệ những chủ nhà đang trong quá trình tịch thu tài sản từ những người mua quyền sử dụng nhà ở mua nhà dưới giá trị hợp lý. Hiểu rõ ai là người mua quyền sử dụng, người bán quyền sử dụng và một căn nhà đang trong quá trình tịch thu là điều cần thiết.

- ✓ Người 'mua quyền sử dụng' là bất kỳ người nào mua quyền sử dụng một căn nhà đang trong quá trình tịch thu, TRỪ người mua để ở riêng, thông qua deed in lieu, tại trustee's sale, theo statute/court order, hoặc từ vợ/chồng hoặc người thân ruột
- ✓ Một 'căn nhà đang trong quá trình tịch thu' là một ngôi nhà 1 đến 4 gia đình, một đơn vị được chủ sở hữu chiếm dụng làm dinh cư chính, chống lại đó đã ghi lại notice of default
- ✓ Người 'bán quyền sử dụng' là bất kỳ người nào bán một căn nhà đang trong quá trình tịch thu
- ✓ Ngày làm việc không bao gồm Chủ nhật và các ngày lễ liên bang được liệt kê

35.2 Biểu mẫu Hợp đồng Vốn Chủ sở hữu và Yêu cầu Nội dung

Mọi hợp đồng bán vốn chủ sở hữu nhà phải được viết bằng văn bản và chứa các điều khoản cụ thể, định dạng và thông báo theo luật định bắt buộc, đồng thời phải được ký và ghi ngày tháng trước khi bất kỳ công cụ chuyển nhượng nào được thực hiện.

- ✓ Hợp đồng phải bằng chữ cỡ tương đương 10 điểm kiểu đậm, bằng ngôn ngữ chủ yếu được sử dụng để đàm phán việc bán (§ 1695.2)
- ✓ Hợp đồng phải được hoàn thành đầy đủ, ký và ghi ngày tháng bởi cả hai bên TRƯỚC khi thực hiện bất kỳ công cụ chuyển nhượng nào
- ✓ Hợp đồng phải bao gồm tên/địa chỉ/số điện thoại của người mua vốn, địa chỉ tài sản, tổng cộng xem xét, điều khoản thanh toán, thời gian chuyển giao chiếm hữu, điều khoản cho thuê và thông báo hủy bỏ
- ✓ Phải chứa thông báo 'NOTICE REQUIRED BY CALIFORNIA LAW' kiểu đậm 14 điểm cảnh báo rằng không được phép ký deed cho đến khi quyền hủy bỏ kết thúc

35.3 Quyền Hủy Bỏ Của Người Bán Vốn Chủ Sở Hữu

Người bán vốn chủ sở hữu có quyền hủy bỏ theo luật định mạnh mẽ đối với hợp đồng bán vốn nhà ở, cung cấp thời gian suy ngẫm để bảo vệ những chủ nhà dễ bị tổn thương.

- ✓ Người bán có thể hủy bỏ cho đến nửa đêm của NGÀY KINH DOANH THỨ NĂM sau khi ký, HOẶC cho đến 8 giờ sáng vào ngày bán đấu giá, tùy theo điều nào xảy ra trước tiên (§ 1695.4)
- ✓ Việc hủy bỏ có hiệu lực thông qua giao tận tay thông báo bằng văn bản hoặc qua telegram đến địa chỉ trong hợp đồng, và không cần phải ở bất kỳ hình thức cụ thể nào
- ✓ Tuyên bố hủy bỏ phải ở vị trí gần chữ ký của người bán in đậm ít nhất 12 điểm
- ✓ Cho đến khi người mua tuân thủ các yêu cầu thông báo này, người bán vốn chủ sở hữu có thể hủy bỏ hợp đồng

35.4 Những Hành Động Bị Cấm của Người Mua Vốn Chủ Sở Hữu

Trong thời gian hủy hợp đồng, người mua vốn chủ sở hữu bị cấm thực hiện nhiều hành động khác nhau và bị cấm đưa ra những tuyên bố sai lệch bất cứ lúc nào.

- ✓ Cho đến khi thời gian hủy hợp đồng kết thúc hoàn toàn, người mua không được chấp nhận hoặc xúi giục thực hiện deed chuyển nhượng, ghi lại các tài liệu, chuyển nhượng hoặc gắn kèm tài sản, hoặc thanh toán bất kỳ khoản tiền nào cho người bán
- ✓ Trong vòng 10 ngày kể từ khi nhận được thông báo hủy hợp đồng, người mua phải hoàn trả không có điều kiện tất cả các hợp đồng gốc và các tài liệu được ký bởi người bán
- ✓ Người mua không được đưa ra bất kỳ tuyên bố nào không đúng hoặc sai lệch liên quan đến giá trị, lợi nhuận, các điều khoản hợp đồng hoặc các quyền của người bán

35.5 Nhiệm vụ của Người Sắp xếp Tài chính Bán hàng

Trong việc mua nhà ở cho bốn gia đình trở xuống nơi có sự tham gia của người sắp xếp tín dụng và người bán (vendor) cấp tín dụng, phải có những tiết lộ bằng văn bản cho cả người mua và người bán. Người sắp xếp đã lấy được lời đề nghị mua hàng thường thực hiện những tiết lộ này.

- ✓ Áp dụng cho việc mua nhà ở cho không quá bốn gia đình có người sắp xếp tín dụng và tín dụng do người bán cấp
- ✓ Phải có những tiết lộ bằng văn bản cho người mua và người bán
- ✓ Khi có nhiều người sắp xếp, người đã lấy được lời đề nghị mua hàng sẽ thực hiện tiết lộ trừ khi các bên chỉ định người khác bằng văn bản

35.6 Công bố về Dịch vụ Miễn phí Sửa đổi Khoản vay

Một người được cấp phép thương lượng hoặc đề nghị thực hiện sửa đổi khoản vay thế chấp hoặc hoãn thanh toán với phí do người vay trả phải cung cấp một tuyên bố riêng biệt bằng kiểu đậm không ít hơn 14 điểm, trước khi ký bất kỳ thỏa thuận phí nào, cảnh báo rằng không cần thiết phải trả tiền cho bên thứ ba và tư vấn miễn phí được phê duyệt bởi HUD có sẵn. Áp dụng cho các thế chấp/deeds of trust trên tài sản dân cư có bốn hoặc ít hơn đơn vị nhà ở.

- ✓ Tuyên bố dịch vụ miễn phí phải được cung cấp bằng kiểu đậm không ít hơn 14 điểm trước bất kỳ thỏa thuận phí nào
- ✓ Nếu các dịch vụ được thương lượng bằng ngôn ngữ của Bộ luật Dân sự Phần 1632, tuyên bố phải được dịch sang ngôn ngữ đó
- ✓ Hành vi vi phạm của một cá nhân có thể bị phạt tối đa $10,000 và/hoặc tối đa một năm tù giam; công ty tối đa $50,000
- ✓ Chỉ áp dụng cho tài sản bất động sản dân cư có bốn hoặc ít hơn đơn vị nhà ở
- ✓ Bộ luật Dân sự § 2944.6 áp dụng thông báo tương tự cho bất kỳ người nào (không chỉ những người được cấp phép), ngoại trừ một người sửa đổi khoản vay mà họ sở hữu hoặc bảo dưỡng

35.7 Biện pháp Khắc phục, Thiếu Năng lực Nhân sự, và Hủy bỏ

Những người bán equity có các biện pháp dân sự và hình sự mạnh mẽ chống lại những người mua equity vi phạm, bao gồm cả tiền bồi thường để làm gương, và có thể hủy bỏ các giao dịch vô lý.

- ✓ Người bán lấy lại thiệt hại thực tế cộng với phí luật sư và chi phí; tiền bồi thường để làm gương ít nhất gấp 3 lần thiệt hại thực tế được trao cho các vi phạm nhất định (§ 1695.7)
- ✓ Các hành động phải được khởi xướng trong vòng 4 năm kể từ khi bị cáo buộc vi phạm
- ✓ Lợi dụng một cách vô lý chủ sở hữu tài sản đang bị tịch thu là bất hợp pháp (§ 1695.13), và giao dịch như vậy có thể bị hủy bỏ trong vòng 2 năm kể từ khi ghi lại việc chuyển nhượng
- ✓ Bất kỳ miễn trừ nào đối với các quy định của chương đều vô giá trị và không có hiệu lực vì trái với chính sách công (§ 1695.10)
- ✓ Một bản chuyển nhượng tuyệt đối có tùy chọn mua lại sẽ tạo ra một giả định rằng giao dịch là một khoản vay hoặc thế chấp, có thể bác bỏ được bằng bằng chứng rõ ràng và thuyết phục

35.8 Yêu Cầu Cấp Phép và Bảo Lãnh cho Đại Diện

Bất kỳ đại diện nào hoạt động cho một người mua equity phải là một đại lý bất động sản được cấp phép và phải được bảo lãnh, cung cấp bằng chứng bằng văn bản cho người bán equity.

- ✓ Đại diện phải cung cấp bằng chứng bằng văn bản về một Giấy Phép Bán Bất Động Sản California hiện hành hợp lệ (§ 1695.17)
- ✓ Đại diện phải được bảo lãnh bởi một công ty bảo hiểm thế chấp được công nhận với số tiền ít nhất bằng hai lần giá trị thị trường công bằng của tài sản
- ✓ Một tuyên bố bằng văn bản dưới hình phạt tuyên thệ giả chứng xác nhận cấp phép và bảo lãnh phải được cung cấp cho tất cả các bên trước khi chuyển giao bất kỳ quyền lợi nào
- ✓ Không tuân thủ sẽ làm cho hợp đồng mua equity trở nên vô hiệu theo lựa chọn của người bán và làm cho người mua chịu trách nhiệm về tất cả các thiệt hại

35.9 Định nghĩa và Miễn trừ của Foreclosure Consultant

Foreclosure consultant là bất kỳ người nào yêu cầu hoặc thực hiện, với lấy công, các dịch vụ được đại diện để dừng/trì hoãn bán foreclose, nhận forbearance, hỗ trợ tái lập, cứu nhà khỏi foreclosure, hoặc nhận tiền thặng dư từ foreclosure. Các luật sư có giấy phép, những người bất động sản có giấy phép hoạt động theo quyền hạn của giấy phép của họ (BPC 10131/10131.1), các ngân hàng và một số người cho vay được miễn trừ. Những người cấp phép bất động sản nên biết khi nào các hoạt động của họ nằm trong phạm vi miễn trừ.

- ✓ Foreclosure consultant thực hiện các dịch vụ với lấy công để dừng/trì hoãn bán foreclose hoặc cứu nhà khỏi foreclosure
- ✓ Các luật sư, những người bất động sản có giấy phép hoạt động theo quyền hạn giấy phép, các ngân hàng và người cho vay được miễn trừ khỏi định nghĩa
- ✓ Thuật ngữ 'nhà khỏi foreclose' và 'chủ sở hữu' được định nghĩa theo tham chiếu đến Section 1695.1
- ✓ Hoạt động foreclosure consultant bắt đầu từ khi ghi danh Notice of Default cho đến khi bán foreclose

35.10 Hợp Đồng Tư Vấn Phòng Chống Nợ Tối Hạn và Quyền Hủy Bỏ

Chủ nhân có thể hủy bỏ hợp đồng tư vấn phòng chống nợ tối hạn cho đến nửa đêm của ngày làm việc thứ năm sau khi ký. Mỗi hợp đồng phải được lập thành văn bản, công khai bản chất chính xác của các dịch vụ và tổng số tiền bồi thường, bao gồm thông báo 14 điểm in đậm theo yêu cầu của tiểu bang, và kèm theo mẫu Thông báo hủy bỏ có thể tách rời ở dạng bản sao kép. Hợp đồng phải bằng ngôn ngữ chủ yếu được sử dụng trong đàm phán.

- ✓ Chủ nhân có thể hủy bỏ cho đến nửa đêm của ngày làm việc thứ năm sau khi ký hợp đồng phù hợp
- ✓ Hợp đồng phải được lập thành văn bản, công khai đầy đủ các dịch vụ và tổng số tiền bồi thường, bao gồm thông báo 14 điểm in đậm theo yêu cầu
- ✓ Mẫu Thông báo hủy bỏ có thể tách rời (kiểu 10 điểm) phải kèm theo hợp đồng ở dạng bản sao kép
- ✓ Cho đến khi cố vấn tuân thủ Điều 2945.3, chủ nhân có thể hủy bỏ hợp đồng

35.11 Các Hành Vi Bị Cấm của Tư Vấn Viên Quá Trình Tịch Thu

Một tư vấn viên quá trình tịch thu không được phép nhận tiền bồi thường cho đến khi hoàn toàn thực hiện tất cả các dịch vụ theo hợp đồng, tính phí quá 10% mỗi năm đối với bất kỳ khoản vay nào được cấp cho chủ sở hữu, có thể không được lấy bất kỳ lien/bảo đảm hoặc quyền hành động, nhận xét cân nhắc của bên thứ ba không công khai, hoặc có được bất kỳ quyền lợi nào trong bất động sản đang bị tịch thu từ chủ sở hữu họ đã ký hợp đồng. Những quy định bảo vệ người tiêu dùng này thường được kiểm tra.

- ✓ Không có bồi thường cho đến khi hoàn toàn thực hiện tất cả các dịch vụ theo hợp đồng
- ✓ Không được tính phí quá 10 phần trăm mỗi năm đối với bất kỳ khoản vay nào được cấp cho chủ sở hữu
- ✓ Không được có bất kỳ lien, bảo đảm hoặc quyền hành động nào; bảo đảm như vậy là vô hiệu và không có thể thực hiện được
- ✓ Không được có được bất kỳ quyền lợi nào trong bất động sản đang bị tịch thu từ chủ sở hữu họ đã ký hợp đồng (có thể bãi bỏ)

35.12 Đăng Ký Tư Vấn Foreclosure, Trái Phiếu và Không Có Miễn Trừ

Một tư vấn viên foreclosure phải đăng ký với và duy trì chứng chỉ từ Bộ Tư Pháp và có được trái phiếu bảo lãnh $100,000 có lợi cho Nhà nước vì lợi ích của những chủ nhà. Bất kỳ miễn trừ nào của chủ sở hữu đối với những bảo vệ này đều vô hiệu vì trái với chính sách công cộng. Chủ sở hữu có thể kiện để đòi bồi thường thực tế, phí luật sư và ít nhất bồi thường pháp lý gấp ba lần, trong vòng bốn năm kể từ khi vi phạm.

- ✓ Phải đăng ký với Bộ Tư Pháp và duy trì trái phiếu bảo lãnh $100,000
- ✓ Bất kỳ miễn trừ nào của chủ sở hữu đối với các bảo vệ của bài viết đều vô hiệu và không thể thi hành vì trái với chính sách công cộng
- ✓ Hành động của chủ sở hữu phải được khởi động trong vòng bốn năm kể từ khi bị cáo buộc vi phạm; bồi thường pháp lý ít nhất gấp 3 lần

✓

Một đại diện phải là nhân viên bán hàng bất động sản được cấp phép của California có trái phiếu bảo lãnh gấp hai lần giá thị trường công bằng của tài sản

35.13 Những Công Khai Tài Chính Cần Thiết của Người Bán

Người sắp xếp phải công khai các điều khoản tín dụng chi tiết cho cả hai bên, bao gồm các điều khoản yêu cầu kỹ thuật cao cấp, cảnh báo thanh toán khinh khí cầu, rủi ro khấu hao âm, trách nhiệm của deed tín thác toàn diện, dữ liệu tín dụng của người mua, bảo hiểm tiêu đề và các yêu cầu thông báo mặc định.

- ✓ Phải công khai các điều khoản của ghi chú và tất cả các yêu cầu kỹ thuật cao ghi lại (số dư, thanh toán, khinh khí cầu, lãi suất, trạng thái mặc định)
- ✓ Phải cảnh báo nếu tài chính lại có thể cần thiết do thiếu khấu hao đầy đủ và rằng nó có thể khó khăn
- ✓ Phải công khai tiềm năng khấu hao âm và bất kỳ ngày thanh toán khinh khí cầu và số tiền
- ✓ Phải công khai dữ liệu tín dụng của người mua và cảnh báo rằng CCP Section 580b có thể giới hạn phục hồi để tiến hành bán ròng khi khiếu nại

35.14 Định Nghĩa Hợp Đồng Bán Bất Động Sản

Hợp đồng bán bất động sản (land contract) là thỏa thuận để chuyển nhượng quyền sở hữu khi đáp ứng các điều kiện được chỉ định mà không yêu cầu chuyển nhượng quyền sở hữu trong vòng một năm kể từ khi ký lập. Nó không được phép chuyển nhượng riêng biệt với tài sản cơ bản.

- ✓ Hợp đồng bán bất động sản không yêu cầu chuyển nhượng quyền sở hữu trong vòng một năm kể từ khi ký lập
- ✓ Hợp đồng không được chủ sở hữu phí chuyển nhượng trừ khi kèm theo chuyển nhượng tài sản, và ngược lại
- ✓ Land contract vẫn có thể được gán hoặc thế chấp làm bảo đảm cho chủ sở hữu lien thứ nhất

35.15 Nghĩa Vụ Tin Tưởng của Người Bán và Các Tuyên Bố Bắt Buộc

Những người bán theo các hợp đồng đất đai phải giữ các khoản thanh toán bảo hiểm và thuế theo tỷ lệ trong tiền ký quỹ và phải bao gồm các tuyên bố bắt buộc trong hợp đồng, bao gồm số năm để hoàn thành thanh toán và cơ sở ước tính thuế.

- ✓ Người bán phải giữ các khoản thanh toán bảo hiểm và thuế theo tỷ lệ trong tiền ký quỹ cho mục đích được chỉ định
- ✓ Các hợp đồng được ký kết sau ngày 1 tháng 1 năm 1966 phải nêu số năm cần thiết để hoàn thành thanh toán và cơ sở của ước tính thuế
- ✓ Sử dụng trái phép các khoản thanh toán trả góp của người mua trong khi nghĩa vụ của người bán đến hạn là một tội phạm công cộng

35.16 Quyền Của Người Mua Thanh Toán Trước Hạn Hợp Đồng Đất Đai

Người mua đất dân cư được chia lô (nhà ở dành cho không quá bốn gia đình) theo hợp đồng được ký kết vào hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 1969 có quyền thanh toán trước hạn toàn bộ hoặc một phần số dư, mặc dù người bán có thể cấm thanh toán trước hạn trong thời gian tối đa 12 tháng bằng thỏa thuận bằng văn bản.

- ✓ Người mua có quyền thanh toán trước hạn toàn bộ hoặc một phần số dư trên các hợp đồng đất dân cư đủ điều kiện
- ✓ Người bán có thể cấm thanh toán trước hạn trong thời kỳ 12 tháng bằng thỏa thuận bằng văn bản
- ✓ Bất kỳ việc từ bỏ quyền thanh toán trước hạn của người mua nào đều trái với chính sách công cộng, không thể thực thi được và vô hiệu

CHAPTER 36

Mortgage Loan Brokerage under the Real Estate Law

36.1 Tiêu Chí Báo Cáo Của Nhà Môi Giới Ngưỡng

Các Phần 10232.2, 10232.25, 10233 và 10236.6 áp dụng cho một 'nhà môi giới ngưỡng' có ý định hoặc hợp lý dự kiến, trong vòng 12 tháng liên tiếp, thương lượng 10 giao dịch trở lên về khoản vay/giấy nợ/hợp đồng với tổng giá trị hơn $1,000,000, hoặc thu thập $250,000 trở lên thay mặt cho chủ sở hữu giấy nợ hoặc những người phải thanh toán. Các tổ chức cho vay/mua nhất định (Fannie Mae, Ginnie Mae, Freddie Mac, FHA, VA, các ngân hàng, v.v.) được loại trừ khỏi số đếm. Một nhà môi giới đáp ứng các tiêu chí phải thông báo cho DRE bằng văn bản trong vòng 30 ngày sau khi xác định điều đó.

- ✓ Trạng thái ngưỡng: 10 giao dịch trở lên với tổng giá trị hơn $1,000,000 trong 12 tháng, hoặc thu thập $250,000 trở lên thay mặt cho chủ sở hữu hoặc những người phải thanh toán
- ✓ Các tổ chức cho vay/mua (FNMA, GNMA, FHLMC, FHA, VA, các ngân hàng) không được tính vào ngưỡng
- ✓ Một nhà môi giới đáp ứng các tiêu chí phải thông báo cho DRE bằng văn bản trong vòng 30 ngày kể từ khi xác định điều đó

36.2 Báo Cáo Hàng Năm Quỹ Tin Tưởng của Nhà Môi Giới Ngưỡng

Một nhà môi giới ngưỡng phải nộp báo cáo hàng năm với DRE trong vòng 90 ngày sau khi kết thúc năm tài chính của nhà môi giới, bao gồm xét duyệt các báo cáo tài chính quỹ tin tưởng bởi một kế toán công độc lập được cấp phép của California và báo cáo hoạt động kinh doanh (số lượng và giá trị đôla của các giao dịch, dịch vụ, phí, nợ xấu, tịch thu và hoa hồng). Một nhà môi giới không nhận được bất kỳ quỹ tin tưởng nào ở dạng tiền mặt hoặc có thể chuyển đổi thành tiền mặt có thể thay thế nộp một tuyên bố công chứng dưới hình phạt của việc tuyên thệ hóa trong vòng 30 ngày. Không nộp có thể dẫn đến kiểm tra DRE tính phí 1,5 lần chi phí và có thể tạm dừng giấy phép hoặc từ chối gia hạn.

- ✓ Báo cáo quỹ tin tưởng hàng năm phải được nộp trong vòng 90 ngày sau khi kết thúc năm tài chính của nhà môi giới
- ✓ Báo cáo yêu cầu xét duyệt các báo cáo quỹ tin tưởng bởi một kế toán công độc lập được cấp phép của California
- ✓ Không nộp có thể dẫn đến kiểm tra DRE tính phí 1,5 lần chi phí và tạm dừng giấy phép hoặc từ chối gia hạn

36.3 Báo Cáo Tình Trạng Quỹ Tin Tức Hàng Quý

Một broker ngưỡng phải nộp báo cáo tình trạng quỹ tin tức với ủy viên trong vòng 30 ngày sau khi kết thúc mỗi quý tài chính đầu tiên. Báo cáo phải thể hiện sự tuân thủ của hồ sơ tài khoản tin tức và tài khoản ngân hàng theo các quy định, tính chịu trách nhiệm tổng hợp của nhà nước đối với quỹ tin tức, bao gồm các báo cáo ngân hàng và lịch đối chiếu với số dư thực, và giải thích bất kỳ sự khác biệt nào giữa tính chịu trách nhiệm và số dư ngân hàng được điều chỉnh. Nó phải được khai báo là đúng dưới hình phạt khai man của broker (và, đối với broker công ty, ký bởi một broker-officer).

- ✓ Các báo cáo tình trạng quỹ tin tức hàng quý phải được nộp trong vòng 30 ngày sau mỗi quý tài chính đầu tiên
- ✓ Báo cáo phải đối chiếu số dư ngân hàng tài khoản tin tức với tính chịu trách nhiệm tổng hợp của broker và giải thích bất kỳ sự khác biệt nào
- ✓ Báo cáo yêu cầu khai báo penalty-of-perjury của broker; các báo cáo công ty được ký bởi một broker-officer

36.4 Giới Hạn Tỷ Lệ Cho Vay Trên Giá Trị Tài Sản Cho Bán Ghi Chú Thế Chấp

Khi một nhà môi giới bán hoặc đề nghị bán ghi chú được đảm bảo bằng tài sản bất động sản (hoặc một phần chia sẻ chưa chia của ghi chú đó), tổng số tiền gốc của ghi chú cộng với các khoản thế chấp cao hơn không được vượt quá các tỷ lệ phần trăm được đặt của giá trị thị trường hiện tại của mỗi thửa đất. Các giá trị được xác định bằng văn bản bởi nhà môi giới hoặc người định giá theo § 10232.6.

- ✓ Nhà ở một gia đình do chủ sở hữu chiếm dụng: Tối đa 80% LTV
- ✓ Nhà ở một gia đình không do chủ sở hữu chiếm dụng: 75%
- ✓ Các tài sản thương mại/sinh lợi: 65%; lô đất cải thiện được phân vùng cho một gia đình với cải tiến ngoài khu vực: 65%
- ✓ Đất sinh lợi (cây trồng, gỗ, khoáng sản): 60%
- ✓ Đất được phân vùng nhưng không sinh lợi để phát triển: 50%; các tài sản bất động sản khác: 35%
- ✓ Các giới hạn tuyệt đối khi vượt quá: 80% tài sản bất động sản được cải thiện, 50% chưa được cải thiện, 65% lô đất được phân vùng cho một gia đình
- ✓ Cùng một lịch trình LTV áp dụng cho các bán ghi chú đa cho vay (phân mảnh) theo Bài viết 6 (§ 10238)

36.5 Giao và Lưu Giữ Tuyên Bố Công Bố Khoản Vay

Khi mời một người vay tiền được bảo đảm bằng bất động sản hoặc mua hợp đồng bán bất động sản hoặc giấy nợ được bảo đảm bằng deed of trust, người môi giới phải giao tuyên bố § 10232.5 đã hoàn thành càng sớm càng tốt trước khi người đó trở thành bên có nghĩa vụ và trước khi nhận được bất kỳ quỹ nào. Tuyên bố phải được ký bởi cả người cho vay/người mua và người môi giới (hoặc nhân viên bán hàng thay mặt người môi giới).

- ✓ Tuyên bố công bố phải được giao trước khi có nghĩa vụ và trước khi nhận được quỹ
- ✓ Tuyên bố phải được ký bởi người cho vay/người mua tiềm năng và người môi giới
- ✓ Người môi giới phải lưu giữ bản sao chính thức của tuyên bố đã thực hiện trong ba năm

36.6 Nội dung Bắt buộc của Bản Khai Báo Cho Người Cho Vay

Đối với đàm phán cho vay theo § 10131(d), bản khai báo cho người cho vay tiềm năng phải bao gồm xác định tài sản, giá trị thị trường ước tính (thông qua định giá, có thể miễn trừ bằng văn bản), mô tả tài sản, danh tính/thu nhập/dữ liệu tín dụng của người vay, các điều khoản ghi chú, thông tin về gánh nặng pháp lý, các quy định về phục vụ cho vay, sắp xếp người thụ hưởng chung, sử dụng quỹ, và bản tuyên bố trách nhiệm về tính phù hợp.

- ✓ Phải bao gồm giá trị thị trường ước tính được xác định bằng định giá (người cho vay có thể miễn trừ bằng văn bản từng trường hợp)
- ✓ Phải công khai các điều khoản của giấy nợ và tất cả các quyền phát hành/gánh nặng pháp lý đối với tài sản bảo đảm
- ✓ Phải bao gồm bản tuyên bố về trách nhiệm của môi giới trong việc xác định tính phù hợp nếu tuân theo § 10232 hoặc Điều 6

36.7 Giới Hạn Mười Người Mua Hợp Đủ Điều Kiện

Ghi chú hoặc quyền lợi theo miễn trừ này không được bán cho quá 10 người, mỗi người phải đủ điều kiện về thu nhập hoặc giá trị ròng và ký cam kết rằng khoản đầu tư không vượt quá 10% giá trị ròng (không bao gồm nhà, đồ đạc, xe hơi) hoặc 10% thu nhập điều chỉnh. Vợ/chồng và những người phụ thuộc tính là một người; nhà đầu tư tổ chức không được tính. Tuyên bố đã ký phải được nhà môi giới lưu giữ trong bốn năm.

- ✓ Tối đa 10 người mua cho mỗi giao dịch đa cho vay
- ✓ Khoản đầu tư không được vượt quá 10% giá trị ròng hoặc 10% thu nhập điều chỉnh của người mua
- ✓ Tuyên bố của người mua phải được nhà môi giới lưu giữ trong bốn năm
- ✓ Vợ/chồng và những người phụ thuộc của họ tính là một người

36.8 Yêu Cầu Về Bản Khai Báo Cho Vay Thế Chấp

Mỗi nhà môi giới bất động sản thương lượng một khoản vay được bảo đảm bằng quyền phát hành trên tài sản bất động sản phải cung cấp một Bản Khai Báo Cho Vay Thế Chấp bằng văn bản (chứa tất cả thông tin § 10241) trong vòng ba ngày làm việc sau khi nhận được một đơn xin vay đã hoàn thành bằng văn bản, hoặc trước khi người vay trở nên có nghĩa vụ đối với giấy nợ, tùy theo điều nào xảy ra trước. Bản khai báo phải được ký cá nhân bởi người vay và nhà môi giới/người được cấp phép, và một bản sao chính xác phải được gửi cho người vay tại thời điểm thực hiện. Nhà môi giới phải giữ lại một bản sao true trên file trong ba năm.

- ✓ Bản khai báo công khai phải được cung cấp trong vòng 3 ngày làm việc kể từ khi đơn xin hoàn thành hoặc trước khi người vay có nghĩa vụ, tùy theo điều nào xảy ra trước
- ✓ Bản khai báo phải được ký cá nhân bởi người vay và nhà môi giới/người được cấp phép
- ✓ Nhà môi giới phải giữ lại một bản sao được ký trong ba năm
- ✓ Người được cấp phép không được phép để người vay ký nếu thiếu bất kỳ thông tin § 10241 bắt buộc nào

36.9 Nội dung Bắt buộc của Bản Khai Báo Cho Vay

Bản khai báo (mẫu được phê duyệt bởi ủy viên) phải riêng biệt nêu rõ các chi phí ước tính tối đa (định giá, escrow, tiêu đề, công chứng, ghi danh, phí tín dụng), hoa hồng môi giới/phí thành lập khoản vay, các lien hiện tại và ưu tiên của chúng, số tiền thanh toán theo lệnh của người vay, khoản lợi tức ròng từ khoản vay, tiền gốc, lãi suất, thời hạn, thông tin kỳ hạn, thông báo thanh toán bằng khinh khí cầu, danh tính môi giới/số giấy phép, công khai quỹ do môi giới kiểm soát, điều khoản trả trước và một bản khai báo rằng bảo hiểm tín dụng không bắt buộc.

- ✓ Các khoản vay thanh toán bằng khinh khí cầu yêu cầu THÔNG BÁO CHI TIẾT 10 điểm được in đậm cho NGƯỜI VAY về rủi ro tái tài chính và bị tịch thu
- ✓ Bản khai báo phải công khai tên môi giới, số giấy phép và địa điểm kinh doanh được cấp phép
- ✓ Môi giới phải công khai nếu khoản vay có thể được thực hiện hoàn toàn hoặc một phần từ quỹ do môi giới kiểm soát

36.10 Chi phí, Phí tối đa và Hoa hồng

Các chi phí/expense (không bao gồm các khoản phí title và recording thực tế) không được vượt quá 5% của tiền gốc hoặc $390, tùy theo số nào lớn hơn, với mức tối đa là $700 và các chi phí thực tế. Giới hạn hoa hồng thay đổi tùy theo ưu tiên lien và kỳ hạn: các khoản vay trust deed đầu tiên cho phép 5% (kỳ hạn dưới 3 năm) hoặc 10% (3 năm trở lên); các khoản vay trust deed phụ cho phép 5% (dưới 2 năm), 10% (từ 2 đến dưới 3 năm), hoặc 15% (3 năm trở lên). Không được tính lãi trước khi tiền thu được có sẵn hoặc được gửi vào tài khoản escrow.

- ✓ Các chi phí/expense được giới hạn ở mức cao hơn của 5% tiền gốc hoặc $390, nhưng không bao giờ vượt quá $700
- ✓ Hoa hồng trust deed đầu tiên: 5% nếu kỳ hạn dưới 3 năm, 10% nếu 3 năm trở lên
- ✓ Hoa hồng trust deed phụ: 5%/10%/15% dựa trên các khoảng kỳ hạn

36.11 Chấp Nhận và Lưu Giữ Tiền Vay

Một broker thực hiện dịch vụ môi giới vay thế chấp theo Sections 10131(d), 10131(e), và 10131.1 không được phép chấp nhận tiền mua hoặc vay từ một người mua hoặc người cho vay dự kiến ngoại trừ đối với một khoản vay cụ thể, hợp đồng bán bất động sản, hoặc giấy tờ mà broker được phép đàm phán hoặc bán hoặc đã mua và trả hết tiền. Tiền phải thanh toán theo giấy chứng thực hoặc hợp đồng bán bất động sản không được lưu giữ quá 25 ngày trừ khi có thỏa thuận bằng văn bản với người mua hoặc người cho vay.

- ✓ Tiền chỉ được chấp nhận cho một khoản vay, hợp đồng hoặc giấy tờ cụ thể mà broker được phép xử lý
- ✓ Tiền phải thanh toán theo giấy chứng thực hoặc hợp đồng không được lưu giữ quá 25 ngày mà không có thỏa thuận bằng văn bản
- ✓ Các quy tắc này áp dụng cho các hành động theo Section 10131(d), 10131(e), và 10131.1

36.12 Tuyên Bố Xin Phép Trước Khi Nhận Tiền Của Nhà Đầu Tư

Một môi giới viên xin phép và chấp nhận tiền cho giao dịch mua hàng hoặc vay trong đó môi giới viên sẽ trực tiếp hoặc gián tiếp thu được quyền sử dụng hoặc lợi ích từ tiền (ngoài hoa hồng, phí và chi phí) phải trước tiên gửi một bản sao của báo cáo công khai bắt buộc cho DRE. Báo cáo hoàn tất (theo Phần 10232.5) phải được gửi đến người bị xin phép ít nhất 24 giờ trước khi chấp nhận bất kỳ tiền nào hoặc ký kết bất kỳ công cụ bắt buộc nào. Nó phải được ký bởi người cho vay/người mua và môi giới viên, một bản sao được đưa cho người cho vay/người mua, và môi giới viên phải giữ lại một bản sao chính xác trong bốn năm.

- ✓ Báo cáo công khai phải được gửi ít nhất 24 giờ trước khi chấp nhận tiền hoặc ký kết công cụ bắt buộc
- ✓ Báo cáo đã hoàn tất phải được ký bởi cả người cho vay/người mua tiềm năng và môi giới viên
- ✓ Môi giới viên phải giữ lại một bản sao chính xác của báo cáo đã hoàn tất trong bốn năm

36.13 Vượt quá Giới hạn LTV và Lý do Bằng văn bản

Một nhà môi giới có thể vượt quá các tỷ lệ LTV tiêu chuẩn khi nhà môi giới xác định rằng khối lượng công việc vượt quá là hợp lý và thận trọng xem xét tất cả các yếu tố liên quan, nhưng không bao giờ vượt quá các giới hạn tuyệt đối. Một tuyên bố bằng văn bản về các cân nhắc quan trọng phải được chuẩn bị và lưu giữ trong hồ sơ giao dịch.

- ✓ Nhà môi giới phải chuẩn bị và lưu giữ một tuyên bố bằng văn bản về các cân nhắc quan trọng được dựa vào
- ✓ Bản sao của tuyên bố hoặc thông tin của nó phải được đưa vào trong các tiết lộ § 10232.5
- ✓ Tổng hợp không bao giờ vượt quá 80% improved / 50% unimproved / 65% single-family zoned lot

36.14 Giao Bản Sao Định Giá cho Người Mua

Một bản sao của bản định giá hoặc đánh giá của người môi giới cho mỗi bất động sản đảm bảo cho hợp đồng phải được giao cho người mua, và người môi giới phải thông báo cho người mua về quyền nhận bản sao. Định giá là ước tính giá trị bằng văn bản dựa trên việc thu thập, phân tích và so sánh các sự kiện và chỉ số giá trị. Người môi giới không được phép định giá trừ khi họ được đủ tiêu chuẩn thông qua đào tạo, chuẩn bị hoặc kinh nghiệm đặc biệt.

- ✓ Bản sao định giá/đánh giá phải được giao cho người mua cho mỗi bất động sản
- ✓ Người môi giới phải thông báo cho người mua về quyền nhận bản sao
- ✓ Người môi giới không được phép định giá mà không có đào tạo, chuẩn bị hoặc kinh nghiệm đủ tiêu chuẩn

36.15 Tuyên Bố Phù Hợp Với Người Mua (Thu Nhập/Tài Sản Ròng)

Một công cước hoặc lãi suất không thể được bán trừ khi người mua đáp ứng tiêu chuẩn thu nhập hoặc tài sản ròng và ký một tuyên bố được giữ bởi nhà môi giới trong bốn năm. Người mua phải xác nhận rằng khoản đầu tư không vượt quá 10% tài sản ròng (không bao gồm nhà ở, đồ nội thất, ô tô) hoặc 10% thu nhập brutto điều chỉnh.

- ✓ Người mua phải xác nhận khoản đầu tư ⩽10% tài sản ròng (không bao gồm nhà ở, đồ nội thất, ô tô) HOẶC ⩽10% thu nhập brutto điều chỉnh
- ✓ Nhà môi giới phải lưu giữ tuyên bố đã ký trong bốn năm

36.16 Những Ngoại Lệ Đối Với Yêu Cầu Công Bố Thông Tin

Bản công bố thông tin không cần phải được gửi cho các bên được xem là có kinh nghiệm hoặc các cơ quan chính phủ nhất định, bao gồm những người bán nhận lại các ghi chú tài trợ mua hàng, các cơ quan và đơn vị chính phủ (FNMA, GNMA, FHLMC, FHA, VA), các ngân hàng và tổ chức tài chính, các quỹ hưu trí/chia sẻ lợi nhuận/phúc lợi có giá trị ròng ít nhất $15 triệu, các công ty được đăng ký với SEC, và các nhà môi giới bất động sản được cấp phép hoặc những người cho vay/cung cấp dịch vụ thế chấp nhà ở.

- ✓ Người bán nhận lại ghi chú tài trợ mua hàng được miễn trừ
- ✓ Các quỹ hưu trí/chia sẻ lợi nhuận/phúc lợi phải có giá trị ròng ít nhất $15.000.000 để đủ điều kiện được miễn trừ
- ✓ Các ngân hàng, cơ quan chính phủ, và nhà môi giới/người cho vay thế chấp được cấp phép được miễn trừ

36.17 Giữ Tiền Của Nhà Đầu Tư Bởi Môi Giới Cho Đến Khi Giải Ngân

Khi một môi giới giữ tiền của một người cho vay/mua tiềm năng với sự cho phép rõ ràng trong tài khoản ký quỹ hoặc tài khoản quỹ tin tưởng, môi giới phải cung cấp bản tuyên bố công khai và có được sự đồng ý bằng văn bản trước khi giải ngân. Nếu không có thỏa thuận bằng văn bản theo § 10231.1, môi giới phải trả lại các quỹ chưa cam kết trong vòng 25 ngày kể từ khi nhận.

- ✓ Môi giới phải có được sự đồng ý bằng văn bản của chủ sở hữu trước khi giải ngân các quỹ được giữ
- ✓ Nếu không có thỏa thuận bằng văn bản theo § 10231.1, các quỹ phải được chuyển trở lại trong vòng 25 ngày kể từ khi nhận

36.18 Xác định Tính Phù hợp của Nhà đầu tư

Các nhà môi giới phải tuân theo § 10232.3 hoặc Điều 6 phải nỗ lực hợp lý để đảm bảo rằng các nhà mua có thể hiểu được khoản đầu tư, chịu được rủi ro kinh tế, và khoản đầu tư phù hợp với mục tiêu, danh mục đầu tư và tình hình tài chính của họ. Quyết định dựa trên thông tin thu được từ nhà mua.

- ✓ Nhà môi giới phải đảm bảo rằng nhà mua có khả năng hiểu và chịu được rủi ro kinh tế
- ✓ Tính phù hợp phải xem xét tuổi, mục tiêu đầu tư, kinh nghiệm, thu nhập, tài sản ròng và tình hình tài chính
- ✓ Các hồ sơ hỗ trợ tính phù hợp phải được lưu giữ ít nhất bốn năm

36.19 Nội Dung Bắt Buộc của Bản Công Bố Thông Tin Người Mua

Đối với bán hợp đồng bán bất động sản hoặc chứng chỉ theo § 10131(e) hoặc § 10131.1, bản công bố cho người mua tiềm năng phải bao gồm xác định và giá trị tài sản, mô tả về các cải tiến, khả năng thanh toán và lịch sử thanh toán của người tin tưởng/người bán, các điều khoản hợp đồng/chứng chỉ và số dư gốc, các quy định về dịch vụ, liệu đại lý có hoạt động như một nhà cầm cố hay đại lý, và trách nhiệm phù hợp.

- ✓ Phải công bố lịch sử thanh toán và khả năng đáp ứng các nghĩa vụ của người tin tưởng hoặc người bán
- ✓ Phải nêu rõ liệu đại lý có hoạt động như một nhà cầm cố hay đại lý
- ✓ Phải bao gồm giá trị thị trường hợp lý ước tính theo định giá (người mua có thể từ chối bằng văn bản)

36.20 Nghĩa vụ Công bố của Broker thông qua Người Định giá Có giấy phép

Một broker thuê một người định giá được Cục Định giá Bất động sản (BREA) cấp phép hoặc chứng nhận và giao bản định giá cho người cho vay và người mua đáp ứng nghĩa vụ công bố giá trị thị trường hợp lý theo § 10232.5 và không cần phải cung cấp ước tính giá trị riêng biệt. Điều này không áp dụng nếu người định giá là nhân viên của broker, và broker vẫn phải chịu trách nhiệm nếu việc chuyên môn được thực hiện một cách bất cẩn hoặc giá trị được biết là không chính xác.

- ✓ Việc giao bản định giá của người định giá có giấy phép đáp ứng nghĩa vụ công bố FMV
- ✓ Ngoại lệ không áp dụng khi người định giá là nhân viên của broker hoặc broker biết rằng giá trị không chính xác
- ✓ Phần này chỉ áp dụng cho các giao dịch cho vay, không áp dụng cho các giao dịch mua/bán

36.21 Cần Có Sự Cho Phép để Phục Vụ Promissory Note

Một người được cấp phép phục vụ một note hoặc hợp đồng bán bất động sản phải có sự cho phép bằng văn bản trong một thỏa thuận phục vụ bằng văn bản, cung cấp báo cáo hàng năm về số dư gốc chưa thanh toán và các khoản thu/chi, và gửi thông báo bằng văn bản trong vòng 15 ngày kể từ các sự kiện được chỉ định như ghi lại thông báo vỡ nợ hoặc bán của người được tín nhiệm.

- ✓ Phục vụ yêu cầu sự cho phép bằng văn bản trong một thỏa thuận phục vụ bằng văn bản đáp ứng các yêu cầu của § 10238(k)
- ✓ Thông báo bằng văn bản phải được gửi trong vòng 15 ngày kể từ khi ghi lại thông báo vỡ nợ hoặc thông báo bán của người được tín nhiệm
- ✓ Thông báo cần thiết trong vòng 15 ngày kể từ khi quá hạn hơn 30 ngày hoặc nhận được thanh toán ⩾5 kỳ hàng tháng kèm yêu cầu reconveyance

36.22 Ghi danh các Deed Tín thác và Chuyển nhượng

Một người được cấp phép thương lượng khoản vay được bảo đảm bằng deed tín thác phải ghi danh nó với tên người cho vay (không phải người được cấp phép) là người thụ hưởng trước khi giải ngân tiền, trừ khi người cho vay cấp phép bằng văn bản cho phép giải ngân sớm hơn. Nếu giải ngân sớm, deed tín thác phải được ghi danh hoặc giao trong vòng 10 ngày. Các chuyển nhượng của các hợp đồng/nợ đã bán phải được ghi danh trong vòng 10 ngày làm việc sau khi nhận tiền hoặc đóng escrow.

- ✓ Deed tín thác phải được ghi danh với tên người cho vay là người thụ hưởng trước khi giải ngân tiền (trừ khi có phép cấp bằng văn bản)
- ✓ Nếu tiền được giải ngân theo phép cấp, deed tín thác phải được ghi danh trong vòng 10 ngày
- ✓ Các chuyển nhượng phải được ghi danh trong vòng 10 ngày làm việc sau khi nhận tiền hoặc đóng escrow; người được cấp phép không thể là người thụ hưởng/assignee

36.23 Cấm Quảng Cáo Thông Tin Sai Lệch Về Khoản Vay

Một chủ sở hữu giấy phép không được cố tình quảng cáo các tuyên bố sai sự thật, sai lệch hoặc lừa dối về lãi suất, điều khoản hoặc điều kiện để tạo, mua hoặc đàm phán khoản vay hoặc hợp đồng bán bất động sản. Việc⊠示 một lợi suất hoặc lợi nhuận cụ thể khác với lãi suất ghi trên giấy tờ là sai lệch từ đầu trừ khi quảng cáo nêu rõ lãi suất thực tế và chiết khấu từ số dư gốc.

- ✓ Không được quảng cáo sai sự thật, sai lệch hoặc lừa dối về lãi suất khoản vay, điều khoản hoặc điều kiện
- ✓ Việc⊠示 lợi suất/lợi nhuận vượt quá lãi suất ghi trên giấy tờ là sai lệch từ đầu trừ khi lãi suất thực tế và chiết khấu được công bố

36.24 Công khai Số Giấy phép và Định danh trong Quảng cáo

Một chủ sở hữu giấy phép hoặc người khởi tạo khoản vay thế chấp quảng cáo khoản vay trong tiểu bang này phải công khai số DRE và mã định danh duy nhất NMLS theo đó khoản vay sẽ được thực hiện hoặc sắp xếp. Các nhà môi giới phải hiển thị số giấy phép của họ trên tất cả các quảng cáo chào mời những người vay hoặc nhà đầu tư, và những công khai theo § § 10232.4 và 10240 phải bao gồm số giấy phép, mã định danh duy nhất, và số điện thoại thông tin giấy phép của bộ phận.

- ✓ Các quảng cáo khoản vay phải công khai số DRE và mã định danh duy nhất NMLS
- ✓ Nhà môi giới phải hiển thị số giấy phép trên tất cả các quảng cáo chào mời những người vay hoặc nhà đầu tư
- ✓ Các công khai theo § § 10232.4 và 10240 phải bao gồm số giấy phép, mã định danh duy nhất, và số điện thoại thông tin giấy phép DRE

36.25 Các Hình Phạt Vì Không Tuân Thủ Điều 10232

Một người môi giới đáp ứng các tiêu chí của § 10232 nhưng không thông báo cho DRE bằng văn bản trong vòng 30 ngày sẽ bị phạt $50 mỗi ngày trong 30 ngày đầu, sau đó là $100 mỗi ngày, tối đa $10.000 tổng cộng. Ủy viên có thể tạm ngừng hoặc thu hồi giấy phép vì không thanh toán, và các hình phạt được gửi vào Tài khoản Phục Hồi Người Tiêu Dùng của Quỹ Bất Động Sản.

- ✓ Hình phạt là $50 mỗi ngày cho đến ngày 30, sau đó là $100 mỗi ngày, giới hạn ở $10.000 tổng cộng
- ✓ Ủy viên có thể tạm ngừng hoặc thu hồi giấy phép vì không thanh toán hình phạt
- ✓ Các hình phạt được gửi vào Tài khoản Phục Hồi Người Tiêu Dùng của Quỹ Bất Động Sản

36.26 Thông báo Multilender Filing With Commissioner

Một broker tiến hành giao dịch nợ đa người cho vay (phân chia) theo Phần 25102.5 của Bộ luật Công ty phải nộp thông báo cho Phòng Vay Thế chấp của Ủy viên Bất động sản trong vòng 30 ngày sau giao dịch đầu tiên, và nộp thông báo sửa đổi trong vòng 30 ngày sau bất kỳ thay đổi trọng yếu nào. Một đại lý bảo trì có các khoản thanh toán được thu thập trong bất kỳ ba tháng liên tiếp nào vượt quá $125,000, hoặc phục vụ nhiều hơn 120 nhà đầu tư, phải nộp thông báo trong vòng 30 ngày kể từ khi trở thành đại lý bảo trì.

- ✓ Nộp thông báo gốc trong vòng 30 ngày sau giao dịch đầu tiên theo § 10237
- ✓ Nộp thông báo sửa đổi trong vòng 30 ngày sau bất kỳ thay đổi trọng yếu nào
- ✓ Đại lý bảo trì phải nộp trong vòng 30 ngày nếu các khoản thanh toán vượt quá $125,000 trong 3 tháng liên tiếp HOẶC các nhà đầu tư vượt quá 120

36.27 Xử Lý và Kiểm Tra Tài Khoản Ký Quỹ

Các khoản thanh toán nhận được trên các ghi chú đa cho vay phải được gửi ngay vào tài khoản ký quỹ được duy trì theo Điều 10145 và Quy định CCR Điều 15, và không được trộn lẫn với tài sản của đại lý dịch vụ. Các khoản thanh toán phải được chuyển theo tỷ lệ cho người mua trong vòng 25 ngày kể từ khi nhận được. Nếu các khoản thanh toán trong ba tháng liên tiếp vượt quá $125,000 hoặc số lượng nhà đầu tư vượt quá 120, tài khoản ký quỹ phải được kiểm tra bởi một CPA độc lập ít nhất mỗi ba tháng.

- ✓ Các khoản thanh toán phải được gửi ngay vào tài khoản ký quỹ và không được trộn lẫn
- ✓ Các khoản thanh toán phải được chuyển theo tỷ lệ cho các nhà đầu tư trong vòng 25 ngày kể từ khi nhận được
- ✓ Cần phải kiểm tra bởi CPA độc lập với khoảng thời gian không ít hơn 3 tháng khi đáp ứng các ngưỡng
- ✓ Báo cáo CPA được gửi cho người môi giới và ủy viên trong vòng 30 ngày kể từ khi kết thúc kỳ báo cáo

36.28 Công Bố Bằng Văn Bản của Người Môi Giới cho Người Mua

Người môi giới phải công bố bằng văn bản cho mỗi người mua hoặc người cho vay những sự thật quan trọng của giao dịch trên một biểu mẫu được ủy ban phê duyệt (theo § 10232.5), bao gồm giá bán, phí bảo hiểm/chiết khấu, tỷ lệ hoàn vốn có hiệu lực, người giữ escrow và tất cả các chi phí. Bất kỳ lợi ích nào của người môi giới hoặc công ty liên kết trong giao dịch phải được công bố, và những rủi ro liên quan đến bảo mật đa thửa phải được công bố đầy đủ. Một bản sao của thỏa thuận dịch vụ phải được giao cho mỗi người mua.

- ✓ Công bố bằng văn bản trên biểu mẫu được ủy ban phê duyệt là bắt buộc đối với mỗi người mua
- ✓ Lợi ích của người môi giới hoặc công ty liên kết trong giao dịch phải được công bố
- ✓ Bản sao của thỏa thuận dịch vụ phải được giao cho mỗi người mua
- ✓ Người môi giới không được sở hữu, phát triển hoặc xây dựng tài sản bảo mật tại thời điểm bán trừ khi được công bố

36.29 Vi Phạm, Quyền Biểu Quyết và Không Có Bảo Đảm

Tài liệu phải quy định rằng vi phạm bất kỳ giấy nợ nào là vi phạm tất cả các giấy nợ, và những người nắm giữ hơn 50% lợi ích thực quyền được ghi lại sẽ điều hành các hành động thay mặt tất cả những người nắm giữ theo Bộ Luật Dân Sự § 2941.9. Người môi giới hoặc đại lý phục vụ không được phép cấp bảo đảm hoặc tham gia vào việc thanh toán tiền vay cho người vay, mặc dù các khoản tiền ứng để bao phủ những séc bị từ chối có thể được hoàn lại từ quỹ tin tức khi nhận được khoản thanh toán quá hạn.

- ✓ Vi phạm bất kỳ giấy nợ/lợi ích nào là vi phạm tất cả các giấy nợ/lợi ích
- ✓ Những người nắm giữ hơn 50% lợi ích thực quyền được ghi lại có thể điều hành các hành động tập thể
- ✓ Người môi giới/đại lý phục vụ không được phép cấp bảo đảm hoặc thanh toán tiền vay cho người vay

36.30 Trách Nhiệm Tín Thác Được Duy Trì (§ 10239.1)

Không có gì trong bài viết này thay đổi các mối quan hệ đại lý hiện có hoặc hạn chế trách nhiệm tín thác của các nhà môi giới đối với những người vay, người cho vay và những người mua ghi chú hoặc lợi ích. Thẩm quyền bảo mật của Ủy viên Bảo vệ Tài chính và Đổi mới không bị giới hạn hay mở rộng bởi bài viết này.

- ✓ Trách nhiệm tín thác của nhà môi giới đối với những người vay, người cho vay và những người mua lợi ích không bị hạn chế bởi bài viết này
- ✓ Các mối quan hệ đại lý hiện có giữa các bên vẫn không thay đổi

36.31 Tuân Thủ Yêu Cầu Công Bố Liên Bang cho Các Khoản Vay Lớn Hơn

Đối với khoản vay thế chấp nhà ở được quy định liên bang mà tiền gốc vượt quá các ngưỡng trong Phần 10245, người môi giới đáp ứng yêu cầu công bố § 10240 bằng cách cung cấp các công bố liên bang được yêu cầu bởi RESPA và Luật Sự Thật về Cho Vay (ngày nay là TRID Loan Estimate, thay thế Ước tính lòng trung thực của RESPA vào tháng 10 năm 2015), hiển thị số giấy phép của người môi giới và một tuyên bố rằng đó không phải là cam kết vay, cộng với công bố thanh toán bóng nước bắt buộc nếu có. Người vay phải xác nhận biên nhận bằng văn bản trước khi có nghĩa vụ.

- ✓ Đối với các khoản vay được quy định liên bang lớn hơn, các công bố liên bang RESPA/TILA (TRID Loan Estimate kể từ năm 2015, trước đây là GFE) đáp ứng yêu cầu Bản Công Bố Khoản Vay Thế Chấp của tiểu bang
- ✓ Công bố phải hiển thị số giấy phép của người môi giới và nêu rõ rằng đó không phải là cam kết vay
- ✓ Người vay phải xác nhận biên nhận bằng văn bản trước khi có nghĩa vụ

36.32 Định Nghĩa 'Dwelling' Theo Điều Khoản

Một 'dwelling' (nhà ở) có nghĩa là một đơn vị riêng lẻ trong một căn hộ chung cư hoặc hợp tác xã, hoặc bất kỳ lô đất nào chỉ chứa các tòa nhà dân cư có bốn hoặc ít hơn đơn vị, được sở hữu bởi một bên ký kết hợp đồng thế chấp hoặc deed of trust tại thời điểm thực hiện.

- ✓ Một đơn vị condo/hợp tác xã riêng lẻ được xem là một dwelling
- ✓ Các lô đất dân cư có 4 hoặc ít hơn đơn vị được xem là một dwelling
- ✓ Ngoại trừ § 10240, Điều khoản 7 chỉ áp dụng cho các khoản vay được bảo đảm bằng một dwelling

36.33 Quỹ Được Kiểm Soát Bởi Broker - Định Nghĩa Và Tiết Lộ

Các 'quỹ được kiểm soát bởi broker' là các quỹ thuộc sở hữu của broker, các thành viên gia đình được chỉ định (vợ/chồng, con cái, bố mẹ, ông bà, anh chị em ruột, người thân hôn nhân), hoặc bất kỳ thực thể nào mà broker (một mình hoặc cùng với các thành viên gia đình đó) có lợi ích sở hữu 10 phần trăm trở lên. Nếu broker chọn cấp khoản vay bằng các quỹ này, người vay phải được thông báo không muộn hơn ngày làm việc tiếp theo sau khi quyết định và trước khi escrow đóng lại.

- ✓ Lợi ích sở hữu 10 phần trăm hoặc cao hơn kích hoạt phân loại quỹ được kiểm soát bởi broker
- ✓ Người vay phải được thông báo về quỹ được kiểm soát bởi broker vào ngày làm việc tiếp theo và trước khi escrow đóng lại

36.34 Không Thể Yêu Cầu Bảo Hiểm Tín Dụng

Việc mua bảo hiểm nhân thọ tín dụng hoặc bảo hiểm khuyết tật tín dụng không thể được yêu cầu như một điều kiện của việc cấp vốn vay. Chỉ có thể thu một phí bảo hiểm khuyết tật tín dụng trên mỗi hợp đồng vay bất kể số lượng những người vay (có những ngoại lệ hạn chế đối với những người vay có nhiều người kiếm lương).

- ✓ Bảo hiểm nhân thọ tín dụng/khuyết tật không thể là điều kiện của khoản vay
- ✓ Chỉ có thể thu một phí bảo hiểm khuyết tật tín dụng trên mỗi hợp đồng vay

36.35 Giao Báo Cáo Định Giá cho Người Vay

Khi có khoản phí được tính cho người vay để định giá tài sản đảm bảo, một bản sao báo cáo định giá phải được cung cấp cho cả người vay và người cho vay vào hoặc trước khi kết thúc giao dịch.

- ✓ Bản sao báo cáo định giá phải được gửi cho người vay và người cho vay khi có khoản phí được tính
- ✓ Việc giao báo cáo phải diễn ra vào hoặc trước khi kết thúc vay vốn

36.36 Phí Trả Muộn trên Các Khoản Vay Bất Động Sản

Phí trả muộn trên một khoản trả góp không được vượt quá 10% của khoản trả góp (tối thiểu $5 được phép), chỉ được tính trên phần gốc và lãi. Không được áp dụng phí trả muộn nhiều hơn một lần cho cùng một khoản thanh toán muộn, cũng như không áp dụng trên bất kỳ khoản trả góp nào được thanh toán trong vòng 10 ngày kể từ ngày đến hạn của nó.

- ✓ Phí trả muộn bị giới hạn ở 10% của khoản trả góp, với mức tối thiểu $5 được phép
- ✓ Không có phí trả muộn nếu khoản trả góp được thanh toán trong vòng 10 ngày kể từ ngày đến hạn dự kiến

36.37 Thanh Toán Trước cho Các Khoản Vay Nhà Ở Một Gia Đình do Chủ Sở Hữu Chiếm Dụng

Đối với một khoản vay được bảo đảm bằng một căn nhà một gia đình do chủ sở hữu chiếm dụng, các khoản phí thanh toán trước có thể được áp dụng chỉ trong vòng 7 năm kể từ ngày thực hiện. Tối đa 20% số dư chưa thanh toán có thể được thanh toán trước trong bất kỳ thời kỳ 12 tháng nào mà không phạt; khoản phí trên phần vượt quá không được vượt quá sáu tháng lãi suất phía trước trên số tiền vượt quá. Không có phí thanh toán trước được áp dụng nếu thảm họa thiên nhiên (tuyên bố tình trạng khẩn cấp) làm cho ngôi nhà không thể sử dụng được và kích hoạt thanh toán trước.

- ✓ Phí thanh toán trước chỉ được phép áp dụng trong vòng 7 năm kể từ khi thực hiện khoản vay
- ✓ 20% số dư chưa thanh toán có thể được thanh toán trước mà không bị phạt trong bất kỳ thời kỳ 12 tháng nào
- ✓ Căn nhà do chủ sở hữu chiếm dụng có nghĩa là được chiếm dụng bởi người ký trong vòng 90 ngày kể từ ngày thực hiện

36.38 Giới Hạn Thời Hạn Thỏa Thuận Đàm Phán Khoản Vay

Thỏa thuận độc quyền ủy quyền hoặc giữ lại người được cấp phép để đàm phán khoản vay được bảo đảm bằng bất động sản bị giới hạn trong thời hạn không quá 45 ngày. Nếu khoản vay không được hoàn thành do người vay không công khai các lien hoặc quyền sở hữu, người vay chịu trách nhiệm về chi phí/chi phí và một nửa phí đàm phán.

- ✓ Thỏa thuận đàm phán khoản vay độc quyền giới hạn tối đa 45 ngày
- ✓ Môi giới viên không được ghi lien đối với tài sản của người vay ngoại trừ sau khi nộp đơn khởi kiện

36.39 Các Ngưỡng Miễn Trừ Điều Khoản

Ngoại trừ Sections 10240, 10240.3, 10242.5, và 10242.6, điều khoản này không áp dụng cho các khoản vay first trust deed bona fide $30,000 trở lên, hoặc các khoản vay junior lien $20,000 trở lên.

- ✓ Các khoản vay first trust deed $30,000+ được miễn trừ từ hầu hết các điều khoản
- ✓ Các khoản vay junior lien $20,000+ được miễn trừ từ hầu hết các điều khoản

36.40 Biện Pháp Khiếu Nại và Không Miễn Trừ của Người Vay

Người vay có thể khôi phục ba lần bất kỳ khoản phí quá mức hoặc bị cấm cộng với chi phí và phí luật sư hợp lý (hành động trong vòng 2 năm), trừ khi khoản phí quá mức là lỗi thiện chí, trong trường hợp đó chỉ có khoản quá mức mới có thể khôi phục. Người vay không thể từ bỏ bất kỳ quyền hoặc biện pháp khiếu nại nào theo bài viết này, mặc dù các thỏa thuận thiện chí được phép.

- ✓ Người vay có thể khôi phục ba lần khoản phí quá mức/bị cấm cùng với chi phí và phí luật sư
- ✓ Hành động khôi phục phải được nộp trong vòng hai năm; người vay không thể từ bỏ các quyền theo bài viết

36.41 Miễn Trừ Broker cho Chuỗi Các Giấy Chứng Chỉ Được Bảo Đảm bởi Tài Sản Bất Động Sản

Một người môi giới bất động sản được cấp phép bởi Ủy viên Bất Động Sản California được coi là người phát hành một chuỗi các giấy chứ chỉ (hoặc các quyền lợi không chia đôi trong các giấy chứ chỉ) được bảo đảm trực tiếp bởi tài sản bất động sản khi được đề nghị theo một kế hoạch chung tuân thủ Điều 6 (§ 10237) của Luật Bất Động Sản. Các giao dịch như vậy được miễn trừ từ việc cấp chứng chỉ chứng khoán theo Điều 25110, giải phóng người môi giới khỏi yêu cầu đăng ký chứng khoán riêng biệt cho các giao dịch cấp vốn thế chấp này.

- ✓ Một chuỗi các giấy chứ chỉ được bảo đảm trực tiếp bởi một quyền lợi trong cùng một tài sản bất động sản, hoặc các quyền lợi không chia đôi tương đương, được miễn trừ từ Điều 25110 nếu tuân thủ Điều 6 (bắt đầu từ § 10237) của Bộ Luật Kinh Doanh và Nghề Nghiệp
- ✓ Một người môi giới bất động sản được cấp phép đề nghị các giấy chứ chỉ như vậy từ các bên phát hành khác nhau theo một kế hoạch tài liệu/tiêu chuẩn khoản vay chung có các quy định về dịch vụ được coi là

người phát hành các giấy chứ chỉ và quyền lợi không chia đôi

36.42 Miễn trừ Chứng chỉ Nhà môi giới Hợp tác Bất động sản

Theo § 25206, một nhà môi giới được cấp phép bởi Ủy viên Bất động sản được miễn trừ từ các yêu cầu securities-agent của Mục 25210 khi xử lý các quyền lợi trong các hợp tác xã chung/hạn chế, liên doanh hoặc các hiệp hội không được pháp nhân hóa (không phải công ty) được thành lập chỉ để đầu tư vào bất động sản thực. Điều này cho phép các nhà môi giới được cấp phép tiếp thị các quyền lợi hợp tác bất động sản mà không cần giấy phép chứng chỉ riêng biệt trong các giới hạn đã xác định.

- ✓ Thực thể phải được sở hữu thực chất bởi không quá 100 người và được thành lập với mục đích duy nhất là đầu tư hoặc kiếm lợi từ một quyền lợi trong bất động sản thực
- ✓ Miễn trừ áp dụng cho các hợp tác xã, liên doanh và các hiệp hội không được pháp nhân hóa nhưng KHÔNG áp dụng cho các công ty
- ✓ Quyền lợi do vợ chồng nắm giữ được tính là do một người nắm giữ đối với giới hạn 100 người

36.43 Các Biện Pháp Bảo Vệ Khoản Vay Xây Dựng cho Cơ Sở Giá Trị Hoàn Thành

Đối với các khoản vay xây dựng/cải tạo, 'giá trị thị trường hiện tại' chỉ có thể bằng giá trị dự án hoàn thành nếu các biện pháp bảo vệ theo luật pháp được đáp ứng. Các yêu cầu khác nhau tùy thuộc vào việc số tiền giữ lại có vượt quá $100,000 hay không. Các khoản vay phải được tài trợ đầy đủ vào ký quỹ trước khi ghi nhận và không được vượt quá $2,500,000 tổng cộng.

- ✓ Khoản vay phải được tài trợ đầy đủ và gửi vào ký quỹ trước khi ghi nhận các deed(s) of trust
- ✓ Tổng khoản vay không được vượt quá $2,500,000
- ✓ Khi số tiền giữ lại vượt quá $100,000, cần có một bên thứ ba ký quỹ trung lập độc lập và xác minh rút tiền bằng người có đủ tiêu chuẩn độc lập
- ✓ Cần có đánh giá tuân thủ USPAP từ người đánh giá có đủ tiêu chuẩn/được cấp phép

36.44 Questionnaire An Toàn cho Nhà Đầu Tư

Một nhà môi giới được coi là tuân thủ nếu nhận được bảng câu hỏi nhà đầu tư được chủ tịch phê duyệt đầy đủ ít nhất hai ngày làm việc và không quá một năm trước mỗi lần bán, và sử dụng các câu trả lời làm hỗ trợ. Các bảng câu hỏi tiếp theo chỉ cần phản ánh những cập nhật. Việc sử dụng bảng câu hỏi không bắt buộc.

- ✓ Bảng câu hỏi phải được lấy ít nhất 2 ngày làm việc và không quá 1 năm trước khi hoàn thành mỗi lần bán
- ✓ Việc sử dụng bảng câu hỏi không bắt buộc nhưng cung cấp sự bảo vệ pháp lý

36.45 Broker Cấp Tiền Non-Obligor

Nếu một broker cung cấp dịch vụ áp dụng các quỹ khác ngoài những quỹ nhận được từ người có nghĩa vụ để bảo vệ tài sản thế chấp (ví dụ, thanh toán nợ cấp cao hơn), broker phải gửi thông báo bằng văn bản cho người cho vay/người hưởng lợi/chủ sở hữu trong vòng 10 ngày, nêu rõ ngày tháng, số tiền, người nhận, nguồn quỹ và lý do thanh toán.

- ✓ Thông báo bằng văn bản được yêu cầu không muộn hơn 10 ngày sau khi thực hiện thanh toán
- ✓ Thông báo phải nêu rõ ngày tháng, số tiền, người nhận, nguồn quỹ và lý do

36.46 Các Ưu Đãi Bị Cấm Đối Với Các Khoản Vay

Không có người được cấp giấy phép nào có thể quảng cáo hoặc đề nghị cung cấp cho người mua hoặc người cho vay tiềm năng bất kỳ phần thưởng, quà tặng hoặc vật có giá trị nào làm ưu đãi để thực hiện khoản vay hoặc mua ghi chú hoặc hợp đồng bán bất động sản.

- ✓ Quảng cáo các phần thưởng, quà tặng hoặc các vật có giá trị làm ưu đãi cho khoản vay bị cấm
- ✓ Áp dụng cho các ưu đãi cho cả việc thực hiện các khoản vay và mua các ghi chú/hợp đồng

36.47 Kiểm Toán Tài Khoản Nhà Môi Giới của Ủy Viên

Ủy viên có thể, sau khi thông báo hợp lý, kiểm toán bất kỳ nhà môi giới nào thực hiện giao dịch theo bài viết này, kiểm tra các tài khoản tin tức và một số tài khoản không tin tức nơi quỹ tin tức được gửi. Quyền kiểm toán tài khoản không tin tức được giới hạn trong những trường hợp kiểm toán CPA hàng năm/độc lập hoặc kiểm toán của bộ phận tiết lộ các chuyển khoản trái phép.

- ✓ Kiểm toán yêu cầu thông báo hợp lý cho nhà môi giới
- ✓ Kiểm toán tài khoản không tin tức được giới hạn nơi các kiểm toán tiết lộ chuyển khoản trái phép của quỹ tin tức

36.48 Tuân Thủ Lành Tâm các Ý Kiến Giải Thích

Ủy viên có thể chấp nhận các yêu cầu về ý kiến giải thích liên quan đến bài viết này. Không có điều khoản trách nhiệp pháp lý áp dụng cho bất kỳ hành động nào được thực hiện hoặc bỏ qua một cách lành tâm phù hợp với một ý kiến giải thích bằng văn bản của Ủy viên hoặc Tổng Chưởng lý, ngay cả khi ý kiến đó sau này bị sửa đổi, thu hồi hoặc bị coi là không hợp lệ.

- ✓ Tuân thủ lành tâm một ý kiến giải thích bằng văn bản bảo vệ khỏi trách nhiệp pháp lý theo bài viết này
- ✓ Sự bảo vệ tiếp tục ngay cả khi ý kiến đó sau này bị sửa đổi, thu hồi hoặc bị coi là không hợp lệ

36.49 Tiêu Chuẩn Cho Vay Nontraditional và Subprime

Ủy viên áp dụng hướng dẫn được công bố về rủi ro sản phẩm thế chấp nontraditional và cho vay subprime đối với những người môi giới hoạt động theo Phần 10131.1 hoặc 10131(d). Các nhà môi giới phải áp dụng và tuân thủ các chính sách được coi là hợp lý nhằm đạt được các mục tiêu đó.

- ✓ Các nhà môi giới phải áp dụng và tuân thủ các chính sách giải quyết rủi ro cho vay nontraditional và subprime
- ✓ Áp dụng cho các nhà môi giới hoạt động theo Phần 10131.1 hoặc 10131(d)

CHAPTER 37

Leasehold Estates and Lease Essentials

37.1 Đặc Điểm Phân Biệt Của Quyền Lợi Thuê Nhà (Leasehold Interest)

Quyền lợi thuê nhà được định nghĩa là quyền của người thuê có quyền chiếm hữu độc quyền và sử dụng bất động sản trong một khoảng thời gian cố định. Chủ nhà giữ lại quyền hồi quy (chứng chỉ quyền sở hữu cơ bản) trong suốt kỳ thuê. Các bên không có quyền chiếm hữu độc quyền (khách du lịch, người được cấp phép, nhân viên) không được điều chỉnh bởi luật chủ-khách thuê.

- ✓ Chiếm hữu độc quyền là đặc trưng nổi bật của quyền thuê/tenancy
- ✓ Chủ nhà giữ lại quyền hồi quy trong kỳ thuê
- ✓ Khách du lịch, người được cấp phép và nhân viên KHÔNG phải là người thuê vì họ thiếu quyền chiếm hữu độc quyền

37.2 Bốn Danh Mục Quyền Thuê Đất Dai

Các hợp đồng thuê được phân loại thành bốn loại dựa trên thời hạn: quyền thuê có thời hạn (thời kỳ cố định xác định), quyền thuê từ kỳ này sang kỳ khác (thuê theo kỳ, ví dụ: từng tháng), quyền thuê theo ý muốn (có thể chấm dứt bởi bất kỳ bên nào, không có thời hạn cố định), và quyền thuê vượt quá hạn (người thuê tồn tại sau khi hợp đồng thuê hết hạn).

- ✓ Quyền thuê có thời hạn có thời kỳ xác định được thiết lập trước
- ✓ Thuê theo kỳ tiếp tục trong các kỳ định kỳ (hàng tháng là phổ biến nhất)
- ✓ Quyền thuê theo ý muốn có thể chấm dứt theo ý muốn của bất kỳ bên nào mà không có thời hạn đã đề ra
- ✓ Quyền thuê vượt quá hạn phát sinh khi người thuê tồn tại sau khi thời hạn hợp đồng hết hạn

37.3 Hợp Thuê là Cả Conveyance và Hợp Đồng

Hợp thuê có hai đặc điểm: một conveyance của estate tạo ra 'privity of estate,' và một hợp đồng điều chỉnh việc giao, bảo trì, sử dụng và thanh toán tạo ra 'privity of contract.' Mỗi loại mang theo các quyền và nghĩa vụ riêng của nó.

- ✓ Hợp thuê tạo ra privity of estate (conveyance của leasehold)
- ✓ Hợp thuê tạo ra privity of contract (thỏa thuận điều chỉnh mối quan hệ)
- ✓ Cả hai loại privity đều mang theo các quyền và nghĩa vụ khác biệt

37.4 Luật Gian lận cho Hợp đồng Thuê Nhà

Hợp đồng thuê nhà có thời hạn một năm trở xuống có thể được tạo lập bằng lời nói, nhưng các hợp đồng thuê nhà dài hạn phải được thực hiện bằng văn bản. Luật Gian lận của California yêu cầu hợp đồng thuê nhà phải được lập thành văn bản nếu nó có thời hạn dài hơn một năm HOẶC thời hạn dưới một năm nhưng hết hạn quá một năm sau khi đạt được thỏa thuận.

- ✓ Hợp đồng thuê nhà có thời hạn một năm trở xuống có thể được tạo lập bằng lời nói
- ✓ Hợp đồng thuê nhà có thời hạn dài hơn một năm phải được lập thành văn bản
- ✓ Hợp đồng thuê nhà dưới một năm nhưng hết hạn quá một năm sau khi đạt được thỏa thuận phải được lập thành văn bản
- ✓ Các hợp đồng thuê nhà bằng lời nói không có hiệu lực dẫn đến tình trạng người thuê theo ý muốn nếu chiếm hữu được thực hiện

37.5 Những Yếu Tố Cần Thiết của Một Hợp Đồng Thuê

Không cần các từ ngữ hoặc hình thức cụ thể, nhưng một hợp đồng thuê hợp lệ phải thể hiện ý định tạo ra mối quan hệ chủ nhà-người thuê, xác định các bên, mô tả bất động sản, xác định thời gian/số tiền/cách thức thanh toán tiền thuê, và thiết lập một kỳ hạn xác định.

- ✓ Phải thể hiện ý định tạo ra một mối quan hệ chủ nhà-người thuê
- ✓ Phải xác định các bên và mô tả bất động sản
- ✓ Phải xác định thời gian, số tiền và cách thức thanh toán tiền thuê
- ✓ Phải thiết lập một kỳ hạn xác định

37.6 Các Yêu Cầu Hợp Đồng cho một Hợp Đồng Thuê Nhà Hợp Lệ

Là một hợp đồng, hợp đồng thuê nhà yêu cầu sự đồng ý lẫn nhau (đề nghị và chấp nhận), tính tương hỗ của nghĩa vụ, năng lực pháp lý của các bên, và một mục đích hợp pháp. Các điều khoản hợp đồng thuê nhà trái với chính sách công khai (ví dụ như từ bỏ quyền thủ tục của người thuê hoặc quyền tiền đặt cọc) là vô hiệu ngay cả khi mục đích chung là hợp pháp.

- ✓ Yêu cầu sự đồng ý lẫn nhau, tính tương hỗ của nghĩa vụ, năng lực, và mục đích hợp pháp
- ✓ Những người chưa thành niên, những người mất năng lực tâm thần, và những người bị tước quyền dân sự thiếu năng lực
- ✓ Các điều khoản từ bỏ quyền thủ tục của người thuê hoặc quyền tiền đặt cọc là vô hiệu vì trái với chính sách công khai

37.7 Phạm Vi Của Chương Chủ Nhân-Người Thuê Và Các Ngoại Lệ

Chương này áp dụng cho tất cả những người thuê các đơn vị nhà ở tại California, bao gồm người thuê, người leasee, người ở ghép và người ở lưu trú. Nó không bao gồm lưu trú tạm thời tại các khách sạn/motel chịu thuế lưu trú tạm thời, và các lưu trú khách sạn/motel nhất định nơi người quản lý khách sạn giữ quyền kiểm soát và cung cấp các dịch vụ nhất định (bảo vệ tài sản cá nhân, điện thoại trung tâm, dịch vụ hầu gái/thư từ/phòng, lưu trú dưới bảy ngày và dịch vụ thực phẩm). 'Đơn vị nhà ở' là một cấu trúc hoặc phần được sử dụng làm nhà hoặc nơi ngủ của những người duy trì một hộ gia đình.

- ✓ Chương bao gồm tất cả những người thuê các đơn vị nhà ở, bất kể được gọi như thế nào
- ✓ Lưu trú tạm thời tại khách sạn/motel chịu thuế lưu trú tạm thời không được bao gồm
- ✓ Ngoại lệ lưu trú khách sạn yêu cầu người quản lý khách sạn phải giữ quyền kiểm soát và cung cấp các dịch vụ nhất định

37.8 Tài sản Thuê kỳ hạn là Chattel Real

Mặc dù một leasehold là một lợi ích trong tài sản thực, nó được phân loại là tài sản cá nhân (chattel real) và được quản lý bởi các luật áp dụng cho tài sản cá nhân.

- ✓ Một tài sản thuê kỳ hạn là chattel real
- ✓ Nó được xử lý như một hình thức tài sản cá nhân mặc dù liên quan đến bất động sản

37.9 Estate at Will và Thông báo 30 Ngày

Estate at will không có thời hạn xác định và có thể chấm dứt bởi bất kỳ bên nào. Chấp nhận tiền thuê định kỳ chuyển đổi nó thành periodic tenancy. California yêu cầu thông báo trước 30 ngày để chấm dứt tenancies at will.

- ✓ Sự chấp nhận tiền thuê định kỳ của chủ nhà làm cho tenancy trở thành periodic (Civil Code 1946)
- ✓ California yêu cầu thông báo trước 30 ngày để chấm dứt estate at will

37.10 Quy Tắc Dịch Thuật Hợp Đồng Thuê Nhà Ở Bằng Ngoại Ngữ (Bộ Luật Dân Sự § 1632)

Khi hợp đồng thuê nhà ở hoặc thỏa thuận cho thuê kéo dài hơn một tháng được thương lượng chủ yếu bằng tiếng Tây Ban Nha, Trung Quốc, Tagalog, Việt Nam hoặc Hàn Quốc, chủ nhà phải cung cấp một bản dịch chưa được thực hiện của hợp đồng thuê bằng ngôn ngữ đó trước khi ký kết. Phiên bản tiếng Anh được các bên ký có hiệu lực là hợp đồng ràng buộc; không cung cấp bản dịch cho phép người thuê hủy bỏ. Quy tắc này không áp dụng khi người thuê thương lượng thông qua thông dịch viên đủ tiêu chuẩn của riêng họ.

- ✓ Bộ Luật Dân Sự § 1632 bao gồm tiếng Tây Ban Nha, Trung Quốc, Tagalog, Việt Nam và Hàn Quốc, không chỉ tiếng Tây Ban Nha
- ✓ Phải cung cấp một bản sao dịch thuật trước khi hợp đồng thuê nhà ở (kéo dài hơn một tháng) được thực hiện; hợp đồng tiếng Anh là quy định
- ✓ Không tuân thủ cho phép người thuê hủy bỏ; từ bỏ quyền là vô hiệu

37.11 Sửa đổi các Điều khoản Lease Executory

Các điều khoản executory (chưa được thực hiện) của hợp đồng thuê bao viết không thể được sửa đổi bằng miệng; chúng phải được sửa đổi bằng văn bản được ký bởi tất cả các bên ban đầu. Các nghĩa vụ được thực hiện đầy đủ có thể trở thành các sửa đổi được thực hiện.

- ✓ Các điều khoản executory phải được sửa đổi bằng văn bản có ký tên
- ✓ Việc sửa đổi bằng miệng các điều khoản lease viết chưa được thực hiện là không có hiệu lực

37.12 Thực hiện, Giao và Chấp nhận

Một hợp đồng thuê nhà được viết thường phải được thực hiện, giao và chấp nhận để có thể được thực thi. Một hợp đồng thuê được ký và giao bởi chủ nhà có thể được thực thi bởi người thuê ngay cả khi người thuê không ký. Nếu người thuê chiếm hữu hoặc trả tiền thuê mà không ký, việc chấp nhận được coi là đã xảy ra và chủ nhà có thể thực thi hợp đồng, nhưng cần phải có sự thực hiện đầy đủ để thực thi các covenant đặc biệt.

- ✓ Hợp đồng thuê được ký và giao bởi chủ nhà có thể được thực thi bởi người thuê ngay cả khi người thuê không ký
- ✓ Chiếm hữu hoặc trả tiền thuê của người thuê ngụ ý sự chấp nhận
- ✓ Cần phải có sự thực hiện đầy đủ để thực thi các covenant hợp đồng đặc biệt (ví dụ: covenant sửa chữa)

37.13 Ghi Nhận Các Hợp Đồng Cho Thuê

Một hợp đồng cho thuê hoặc bản ghi nhớ có thể được ghi nhận tại quận nơi có các địa điểm được định vị. Các hợp đồng cho thuê chưa được ghi nhận vẫn có hiệu lực giữa các bên và chống lại những người có thông báo. Một hợp đồng cho thuê vượt quá một năm chưa được ghi nhận và không đưa ra thông báo thông qua chiếm hữu sẽ trở thành phụ thuộc vào một người mua lành chân thực.

- ✓ Một hợp đồng cho thuê hoặc bản ghi nhớ có thể được ghi nhận nhưng ghi nhận không bắt buộc để thực thi giữa các bên
- ✓ Các hợp đồng cho thuê chưa được ghi nhận ràng buộc các bên có thông báo về quyền lợi của người thuê
- ✓ Một hợp đồng cho thuê chưa được ghi nhận vượt quá một năm có thể trở thành phụ thuộc vào một người mua lành chân thực không có thông báo

37.14 Thời hạn Lease và Các Giả định Theo Luật định

Thời hạn là khoảng thời gian mà người thuê có thể sử dụng tài sản. Nếu không được quy định, thời hạn được suy ra theo luật dựa trên loại tài sản: nhà ở mặc định theo chu kỳ thanh toán tiền thuê (một tháng nếu không xác định rõ), nông nghiệp/chăn thả đất một năm, và các tài sản khác mặc định một tháng trừ khi có quy định tùy chỉnh hoặc chỉ định bằng văn bản.

- ✓ Thời hạn nhà ở mặc định theo chu kỳ thanh toán tiền thuê; một tháng nếu không được xác định (CC 1944)
- ✓ Thời hạn tài sản nông nghiệp/chăn thả là một năm
- ✓ Các tài sản khác mặc định một tháng trừ khi được quy định bằng văn bản (CC 1943)

37.15 Giới Hạn Theo Luật Định Về Thời Hạn Cho Thuê

Các giới hạn thời hạn tối đa theo luật định sẽ thay thế các điều khoản được thỏa thuận: các hợp đồng cho thuê nông nghiệp/làm vườn không được vượt quá 51 năm, các lô đất thành phố/thị trấn và các hợp đồng cho thuê khoáng sản/dầu/khí đốt không được vượt quá 99 năm, và các hợp đồng cho thuê tài sản thuộc quyền sở hữu của những người vị thành niên hoặc những người mất năng lực được giải phóng sẽ được giới hạn ở những gì tòa án xác lập đã phê chuẩn. Một hợp đồng cho thuê bắt đầu từ một sự kiện trong tương lai là không hợp lệ nếu nó không bắt đầu trong vòng 30 năm kể từ khi ký kết.

- ✓ Hợp đồng cho thuê nông nghiệp/làm vườn được giới hạn ở 51 năm
- ✓ Hợp đồng cho thuê lô đất thành phố/thị trấn và hợp đồng cho thuê khoáng sản/dầu/khí đốt được giới hạn ở 99 năm
- ✓ Hợp đồng cho thuê bắt đầu từ sự kiện trong tương lai là không hợp lệ nếu thời hạn không bắt đầu trong vòng 30 năm kể từ khi ký kết

37.16 Gia Hạn Hợp Đồe Cho Thuê vs. Kéo Dài Hợp Đồng Cho Thuê

Gia hạn tạo ra một tenancy mới, riêng biệt yêu cầu một công cụ pháp lý mới, trong khi kéo dài tiếp tục hợp đồng thuê ban đầu. Holdover với chủ nhà chấp nhận tiền thuê giả định gia hạn theo cùng các điều khoản, tháng này qua tháng khác nếu tiền thuê hàng tháng, không bao giờ dài hơn một năm. Các quyền gia hạn/kéo dài trong Statute of Frauds phải được viết rõ ràng và cụ thể.

- ✓ Gia hạn tạo ra tenancy mới; kéo dài tiếp tục hợp đồng thuê ban đầu
- ✓ Holdover với chấp nhận tiền thuê giả định gia hạn tháng này qua tháng khác, không quá một năm
- ✓ Các điều khoản gia hạn/kéo dài phải cụ thể; 'sẽ được thỏa thuận lẫn nhau' là không có hiệu lực
- ✓ Các tùy chọn phải được thực hiện chặt chẽ và trước khi hợp đồng thuê kết thúc

37.17 Điều Khoản Tự Động Gia Hạn trong Hợp Đồng Thuê Nhà Ở

Hợp đồng thuê nhà ở có quy định tự động gia hạn nếu người thuê ở lại hoặc không thông báo có thể bị bên không soạn thảo hủy bỏ trừ khi điều khoản tự động gia hạn và lời nói đầu được in bằng chữ đậm 8 điểm ngay phía trên dòng chữ ký.

- ✓ Điều khoản tự động gia hạn có thể bị bên không soạn thảo hủy bỏ
- ✓ Nó chỉ có hiệu lực nếu được in bằng chữ đậm 8 điểm kèm lời nói đầu đậm ngay trên dòng chữ ký

CHAPTER 38

Rent, Security Deposits and Screening Fees

38.1 Giới Hạn Tiền Ký Quỹ

Đối với các hợp đồng thuê nhà dân cư, chủ nhà nói chung không thể yêu cầu hoặc nhận tiền ký quỹ vượt quá một tháng tiền thuê, ngoài tiền thuê tháng đầu. Một ngoại lệ hạn chế cho phép tối đa hai tháng cho những chủ nhà nhỏ là các cá nhân tự nhiên (hoặc một LLC của các cá nhân tự nhiên) sở hữu không quá hai bất động sản cho thuê có không quá bốn đơn vị. Những người phục vụ quân đội giữ lại sự bảo vệ một tháng.

- ✓ Giới hạn chung: tiền ký quỹ không được vượt quá một tháng tiền thuê (ngoài tiền thuê tháng đầu thanh toán trước khi chiếm dụng); có hiệu lực từ 1 tháng 7 năm 2024
- ✓ Ngoại lệ cho chủ nhà nhỏ: tối đa hai tháng tiền thuê nếu chủ nhà là cá nhân tự nhiên hoặc một LLC của tất cả các cá nhân tự nhiên sở hữu không quá hai bất động sản cho thuê có không quá bốn tổng số đơn vị nhà ở
- ✓ Ngoại lệ hai tháng không áp dụng cho những người phục vụ quân đội, những người giữ lại giới hạn một tháng; chủ nhà không được từ chối cho thuê cho một người phục vụ quân đội trên cơ sở này
- ✓ Thanh toán trước bằng sáu tháng tiền thuê trở lên được phép nếu thời hạn hợp đồng thuê là sáu tháng trở lên
- ✓ Quyền yêu cầu của người thuê đối với tiền ký quỹ được ưu tiên hơn quyền yêu cầu của bất kỳ chủ nợ nào của chủ nhà

38.2 Các Cách Sử Dụng Được Phép của Tiền Đặt Cọc

Chủ nhà chỉ có thể yêu cầu từ tiền đặt cọc những khoản tiền hợp lý cần thiết cho: tiền thuê chưa thanh toán, sửa chữa hư hỏng do người thuê gây ra (vượt quá mức hao mòn bình thường), vệ sinh để phục hồi đơn vị về mức sạch sẽ lúc bắt đầu hợp đồng thuê, và khôi phục tài sản cá nhân nếu được phép theo hợp đồng. Chủ nhà không được khấu trừ vì hao mòn bình thường hoặc tình trạng sẵn có trước đó.

- ✓ Các khoản khấu trừ giới hạn trong tiền thuê chưa thanh toán, hư hỏng do người thuê gây ra vượt quá hao mòn bình thường, vệ sinh để phục hồi mức sạch sẽ lúc bắt đầu hợp đồng, và (nếu được phép) khôi phục tài sản cá nhân
- ✓ Chủ nhà KHÔNG được khấu trừ vì hao mòn bình thường, các tác động tích lũy của nó, hoặc hư hỏng hoặc khiếm khuyết sẵn có trước đó
- ✓ Chủ nhà không được yêu cầu người thuê thanh toán cho dịch vụ vệ sinh thảm chuyên nghiệp hoặc dịch vụ vệ sinh chuyên nghiệp khác trừ khi hợp lý cần thiết để phục hồi đơn vị về mức lúc bắt đầu hợp đồng (không bao gồm hao mòn)

38.3 Quy Tắc Trả Lại và Bảng Kê Chi Tiết trong 21 Ngày

Không muộn hơn 21 ngày lịch sau khi người thuê rời đi, chủ nhà phải cung cấp bảng kê chi tiết về sự xử lý tiền ký quỹ và trả lại bất kỳ phần còn lại nào. Nếu các khoản khấu trừ vượt quá $125, chủ nhà phải bao gồm các bản sao của các tài liệu (hóa đơn, biên lai) và ảnh chụp hỗ trợ các khoản phí. Các ước tính theo thiện chí được phép khi các sửa chữa hoặc tài liệu không thể hoàn thành trong 21 ngày.

- ✓ Chủ nhà phải cung cấp bảng kê chi tiết và trả lại tiền ký quỹ còn lại không muộn hơn 21 ngày lịch sau khi người thuê rời đi
- ✓ Các tài liệu hỗ trợ (hóa đơn, biên lai) và ảnh chụp phải được bao gồm trong bảng kê chi tiết trừ khi các khoản khấu trừ không vượt quá $125 hoặc người thuê từ chối bằng văn bản
- ✓ Nếu tiền ký quỹ hoặc tiền thuê được nhận theo phương thức điện tử, phần còn lại thường phải được trả lại theo phương thức điện tử vào tài khoản do người thuê chỉ định trừ khi phương thức khác được thỏa thuận bằng văn bản
- ✓ Nếu sửa chữa hoặc tài liệu không thể hoàn thành trong 21 ngày, chủ nhà có thể khấu trừ một ước tính theo thiện chí và phải hoàn thành các yêu cầu trong vòng 14 ngày kể từ khi hoàn thành sửa chữa hoặc nhận được tài liệu

38.4 Chuyển Gửi Tiền Khi Bán Tài Sản

Khi chấm dứt quyền lợi của chủ nhà (bán, chuyển nhượng, tử vong, quản tài), chủ nhà phải trong thời gian hợp lý là chuyển số tiền còn lại cho người kế nhiệm và thông báo cho người thuê, hoặc hoàn trả tiền cho người thuê kèm theo báo cáo tài chính. Trước khi chuyển tự nguyện, chủ nhà phải cung cấp cho người kế nhiệm một bản tuyên bố bằng văn bản về số tiền bảo mật còn lại, các khoản khấu trừ chi tiết và lựa chọn của họ.

- ✓ Chủ nhà phải chuyển tiền cho người kế nhiệm (có thông báo cho người thuê) hoặc hoàn trả cho người thuê kèm theo báo cáo tài chính
- ✓ Trước khi chuyển tự nguyện, chủ nhà phải gửi bản tuyên bố bằng văn bản về số tiền bảo mật còn lại và các khoản khấu trừ cho người kế nhiệm
- ✓ Người kế nhiệm chấp nhận tất cả quyền và nghĩa vụ của chủ nhà đối với tiền gửi sau khi nhận được

38.5 Trách Nhiệm Của Người Kế Nhiệm Và Thiệt Hại Do Vi Phạm Lòng Tin

Nếu chủ nhà không tuân thủ các quy tắc chuyển giao, người kế nhiệm phải chịu trách nhiệm liên đới và thế chấp đối với việc hoàn lại tiền ký gửi. Người kế nhiệm không thể yêu cầu người thuê thay thế các khoản tiền ký gửi chưa được chuyển giao mà không trước hết thực hiện bồi hoàn hoặc cung cấp bản kế toán. Việc giữ lại hoặc đòi hỏi không trung thực có thể khiến chủ nhà/người kế nhiệm phải chịu thiệt hại theo quy định lên đến gấp đôi số tiền ký gửi cộng với thiệt hại thực tế, và chủ nhà có trách nhiệm chứng minh tính hợp lý của các khoản yêu cầu.

- ✓ Người kế nhiệm chịu trách nhiệm liên đới và thế chấp với chủ nhà đối với việc hoàn lại tiền ký gửi khi không tuân thủ
- ✓ Việc giữ lại không trung thực khiến chủ nhà phải chịu thiệt hại theo quy định lên đến gấp đôi số tiền bảo lưu cộng với thiệt hại thực tế
- ✓ Chủ nhà có trách nhiệm chứng minh tính hợp lý của các khoản yêu cầu
- ✓ Một người kế nhiệm trung thực sau khi điều tra hợp lý không phải chịu trách nhiệm về thiệt hại

38.6 Giới Hạn và Quy Tắc Phí Sàng Lọc Đơn Xin

Chủ nhà có thể tính phí sàng lọc cho người nộp đơn để bao gồm các chi phí thực tế để thu thập thông tin (báo cáo tín dụng, kiểm tra tham chiếu). Phí không được vượt quá chi phí thực tế từ tiền túi cộng với giá trị hợp lý của thời gian, và bị giới hạn ở $30 trên mỗi applicant (có thể điều chỉnh hàng năm theo CPI kể từ năm 1998). Chủ nhà không được tính phí khi họ biết rằng không có đơn vị nào có sẵn hoặc sẽ sớm có sẵn.

- ✓ Phí sàng lọc giới hạn ở $30 trên mỗi applicant (CPI-adjustable hàng năm kể từ ngày 1 tháng 1 năm 1998)
- ✓ Phí không được vượt quá chi phí thực tế từ tiền túi cộng với giá trị hợp lý của thời gian của chủ nhà
- ✓ Không được tính phí khi chủ nhà biết rằng không có đơn vị nào có sẵn hoặc sẽ có sẵn trong thời gian hợp lý

38.7 Nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà độc lập và Các trường hợp ngoại lệ

Nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà của người thuê thường là 'độc lập' đối với các nghĩa vụ của chủ nhà, do đó người thuê phải tiếp tục trả tiền ngay cả khi chủ nhà không tuân thủ. Các trường hợp ngoại lệ bao gồm vi phạm một cam kết quan trọng, vi phạm bảo đảm trầm cảm về tính cư trú (nhà ở), và sơ tán thực tế hoặc cấu trúc, có thể giảm hoặc chấm dứt tiền thuê.

- ✓ Tiền thuê nhà thường là nghĩa vụ độc lập bất chấp các sai lầm của chủ nhà
- ✓ Vi phạm bảo đảm trầm cảm về tính cư trú (không thể từ chối) cho phép giảm tiền thuê
- ✓ Người thuê nhà ở bị sơ tán về cấu trúc có thể ở lại và giảm tiền thuê tương ứng với mức độ xâm phạm
- ✓ Nghĩa vụ thanh toán tiền thuê chấm dứt khi sơ tán chỉ khi người thuê rời đi

38.8 Mục Đích và Tính Chất của Tiền Ký Quỹ

Tiền ký quỹ đảm bảo hiệu suất và các nghĩa vụ tài chính của người thuê. Nó tạo ra mối quan hệ người vay/người cho vay, được giữ lợi cho người thuê gửi tiền, và yêu cầu của người thuê có ưu tiên hơn các chủ nợ của chủ nhân bất động sản ngoại trừ người quản lý phá sản. Các hình thức bao gồm tiền mặt, thư tín dụng và chứng chỉ tiết kiệm.

- ✓ Tiền ký quỹ đảm bảo hiệu suất hợp đồng thuê của người thuê
- ✓ Tạo ra mối quan hệ người vay/người cho vay giữa chủ nhân bất động sản và người thuê
- ✓ Yêu cầu của người thuê có ưu tiên hơn các chủ nợ của chủ nhân bất động sản ngoại trừ người quản lý phá sản

38.9 Tiền Gửi Nhà Ở Có Thể Hoàn Lại

Trong các hợp đồng thuê nhà ở, bất kể gọi là gì ('phí dọn dẹp,' 'thanh toán trước,' 'chi phí'), tiền gửi để đảm bảo thực hiện là tiền ký quỹ có thể hoàn lại. Bất kỳ sự từ chối nào đối với quyền hoàn lại (trừ các khoản khấu trừ hợp pháp) đều vô hiệu.

- ✓ Tất cả các tiền gửi nhà ở đảm bảo thực hiện đều có thể hoàn lại bất kể gọi là gì
- ✓ Việc từ chối quyền hoàn lại tiền ký quỹ là vô hiệu
- ✓ Các khoản khấu trừ hợp pháp có thể được trừ từ tiền hoàn lại

38.10 Bảng Kê Chi Tiết và Hoàn Lại Tiền Ký Gửi

Sau khi người thuê bỏ đi và giao lại, chủ nhà phải cung cấp bảng kê chi tiết (kèm theo tài liệu hỗ trợ cho việc sửa chữa/vệ sinh) và hoàn lại bất kỳ tiền ký gửi còn lại trong thời hạn theo quy định, giao trực tiếp hoặc qua thư lớp một.

- ✓ Chủ nhà phải cung cấp bảng kê chi tiết các khoản khấu trừ sau khi giao lại
- ✓ Chủ nhà phải đính kèm tài liệu chứng minh cho các khoản khấu trừ sửa chữa/vệ sinh
- ✓ Tiền ký gửi còn lại phải được hoàn lại trong thời hạn quy định (theo CC 1950.5)

38.11 Tài Khoản Trust cho Thuê Tạm Thời và Ghi Chép Sổ Sách

Bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào, bao gồm những người được thuê bởi một đại lý bất động sản, hoạt động thay mặt cho người khác để yêu cầu, sắp xếp hoặc chấp nhận các đơn đặt phòng hoặc tiền cho thuê tạm thời tại một căn hộ phát triển quyền lợi chung, chung cư hoặc nhà gia đình đơn lẻ phải duy trì hồ sơ hoàn chỉnh và giữ tất cả tiền nhận được trong tài khoản trust vì lợi ích của chủ sở hữu. Đây là trách vụ quản lý tài sản/xử lý cho thuê liên quan đến xử lý quỹ trust.

- ✓ Tất cả tiền nhận được phải được giữ trong tài khoản trust được duy trì vì lợi ích của chủ sở hữu đơn vị căn hộ
- ✓ Các bản ghi và sổ tài khoản phải được duy trì theo các nguyên tắc kế toán được chấp nhận chung và được bảo quản ít nhất ba năm
- ✓ Chủ sở hữu phải nhận được báo cáo kế toán ít nhất hàng quý (hàng tháng khi có tiền gửi hoặc thanh toán)
- ✓ Một người có giấy phép bất động sản có thể đáp ứng các yêu cầu này bằng cách tuân thủ Luật Bất Động Sản

38.12 Các Hình Thức Thanh Toán Tiền Thuê Nhà và Tiền Ký Gửi Được Phép

Chủ nhà phải cho phép người thuê thanh toán tiền thuê nhà và tiền ký gửi bằng ít nhất một hình thức không phải tiền mặt hoặc chuyển khoản điện tử (ví dụ như séc). Các yêu cầu chỉ nhận tiền mặt chỉ được phép trong tối đa ba tháng sau khi séc không được thanh toán hoặc lệnh dừng thanh toán, kèm theo thông báo bằng văn bản. Chủ nhà cũng phải chấp nhận tiền thuê từ bên thứ ba ngoài trong những điều kiện nhất định.

- ✓ Chủ nhà phải cho phép ít nhất một phương thức thanh toán không phải tiền mặt hoặc EFT (chẳng hạn như séc cá nhân)
- ✓ Tiền mặt chỉ có thể được yêu cầu làm phương thức thanh toán độc quyền trong tối đa ba tháng sau khi séc bị từ chối hoặc lệnh dừng thanh toán, và chỉ kèm theo thông báo bằng văn bản đính kèm tài liệu bị từ chối
- ✓ Chủ nhà không được phép tính bất kỳ khoản phí nào cho thanh toán bằng séc cho tiền thuê nhà hoặc tiền ký gửi
- ✓ Bên thứ ba có thể thanh toán tiền thuê nếu họ cung cấp một xác nhận có ký tên rằng họ không phải là người thuê và việc chấp nhận không tạo ra một mối quan hệ thuê nhà mới
- ✓ Bất kỳ miễn trừ nào đối với các quy định này đều vô hiệu và không thể thi hành vì trái với chính sách công cộng

38.13 Báo Cáo Lựa Chọn Người Thuê Tái Sử Dụng

Báo cáo lựa chọn người thuê tái sử dụng là báo cáo người tiêu dùng được chuẩn bị trong vòng 30 ngày trước theo yêu cầu và chi phí của người nộp đơn, được cung cấp cho chủ nhà không phí. Chủ nhà có thể chọn chấp nhận những báo cáo này nhưng không bắt buộc phải chấp nhận. Nếu chủ nhà chấp nhận một báo cáo, chủ nhà không thể tính phí truy cập hoặc phí sàng lọc ứng dụng.

- ✓ Báo cáo lựa chọn người thuê tái sử dụng phải được chuẩn bị trong vòng 30 ngày trước theo yêu cầu và chi phí của người nộp đơn, và được cung cấp cho chủ nhà không phí
- ✓ Báo cáo phải bao gồm tên, thông tin liên hệ, xác minh việc làm, địa chỉ cuối cùng đã biết, và kết quả lịch sử trục xuất, đồng thời phải nêu rõ ngày tính đến thời điểm thông tin hiện tại
- ✓ Nếu chủ nhà chấp nhận báo cáo lựa chọn tái sử dụng, chủ nhà không được tính phí để truy cập nó hoặc tính phí sàng lọc ứng dụng
- ✓ Chủ nhà không bắt buộc phải chấp nhận báo cáo lựa chọn tái sử dụng; khi có điều lệ địa phương xung đột, chính sách đưa ra bảo vệ lớn hơn cho người nộp đơn sẽ được áp dụng

38.14 Thanh Tra Ban Đầu và Yêu Cầu Chụp Ảnh

Sau khi gửi thông báo ý định chấm dứt, chủ nhà phải thông báo cho người thuê bằng văn bản về quyền yêu cầu thanh tra ban đầu (trước khi chuyển đi) và quyền có mặt. Mục đích là cho phép người thuê khắc phục các sai sót để tránh khấu trừ. Chủ nhà phải gửi thông báo bằng văn bản trước 48 giờ về cuộc thanh tra và cung cấp bảng liệt kê các khoản khấu trừ được đề xuất. Các yêu cầu chụp ảnh mới áp dụng cho các hợp đồng thuê bắt đầu từ ngày 1 tháng 7 năm 2025.

- ✓ Chủ nhà phải thông báo cho người thuê bằng văn bản về quyền yêu cầu thanh tra ban đầu và quyền có mặt; cuộc thanh tra diễn ra không sớm hơn hai tuần trước ngày chấm dứt
- ✓ Yêu cầu thông báo bằng văn bản trước ít nhất 48 giờ về ngày và giờ thanh tra trừ khi cả hai bên ký vào một bản miễn trừ
- ✓ Đối với các hợp đồng thuê bắt đầu vào hoặc sau ngày 1 tháng 7 năm 2025, chủ nhà phải chụp ảnh đơn vị vào thời điểm bắt đầu hợp đồng thuê; bắt đầu từ ngày 1 tháng 4 năm 2025, các bức ảnh phải được chụp sau khi đơn vị được trả lại (trước và sau các sửa chữa/vệ sinh)
- ✓ Người thuê có thể khắc phục các sai sót được xác định trước khi chấm dứt để tránh khấu trừ

38.15 Khế Ước Từ Bỏ Quyền Tài Liệu Tiền Gửi Của Người Thuê

Người thuê có thể từ bỏ các quyền nhất định đối với tài liệu chi tiết và hình ảnh của đơn vị, nhưng chỉ khi khế ước được ký tại hoặc sau khi thông báo chấm dứt được gửi, hoặc không sớm hơn 60 ngày trước khi thuê nhà cố định kỳ hạn hết hạn. Ngay cả khi có khế ước, chủ nhà vẫn phải tuân thủ nếu người thuê yêu cầu tài liệu trong vòng 14 ngày kể từ khi nhận được bảng kê chi tiết.

- ✓ Khế ước chỉ có hiệu lực nếu được ký tại hoặc sau khi thông báo chấm dứt hoặc trong vòng 60 ngày trước khi hợp đồng thuê nhà cố định kỳ hạn hết hạn
- ✓ Chủ nhà vẫn phải cung cấp tài liệu trong vòng 14 ngày nếu người thuê yêu cầu trong vòng 14 ngày kể từ khi nhận được bảng kê chi tiết
- ✓ Khế ước phải bao gồm đầy đủ văn bản luật định

38.16 Tịnh Trạng Mất Đặt Cọc Bảo Mật Do Thiếu Lòng Tin Tốt

Một chủ nhà không tuân thủ yêu cầu về bảng kê chi tiết và tài liệu một cách thiếu lòng tin tốt sẽ không có quyền yêu cầu bất kỳ khoản tiền nào từ tiền đặt cọc bảo mật. Thư tín phải gửi đến địa chỉ do người thuê cung cấp, hoặc đến đơn vị đã sơ tán nếu không có địa chỉ nào được cung cấp.

- ✓ Chủ nhà mất quyền yêu cầu bất kỳ khoản tiền bảo mật nào nếu thiếu lòng tin tốt khi không tuân thủ các nghĩa vụ liên quan đến danh sách chi tiết
- ✓ Thư tín được gửi đến địa chỉ do người thuê cung cấp, hoặc đến đơn vị đã sơ tán nếu không có địa chỉ nào được cung cấp

38.17 Không Có Khoản Tiền Đặt Cọc Không Hoàn Lại; Thực Thi Tại Tòa Án Tranh Chấp Nhỏ

Một hợp đồng thuê nhà hoặc thỏa thuận cho thuê không được đặc tính bất kỳ tiền bảo lãnh nào là 'không hoàn lại'. Các hành động theo phần này có thể được đưa ra tại tòa án tranh chấp nhỏ nếu nằm trong giới hạn thẩm quyền. Bằng chứng về sự tồn tại và số tiền đặt cọc có thể được xác lập bằng bất kỳ bằng chứng đáng tin cậy nào như séc đã hủy, biên lai hoặc hợp đồng thuê.

- ✓ Không có điều khoản hợp đồng thuê nào có thể ghi nhãn bất kỳ tiền bảo lãnh nào là 'không hoàn lại'
- ✓ Các tranh chấp tiền đặt cọc trong các khoản tiền có thẩm quyền có thể được theo đuổi tại tòa án tranh chấp nhỏ
- ✓ Sự tồn tại/số tiền đặt cọc có thể được chứng minh bằng bất kỳ bằng chứng đáng tin cậy nào

38.18 Yêu Cầu Về Biên Lai Phí Sàng Lọc và Hoàn Lại

Chủ nhà phải cung cấp biên lai chi tiết cho khoản phí. Nếu không thực hiện kiểm tra tham khảo hoặc báo cáo tín dụng, phần không sử dụng phải được hoàn lại. Bản sao báo cáo tín dụng của nhà cung cấp dịch vụ phải được cung cấp cho người nộp đơn trong vòng bảy ngày. Nếu đơn xin không được xem xét, khoản phí sàng lọc phải được hoàn lại trong vòng bảy ngày. Phí sàng lọc không phải là 'phí tạm ứng' hay 'tiền cọc.'

- ✓ Chủ nhà phải cung cấp biên lai chi tiết cho phí sàng lọc
- ✓ Phần không sử dụng phải được hoàn lại nếu không có kiểm tra tham khảo hoặc báo cáo tín dụng
- ✓ Bản sao báo cáo tín dụng phải được cung cấp cho người nộp đơn trong vòng 7 ngày kể từ khi nhận được
- ✓ Phí sàng lọc không phải là 'phí tạm ứng' (B&P 10026) hay 'tiền cọc' (Civil Code 1950.5)

38.19 Tiền Ký Gửi Thương Mại (Không Phải Nhà Ở)

Đối với các cho thuê không phải nhà ở, tiền ký gửi được giữ cho người thuê và quyền yêu cầu của họ có ưu tiên hơn bất kỳ chủ nợ nào ngoại trừ người quản lý phá sản. Chủ nhà chỉ có thể yêu cầu các số tiền cần thiết hợp lý để bù đắp nợ tiền thuê, sửa chữa hư hỏng hoặc dọn vệ sinh. Nếu chỉ yêu cầu cho tiền thuê, tiền ký gửi còn lại phải được hoàn lại trong vòng hai tuần; nếu yêu cầu cho sửa chữa/dọn vệ sinh, không quá 30 ngày sau khi lấy lại quyền sử dụng.

- ✓ Quyền yêu cầu tiền ký gửi có ưu tiên hơn chủ nợ của chủ nhà ngoại trừ người quản lý phá sản
- ✓ Tiền ký gửi cho nợ tiền thuê phải được hoàn lại trong vòng 2 tuần từ khi lấy lại quyền sử dụng
- ✓ Tiền ký gửi bao gồm sửa chữa/dọn vệ sinh phải được hoàn lại không quá 30 ngày sau khi lấy lại quyền sử dụng
- ✓ Giữ lại vì lý do xấu có thể làm chủ nhà phải bồi thường tối đa $200 cộng với thiệt hại thực tế

38.20 Bản Chất và Nguồn Gốc của Nghĩa Vụ Thanh Toán Tiền Thuê

Tiền thuê là khoản xét lại để sở hữu, sử dụng và tận hưởng. Nghĩa vụ này phát sinh từ các điều khoản lease rõ ràng (privity of contract) hoặc chỉ do sở hữu mà không có ý định tặng quà (privity of estate). Người thuê bị ràng buộc bởi cam kết thanh toán tiền thuê ngay cả khi không bao giờ chiếm hữu.

- ✓ Nghĩa vụ thanh toán tiền thuê phát sinh từ privity of contract hoặc privity of estate
- ✓ Tiền thuê có thể được thanh toán bằng hàng hoá, sản phẩm nông nghiệp hoặc các xét lại khác (các 'khoản phí tương đương với tiền thuê')
- ✓ Cam kết thanh toán tiền thuê ràng buộc người thuê ngay cả khi không chiếm hữu

38.21 Phí Trả Chậm và Giới Hạn Mất Quyền

Phí trả chậm chỉ có thể thực thi được nếu nó có liên quan hợp lý đến chi phí hành chính dự kiến của chủ nhà và lãi suất mất đi. Vì mất quyền là cực kỳ nghiêm trọng, chủ nhà thường không được chấm dứt hợp đồng thuê chỉ vì thanh toán tiền thuê chậm khi hợp đồng thuê có quy định về phí trả chậm.

- ✓ Phí trả chậm phải có liên quan hợp lý đến chi phí dự kiến thực tế và lãi suất mất đi
- ✓ Chủ nhà không được chấm dứt hợp đồng thuê chỉ vì lý do thanh toán tiền thuê chậm khi áp dụng phí trả chậm

38.22 Tiền Thuê trong Trường Hợp Lệnh Tịch Thu/Quyền Miễn Thứ Ba

Nếu các khoảng không gian cho thuê bị thu hồi thông qua quyền miễn thứ ba, hợp đồng cho thuê kết thúc vào ngày thu hồi (trừ khi quy định khác) và tiền thuê dừng lại. Nếu chỉ một phần bị thu hồi và phần còn lại vẫn có thể sử dụng được, người thuê có thể vẫn phải trả tiền thuê, do đó các hợp đồng cho thuê nên quy định về giảm trừ tỷ lệ.

- ✓ Việc thu hồi hoàn toàn thông qua quyền miễn thứ ba kết thúc hợp đồng cho thuê và nghĩa vụ trả tiền thuê
- ✓ Việc thu hồi một phần với phần còn lại có thể sử dụng được có thể duy trì nghĩa vụ trả tiền thuê
- ✓ Các hợp đồng cho thuê nên quy định rõ về giảm trừ tỷ lệ đối với những trường hợp thu hồi một phần

38.23 Phạt Giữ Lại Tiền Đặt Cọc Vô Tình

Nếu chủ nhà giữ lại bất kỳ phần nào của tiền đặt cọc vô tình, chủ nhà phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại thực tế cộng với hình phạt theo luật định có thể. Các tòa án có thể trao bồi thường do vô tình dựa trên các sự kiện.

- ✓ Giữ lại tiền đặt cọc vô tình làm chủ nhà phải chịu thiệt hại thực tế cộng với hình phạt theo luật định
- ✓ Các tòa án có thể trao bồi thường do vô tình dựa trên các sự kiện

38.24 Bãi Đỗ Xe Tách Rời cho Tài Sản Nhà Ở Đủ Điều Kiện

Chủ sở hữu tài sản nhà ở đủ điều kiện cung cấp bãi đỗ xe phải tách bãi đỗ xe khỏi giá tiền thuê. Bãi đỗ xe ngoài đường phố không thể được đưa vào hợp đồng thuê nhà và phải được bao gồm bởi một hợp đồng hoặc phụ lục riêng biệt. Người thuê có quyền ưu tiên lựa chọn các không gian đỗ xe được xây dựng cho tài sản của họ.

- ✓ Bãi đỗ xe phải tách rời khỏi tiền thuê trong suốt vòng đời của tài sản; bãi đỗ xe ngoài đường phố được xử lý trong một hợp đồng hoặc phụ lục riêng biệt
- ✓ Người thuê có quyền ưu tiên lựa chọn các không gian đỗ xe được xây dựng cho tài sản của họ; các không gian còn lại có thể cho thuê theo tháng cho những người dùng tại chỗ hoặc ngoài địa điểm
- ✓ Không trả phí bãi đỗ xe tách rời không thể là cơ sở cho đơn kinh doanh bất hợp pháp, nhưng chủ sở hữu có thể thu hồi quyền đỗ xe nếu không thanh toán vào hoặc trước ngày thứ 45 sau ngày đến hạn

✓

Tài sản nhà ở đủ điều kiện = một đơn vị được cấp giấy chứng nhận sử dụng vào hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2025, với 16 hoặc nhiều hơn đơn vị, ở một trong mười huyện được chỉ định; không bao gồm các đơn vị có nhà để xe riêng lẻ, giá cả phải chăng/bị hạn chế bằng deed, LIHTC, trái phiếu miễn thuế, hoặc các đơn vị Khoản 8

38.25 Bảo Vệ Chi Phí Vận Hành Tòa Nhà cho Người Thuê Thương Mại Đủ Điều Kiện

Chủ nhà thương mại không được phép tính phí cho người thuê thương mại đủ điều kiện cho các chi phí vận hành tòa nhà trừ khi chi phí được phân bổ theo tỷ lệ, phát sinh trong 18 tháng trước hoặc dự kiến sẽ phát sinh trong 12 tháng, và tài liệu hỗ trợ được cung cấp theo yêu cầu bằng văn bản trong vòng 30 ngày. Những người thuê đủ điều kiện bao gồm các doanh nghiệp siêu nhỏ, các nhà hàng có ít hơn 10 nhân viên, và các tổ chức phi lợi nhuận có ít hơn 20 nhân viên. Áp dụng cho các hợp đồng thuê/khí quyển vào hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2025.

- ✓ Chi phí vận hành tòa nhà phải được phân bổ theo tỷ lệ và ghi chép trước khi tính phí cho người thuê thương mại đủ điều kiện
- ✓ Người thuê đủ điều kiện = doanh nghiệp siêu nhỏ, nhà hàng có ít hơn 10 nhân viên, hoặc tổ chức phi lợi nhuận có ít hơn 20 nhân viên
- ✓ Chủ nhà phải cung cấp tài liệu hỗ trợ trong vòng 30 ngày kể từ yêu cầu bằng văn bản
- ✓ Bất kỳ waiver nào các quyền này của người thuê thương mại đủ điều kiện đều vô hiệu vì trái với chính sách công cộng

38.26 Thời gian và Giao dịch Tiền thuê

Nếu không có thỏa thuận hoặc quá trình giao dịch thông thường, tiền thuê phải thanh toán vào cuối mỗi kỳ hạn và giao tại địa điểm. Hầu hết các hợp đồng thuê đều quy định thanh toán trước và một địa chỉ thanh toán cụ thể. Tiền thuê thanh toán bằng séc sẽ tạm dừng nghĩa vụ cho đến khi được trình bày tại ngân hàng, nhưng một séc biết được là không có giá trị sẽ không tạm dừng nghĩa vụ.

- ✓ Nếu không có thỏa thuận, tiền thuê phải thanh toán vào cuối kỳ hạn và có thể thanh toán tại địa điểm
- ✓ Thanh toán bằng séc sẽ tạm dừng nghĩa vụ tiền thuê cho đến khi presentment
- ✓ Một người thuê cố ý phát hành séc không có giá trị sẽ không tạm dừng nghĩa vụ và có thể phải đối mặt với đơn kiện ngay lập tức hoặc trục xuất

CHAPTER 39

Possession, Habitability, Maintenance and Tenant Remedies

39.1 Quyền Vào Nhà Hạn Chế của Chủ Nhà (Dân Cư)

Chủ nhà chỉ có thể vào một đơn vị dân cư trong những tình huống cụ thể: khẩn cấp, để thực hiện sửa chữa/cải thiện, để cung cấp dịch vụ, để giới thiệu đơn vị, khi bỏ trống/bàn giao, hoặc theo lệnh tòa án. Chủ nhà không được lạm dụng hoặc qu騷 rối, và bất kỳ miễn trừ nào đối với các biện pháp bảo vệ này đều vô hiệu.

- ✓ Chỉ cho phép vào để ứng phó khẩn cấp, sửa chữa, dịch vụ, giới thiệu, bỏ trống hoặc theo lệnh tòa án
- ✓ Chủ nhà không được lạm dụng quyền truy cập hoặc quấy rối người thuê
- ✓ Bất kỳ miễn trừ hoặc sửa đổi nào đối với các biện pháp bảo vệ vào nhà theo luật định đều vô hiệu

39.2 Cam Kết Hưởng Thụ Yên Tĩnh

Mọi hợp đồng thuê đều ngụ ý một cam kết hưởng thụ yên tĩnh—chủ nhà bảo đảm không làm rối loạn quyền sở hữu của người thuê. Nó không bảo vệ chống lại các hành động của bên thứ ba ngoài sự kiểm soát của chủ nhà. Các vi phạm bao gồm trục xuất, từ chối cho phép vào, cho phép người có quyền tối cao tư hữu trục xuất (ví dụ, phát mãi của chủ nợ cấp cao hơn), hoặc những sự xáo trộn làm cho bất động sản không thích hợp.

- ✓ Mọi hợp đồng thuê đều ngụ ý một cam kết hưởng thụ yên tĩnh
- ✓ Cam kết không bao gồm các hành động của bên thứ ba không thể kiểm soát được
- ✓ Phát mãi của chủ nợ ưu tiên cấp cao hơn mà không có thỏa thuận bảo vệ chống xáo trộn là vi phạm cam kết
- ✓ Người thuê phải có quyền pháp lý sở hữu để khiếu nại vi phạm

39.3 Bảo Đảm Hàm Ý về Tính Sử Dụng Được

California hàm ý bảo đảm về tính sử dụng được trong các hợp đồng cho thuê nhà ở—các tiền đề phải đáp ứng các yêu cầu sống cơ bản. Người thuê không cần phải di chuyển để thoát tiền thuê; người thuê vẫn phải chịu trách nhiệm về giá thuê hợp lý trong khi chiếm dụng. Người thuê phải trước tiên thông báo và cho phép thời gian hợp lý để khắc phục trước khi giảm tiền thuê hoặc di chuyển, và làm như vậy có rủi ro nếu tòa án không đồng ý.

- ✓ Các nhà ở dân cư có bảo đảm hàm ý về tính sử dụng được không thể từ chối
- ✓ Người thuê không cần phải di chuyển để khẳng định tính sử dụng được (không giống như việc trục xuất xây dựng thương mại)
- ✓ Người thuê phải thông báo và cho phép thời gian hợp lý để khắc phục trước khi giữ lại tiền thuê
- ✓ Giữ lại tiền thuê có rủi ro bị trục xuất nếu tòa án phát hiện ra vi phạm

39.4 Tiết Lộ Ứng Dụng Thuốc Diệt Côn Trùng của Chủ Nhà

Một chủ nhà áp dụng thuốc diệt côn trùng mà không có nhà cung cấp dịch vụ kiểm soát côn trùng được cấp phép phải gửi thông báo bằng văn bản cho các người thuê bị ảnh hưởng ít nhất 24 giờ trước khi áp dụng, bao gồm loại côn trùng, tên/thương hiệu sản phẩm, tuyên bố cảnh báo theo yêu cầu của bang, và ngày/giờ/tần suất dự kiến. Các ứng dụng phát sóng (trên hai feet vuông), máy phun sương, hoặc xịt khí cũng yêu cầu thông báo cho các đơn vị liền kề bị ảnh hưởng.

- ✓ Thông báo bằng văn bản phải được gửi ít nhất 24 giờ trước khi áp dụng khi chủ nhà áp dụng thuốc diệt côn trùng mà không có nhà cung cấp dịch vụ được cấp phép
- ✓ Thông báo phải nêu loại côn trùng, tên sản phẩm và thương hiệu thuốc diệt côn trùng, tuyên bố CAUTION theo yêu cầu của bang, và ngày/giờ/tần suất dự kiến
- ✓ Các đơn vị liền kề (bên cạnh, phía trên hoặc phía dưới) phải được thông báo cho các ứng dụng phát sóng, máy phun sương hoặc xịt khí aerosol
- ✓ Các thông báo thuốc diệt côn trùng tại khu vực chung phải được đăng trước khi áp dụng và vẫn được đăng ít nhất 24 giờ sau đó

39.5 Trách Nhiệm của Chủ Nhà trong Việc Cung Cấp Thiết Bị An Ninh

Chủ nhà của một tòa nhà dự định để con người sử dụng phải lắp đặt và bảo trì một ổ khóa cửa lò xo hoạt động trên mỗi cửa vào chính có cánh, các thiết bị khóa/an ninh cửa sổ hoạt động trên các cửa sổ có thể mở, và các cơ chế khóa trên các cửa ngoài khu vực chung trong các tòa nhà đa gia đình. Người thuê phải thông báo cho chủ nhà về các thiết bị không hoạt động, và chủ nhà chỉ chịu trách nhiệm nếu không sửa chữa trong thời gian hợp lý sau khi nhận được thông báo.

- ✓ Chủ nhà phải lắp đặt/bảo trì một ổ khóa lò xo hoạt động trên mỗi cửa vào chính có cánh; ổ khóa phải kéo dài ít nhất 13/16 inch ngoài cạnh strike
- ✓ Chủ nhà phải cung cấp các thiết bị khóa/an ninh cửa sổ cho các cửa sổ có thể mở (không bao gồm cửa sổ lam, cửa sổ đóp và cửa sổ cao) và khóa trên các cửa ngoài khu vực chung trong các tòa nhà đa gia đình
- ✓ Không áp dụng cho các cửa trượt ngang hoặc các tòa nhà có ý nghĩa lịch sử
- ✓ Người thuê phải thông báo cho chủ nhà về các thiết bị không hoạt động; chủ nhà không chịu trách nhiệm trừ khi không sửa chữa trong thời gian hợp lý sau khi nhận được thông báo

39.6 Biện pháp Sửa chữa và Khấu trừ của Người Thuê

Nếu chủ nhà không sửa chữa các hư hỏng làm cho tài sản không thể thuê được trong thời gian hợp lý sau khi nhận thông báo, người thuê có thể tự sửa chữa và khấu trừ chi phí từ tiền thuê nhà (tối đa một tháng tiền thuê) hoặc rời đi và được miễn các khoản tiền thuê tiếp theo. Hành động sau 30 ngày được coi là hợp lý.

- ✓ Chi phí sửa chữa và khấu trừ của người thuê không được vượt quá một tháng tiền thuê của tài sản
- ✓ Biện pháp này chỉ có sẵn không quá hai lần trong bất kỳ khoảng thời gian 12 tháng nào
- ✓ Sửa chữa/khấu trừ sau ngày thứ 30 kể từ thông báo được coi là sau một thời gian hợp lý (có thể bác bỏ)
- ✓ Biện pháp này không áp dụng nếu tình trạng được gây ra do vi phạm của chính người thuê (Sections 1929 hoặc 1941.2)

39.7 Yêu Cầu Thông Báo Trước Khi Vào

Ngoại trừ các trường hợp khẩn cấp, bỏ bê, hoặc đồng ý, việc vào cần phải trong giờ làm việc thông thường với thông báo trước hợp lý; 24 giờ được coi là hợp lý. Thông báo phải nêu rõ ngày, thời gian gần đúng và mục đích. Các quy tắc thông báo bằng lời nói đặc biệt áp dụng cho việc giới thiệu cho người mua sau thông báo bằng văn bản về việc bán.

- ✓ Việc vào cần thông báo trước hợp lý; 24 giờ được coi là hợp lý
- ✓ Việc vào phải trong giờ làm việc thông thường trừ trường hợp khẩn cấp hoặc đồng ý
- ✓ Thông báo phải bao gồm ngày, thời gian gần đúng và mục đích

39.8 Tiêu Chí Khả Năng Sống (Bộ Luật Dân Sự 1941.1)

Chủ nhà trong khu vực dân cư phải giữ cho nhà ở có thể sống được, bao gồm chống thấm nước/cửa sổ và cửa không bị hỏng, hệ thống ống nước và khí đốt hoạt động, nước chảy nóng/lạnh, hệ thống sưởi ấm và điện hoạt động, mặt đất sạch và vệ sinh không có côn trùng, thùng rác đủ, sàn/cầu thang/lan can chắc chắn, và (trong khách sạn dân cư) hộp thư có khóa.

- ✓ Chủ nhà phải duy trì chống thấm nước, ống nước, nước, sưởi ấm và điện hoạt động
- ✓ Tòa nhà phải sạch, vệ sinh và không có côn trùng từ lúc bắt đầu
- ✓ Sàn, cầu thang và lan can phải được sửa chữa tốt

39.9 Bảo Trì và Tuân Thủ Non-Residential

Trong các hợp đồng thuê non-residential, chủ nhà không có trách vụ bảo trì ngụ ý; các nghĩa vụ được xác định bởi hợp đồng thuê, và nếu không có hợp tác, người thuê nhận các tài sản 'nguyên trạng.' Tuân thủ các luật (amiannit, chống động đất, ADA) được xác định bởi các điều khoản hợp đồng thuê và, theo Brown v. Green, ý định có thể xảy ra của các bên dựa trên các yếu tố như thời hạn, chi phí, và tính chất sửa chữa.

- ✓ Không có trách vụ bảo trì ngụ ý của chủ nhà trong hợp đồng thuê non-residential
- ✓ Nếu không có hợp tác, người thuê nhận các tài sản thương mại 'nguyên trạng'
- ✓ Brown v. Green phân tích ý định có thể xảy ra cho chi phí tuân thủ (thời hạn, chi phí, kết cấu vs. không kết cấu)

39.10 Các Cố định vật và Cố định vật Thương mại

Các cải tiến và cố định vật thường trở thành một phần của địa điểm (tài sản của chủ nhà) khi kết thúc kỳ hạn trừ khi có thỏa thuận khác. Tuy nhiên, các cố định vật thương mại được lắp đặt cho mục đích thương mại, sản xuất, trang trí hoặc sử dụng trong gia đình có thể được người thuê loại bỏ trong hoặc vào cuối kỳ hạn, trừ khi việc loại bỏ sẽ gây hư hại cho tài sản.

- ✓ Các cải tiến vĩnh viễn thường trở thành tài sản của chủ nhà vào cuối kỳ hạn
- ✓ Các cố định vật thương mại có thể được người thuê loại bỏ trừ khi nó là một phần không thể tách rời hoặc việc loại bỏ gây hư hại
- ✓ Các bên nên giải quyết vấn đề xử lý cố định vật thông qua thỏa thuận trước

39.11 Trách Nhiệm Của Chủ Nhà Ở Cư Dân Đối Với Các Khiếm Khuyết

Chủ nhà ở cư dân có thể phải chịu trách nhiệm về lỗi do chấn thương từ các điều kiện nguy hiểm có thể phát hiện được bằng cách kiểm tra hợp lý tại thời điểm cho thuê, và phải sửa chữa các khiếm khuyết phát sinh sau khi nhận được thông báo từ người thuê. Chỉ cảnh báo người thuê thường không đủ để tránh trách nhiệm.

- ✓ Phải chịu trách nhiệm về các khiếm khuyết sẵn có mà có thể phát hiện được bằng cách kiểm tra hợp lý
- ✓ Có nghĩa vụ sửa chữa các khiếm khuyết phát sinh sau đó sau khi nhận được thông báo
- ✓ Chỉ cảnh báo người thuê không bảo vệ chủ nhà khỏi trách nhiệm

39.12 Thông báo Hợp đồng Dịch vụ Kiểm soát Côn trùng cho Người thuê

Một chủ nhà đã ký kết hợp đồng dịch vụ kiểm soát côn trùng định kỳ phải cung cấp cho mỗi người thuê mới một bản sao thông báo do công ty kiểm soát côn trùng theo cấu trúc đã đăng ký cung cấp theo Phần B&P Code Mục 8538.

- ✓ Chủ nhà phải cung cấp cho mỗi người thuê mới một bản sao thông báo của công ty kiểm soát côn trùng theo cấu trúc nếu tồn tại hợp đồng kiểm soát côn trùng định kỳ
- ✓ Yêu cầu được kích hoạt khi một hợp đồng dịch vụ kiểm soát côn trùng định kỳ đã được ký kết

39.13 Trách Nhiệm Về Báo Động Khí Khó Cháy

Mỗi nhà ở dành cho con người sinh sống phải có báo động khí khó cháy hoạt động được. Chủ nhà phải lắp đặt và bảo trì nó, nhưng khi nó hoạt động tốt tại thời điểm nhận quyền sở hữu, người thuê phải thông báo cho chủ nhà nếu nó trở thành không hoạt động.

- ✓ Chủ nhà phải lắp đặt và bảo trì các báo động khí khó cháy hoạt động được
- ✓ Người thuê phải thông báo cho chủ nhà nếu một báo động hoạt động tốt sau đó trở thành không hoạt động

39.14 Các Nghĩa Vụ Khẳng Định của Người Thuê (Bộ Luật Dân Sự 1941.2)

Nếu sự thất bại của người thuê đóng góp đáng kể vào tình trạng không thể sinh sống được, chủ nhà không có nhiệm vụ sửa chữa. Người thuê phải giữ cho khu vực của họ sạch sẽ/vệ sinh, xử lý chất thải đúng cách, sử dụng các thiết bị đúng cách, không làm hư hại cơ sở vật chất, và chỉ sử dụng các khu vực cho mục đích dự định.

- ✓ Người thuê phải giữ cho đơn vị sạch sẽ, xử lý chất thải, và sử dụng các thiết bị đúng cách
- ✓ Người thuê không được làm hư hại hoặc phá hủy cấu trúc hoặc thiết bị
- ✓ Nhiệm vụ sửa chữa của chủ nhà được miễn trừ nếu người thuê đóng góp đáng kể vào tình trạng không thể sinh sống được

39.15 Latent Defects — Peterson Standard

Theo Peterson v. Superior Court, đã đảo ngược Becker's strict liability, chủ nhà cho thuê là responsible cho những chấn thương từ các khiếm khuyết chỉ khi negligent trong việc không phát hiện và khắc phục chúng. Chủ nhà cho thuê không phải chịu trách nhiệm tuyệt đối đối với các latent defects không thể phát hiện được.

- ✓ Peterson đã thay thế strict liability bằng negligence standard đối với latent defects
- ✓ Chủ nhà cho thuê chỉ là responsible nếu negligent trong việc không phát hiện/khắc phục khiếm khuyết

39.16 Các Điều Kiện Chịu Trách Nhiệm của Chủ Nhà Thương Mại

Một chủ nhà thương mại nói chung không chịu trách nhiệm về các chấn thương từ các khiếm khuyết trừ khi hợp đồng thuê đặt nghĩa vụ bảo trì cho chủ nhà, chứa đựng một cam kết sửa chữa, hoặc cho chủ nhà quyền kiểm soát khu vực có khiếm khuyết; hoặc nếu chủ nhà có nghĩa vụ theo luật định, biết về một khiếm khuyết tiềm ẩn và không công khai/sửa chữa, hoặc sửa chữa một cách bất cẩn.

- ✓ Chủ nhà thương mại chịu trách nhiệm nếu hợp đồng thuê đặt nghĩa vụ bảo trì hoặc kiểm soát khiếm khuyết
- ✓ Chịu trách nhiệm nếu phải tuân theo nghĩa vụ theo luật định hoặc biết về khiếm khuyết tiềm ẩn không được công khai
- ✓ Chịu trách nhiệm nếu sửa chữa được thực hiện một cách bất cẩn hoặc không được thực hiện sau khi đồng ý thực hiện

CHAPTER 40

Transfer and Termination of Tenancy; Unlawful Detainer

40.1 Thời Hạn Thông Báo Chấm Dứt Hợp Thuê Định Kỳ

Đối với các hợp thuê theo tháng, bất kỳ bên nào cũng có thể chấm dứt bằng cách gửi thông báo bằng văn bản ít nhất 30 ngày. Theo Khoản 1946.1, chủ nhà chấm dứt phải thường cho thông báo ít nhất 60 ngày, nhưng chỉ 30 ngày nếu người thuê đã ở lại dưới một năm, hoặc trong một giao dịch bán lại hợp lệ cho người mua chủ sở hữu-cư trú tự nhiên. Chủ nhà không được phép tính phí cho việc gửi thông báo.

- ✓ Hợp thuê theo tháng có thể được chấm dứt bởi bất kỳ bên nào với thông báo bằng văn bản ít nhất 30 ngày
- ✓ Chủ nhà chấm dứt hợp thuê nhà ở phải thường cho thông báo ít nhất 60 ngày; chỉ 30 ngày nếu người thuê đã ở dưới một năm
- ✓ Thông báo 30 ngày áp dụng trong một giao dịch bán lại chính đáng cho người mua tự nhiên có ý định ở lại trong một năm, với tài khoản ký quỹ được thiết lập và thông báo trong vòng 120 ngày
- ✓ Chủ nhà không được phép tính phí cho người thuê để gửi, đăng, hoặc giao bất kỳ thông báo chấm dứt nào

40.2 Yêu Cầu Chấm Dứt Hợp Đồng Vì Lý Do Chính Đáng

Sau khi người thuê liên tục và hợp pháp chiếm dụng một tài sản dân cư trong 12 tháng, chủ sở hữu không được chấm dứt hợp đồng thuê mà không có lý do chính đáng, và lý do này phải được nêu trong thông báo chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Các quy tắc đặc biệt áp dụng khi các người thuê người lớn bổ sung được thêm vào trước khi những người thuê hiện tại đạt được 24 tháng.

- ✓ Sau 12 tháng chiếm dụng hợp pháp liên tục, chủ sở hữu không được chấm dứt hợp đồng thuê mà không có lý do chính đáng
- ✓ Lý do chính đáng phải được nêu trong thông báo chấm dứt hợp đồng thuê bằng văn bản
- ✓ Nếu các người thuê người lớn bổ sung được thêm vào trước khi một người thuê hiện tại đạt được 24 tháng, các biện pháp bảo vệ chỉ áp dụng nếu tất cả những người thuê có 12+ tháng hoặc một người thuê có 24+ tháng chiếm dụng

40.3 Lý Do Chính Đáng Có Lỗi để Chấm Dứt Hợp Đồng

Đối với những hợp đồng thuê được bảo vệ bởi luật lý do chính đáng, chủ nhà có thể chấm dứt vì lý do chính đáng có lỗi, bao gồm hành vi sai trái của người thuê. Những lý do này cho phép chấm dứt khi người thuê chịu trách nhiệm về lý do của việc đuổi khỏi nhà. Các vi phạm có thể sửa chữa phải được thông báo trước và cơ hội để sửa chữa.

- ✓ Lý do chính đáng có lỗi bao gồm không thanh toán tiền thuê, vi phạm điều khoản thuê quan trọng, tạo phiền toái, tàn phá, hoạt động tội phạm, cho thuê phụ không được phép/chuyển nhượng, và sử dụng địa điểm cho mục đích bất hợp pháp.
- ✓ Từ chối ký kết phần mở rộng/gia hạn bằng văn bản với các điều khoản tương tự, hoặc từ chối cho phép chủ nhà vào hợp pháp, là những lý do có lỗi.
- ✓ Trước khi chấm dứt vì vi phạm hợp đồng thuê có thể sửa chữa, chủ nhà phải gửi thông báo về vi phạm và cơ hội để sửa chữa theo CCP Section 1161(3); nếu không được sửa chữa, thông báo ba ngày để rời đi có thể được gửi.

40.4 Lý Do Chính Đáng Không Có Lỗi

Lý do chính đáng không có lỗi cho phép chấm dứt vì những lý do không phải do hành vi sai trái của người thuê: chủ nhà/người thân dự định chiếm dụng, rút khỏi thị trường cho thuê, tuân thủ lệnh của chính phủ về tính khả sống của nhà ở, và ý định phá hủy hoặc sửa chữa đáng kể. Mỗi trường hợp có yêu cầu thông báo và thực hiện cụ thể.

- ✓ Lý do chính đáng không có lỗi bao gồm ý định của chủ nhà/người thân chiếm dụng (12 tháng liên tục làm nơi cư trú chính), rút khỏi thị trường cho thuê, tuân thủ lệnh của chính phủ/tòa án hoặc quy định địa phương để rời đi, và ý định phá hủy hoặc sửa chữa đáng kể.
- ✓ Đối với trường hợp chủ nhà chuyển vào, người dự định chiếm dụng phải chuyển vào trong vòng 90 ngày sau khi người thuê rời đi và cư trú làm nơi cư trú chính trong ít nhất 12 tháng liên tục, hoặc đơn vị phải được chào lại cho người thuê cũ với giá thuê tương tự.
- ✓ Sửa chữa đáng kể yêu cầu công việc cần giấy phép hoặc loại bỏ vật liệu nguy hiểm khiến người thuê phải rời đi ít nhất 30 ngày liên tục; những cải thiện thẩm mỹ (sơn, trang trí, sửa chữa nhỏ) không được tính.

40.5 Hỗ Trợ Chuyển Nhà cho Chấm Dứt Hợp Đồng Không Có Lỗi

Khi chủ nhà chấm dứt hợp đồng vì lý do chính đáng không có lỗi, chủ nhà phải cung cấp hỗ trợ chuyển nhà hoặc miễn tiền thuê bằng một tháng tiền thuê, bất kể thu nhập của người thuê nhà. Người thuê nhà phải được thông báo về quyền này trong thông báo chấm dứt hợp đồng bằng văn bản.

- ✓ Chủ nhà phải, tùy chọn của mình, cung cấp khoản thanh toán chuyển nhà trực tiếp bằng một tháng tiền thuê hoặc miễn tiền thuê tháng cuối cùng bằng văn bản trước khi đến hạn.
- ✓ Hỗ trợ chuyển nhà trực tiếp phải được cung cấp trong vòng 15 ngày dương lịch kể từ khi thông báo được phục vụ, và số tiền bằng một tháng tiền thuê có hiệu lực khi thông báo được phát hành.
- ✓ Không tuân thủ đúng yêu cầu hỗ trợ chuyển nhà sẽ làm cho thông báo chấm dứt hợp đồng vô hiệu.

40.6 Thông Báo Ba Ngày Thanh Toán Tiền Thuê Nhà hoặc Rời Đi

Một người thuê nhà phạm tội chiếm dụng trái phép khi họ vẫn giữ quyền sử dụng sau khi không thanh toán tiền thuê và không tuân thủ thông báo ba ngày hợp lệ (không tính Thứ Bảy, Chủ Nhật và các ngày lễ tòa án). Thông báo phải nêu rõ số tiền còn nợ, tên, số điện thoại và địa chỉ của người nhận thanh toán, cũng như những ngày/giờ có sẵn để giao trực tiếp hoặc chi tiết về thanh toán tài khoản/điện tử.

- ✓ Thông báo ba ngày không tính Thứ Bảy, Chủ Nhật và các ngày lễ tòa án khác
- ✓ Thông báo phải nêu rõ số tiền thuê nhà chính xác còn nợ và nơi/cách thức thanh toán
- ✓ Thông báo có thể được gửi bất kỳ lúc nào trong vòng một năm kể từ khi tiền thuê nhà đến hạn

40.7 Chuyển Nhượng so với Cho Thuê Lại

Chuyển nhượng chuyển giao toàn bộ quyền lợi còn lại của người thuê; cho thuê lại chuyển giao một phần hoặc toàn bộ khuôn viên trong thời hạn ít hơn thời hạn còn lại đầy đủ. Tính chất thực tế của việc chuyển giao, không phải tên gọi của nó, là quyết định. Các hợp đồng thuê thường cấm chuyển giao mà không có sự đồng ý của chủ nhà, phải được thực hiện một cách hợp lý.

- ✓ Chuyển nhượng chuyển giao toàn bộ quyền lợi còn lại; cho thuê lại chuyển giao ít hơn
- ✓ Tính chất của việc chuyển giao, không phải tên gọi, xác định cách xử lý pháp lý của nó
- ✓ Các điều khoản cho phép chuyển giao yêu cầu chủ nhà phải hành động một cách hợp lý
- ✓ Các điều khoản chống chuyển giao được hiểu một cách nghiêm ngặt để bất lợi cho chủ nhà

40.8 Trách Nhiệm Sau Khi Chuyển Nhượng hoặc Cho Thuê Lại

Một sự chuyển nhượng không giải phóng người thuê ban đầu trừ khi chủ nhà đồng ý. Một người được chuyển nhượng mà rõ ràng nhận quy trách nhiệm có trách nhiệm hoàn toàn; nếu không nhận quy trách nhiệm, người được chuyển nhượng chỉ có trách nhiệm đối với các nghĩa vụ gắn liền với quyền sở hữu (tiền thuê, bảo trì), không phải những nghĩa vụ thuần túy theo hợp đồng. Trong một sự cho thuê lại, người thuê lại không có nghĩa vụ trực tiếp với chủ nhà (không có quyền sở hữu), và việc chấm dứt lease của người thuê sẽ loại bỏ các quyền của người thuê lại.

- ✓ Người thuê ban đầu vẫn chịu trách nhiệm sau khi chuyển nhượng trừ khi được rõ ràng giải phóng
- ✓ Người được chuyển nhượng mà rõ ràng nhận quy trách nhiệm có trách nhiệm hoàn toàn; nếu không nhận quy trách nhiệm thì chỉ chịu trách nhiệm thông qua quyền sở hữu
- ✓ Người thuê lại không có nghĩa vụ trực tiếp với chủ nhà nếu không có quyền sở hữu
- ✓ Việc chấm dứt lease của người thuê sẽ loại bỏ các quyền của người thuê lại

40.9 Căn Cứ Chấm Dứt Hợp Đồng Thuê Nhà

Một hợp đồng thuê nhà hết hạn theo các điều khoản của nó hoặc chấm dứt thông qua một quyền cụ thể hoặc sự kiện chấm dứt hợp đồng thuê. Các căn cứ chung bao gồm thông báo, hủy diệt, mục đích bị cản trở, sáp nhập, tử vong, phá sản của bất kỳ bên nào, thực hiện tùy chọn, vi phạm, sử dụng bất hợp pháp và bỏ bê/đầu hàng. Một hợp đồng thuê không thể được chấm dứt vì những lý do trái với chính sách công cộng như trả thù hoặc phân biệt đối xử.

- ✓ Một bất động sản cho các năm chấm dứt tự động khi hết hạn mà không cần thông báo
- ✓ Các căn cứ bao gồm thông báo, hủy diệt, cản trở, sáp nhập, tử vong, phá sản, vi phạm, sử dụng bất hợp pháp và đầu hàng
- ✓ Một hợp đồng thuê không thể được chấm dứt vì trục xuất trả thù hoặc phân biệt đối xử trái pháp luật

40.10 Chấm dứt thông báo

Một kinh doanh theo ý muốn yêu cầu ít nhất 30 ngày thông báo bằng văn bản. Một kinh doanh định kỳ có thể được chấm dứt bằng thông báo bằng văn bản bằng độ dài của khoảng thời gian, không vượt quá 30 ngày (Bộ luật dân sự § 1946), và thông báo của người thuê không cần phải trùng với ngày đến hạn tiền thuê. Tuy nhiên, đối với các hợp đồng thuê nhà ở hàng tháng, Bộ luật dân sự § 1946.1 yêu cầu chủ nhà phải gửi thông báo bằng văn bản ít nhất 60 ngày nếu người thuê đã sống trong đơn vị này trong một năm trở lên (30 ngày nếu dưới một năm, hoặc trong một giao dịch bán lại đủ điều kiện cho người mua là chủ nhà), trong khi người thuê vẫn chỉ cần 30 ngày. Các bất động sản được bảo vệ bởi Đạo luật Bảo vệ Người thuê (§ 1946.2) hoặc kiểm soát tiền thuê địa phương cũng chỉ yêu cầu lý do chính đáng để chấm dứt.

- ✓ Kinh doanh theo ý muốn: ít nhất 30 ngày thông báo bằng văn bản
- ✓ Quy tắc kinh doanh định kỳ chung (Bộ luật dân sự § 1946): thông báo bằng độ dài khoảng thời gian, tối đa 30 ngày; thông báo của người thuê không cần phải trùng với ngày đến hạn tiền thuê
- ✓ Chủ nhà dân cư chấm dứt hợp đồng thuê nhà hàng tháng (Bộ luật dân sự § 1946.1): thông báo 60 ngày nếu người thuê đã chiếm dụng một năm trở lên, nếu không là 30 ngày; người thuê chỉ cần 30 ngày
- ✓ Các yêu cầu về lý do chính đáng theo Đạo luật Bảo vệ Người thuê hoặc kiểm soát tiền thuê địa phương có thể hạn chế thêm việc chấm dứt

40.11 Thông Báo Ba Ngày và Phục Vụ

Để chấm dứt hợp đồng do mặc định, chủ nhà phải gửi một thông báo bằng văn bản yêu cầu người thuê phải khắc phục (nếu có thể khắc phục) hoặc trả lại trong ba ngày, như điều kiện tiên quyết cho một cuộc kiểm soát bất hợp pháp. Phục vụ có thể thông qua giao hàng trực tiếp, giao hàng thay thế kèm theo gửi thư, hoặc đăng bài và gửi thư nếu không tìm thấy người thuê. Gửi thông báo không tự động chấm dứt hợp đồng thuê.

- ✓ Thông báo ba ngày để khắc phục hoặc rời đi là điều kiện tiên quyết cho kiểm soát bất hợp pháp
- ✓ Phục vụ có thể thông qua cá nhân, thay thế, hoặc thông qua post-and-mail
- ✓ Gửi thông báo không tự động chấm dứt hợp đồng thuê

40.12 Các Quyền của Người Thuê Nhà Ở Không Thể Từ Bỏ

Đối với các hợp đồng thuê nhà ở sau ngày 1 tháng 1 năm 1976, bất kỳ điều khoản nào từ bỏ các quyền nhất định của người thuê đều vô hiệu: quyền tiền đặt cọc (CC 1950.5), giới hạn vào nhà (CC 1954), quyền khẳng định các nguyên nhân hành động trong tương lai, thông báo theo quy định, quyền thủ tục tố tụng, tính đủ tiêu chuẩn để ở, và nghĩa vụ chăm sóc của chủ nhà để ngăn chặn thương tích.

- ✓ Các waiver về quyền tiền đặt cọc và giới hạn vào nhà đều vô hiệu
- ✓ Các waiver về các nguyên nhân hành động trong tương lai và thông báo theo quy định đều vô hiệu
- ✓ Các waiver về tính đủ tiêu chuẩn để ở và nghĩa vụ chăm sóc của chủ nhà đều vô hiệu

40.13 Thủ Tục Chiếm Dụng Trái Phép

Chiếm dụng trái phép là biện pháp trục xuất nhanh chóng, phổ biến dành cho những người thuê nhà nắm giữ quá lâu, không thanh toán tiền thuê, vi phạm hợp đồng, gây tổn hại hoặc phiền toái, hoặc không rời đi sau khi nhận thông báo. Thông thường cần có thông báo ba ngày để sửa chữa hoặc rời đi. Tòa án có thể phán quyết về quyền sở hữu và tiền thuê thông qua phán quyết, nhưng không phải tiền thuê sau phán quyết. Nếu người thuê nhà chịu thua trước khi xét xử, vụ án trở thành vụ kiện bồi thường thông thường không có ưu tiên.

- ✓ Chiếm dụng trái phép áp dụng cho những trường hợp nắm giữ quá lâu, không thanh toán tiền thuê, vi phạm hợp đồng, gây tổn hại và không rời đi
- ✓ Thông thường cần thông báo ba ngày (không có lựa chọn sửa chữa nếu vi phạm không thể sửa chữa)
- ✓ Tòa án có thể phán quyết về quyền sở hữu và tiền thuê thông qua phán quyết, không phải tiền thuê sau phán quyết
- ✓ Chịu thua trước khi xét xử chuyển vụ án thành vụ kiện bồi thường thông thường

40.14 Trả lời và Biện pháp phòng chống của Người thuê trong Vụ Chiếm dụng Bất hợp pháp

Người thuê có năm ngày kể từ khi nhận được trát tòa để trả lời hoặc bản phán quyết mặc định sẽ được đưa ra. Các biện pháp phòng chống chính thức phải được đưa ra trong câu trả lời hoặc sẽ bị miễn trừ. Các biện pháp phòng chống phổ biến bao gồm không tuân thủ thủ tục, vi phạm khả năng sinh sống, sơ tán trả thù và phân biệt đối xử. Chỉ cảnh sát mới có thể trực tiếp trục xuất; chủ nhà không được phép tự mình thực hiện.

- ✓ Người thuê có năm ngày để trả lời hoặc có nguy cơ phán quyết mặc định
- ✓ Các biện pháp phòng chống chính thức phải được đưa ra hoặc sẽ bị miễn trừ
- ✓ Các biện pháp phòng chống phổ biến: thông báo khiếm khuyết, vi phạm khả năng sinh sống, trả thù, phân biệt đối xử
- ✓ Chỉ cơ quan thực thi pháp luật mới có thể trục xuất người thuê; tự trục xuất bị cấm

40.15 Định Dạng Mệnh Đề Tự Động Gia Hạn/Mở Rộng

Một điều khoản cho thuê cung cấp cho tự động gia hạn hoặc mở rộng có thể bị hủy bỏ bởi bên không soạn thảo hợp đồng cho thuê trừ khi quy định xuất hiện bằng kiểu chữ đậm ít nhất tám điểm trong phần nội dung của thỏa thuận, kèm theo một lời tuyên bố bằng cùng loại kiểu chữ ngay trước dòng ký.

- ✓ Các mệnh đề tự động gia hạn/mở rộng phải xuất hiện bằng kiểu chữ đậm ít nhất tám điểm để có hiệu lực
- ✓ Mệnh đề có thể bị hủy bỏ bởi bên không soạn thảo hợp đồng cho thuê nếu các yêu cầu về loại kiểu chữ/lời tuyên bố không được đáp ứng
- ✓ Bất kỳ sự từ bỏ quyền nào đối với các quy định này đều vô hiệu vì trái với chính sách công cộng

40.16 Các Bất Động Sản Được Miễn Trừ từ Luật Just Cause

Phần 1946.2 không áp dụng cho một số loại tài sản nhất định. Ứng viên phải nhận biết các trường hợp miễn trừ, tương tự như những trường hợp đối với các giới hạn tiền thuê, bao gồm nhà ở một gia đình và căn hộ chung cư được sở hữu bởi những chủ sở hữu không phải là công ty khi thông báo đúng cách được cung cấp.

- ✓ Các trường hợp miễn trừ bao gồm khách sạn tạm thời/du lịch, một số cơ sở chăm sóc/tôn giáo, ký túc xá, đơn vị chia sẻ với chủ sở hữu, nhà ở một gia đình do chủ sở hữu chiếm dụng cho thuê không quá hai đơn vị/phòng ngủ, và nhà đôi nơi chủ sở hữu chiếm dụng một đơn vị.
- ✓ Bất động sản được cấp giấy chứng nhận sử dụng trong vòng 15 năm trước đó được miễn trừ (ngoại trừ nhà di động).
- ✓ Các nhà ở một gia đình/căn hộ chung cư có thể tách riêng biệt được miễn trừ nếu chủ sở hữu không phải là REIT, công ty hoặc LLC có thành viên là công ty, VÀ thông báo miễn trừ bắt buộc được cung cấp cho người thuê.

40.17 Thông báo Just Cause bắt buộc cho Người thuê

Chủ sở hữu của tài sản nhà ở được bao phủ phải cung cấp cho người thuê thông báo theo luật pháp về giới hạn tăng tiền thuê nhà và các biện pháp bảo vệ just cause. Thông báo có các yêu cầu về định dạng và thời gian liên quan đến ngày hạn chế.

- ✓ Thông báo hoặc điều khoản cho thuê phải có cỡ chữ không nhỏ hơn 12 điểm và bao gồm ngôn ngữ theo luật pháp tham chiếu Các phần 1947.12 và 1946.2 của Bộ luật Dân sự.
- ✓ Bảo vệ just cause áp dụng sau khi tất cả người thuê đã liên tục và hợp pháp chiếm giữ trong 12 tháng trở lên, hoặc ít nhất một người thuê trong 24 tháng trở lên.
- ✓ Việc chủ sở hữu không tuân thủ bất kỳ điều khoản nào làm cho thông báo chấm dứt hợp đồng bằng văn bản vô hiệu; bất kỳ miễn trừ quyền của người thuê theo phần này là vô hiệu vì trái với chính sách công cộng.

40.18 Luật Ưu Tiên Địa Phương và Trách Nhiệm Pháp Lý của Chủ Sở Hữu

Luật về nguyên tắc công bằng tương tác với các sắc lệnh địa phương và áp đặt trách nhiệm dân sự đối với các chủ sở hữu vi phạm. Chỉ có một sơ đồ nguyên tắc công bằng áp dụng cho một tài sản cụ thể.

- ✓ Một tài sản không thể chịu sự kiểm soát của cả sắc lệnh công bằng địa phương và phần này; các sắc lệnh địa phương bảo vệ hơn được thông qua vào hoặc trước ngày 1 tháng 9 năm 2019 hoặc bảo vệ hơn sẽ kiểm soát.
- ✓ Một chủ sở hữu phục hồi quyền sở hữu trong vi phạm trọng yếu phải chịu trách nhiệm về thiệt hại thực tế, phí/chi phí luật sư tùy ý và lên tới ba lần thiệt hại thực tế cộng với thiệt hại trừng phạt đối với hành vi cố ý, áp bức, gian dối hoặc độc hại.

40.19 Chấm dứt Sớm cho các Nạn nhân Lạm dụng/Bạo lực

Một người thuê có thể chấm dứt hợp đồng cho thuê sớm nếu người thuê, một thành viên gia đình, hoặc một thành viên gia đình gần gũi là nạn nhân của các hành động được chỉ định như bạo lực gia đình, xâm hại tình dục, theo dõi, buôn bán người, lạm dụng người cao tuổi, hoặc tội ác gây thương tích cơ thể hoặc liên quan đến vũ khí/bạo lực. Cần có tài liệu chứng minh.

- ✓ Thông báo chấm dứt phải bằng văn bản và phải bao gồm lệnh bảo vệ, báo cáo cảnh sát, tài liệu xác minh của bên thứ ba, hoặc bằng chứng xác minh hợp lý khác cho thấy hành động hoặc tội ác đủ điều kiện đã xảy ra.
- ✓ Thông báo phải được gửi trong vòng 180 ngày kể từ lệnh đủ điều kiện, báo cáo, hoặc hành động/tội ác.
- ✓ Người thuê chịu trách nhiệm về tiền thuê nhà không quá 14 ngày dương lịch sau khi gửi thông báo và được ph释放 mà không bị xử phạt khỏi các khoản tiền thuê nhà tiếp theo; việc chấm dứt không phải là vi phạm hợp đồng cho thuê.

40.20 Bảo vệ Tiền Đặt cọc An ninh cho Nạn nhân Bạo lực

Chủ nhà không được phép phạt một người thuê chấm dứt hợp đồng thuê theo các quy định về bạo lực bằng cách t没收tiền đặt cọc hoặc tiền thuê trả trước. Luật tiền đặt cọc an ninh chung khác vẫn áp dụng.

- ✓ Chủ nhà không được yêu cầu người thuê chấm dứt theo phần này phải từ bỏ tiền đặt cọc an ninh hoặc tiền thuê trả trước do lý do chấm dứt hợp đồng.
- ✓ Người thuê không được coi là vi phạm hợp đồng thuê do lý do chấm dứt, và luật tiêu chuẩn về tiền đặt cọc an ninh áp dụng cho tất cả các khía cạnh khác.

40.21 Giữ Lại Và Thông Báo Ba Ngày Để Thực Hiện Các Thoả Ước

Người thuê nhà bị coi là vi phạm kiểm soát trái phép khi tiếp tục chiếm hữu sau khi hợp đồng hết hạn mà không có sự cho phép của chủ nhà, hoặc sau khi vi phạm các điều khoản khác trên hợp đồng không liên quan đến tiền thuê nhà (chẳng hạn như chuyển giao hoặc cho thuê lại không được phép) theo một thông báo ba ngày hợp lệ để thực hiện hoặc bỏ đi.

- ✓ Những người thuê nhà giữ lại mà ở lại sau khi hợp đồng hết hạn mà không có sự cho phép có thể bị loại bỏ thông qua kiểm soát trái phép
- ✓ Thông báo ba ngày để thực hiện các thoả ước (không tính cuối tuần/ngày lễ) là bắt buộc đối với các vi phạm hợp đồng không liên quan đến tiền thuê nhà
- ✓ Người thuê nhà, người thuê phụ hoặc bên liên quan có thể khắc phục lỗi vi phạm trong thời gian ba ngày để giữ lại hợp đồng
- ✓ Trên đất nông nghiệp, một người thuê nhà giữ lại quá 60 ngày mà không được yêu cầu được coi là giữ lại với sự cho phép cho một năm khác

40.22 Thông Báo Ba Ngày và Căn Cứ Chấm Dứt Hợp Đồng Cho Thuê

Người thuê nhà giao nhượng, cho thuê lại, gây hư hại, duy trì tình trạng ảnh hưởng xấu, hoặc sử dụng địa điểm cho mục đích bất hợp pháp trái với các điều khoản hợp đồng sẽ chấm dứt hợp đồng, cho phép chủ nhà có quyền lấy lại sở hữu sau khi gửi thông báo chuyển đi ba ngày. Chủ nhà không được phép tính phí cho người thuê nhà để phục vụ, đăng hay gửi bất kỳ thông báo nào.

- ✓ Giao nhượng/cho thuê lại/gây hư hại/ảnh hưởng xấu hoặc sử dụng bất hợp pháp trái với hợp đồng chấm dứt hợp đồng và cho phép thông báo chuyển đi ba ngày
- ✓ Chủ nhà hoặc đại lý của chủ nhà không được phép tính phí cho người thuê nhà để phục vụ, đăng hoặc gửi bất kỳ thông báo nào

40.23 Chuyển Nhượng Quyền Lợi của Chủ Nhà

Trừ khi bị cấm, chủ nhà có thể chuyển nhượng quyền lợi của mình; hợp đồng thuê nhà vẫn có hiệu lực và chủ nhà mới và người thuê có cùng quyền và nghĩa vụ. Theo Bộ Luật Dân Sự 823, chủ nhà thừa kế không chịu trách nhiệm về các vi phạm hợp đồng của chủ nhà trước đó liên quan đến các gánh nặng bổ sung hoặc liên quan đến quyền sở hữu/quyền chiếm hữu.

- ✓ Chủ nhà có thể chuyển nhượng quyền lợi trừ khi hợp đồng thuê nhà cấm điều đó
- ✓ Hợp đồng thuê nhà vẫn có hiệu lực sau khi chuyển nhượng với cùng quyền và nghĩa vụ
- ✓ Chủ nhà thừa kế không chịu trách nhiệm về các vi phạm hợp đồng liên quan đến quyền sở hữu/gánh nặng bổ sung của chủ nhà trước đó (CC 823)

40.24 Sự Phá Hủy Tài Sản Cho Thuê

Nếu cả hai bên không nhận các nghĩa vụ tái xây dựng, một trong hai bên có thể chấm dứt khi tài sản bị phá hủy hoàn toàn (nếu không phải do lỗi của họ). Người thuê có thể chấm dứt hợp đồng khi một phần quan trọng/có tính chất thực chất bị phá hủy. Nghĩa vụ tái xây dựng vô điều kiện của chủ nhà thương mại ngăn chặn việc chấm dứt hợp đồng của người thuê, nhưng cam kết sửa chữa chung không ngăn chặn việc chấm dứt khi tài sản bị phá hủy hoàn toàn.

- ✓ Cả hai bên có thể chấm dứt hợp đồng khi tài sản bị phá hủy hoàn toàn nếu không phải do lỗi của họ và không có nghĩa vụ tái xây dựng
- ✓ Người thuê có thể chấm dứt hợp đồng khi một phần quan trọng bị phá hủy một phần
- ✓ Nghĩa vụ tái xây dựng vô điều kiện của chủ nhà ngăn chặn việc chấm dứt hợp đồng của người thuê

40.25 Sáp nhập, Tử vong và Phá sản

Sáp nhập xảy ra khi các quyền lợi của chủ nhà trọ và người thuê hợp nhất (không có quyền lợi can thiệp), chấm dứt hợp đồng thuê và nghĩa vụ thanh toán tiền thuê. Hợp đồng thuê có thời hạn cố định không bị chấm dứt do cái chết của một bên trừ khi có điều khoản trong hợp đồng; tenancy theo ý muốn chấm dứt khi chết với thông báo. Phá sản áp đặt lệnh tạm dừng tự động; người quản lý tài sản có thể chấp nhận hoặc từ chối hợp đồng thuê, và việc từ chối thường vi phạm hợp đồng.

- ✓ Sáp nhập của leasehold và fee chấm dứt hợp đồng thuê và nghĩa vụ thanh toán tiền thuê
- ✓ Hợp đồng thuê có thời hạn cố định tồn tại khi cái chết của bất kỳ bên nào trừ khi có điều khoản ngược lại
- ✓ Lệnh tạm dừng tự động của phá sản cấm trục xuất mà không có sự chấp thuận của tòa án; người quản lý tài sản có thể từ chối hợp đồng thuê

40.26 Vi phạm Điều kiện so với Cam kết

Điều kiện là một điều kiện tiên quyết; việc không xảy ra cho phép chấm dứt. Cam kết là một lời hứa; vi phạm cam kết thường dẫn đến bồi thường, không phải chấm dứt. Các quy định không rõ ràng được hiểu là cam kết. Các cam kết trọng yếu (khả năng ở, không nhượng quyền, sử dụng hợp pháp) có thể biện minh để chấm dứt. Các cam kết là phụ thuộc, ngoại trừ việc thanh toán tiền thuê và các nghĩa vụ của chủ nhà vẫn độc lập—tuy nhiên, vi phạm khả năng ở cho phép các cư dân ở nhà thuê có thể giữ lại tiền thuê.

- ✓ Việc không xảy ra của điều kiện cho phép chấm dứt; vi phạm cam kết thường chỉ dẫn đến bồi thường
- ✓ Các quy định không rõ ràng được hiểu là cam kết để tránh mất quyền
- ✓ Nghĩa vụ thanh toán tiền thuê và các nghĩa vụ của chủ nhà thường là độc lập
- ✓ Vi phạm khả năng ở là một ngoại lệ cho phép các cư dân ở nhà thuê có thể giữ lại tiền thuê

40.27 Sử Dụng Bất Hợp Pháp và Từ Bỏ/Hủy Bỏ

Sử dụng bất hợp pháp đôi khi không đủ để chứng minh việc chấm dứt trừ khi hợp đồng thuê nhà có quy định; chỉ tính bất hợp pháp liên quan đến việc sử dụng tài sản mới có thể chứng minh việc chấm dứt. Từ bỏ do thỏa thuận lẫn nhau xảy ra khi có sự bỏ bê và chấp nhận, kết hợp các quyền lợi và hạn chế người thuê chỉ với các nghĩa vụ trước khi từ bỏ. Từ bỏ có thể xảy ra theo quy luật—ví dụ, khi chủ nhà cho thuê lại sau khi bỏ bê.

- ✓ Sử dụng bất hợp pháp đôi khi không phải là lý do để chấm dứt trừ khi hợp đồng thuê nhà có quy định
- ✓ Từ bỏ đòi hỏi phải bỏ bê cộng với chấp nhận của chủ nhà
- ✓ Cho thuê lại sau khi bỏ bê dẫn đến từ bỏ theo quy luật
- ✓ Từ bỏ bằng văn bản là bắt buộc nếu hợp đồng thuê nhà nằm trong Statute of Frauds, trừ khi có operation of law

40.28 Quyền Duy Trì Hợp Đồng Thuê và Khởi Kiện Yêu Cầu Tiền Thuê

Chủ nhà có thể duy trì hợp đồng thuê có hiệu lực và khởi kiện yêu cầu từng khoản tiền thuê khi đến hạn (CC 1951.4), dù người thuê vẫn ở lại hay bỏ đi. Những người thuê có thể đưa ra các biện pháp bảo vệ như quyền bù trừ hoặc vi phạm bảo đảm khả năng ở cư trú ngụ ý. Biện pháp khắc phục này thường không đáp ứng về mặt tài chính.

- ✓ Chủ nhà có thể khởi kiện yêu cầu từng khoản tiền thuê khi đến hạn (CC 1951.4)
- ✓ Áp dụng cho dù người thuê vẫn ở lại hay bỏ đi
- ✓ Người thuê có thể đưa ra các biện pháp bảo vệ về bù trừ và khả năng ở cư trú

40.29 Chấm Dứt Hợp Đồng và Thiệt Hại (CC 1951.2)

Sau khi nhận được thông báo ba ngày, nếu người thuê không khắc phục hoặc rời đi, chủ nhà có thể chấm dứt hợp đồng theo CC 1951.2 và đòi bồi thường. Khi bỏ trống, chủ nhà thường chiếm lại cho tài khoản của người thuê và cho thuê lại, sau đó kiện để lấy khoản chênh lệch giữa tiền thuê của hợp đồng và số tiền thu được từ việc cho thuê lại.

- ✓ Chủ nhà có thể chấm dứt hợp đồng và đòi bồi thường theo CC 1951.2 sau khi nhận thông báo
- ✓ Chủ nhà thường cho thuê lại và kiện để lấy khoản chênh lệch tiền thuê
- ✓ Việc chiếm lại khi bỏ trống là cho tài khoản của người thuê

40.30 Truy cập hạn chế các bản ghi Thủ tục trục xuất

Các bản ghi vụ án trục xuất trái phép (eviction) được bảo vệ khỏi quyền truy cập của công chúng trong 60 ngày đầu tiên sau khi nộp đơn. Trước đó, quyền truy cập chỉ giới hạn cho các bên, luật sư, cư dân và những người có thể cung cấp thông tin nhận dạng cụ thể. Nếu người khởi kiện được phán quyết có lợi so với tất cả các bị đơn trong vòng 60 ngày, các bản ghi sẽ có thể truy cập được.

- ✓ Nhân viên tòa án chỉ cho phép truy cập cho một bên, luật sư hoặc ai đó cung cấp ít nhất một tên người khởi kiện và một tên bị đơn cùng với địa chỉ của bất động sản
- ✓ Các bản ghi nói chung sẽ trở thành công khai 60 ngày sau khi nộp đơn nếu phán quyết được đưa ra cho người khởi kiện
- ✓ Chủ nhà hoặc đại lý không được phép tính phí cho người thuê để giao, dán hoặc phân phối bất kỳ thông báo nào

40.31 Đơn Khiếu Nại Chiếm Giữ Trái Phép và Thời Gian Phản Hồi

Đơn khiếu nại chiếm giữ trái phép phải được xác thực, mô tả tài sản có độ chắc chắn hợp lý, và (đối với tài sản dân cư) phải kèm theo thông báo chấm dứt và hợp đồng thuê. Bị đơn phải phản hồi trong vòng 10 ngày (không tính cuối tuần và ngày lễ) sau khi được phục vụ.

- ✓ Đơn phải được xác thực, mô tả tài sản có độ chắc chắn hợp lý, và nêu rõ số tiền thuê còn nợ khi dựa trên việc không thanh toán
- ✓ Trong các vụ kiện về tài sản dân cư, nguyên đơn phải kèm theo thông báo chấm dứt và hợp đồng thuê/cho thuê bằng văn bản
- ✓ Phản hồi của bị đơn phải được gửi trong vòng 10 ngày (không tính thứ Bảy, Chủ Nhật và ngày lễ tư pháp) sau khi được phục vụ

40.32 Sự Thất Bại của Mục Đích Thương Mại

Một người thuê nói chung không thể chấm dứt hợp đồng chỉ vì mục đích của họ bị cản trở, nhưng có thể chấm dứt nếu hợp đồng thuê chỉ định và hạn chế mục đích sử dụng và mục đích sử dụng đó trở nên không thể. Chấm dứt yêu cầu sự thất bại hoàn toàn (không chỉ là đáng kể) của mục đích, một sự kiện can thiệp không thể dự đoán và không thể kiểm soát được, và không chấp nhận rủi ro đó.

- ✓ Sự thất bại của mục đích cho phép chấm dứt chỉ nếu hợp đồng thuê hạn chế mục đích sử dụng và nó trở nên không thể
- ✓ Sự thất bại của mục đích phải hoàn toàn, không chỉ là đáng kể hoặc trọng yếu
- ✓ Sự kiện can thiệp phải không thể dự đoán, không thể kiểm soát, và không phải là rủi ro mà người thuê đã chấp nhận

CHAPTER 41

Tenant Protections and Landlord Prohibited Conduct

41.1 Các Hành Vi Đe Dọa và Trả Thù của Chủ Nhà Bị Cấm

Chủ nhà không được phép ảnh hưởng đến người thuê để rời khỏi bằng cách thực hiện các hành động trộm cắp, tống tiền, sử dụng vũ lực hoặc hành vi đe dọa làm ảnh hưởng đến quyền hưởng bình yên, vi phạm trọng tâm và cố ý các quyền nhập cảnh (§ 1954), hoặc đe dọa công khai trạng thái nhập cư hoặc quốc tịch. Người thuê thắng trong vụ kiện dân sự (bao gồm cả tòa án nhỏ) sẽ được quyền nhận bồi thường dân sự lên tới $2,000 cho mỗi lần vi phạm. Các thông báo cảnh báo thiện chí và giải thích bình thường về hợp đồng thuê hoặc luật pháp không phải là những vi phạm.

- ✓ Chủ nhà không được phép sử dụng vũ lực, hành vi đe dọa hoặc đe dọa công khai trạng thái nhập cư để thuyết phục người thuê rời khỏi
- ✓ Người thuê thắng kiện có thể nhận bồi thường dân sự lên tới $2,000 cho mỗi lần vi phạm
- ✓ Các thông báo cảnh báo thiện chí và giải thích trong quá trình bình thường không phải là những vi phạm

41.2 Cấm Hỏi về Tình Trạng Quốc Tịch của Người Thuê

Chủ nhà hoặc đại diện của chủ nhà không được phép hỏi, yêu cầu công khai hoặc công khai tình trạng nhập cư hoặc quốc tịch của người thuê hoặc người thuê tiềm năng với mục đích qu騷rử, trả thù hoặc buộc phải trống. Các tổ chức công cộng không được phép bắt chủ nhà phải thực hiện các yêu cầu như vậy. Chủ nhà vẫn có thể tuân thủ các nghĩa vụ pháp lý liên bang, lệnh trả lời hoặc lệnh của tòa án, và có thể yêu cầu tài liệu để xác minh các yêu cầu tài chính hoặc danh tính.

- ✓ Chủ nhà không được phép hỏi về hoặc yêu cầu công khai tình trạng nhập cư/quốc tịch
- ✓ Chủ nhà vẫn có thể xác minh danh tính và yêu cầu tài chính của những người thuê tiềm năng
- ✓ Tuân thủ luật liên bang, lệnh trả lời hoặc lệnh của tòa án không phải là vi phạm

41.3 Công Bố Trạng Thái Nhập Cư Bị Cấm - Thiệt Hại

Việc chủ nhà công bố trạng thái nhập cư hoặc quốc tịch của người thuê nhà cho các cơ quan nhập cư với ý định quấy rối, trả thù, ảnh hưởng đến tình trạng trống hoặc chiếm lại sở hữu là bất hợp pháp. Tòa án phát hiện vi phạm phải ra lệnh bồi thường theo quy định từ 6 đến 12 lần tiền thuê hàng tháng cho mỗi người có trạng thái bị công bố, cấp lệnh cấm tạm thời, và trao phí luật sư và chi phí cho bên thắng kiện. Các miễn trừ các quyền này là không hợp lệ vì trái với chính sách công cộng.

- ✓ Bồi thường theo quy định từ 6 đến 12 lần tiền thuê hàng tháng cho mỗi người có trạng thái bị công bố
- ✓ Tòa án phải trao phí luật sư và chi phí cho bên thắng kiện
- ✓ Bất kỳ miễn trừ các quyền của người thuê nhà này đều không hợp lệ theo chính sách công cộng

41.4 Cấm Trả Đũa của Chủ Nhà

Chủ nhà không được trả đũa với một người thuê nhà (không nợ tiền thuê nhà) vì thực hiện quyền hoặc khiếu nại về tính pháp lý của nhà bằng cách lấy lại quyền sở hữu, gây ra việc sơ tán bắt buộc, tăng tiền thuê nhà hoặc giảm dịch vụ trong vòng 180 ngày kể từ hành động được bảo vệ. Đe dọa báo cáo hoặc báo cáo một người thuê nhà cho cơ quan nhập cư là hành động trả đũa.

- ✓ Chủ nhà không được trả đũa trong vòng 180 ngày kể từ một hành động được bảo vệ của người thuê nhà (khiếu nại, thông báo, kiểm tra, thủ tục tòa án hoặc trọng tài)
- ✓ Người thuê nhà không được sử dụng biện pháp bảo vệ chống trả đũa quá một lần trong bất kỳ khoảng thời gian 12 tháng nào
- ✓ Báo cáo hoặc đe dọa báo cáo một người thuê nhà cho cơ quan nhập cư là hành động trả đũa bị cấm
- ✓ Chủ nhà vi phạm phải chịu trách nhiệm về thiệt hại thực tế cộng với thiệt hại phạt từ $100 đến $2,000 mỗi hành động khi có gian lận, áp chế hoặc ý định xấu; bất kỳ từ bỏ nào về quyền của người thuê nhà đều vô hiệu

41.5 Quyền của Người Thuê Sau Khi Bán Tịch Thu

Khi một tài sản cho thuê được bán tại cuộc bán tịch thu, những người thuê sẽ nhận được sự bảo vệ đáng kể. Những người thuê theo tháng phải nhận được thông báo bằng văn bản 90 ngày để bỏ trống trước khi bị loại bỏ. Những người thuê theo hợp đồng thuê kỳ hạn cố định ký kết trước khi chuyển nhượng tịch thu thường giữ lại quyền sở hữu cho đến hết kỳ hạn thuê, với tất cả các quyền và nghĩa vụ thuê tồn tại sau tịch thu.

- ✓ Những người thuê theo tháng hoặc theo kỳ hạn đang sở hữu tại thời điểm bán tịch thu phải nhận được thông báo bằng văn bản 90 ngày để bỏ trống theo Khoản 1162
- ✓ Những người thuê theo hợp đồng thuê kỳ hạn cố định có thể ở lại cho đến hết kỳ hạn thuê, và nghĩa vụ thuê tồn tại sau tịch thu
- ✓ Người mua/người kế thừa phải chịu trách nhiệm chứng minh rằng hợp đồng thuê kỳ hạn cố định không đủ điều kiện được bảo vệ

41.6 Công Khai Thông Tin Đơn Xin Cấp Phép Phá Dỡ

Chủ sở hữu hoặc đại lý nộp đơn xin cấp phép phá dỡ một căn hộ ở thành phố phải cung cấp thông báo bằng văn bản về sự kiện này cho các bên thuê tiềm năng trước khi ký kết thỏa thuận thuê nhà hoặc chấp nhận bất kỳ khoản phí nào, và cho các bên thuê hiện tại trước khi nộp đơn xin cấp phép. Thông báo phải bao gồm ngày phá dỡ gần đúng sớm nhất và ngày chấm dứt thuê nhà gần đúng; phá dỡ không được phép xảy ra trước ngày được thông báo. Không tuân thủ cho phép một bên thuê có thể khôi phục thiệt hại thực tế, chi phí chuyển nhà, hình phạt dân sự lên đến $2,500 và phí luật sư.

- ✓ Chủ sở hữu phải công khai đơn xin cấp phép phá dỡ cho các bên thuê tiềm năng trước khi chấp nhận khoản phí hoặc ký hợp đồng thuê nhà
- ✓ Chủ sở hữu phải thông báo cho các bên thuê hiện tại trước khi nộp đơn xin cấp phép phá dỡ
- ✓ Không tuân thủ để chủ nhà phải chịu thiệt hại thực tế cộng với hình phạt dân sự lên đến $2,500 và phí luật sư

41.7 Công Khai Thông Tin Về Vị Trí Đạn Dược Cũ Của Liên Bang/Tiểu Bang

Chủ nhân của một căn nhà ở dân cư có kiến thức thực tế về bất kỳ vị trí đạn dược cũ của liên bang hoặc tiểu bang nào trong khu vực lân cận phải cung cấp thông báo bằng văn bản cho người thuê tiềm năng trước khi ký kết hợp đồng thuê nhà. Các vị trí đạn dược là những khu vực đào tạo quân sự cũ có thể chứa đạn dược nổ và không thể dễ dàng quan sát hoặc phát hiện.

- ✓ Chủ nhân có kiến thức thực tế về vị trí đạn dược cũ phải gửi thông báo BẰNG VĂN BẢN cho người thuê tiềm năng TRƯỚC KHI ký kết hợp đồng thuê nhà
- ✓ Khu vực lân cận có nghĩa là trong vòng một dặm của căn nhà ở dân cư
- ✓ Vị trí đạn dược cũ là một khu vực được một cơ quan liên bang hoặc tiểu bang xác định từng được sử dụng để đào tạo quân sự có thể chứa đạn dược nổ

41.8 Quyền của Người Thuê Nhà Sau Khi Bán Tài Sản Bị Thế Chấp

Sau khi bán tài sản bị thế chấp, những người thuê nhà có các biện pháp bảo vệ. Những người thuê hàng tháng thường có quyền ở lại ít nhất 90 ngày. Hợp đồng thuê có thời hạn cố định phải được chủ sở hữu mới tôn trọng trừ khi chủ sở hữu mới sẽ chiếm dụng tài sản làm nơi ở chính hoặc trong các trường hợp ngoại lệ khác. Ở các thành phố có các quy định «lý do công bằng để trục xuất», người thuê có thể không phải chuyển đi. Tất cả các nghĩa vụ theo hợp đồng thuê, bao gồm cả nghĩa vụ trả tiền thuê, tiếp tục sau khi bán. Xé, phá, hoặc che phủ thông báo thế chấp được đăng bài trong vòng 72 giờ là vi phạm, có thể phạt $100.

- ✓ Chủ sở hữu mới phải tôn trọng hợp đồng thuê cố định trừ khi chiếm dụng tài sản làm nơi ở chính hoặc ngoại lệ khác
- ✓ Những người thuê hàng tháng thường được ít nhất 90 ngày trước khi phải chuyển đi
- ✓ Các nghĩa vụ của người thuê, bao gồm tiền thuê, tiếp tục sau khi bán do thế chấp

✓

Xé, phá thông báo thế chấp được đăng bài trong vòng 72 giờ là vi phạm bị phạt $100

41.9 Ngoại lệ đối với Hợp đồng cho thuê Kỳ hạn Cố định Tồn tại sau Kê biên

Một hợp đồng cho thuê kỳ hạn cố định tồn tại sau kê biên vẫn có thể chấm dứt với thông báo 90 ngày nếu các điều kiện nhất định được áp dụng, bảo vệ những người thuê thực sự bona fide arms'-length nhưng không bao gồm người trong bộ hoặc các hợp đồng giả mạo.

- ✓ Có thể chấm dứt với thông báo 90 ngày nếu người mua sẽ sử dụng bất động sản như nơi ở chính
- ✓ Có thể chấm dứt nếu người thuê là người thế chấp hoặc là con cái, vợ/chồng, hoặc bố mẹ của người thế chấp
- ✓ Có thể chấm dứt nếu hợp đồng không phải là giao dịch arms' length hoặc yêu cầu tiền thuê thấp hơn đáng kể so với thị trường (trừ khi được trợ cấp)

41.10 Bảo vệ cho Những Người Thuê Nhà là Nạn Nhân Của Lạm Dụng

Chủ nhà không được chấm dứt hoặc từ chối gia hạn hợp thuê dựa trên một hành động lạm dụng hoặc bạo lực đối với người thuê, thành viên gia đình gần gũi, hoặc thành viên hộ gia đình khi có tài liệu chứng minh lạm dụng được cung cấp. Lạm dụng bao gồm bạo lực gia đình, tấn công tình dục, theo dõi, buôn người, và lạm dụng người cao tuổi/người trưởng thành phụ thuộc.

- ✓ Chủ nhà không được chấm dứt/không gia hạn dựa trên lạm dụng hoặc bạo lực đối với người thuê, gia đình, hoặc thành viên hộ gia đình nếu đã nhận tài liệu
- ✓ Tài liệu phải được cấp chung khoảng trong 180 ngày qua (lệnh bảo vệ, báo cáo cảnh sát, hoặc tuyên bố của bên thứ ba đủ tiêu chuẩn)
- ✓ Chủ nhà không được tiết lộ thông tin do người thuê cung cấp cho các bên thứ ba mà không có sự đồng ý bằng văn bản hoặc lệnh tòa án

41.11 Công Bố Lũ Lụt cho Người Thuê Nhà Ở

Đối với mọi hợp đồng thuê nhà hoặc thỏa thuận cho thuê nhà ở được ký kết vào hoặc sau ngày 1 tháng 7 năm 2018, chủ sở hữu hoặc người đề nghị cho thuê tài sản phải công bố với kích thước không nhỏ hơn tám điểm liệu tài sản có nằm trong khu vực nguy hiểm lũ lụt đặc biệt hoặc khu vực có khả năng xảy ra lũ lụt (nếu chủ sở hữu có kiến thức thực tế), nơi để có được thông tin nguy hiểm (công cụ MyHazards), và rằng bảo hiểm của chủ sở hữu không bao gồm tài sản cá nhân của người thuê nên bảo hiểm của người thuê/lũ lụt được khuyến khích.

- ✓ Công bố lũ lụt cho hợp đồng thuê nhà ở yêu cầu cho các thỏa thuận vào hoặc sau ngày 1 tháng 7 năm 2018, với kích thước không nhỏ hơn tám điểm
- ✓ Kiến thức thực tế bao gồm thông báo của cơ quan công quyền bằng văn bản, bảo hiểm lũ lụt do thế chấp yêu cầu, hoặc chủ sở hữu đang có bảo hiểm lũ lụt
- ✓ Phải thông báo cho người thuê rằng bảo hiểm của chủ sở hữu không bao gồm tài sản cá nhân của người thuê và khuyến khích bảo hiểm của người thuê/lũ lụt

41.12 Tiết Lộ Thông Tin Chủ/Đại Lý cho Người Thuê

Chủ sở hữu của một tòa nhà nhiều căn hộ, hoặc bên ký tên thay mặt chủ sở hữu, phải tiết lộ tên và địa chỉ của những người được ủy quyền quản lý và nhận các giấy tờ pháp lý, thông báo và yêu cầu. Đối với các thỏa thuận bằng lời nói, điều này phải được cung cấp bằng văn bản khi người thuê yêu cầu và được cập nhật thường xuyên; nó có hiệu lực đối với các chủ sở hữu/người quản lý kế tiếp.

- ✓ Chủ sở hữu phải tiết lộ tên quản lý tài sản và đại lý nhận các giấy tờ pháp lý
- ✓ Đối với các thỏa thuận bằng lời nói, tiết lộ phải được cung cấp bằng văn bản khi người thuê yêu cầu
- ✓ Người ký không tuân thủ sẽ trở thành đại lý của chủ sở hữu cho việc nhận giấy tờ và các nghĩa vụ
- ✓ Tiết lộ có thể được thực hiện bằng cách đăng thông báo tại những nơi dễ thấy

41.13 Bảo vệ Người thuê nhà trong Tình huống Foreclosure

Các luật liên bang và California bảo vệ người thuê nhà khi bất động sản cho thuê của họ bị tuyên bố nợ nần. Luật Bảo vệ Người thuê nhà trong Tình huống Foreclosure của liên bang nói chung cho phép người thuê nhà có hợp đồng thuê trước foreclosure ở lại cho đến khi hợp đồng kết thúc, trừ khi người mua có ý định sử dụng làm nơi ở chính, trong trường hợp đó phải có thông báo 90 ngày. Kiểm soát tiền thuê địa phương, Section 8, và các sắc lệnh chỉ định lý do có thể cung cấp bảo vệ cao hơn.

- ✓ Hợp đồng thuê trước foreclosure nói chung tiếp tục sau foreclosure cho đến khi kết thúc
- ✓ Người mua dự định sử dụng làm nơi ở chính có thể gửi thông báo 90 ngày
- ✓ Kiểm soát tiền thuê địa phương và bảo vệ Section 8 có thể vượt quá Luật liên bang

41.14 Quyền Hiển Thị Biển Báo Chính Trị của Người Thuê Nhà

Chủ nhà nói chung không được cấm người thuê nhà từ việc đăng các biển báo chính trị liên quan đến các cuộc bầu cử, sáng kiến/trưng cầu/thu hồi, hoặc các vấn đề trước các cơ quan công cộng. Các biển báo có thể được hiển thị trong cửa sổ/cửa của một đơn vị đa gia đình hoặc trên sân, cửa sổ, cửa, ban công, hoặc tường bên ngoài của một đơn vị gia đình đơn. Chủ nhà có thể hạn chế các biển báo vượt quá sáu feet vuông, những biển báo vi phạm pháp luật, hoặc những biển báo vi phạm các tài liệu điều chỉnh CID hợp lệ. Các khoảng thời gian đăng hợp lý bắt đầu ít nhất 90 ngày trước và kết thúc ít nhất 15 ngày sau cuộc bầu cử hoặc bỏ phiếu.

- ✓ Chủ nhà có thể cấm các biển báo chính trị lớn hơn sáu feet vuông
- ✓ Khoảng thời gian đăng hợp lý kéo dài từ ít nhất 90 ngày trước đến ít nhất 15 ngày sau cuộc bỏ phiếu
- ✓ Chủ nhà không được cấm các màn hình biển báo chính trị đủ điều kiện khác

41.15 Quyền Hiển Thị Các Vật Dụng Tôn Giáo của Người Thuê Nhà

Chủ sở hữu tài sản không được thực thi một cam kết hạn chế cấm hiển thị các vật dụng tôn giáo trên cửa vào nhà ở hoặc khung cửa. Các ngoại lệ áp dụng khi vật dụng đe dọa sức khỏe hoặc an toàn công cộng, cản trở mở/đóng cửa, vi phạm luật pháp, khiêu dâm, hoặc vượt quá 36 x 12 inch vuông (và không vượt quá kích thước cửa). 'Chủ sở hữu tài sản' bao gồm các hiệp hội CID, hội đồng, thành viên, chủ nhà trọ và người cho thuê phụ.

- ✓ Chủ nhà/chủ sở hữu không được cấm vật dụng tôn giáo trên cửa vào hoặc khung cửa
- ✓ Ngoại lệ áp dụng nếu vật dụng vượt quá 36 x 12 inch vuông hoặc đe dọa sức khỏe/an toàn hoặc cản trở cửa

41.16 Quyền Sở Hữu Thiết Bị Micromobility Cá Nhân

Chủ nhà không được cấm người thuê sở hữu các thiết bị micromobility cá nhân, hoặc lưu trữ và sạc tối đa một thiết bị trên mỗi cư dân trong căn hộ nếu thiết bị không có động cơ, đáp ứng các tiêu chuẩn an toàn UL/EN được chỉ định, và được bảo hiểm bởi người thuê. Điều này không áp dụng nếu chủ nhà cung cấp kho lưu trữ an toàn, dài hạn tại địa điểm có kết nối điện miễn phí. Chủ nhà có thể thực thi tuân thủ mã lửa và cấm sửa chữa pin/động cơ trong căn hộ, nhưng quyền tiếp cận cho người khuyết tật được bảo toàn.

- ✓ Chủ nhà không được cấm sở hữu các thiết bị micromobility cá nhân
- ✓ Người thuê có thể lưu trữ/sạc tối đa một thiết bị trên mỗi cư dân nếu nó đáp ứng các tiêu chuẩn an toàn và có bảo hiểm
- ✓ Ngoại lệ áp dụng nếu chủ nhà cung cấp kho lưu trữ an toàn, dài hạn tại địa điểm miễn phí

41.17 Social Security Hardship như Yếu tố Bảo vệ chống Trục xuất

Một người thuê nhà có thể nêu ra Social Security hardship như một yếu tố bảo vệ xác định trong vụ kiện trục xuất bất hợp pháp dựa trên không thanh toán tiền thuê khi sự gián đoạn trong trợ cấp Social Security gây ra sự không thanh toán.

- ✓ Người thuê phải chứng minh rằng các khoản trợ cấp đã bị chấm dứt, trì hoãn hoặc giảm không phải do lỗi của người thuê và rằng khó khăn này đã ngăn cản việc thanh toán tiền thuê.
- ✓ Nếu được chứng minh, tòa án sẽ tạm dừng vụ kiện trục xuất bất hợp pháp cho đến 14 ngày sau khi các khoản trợ cấp được phục hồi hoặc 6 tháng sau khi tạm dừng, cái nào đến trước; người thuê vẫn có nghĩa vụ phải thanh toán tiền thuê chưa thanh toán.
- ✓ Yếu tố bảo vệ này chỉ áp dụng cho các vụ kiện không thanh toán tiền thuê và dự kiến sẽ có hiệu lực cho đến ngày 20 tháng 1 năm 2029.

41.18 Bảo Vệ Người Thuê Nhà cho Các Nạn Nhân Tội Phạm

Chủ nhà không được từ chối cho thuê hoặc tiếp tục cho thuê cho một người thuê nhà đủ điều kiện chỉ vì người thuê nhà đã trước đây thực hiện các quyền được quy định bởi luật pháp như một nạn nhân, hoặc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước đó do là nạn nhân của bạo lực gia đình, tấn công tình dục hoặc tội phạm tương tự. Chủ nhà phải chịu trách nhiệm pháp lý vì các vi phạm và phải giữ bí mật thông tin của nạn nhân.

- ✓ Chủ sở hữu hoặc đại lý không được từ chối cho thuê hoặc tiếp tục cho thuê cho một người thuê nhà đủ điều kiện chỉ vì người thuê nhà đã trước đây thực hiện các biện pháp bảo vệ nạn nhân này hoặc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước đó vì những lý do đó
- ✓ Chủ nhà không được tiết lộ thông tin được cung cấp bởi người thuê nhà theo phần này cho các bên thứ ba trừ khi người thuê nhà đồng ý bằng văn bản hoặc yêu cầu tiết lộ theo luật pháp/lệnh của tòa án
- ✓ Chủ nhà vi phạm phần này phải chịu trách nhiệm về thiệt hại thực tế cộng với thiệt hại theo quy định của luật từ $100 đến $5,000

41.19 Các Ngoại Lệ Cho Phép Chấm Dứt Mặc Dù Có Hành Vi Lạm Dụng

Chủ nhà vẫn có thể chấm dứt hợp đồng thuê ngay cả sau khi nhận được tài liệu lạm dụng nếu người gây ra hành vi lạm dụng cư trú trong cùng một đơn vị, hoặc nếu người gây ra hành vi lạm dụng đã đe dọa sự an toàn của người khác và người thuê tiếp tục cho phép sự hiện diện của người gây ra hành vi lạm dụng sau thông báo ba ngày.

- ✓ Cho phép chấm dứt nếu người gây ra hành vi lạm dụng là người thuê cư trú trong cùng một đơn vị nhà ở
- ✓ Cho phép chấm dứt nếu người gây ra hành vi lạm dụng đe dọa an toàn thể chất của người khác VÀ người thuê cho phép sự hiện diện sau thông báo ba ngày
- ✓ Chủ nhà không chịu trách nhiệm pháp lý đối với các người thuê khác về các hành động được thực hiện theo đúng quy định của mục này

CHAPTER 42

Property Management Practice

42.1 Trách Nhiệm Kép của Quản Lý Tài Sản

Một quản lý tài sản phục vụ hai bên có lợi ích đôi khi xung đột, và phải cân bằng lợi nhuận chủ sở hữu với giá trị và tuân thủ pháp luật của người thuê.

- ✓ Quản lý phải có trách nhiệm với chủ sở hữu/khách hàng để đạt lợi tức cao nhất trên tài sản
- ✓ Quản lý phải có trách nhiệm với người thuê để cung cấp giá trị tốt nhất, an toàn hợp lý và tuân thủ luật nhà ở công bằng
- ✓ Quản lý phải cho thuê các đơn vị với giá thị trường cao nhất, giữ chi phí trong ngân sách và bảo tồn/tăng cường giá trị tài sản

42.2 Hợp Đồng Quản Lý Bằng Văn Bản

Một người quản lý bất động sản phải có hợp đồng bằng văn bản với chủ sở hữu quy định trách nhiệm. Là một đại lý, người quản lý bị ràng buộc bởi các nghĩa vụ fiduciary và pháp lý.

- ✓ Hợp đồng phải nêu rõ các điều khoản, thời hạn, chính sách quản lý, phí, và quyền hạn/quyền lực mà chủ sở hữu cấp cho đại lý
- ✓ Các mẫu hợp đồng quản lý tiêu chuẩn có sẵn cho các bất động sản cho thuê
- ✓ Người quản lý với tư cách đại lý có nghĩa vụ thực hiện lòng tốt, trung thành, kỹ năng, chăm sóc, siêng năng thường xuyên và công khai đầy đủ
- ✓ Đại lý phải tránh trộn lẫn tiền tệ và từ bỏ lợi nhuận cá nhân bí mật mà không biết đến và đồng ý của bên chủ

42.3 Yêu Cầu Kế Toán Quỹ Tin Tức

Do mối quan hệ fiduciary giữa môi giới và chủ sở hữu, người quản lý tài sản phải duy trì hệ thống kế toán quỹ tin tức đầy đủ và tuân thủ luật tài khoản tin tức.

- ✓ Phải giữ một bản ghi chính xác của tất cả các quỹ tin tức đi qua tay của môi giới
- ✓ Trách nhiệm về hồ sơ quỹ tin tức được giao cho môi giới quản lý tài sản
- ✓ Nên giữ một kế toán viên bên ngoài định kỳ để xem xét hệ thống kế toán
- ✓ Những trợ lý văn phòng không được cấp phép có thể được bảo lãnh để họ có thể xử lý hợp pháp các quỹ của khách hàng

42.4 Các Chỉ Định Chuyên Nghiệp của IREM

IREM cấp chứng chỉ cho các cá nhân (không phải công ty) là những người quản lý bất động sản có đủ tiêu chuẩn vì khả năng nằm ở cá nhân, không phải tổ chức. Các mức độ đào tạo và kinh nghiệm khác nhau dẫn đến các chỉ định khác nhau.

- ✓ Certified Property Manager (CPM) được kiếm được bởi những cá nhân đáp ứng các yêu cầu về giáo dục và kinh nghiệm
- ✓ Accredited Residential Manager (ARM) yêu cầu mức độ đào tạo và kinh nghiệm tại chỗ thấp hơn
- ✓ Accredited Management Organization (AMO) là công ty đáp ứng các hướng dẫn của IREM và sử dụng ít nhất một CPM

42.5 Ba Loại Người Quản Lý Tài Sản

Có ba loại người quản lý tài sản khác biệt, khác nhau về người sử dụng lao động, phạm vi và số lượng tài sản được quản lý. Việc hiểu rõ từng vai trò là điều quan trọng cho kỳ thi.

- ✓ Người quản lý tài sản cá nhân là một nhà môi giới bất động sản quản lý tài sản cho một hoặc nhiều chủ sở hữu
- ✓ Người quản lý tòa nhà cá nhân được thuê bởi người quản lý tài sản hoặc chủ sở hữu và thường quản lý một tài sản lớn duy nhất
- ✓ Người quản lý cư dân có thể được thuê bởi một nhà môi giới, đại lý quản lý hoặc chủ sở hữu để quản lý một tòa nhà chung cư bán thời gian hoặc toàn thời gian
- ✓ Người quản lý tài sản đưa ra các quyết định ở cấp độ chủ sở hữu về thay đổi mục đích sử dụng, tái cấp vốn và bán, đồng thời thường giám sát các người quản lý tài sản khác

42.6 Những Trách Vụ Cụ Thể của Quản Lý Tài Sản

Quản lý tài sản thực hiện nhiều trách vụ hoạt động cụ thể. Các ứng viên thi nên công nhận những trách nhiệm quản lý cốt lõi này.

- ✓ Lập lịch cho thuê để đạt lợi suất cao nhất phù hợp với nền kinh tế tốt
- ✓ Tiếp thị không gian, thu tiền thuê nhà, lập và thực hiện hợp đồng thuê, và xác minh tín dụng của người thuê
- ✓ Duy trì hồ sơ và lập báo cáo thường xuyên cho chủ sở hữu
- ✓ Quảng cáo các chỗ trống, giám sát bảo trì, kiểm toán và thanh toán hóa đơn, cũng như mua bảo hiểm
- ✓ Có kiến thức và tuân thủ các luật liên bang, tiểu bang và địa phương hiện hành

42.7 Thiết Lập Biểu Giá Thuê

Việc thiết lập giá thuê đòi hỏi phải phân tích kỹ lưỡng thị trường/khu phố. Người quản lý bất động sản so sánh các tòa nhà cạnh tranh và phân tích các yếu tố kinh tế và nhân khẩu học để đặt giá thuê tối đa hóa doanh thu.

- ✓ Các mức giá thuê được thiết lập dựa trên tính khan hiếm và khả năng so sánh giá trị
- ✓ Người quản lý phải khảo sát giá thuê của các tòa nhà cạnh tranh tương đương trong khu phố
- ✓ Phân tích bao gồm tăng trưởng dân số, mức thu nhập, ngành công nghiệp địa phương, giao thông vận tải và điều kiện thị trường bất động sản
- ✓ Biểu giá thuê cuối cùng nên mang lại doanh thu tối đa phù hợp với nguyên tắc kinh tế lành mạnh

42.8 Bảo trì và Chăm sóc Phòng ngừa

Quản lý tài sản phải duy trì tòa nhà và mua hàng cung cấp/dịch vụ một cách hiệu quả, cân bằng chi phí để chủ sở hữu vẫn có lợi nhuận. Bảo trì kịp thời và phòng ngừa tiết kiệm tiền.

- ✓ Các sửa chữa phải được thực hiện ngay lập tức, vì việc trì hoãn cho phép các vấn đề trở nên trầm trọng hơn và đắt hơn
- ✓ Bảo trì phòng ngừa liên tục là mục tiêu để giảm chi phí lớn trong tương lai
- ✓ Mua hàng phải nhấn mạnh việc có được giá trị tốt nhất cho tiền của chủ sở hữu
- ✓ Nếu tất cả thu nhập được chi tiêu mà không còn lợi nhuận, chủ sở hữu sẽ tìm kiếm một quản lý viên khác

42.9 Hồ Sơ và Báo Cáo của Chủ Sở Hữu

Người quản lý tài sản phải giữ hồ sơ đúng đắn và báo cáo thường xuyên cho chủ sở hữu, cung cấp cả bảng kế toán hàng tháng và báo cáo hàng năm chi tiết để hướng dẫn các chính sách trong tương lai.

- ✓ Báo cáo phải dễ hiểu và bao quát tất cả các hoạt động
- ✓ Cung cấp bảng kế toán hàng tháng cộng với báo cáo hàng năm chi tiết
- ✓ Các báo cáo hàng năm giúp đánh giá những biến động về thu nhập/chi phí và xây dựng các chính sách trong tương lai

42.10 Phí Quản Lý Tài Sản

Phí quản lý có thể được cấu trúc theo nhiều cách; phổ biến nhất là một phần trăm của tổng tiền thuê được thu được. Các mức phí khác nhau tùy theo loại tài sản và vị trí.

- ✓ Phí có thể là số tiền cố định hàng tháng, một phần trăm của tổng tiền thuê được thu được, hoặc kết hợp
- ✓ Phí phần trăm dao động từ khoảng 3% đối với các cấu trúc lớn đến cao 20% đối với các ngôi nhà hoặc tòa nhà nhỏ riêng lẻ
- ✓ Các khu vực resort có tỷ lệ turnover cao có thể tính đến 50% của tổng tiền thuê
- ✓ Các quản lý thường nhận được bổ sung bổ sung cho việc gia hạn hợp đồng thuê và giám sát các sửa chữa/sửa đổi lớn

42.11 Quảng Cáo Không Gian Cho Thuê

Tiếp thị hiệu quả các không gian khả dụng là điều cần thiết; phương pháp phổ biến nhất ngày nay là quảng cáo trên internet. Giảm thời gian trống bản kiểm soát chi phí quảng cáo và chi phí cơ hội.

- ✓ Phương pháp phổ biến nhất để quảng cáo tài sản cho thuê ngày nay là quảng cáo trên internet
- ✓ Các phương pháp khác bao gồm biển quảng cáo, quảng cáo báo chí, brochure, liên hệ kinh doanh và giới thiệu từ người thuê
- ✓ Một chương trình bảo trì vững chắc là quan trọng vì các tài sản hư hỏng làm nản lòng các người thuê tiềm năng

CHAPTER 43

Common Interest Developments (Davis-Stirling Act)

43.1 Các Hợp Đồng Hạn Chế Bị Cấm Phải Được Xóa Bỏ

Không có bản khai báo hay tài liệu quản trị nào được phép bao gồm một hợp đồng hạn chế vi phạm Luật Bộ Luật Chính phủ Phần 12955 (hợp đồng phân biệt đối xử). Hội đồng quản trị phải sửa đổi tài liệu—mà không cần sự chấp thuận của thành viên—để xóa bỏ các hợp đồng đó và phát biểu lại tài liệu. Bộ Quyền Dân sự, một thành phố/quận, hoặc bất kỳ người nào có thể khởi kiện để được bảo vệ tư pháp nếu hiệp hội không xóa bỏ trong vòng 30 ngày kể từ thông báo bằng văn bản, và tòa án có thể trao giải thưởng về phí luật sư cho bên chiến thắng.

- ✓ Các hợp đồng hạn chế phân biệt đối xử bị cấm theo Luật Bộ Luật Chính phủ § 12955 là không có hiệu lực
- ✓ Hội đồng quản trị phải xóa bỏ các hợp đồng đó mà không cần sự chấp thuận của thành viên và ghi lại bản khai báo được phát biểu lại
- ✓ Hiệp hội có 30 ngày sau khi nhận thông báo bằng văn bản để xóa bỏ trước khi có thể khởi động hành động thực thi

43.2 Các Tài Liệu Tiết Lộ Phát Triển Lợi Ích Chung Của Người Bán

Theo Bộ Luật Dân Sự § 4525, một chủ sở hữu bán một phần lợi ích riêng biệt trong phát triển lợi ích chung (căn hộ, PUD, hợp tác xã cổ phiếu) phải cung cấp cho người mua tiềm năng một bộ tài liệu cụ thể càng sớm càng tốt trước khi chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc thực hiện hợp đồng bán bất động sản. Chúng bao gồm tất cả các tài liệu quản lý (CC&Rs, điều lệ, bài viết hoặc tuyên bố không có pháp nhân), các công khai ngân sách hàng năm/dự phòng gần nhất, tuyên bố về các đánh giá thường xuyên/đặc biệt hiện tại và các khoản chưa trả, tiền phạt, thông báo vi phạm, danh sách khiếm khuyết, tuyên bố hạn chế thuê/tuổi và (nếu được yêu cầu) biên bản cuộc họp hội đồng quản trị trong 12 tháng trước.

- ✓ Người bán phải giao các tài liệu § 4525 cho người mua càng sớm càng tốt trước khi chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc thực hiện hợp đồng bán
- ✓ Các công khai bao gồm các tài liệu quản lý, tuyên bố đánh giá/phí, các khoản đánh giá chưa trả và tiền phạt, thông báo vi phạm, và tóm tắt dự phòng/ngân sách
- ✓ Nếu người mua yêu cầu, người bán phải cung cấp biên bản cuộc họp hội đồng quản trị được phê duyệt (không bao gồm phiên kín) trong 12 tháng trước
- ✓ Tuyên bố phải công khai bất kỳ cấm thuê/cho thuê nào và bất kỳ hạn chế tuổi-chiếm cứ nào được giới hạn bởi Phần 51.3

43.3 Hạn chế Cho Thuê HOA Bị Giới Hạn Bởi Luật Pháp

Các tài liệu điều chỉnh không được cấm hoặc hạn chế một cách không hợp lý việc cho thuê/sử dụng các lợi ích riêng trừ khi có hiệu lực trước khi chủ sở hữu có quyền sở hữu (§ 4740). Các hạn chế không được giới hạn cho thuê dưới 25% lợi ích riêng (§ 4741). Chủ sở hữu có thể cho thuê các phần của các đơn vị do chủ sở hữu chiếm dụng trong các kỳ hạn trên 30 ngày (§ 4739). Các hội đồng phải sửa đổi các tài liệu điều chỉnh không tuân thủ vào ngày 1 tháng 7 năm 2022.

- ✓ Một chủ sở hữu không phải chịu lệnh cấm cho thuê trừ khi tài liệu điều chỉnh có hiệu lực trước khi chủ sở hữu có quyền sở hữu (§ 4740)
- ✓ Các HOA không được hạn chế cho thuê dưới 25% lợi ích riêng (§ 4741)
- ✓ Các ADU và JADU không được tính là lợi ích riêng, và một đơn vị không được tính là cho thuê nếu do chủ sở hữu chiếm dụng
- ✓ Các cho thuê ngắn hạn/tạm thời từ 30 ngày trở xuống vẫn có thể bị cấm
- ✓ Sự vi phạm cố ý làm cho HOA phải bồi thường thiệt hại thực tế và phạt dân sự lên đến $1,000

43.4 Hạn Chế Tiếp Thị Void đối với Lợi Ích của Chủ Sở Hữu

Bất kỳ điều khoản tài liệu quản trị nào hạn chế một cách tùy ý hoặc không hợp lý khả năng tiếp thị lợi ích của chủ sở hữu là vô hiệu (§ 4730). Các HOA không được phép tính phí tiếp thị vượt quá chi phí thực tế hoặc thiết lập mối quan hệ độc quyền với một môi giới bất động sản để bán hàng trong dự án.

- ✓ Các điều khoản hạn chế một cách tùy ý hoặc không hợp lý khả năng tiếp thị lợi ích của chủ sở hữu là vô hiệu
- ✓ Các HOA không được phép áp dụng phí tiếp thị vượt quá chi phí thực tế/trực tiếp
- ✓ Các HOA không được phép yêu cầu mối quan hệ môi giới độc quyền để bán hoặc tiếp thị lợi ích của chủ sở hữu

43.5 Nghĩa Vụ Đánh Giá Đủ

Các Hiệp hội phải đánh giá thường xuyên và đặc biệt đủ để thực hiện các nghĩa vụ của chúng nhưng không được thu thập nhiều hơn mức cần thiết cho mục đích được đánh giá.

- ✓ Hiệp hội phải đánh giá thường xuyên và đặc biệt đủ để đáp ứng các nghĩa vụ của nó, ngoài trừ khi bị giới hạn bởi § 5605 (§ 5600)
- ✓ Hiệp hội không được áp đặt hoặc thu thập một khoản đánh giá hoặc phí vượt quá số tiền cần thiết để chi trả các chi phí cho mục đích được đánh giá

43.6 Giới Hạn Tăng Đánh Giá (Quy Tắc 20%/5%)

Quyền của hội đồng để tăng đánh giá bị giới hạn mà không có sự phê duyệt của thành viên. Đây là một quy tắc HOA được kiểm tra nặng nề.

- ✓ Hội đồng không được tăng đánh giá thường xuyên hơn 20% so với năm tài chính trước đó mà không có sự phê duyệt của đa số quorum thành viên (§ 5605)
- ✓ Hội đồng không được áp đặt các đánh giá đặc biệt mà tổng cộng vượt quá 5% chi phí hợp lệ được dự toán cho năm tài chính mà không có sự phê duyệt của thành viên
- ✓ Các khoản tăng đánh giá thường xuyên phải tuân thủ các yêu cầu tiết lộ ngân sách của § 5300
- ✓ Thuật ngữ 'quorum' có nghĩa là hơn 50 phần trăm số thành viên

43.7 Đánh Giá HOA là Nợ của Chủ Sở Hữu và Tình Trạng Quá Hạn

Các khoản đánh giá thường xuyên hoặc đặc biệt cộng với các khoản phí chậm, chi phí thu thập, phí luật sư hợp lý và lãi suất là một khoản nợ cá nhân của chủ sở hữu tại thời điểm được tính. Các khoản đánh giá sẽ quá hạn 15 ngày sau khi đến hạn trừ khi bản khai báo quy định một thời gian dài hơn.

- ✓ Các khoản đánh giá sẽ quá hạn 15 ngày sau ngày đến hạn trừ khi các tài liệu quản lý cho phép một thời gian dài hơn
- ✓ Khoản đánh giá cộng với các khoản phí là một khoản nợ cá nhân của chủ sở hữu quyền lợi riêng biệt tại thời điểm được tính

43.8 Các Khoản Phí Trễ Có Thể Thu Hồi và Lãi Suất Đối Với Các Khoản Nợ Quá Hạn

Khi một đánh giá bị quá hạn, một hiệp hội có thể thu hồi các chi phí thu thập hợp lý, phí luật sư, phí trễ và lãi suất. Các giới hạn lãi suất theo Điều XV của Hiến pháp California không áp dụng cho các hiệp hội, tuân theo các giới hạn theo luật định.

- ✓ Phí trễ không được vượt quá 10% số tiền đánh giá quá hạn hoặc $10, số nào lớn hơn
- ✓ Lãi suất không được vượt quá mức 12% mỗi năm, bắt đầu từ 30 ngày sau khi đánh giá đến hạn

43.9 Yêu Cầu Thông Báo Trước Lien

Ít nhất 30 ngày trước khi ghi lại lien vì nợ quá hạn, hiệp hội phải thông báo cho chủ sở hữu hồ sơ bằng thư được chứng thực có mô tả các thủ tục thu thập/lien, phương pháp tính toán, bảng kê chi phí chi tiết, và ngôn ngữ cảnh báo tuyên bố phá sản bằng chữ đậm được yêu cầu. Chủ sở hữu có quyền kiểm tra hồ sơ, yêu cầu cuộc họp ban quản lý, và tìm kiếm giải quyết tranh chấp.

- ✓ Phải gửi thông báo certified-mail 30 ngày trước khi ghi lại lien bao gồm bảng kê chi phí chi tiết
- ✓ Thông báo phải nêu quyền kiểm tra hồ sơ (§ 5205), yêu cầu cuộc họp kế hoạch thanh toán, và yêu cầu giải quyết tranh chấp/ADR

43.10 Ghi danh và Ưu tiên của các Lien Đánh giá

Số tiền đánh giá cộng với các chi phí, lãi suất quá hạn và lãi suất trở thành lien khi hiệp hội ghi danh thông báo về đánh giá quá hạn với người ghi danh hạt mô tả số tiền, mô tả pháp lý và chủ sở hữu. Quyết định lien phải được hội đồng quản lý bỏ phiếu theo đa số trong một cuộc họp công khai và không thể ủy quyền cho đại lý. Bản sao phải được gửi qua thư chứng thực trong vòng 10 ngày kể từ khi ghi danh.

- ✓ Quyết định ghi danh lien phải là bỏ phiếu theo đa số của hội đồng quản lý trong một cuộc họp công khai, được ghi lại trong biên bản, và không thể ủy quyền cho đại lý
- ✓ Bản sao thông báo đã ghi danh phải được gửi qua thư chứng thực trong vòng 10 ngày lịch kể từ khi ghi danh; lien có ưu tiên hơn các lien được ghi danh sau này trừ khi bản khai làm cho nó bị ràng buộc

43.11 Thi Hành Phí Bảo Đảm Đánh Giá thông qua Bán Buộc

Sau 30 ngày kể từ khi ghi lại phí bảo đảm, phí bảo đảm có thể được thi hành bằng cách bán do tòa án, bán do người quản lý hoặc người quản lý thay thế. Trước khi bán buộc, hiệp hội phải đề nghị gặp gỡ và thương lượng hoặc ADR tùy theo lựa chọn của chủ sở hữu (trọng tài có ràng buộc không khả dụng nếu dự định bán buộc theo thủ tục tòa án). Quyết định bán buộc chỉ được đưa ra bởi hội đồng quản trị thông qua bỏ phiếu đa số trong phiên họp kín, được ghi trong biên bản họp công khai theo số thửa đất, ít nhất 30 ngày trước bất kỳ cuộc bán công khai nào.

- ✓ Phí bảo đảm có thể được thi hành bằng cách bán buộc theo thủ tục tòa án hoặc không thông qua tòa án sau 30 ngày kể từ khi ghi lại
- ✓ Hội đồng quản trị phải phê duyệt bán buộc thông qua bỏ phiếu đa số trong phiên họp kín ít nhất 30 ngày trước bất kỳ cuộc bán công khai nào; quyết định không thể được ủy quyền cho một đại lý

43.12 Quyền Chuộc Lại Sau Khi HOA Phát Hành Lệnh Tịch Thu

Một cuộc phát hành lệnh tịch thu không thông qua tòa án của một hiệp hội phải tuân theo quyền chuộc lại. Thời hạn chuộc lại kết thúc 90 ngày sau khi bán, và thông báo bán phải nêu rõ rằng tài sản được bán tùy thuộc vào quyền chuộc lại này.

- ✓ Thời hạn chuộc lại kết thúc 90 ngày sau khi phát hành lệnh tịch thu không thông qua tòa án của hiệp hội
- ✓ Thông báo bán phải bao gồm tuyên bố rằng tài sản được bán tùy thuộc vào quyền chuộc lại

43.13 Ngưỡng Foreclosure $1,800 / 12 Tháng

Một hiệp hội không được sử dụng foreclosure tư pháp hoặc phi tư pháp để thu các khoản đánh giá quá hạn trừ khi số tiền (không bao gồm các đánh giá gia tốc, phí chậm trả, phí, phí luật sư, lãi suất) bằng hoặc vượt quá $1,800 hoặc các đánh giá quá hạn hơn 12 tháng. Dưới ngưỡng này, hiệp hội có thể khởi kiện tại tòa án tranh chấp nhỏ hoặc ghi lại một lien (nhưng không được foreclosure cho đến khi đạt ngưỡng).

- ✓ Không được phép foreclosure trừ khi các khoản đánh giá quá hạn ít nhất $1,800 hoặc quá hạn hơn 12 tháng
- ✓ Dưới ngưỡng, hiệp hội có thể thu thập thông qua hành động tranh chấp nhỏ hoặc ghi lại một lien nhưng không được phép foreclosure

43.14 Người Quản Lý CID Không Bắt Buộc Phải Có Giấy Phép Bất Động Sản

Người quản lý common interest development (CID) cung cấp dịch vụ quản lý hoặc tài chính cho một hiệp hội chủ nhà để lấy thù lao. CID (common interest development) là một khu phát triển dân cư được xác định trong Civil Code § 4100. Bất chấp bất kỳ luật nào khác, một cá nhân KHÔNG bắt buộc phải có giấy phép bất động sản hoặc broker để thực hiện các dịch vụ của người quản lý CID cho một hiệp hội.

- ✓ Một ‹common interest development› là một khu phát triển dân cư được xác định trong Civil Code § 4100
- ✓ Người quản lý CID cung cấp dịch vụ quản lý hoặc tài chính cho một hiệp hội để lấy thù lao
- ✓ Một cá nhân có thể không bắt buộc phải có giấy phép bất động sản hoặc broker để thực hiện dịch vụ người quản lý CID cho một hiệp hội
- ✓ Các dịch vụ quản lý bao gồm việc thực hiện các tài liệu quản trị (Civil Code § 4150) và các chỉ thị của hội đồng quản trị dưới dạng tư vấn

43.15 Tuyên Bố Chuyển Đổi Tiết Lộ Các Khiếm Khuyết

Trước lần bán đầu tiên của một đơn vị được chuyển đổi từ một nhà ở hiện tại thành chung cư, dự án căn hộ cộng đồng hoặc hợp tác xã cổ phiếu, chủ sở hữu/người chia nhỏ hoặc đại lý phải cung cấp một tuyên bố bằng văn bản liệt kê tất cả các khiếm khuyết/sự cố chính trong các hệ thống chính và khu vực chung, hoặc một tuyên bố miễn trừ trách nhiệm về kiến thức (chỉ sau khi kiểm tra). Các hệ thống chính bao gồm mái nhà, tường, sàn, HVAC, hệ thống ống nước, điện và các cơ sở giải trí.

- ✓ Yêu cầu tuyên bố bằng văn bản về các khiếm khuyết chính trong các hệ thống chính và khu vực chung trước lần bán đầu tiên của các đơn vị được chuyển đổi
- ✓ Tuyên bố miễn trừ trách nhiệm chỉ được phép sau khi chủ sở hữu/người chia nhỏ kiểm tra và không tìm thấy khiếm khuyết nào mà một cuộc kiểm tra hợp lý sẽ phát hiện
- ✓ Các 'hệ thống chính' bao gồm mái nhà, tường, sàn, HVAC, hệ thống ống nước, điện và các cơ sở giải trí

43.16 Quyền Hủy Bỏ của Người Mua trong Trường Hợp Giao Hàng Muộn

Nếu tiết lộ về lỗi chuyển đổi được giao sau khi thực hiện hợp đồng mua, người mua có thể hủy bỏ trong vòng ba ngày sau khi giao tận tay hoặc năm ngày sau khi giao qua thư. Tiết lộ được giao sau khi thực hiện phải mô tả quyền, phương pháp và thời gian hủy bỏ của người mua. Sự không tuân thủ cố ý tạo ra trách nhiệm pháp lý đối với thiệt hại thực tế của người mua; không tuân thủ không làm vô hiệu hóa quá trình chuyển nhượng.

- ✓ Tiết lộ được giao muộn cấp cho người mua 3 ngày (tận tay) hoặc 5 ngày (qua thư) để hủy bỏ
- ✓ Tiết lộ phải mô tả quyền, phương pháp và thời gian hủy bỏ của người mua
- ✓ Sự không tuân thủ cố ý dẫn đến trách nhiệm pháp lý đối với thiệt hại thực tế của người mua

43.17 Nội Dung Bắt Buộc của Tuyên Bố CID

Một tuyên bố được ghi lại vào hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 1986 phải chứa mô tả pháp lý của dự án lợi ích chung và nêu rõ liệu nó là một dự án căn hộ cộng đồng, dự án căn hộ chung cư, phát triển theo kế hoạch, hợp tác xã lưu trữ hoặc kết hợp. Nó cũng phải nêu tên của hiệp hội và các hạn chế (equitable servitudes) về sử dụng hoặc thưởng thức của dự án.

- ✓ Tuyên bố phải bao gồm mô tả pháp lý và xác định loại CID
- ✓ Tuyên bố phải đặt tên cho hiệp hội và nêu rõ equitable servitudes/use restrictions có thể thực thi được
- ✓ Áp dụng cho các tuyên bố được ghi lại vào hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 1986

43.18 Thông Báo Khu Vực Ảnh Hưởng Sân Bay Trong Bản Khai Báo

Nếu một CID nằm trong khu vực ảnh hưởng của sân bay, bản khai báo được ghi lại sau ngày 1 tháng 1 năm 2004 phải bao gồm thông báo pháp định 'NOTICE OF AIRPORT IN VICINITY' để cảnh báo cho người mua về khả năng tiếng ồn, rung động hoặc mùi hôi. Thông báo tương tự được yêu cầu đối với bất động sản nằm trong phạm vi quyền hạn của Ủy ban Bảo tồn và Phát triển Vịnh San Francisco (bản khai báo được ghi lại vào hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2006). Thông báo này không cấu thành khiếm khuyết quyền sở hữu, quyền phát hành hoặc gánh nặng.

- ✓ Thông báo khu vực ảnh hưởng của sân bay được yêu cầu trong bản khai báo được ghi lại sau ngày 1 tháng 1 năm 2004
- ✓ Thông báo Ủy ban Bảo tồn và Phát triển Vịnh SF được yêu cầu đối với bản khai báo được ghi lại vào hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2006
- ✓ Thông báo công khai không cấu thành khiếm khuyết quyền sở hữu, quyền phát hành hoặc gánh nặng

43.19 Hệ Thống Phân Cấp Các Tài Liệu Quản Trị

Khi các tài liệu quản trị xung đột, một thứ tự ưu tiên cụ thể sẽ được áp dụng. Luật pháp có quyền ưu tiên hơn tất cả các tài liệu quản trị; bản khai (CC&Rs) có quyền ưu tiên hơn bảng công ty; các bảng/bản khai có quyền ưu tiên hơn quy tắc; và quy tắc/bảng/bản khai có quyền ưu tiên hơn các quy định hoạt động. Hệ thống phân cấp này có thể được kiểm tra để hiểu về quyền hạn của các tài liệu CID.

- ✓ Luật pháp có quyền ưu tiên hơn tất cả các tài liệu quản trị
- ✓ Thứ tự ưu tiên: bản khai > bảng công ty > quy tắc > các quy định hoạt động
- ✓ Bản khai (CC&Rs) có quyền ưu tiên hơn bảng công ty

43.20 Các Loại Common Interest Developments

Một common interest development (CID) có nghĩa là một dự án căn hộ cộng đồng, dự án chung cư, phát triển có kế hoạch, hoặc hợp tác xã cổ phiếu. Một chung cư bao gồm một lợi ích chưa chia cắt trong tài sản chung kết hợp với một lợi ích riêng biệt trong một đơn vị. Một phát triển có kế hoạch (PUD) có khu vực chung được sở hữu bởi một hiệp hội hoặc chung, với quyền hạn để thu tiền đánh giá có thể ghi lien lên các lợi ích riêng biệt. Một hợp tác xã cổ phiếu sử dụng một công ty để nắm giữ quyền sở hữu, với các cổ đông nhận được quyền chiếm dụng độc quyền.

- ✓ Bốn loại CID là dự án căn hộ cộng đồng, dự án chung cư, phát triển có kế hoạch, và hợp tác xã cổ phiếu
- ✓ Chung cư = lợi ích chưa chia cắt trong khu vực chung + lợi ích riêng biệt (đơn vị)
- ✓ Luật Davis-Stirling không áp dụng cho các dự án không có khu vực chung

43.21 Trách Nhiệm của Hiệp Hội Cung Cấp Tài Liệu và Phí

Theo Bộ Luật Dân Sự § 4530, khi nhận được yêu cầu bằng văn bản, hiệp hội phải cung cấp các tài liệu § 4525 được yêu cầu trong vòng 10 ngày. Hiệp hội có thể tính phí người bán một khoản hợp lý dựa trên chi phí thực tế của việc lấy, chuẩn bị, sao chép và giao hàng, và phải cung cấp ước tính phí bằng văn bản trên mẫu § 4528 trước khi xử lý. Không được tính phí bổ sung cho việc giao hàng điện tử, và không được từ chối giao hàng trừ khi thanh toán phí được phép. Cấm kết hợp các tài liệu bắt buộc với các tài liệu giao dịch khác, và người bán phải cung cấp cho người mua, miễn phí, bất kỳ tài liệu cụ thể nào đã có trong tay người bán.

- ✓ Hiệp hội phải cung cấp các tài liệu § 4525 được yêu cầu trong vòng 10 ngày kể từ khi nhận yêu cầu bằng văn bản
- ✓ Phí phải dựa trên chi phí thực tế, được liệt kê riêng, và được ước tính trước trên mẫu § 4528
- ✓ Không được từ chối giao hàng trừ khi thanh toán phí được phép; không có phí bổ sung cho việc giao hàng điện tử
- ✓ Cấm kết hợp các tài liệu bắt buộc với các tài liệu giao dịch khác

43.22 Hình Phạt vì Vi Phạm Các Nghĩa Vụ Công Bố Chuyển Nhượng

Bộ Luật Dân Sự § 4540 làm cho bất kỳ người nào cố ý vi phạm điều khoản công bố chuyển nhượng phải chịu trách nhiệm với người mua về thiệt hại thực tế cộng với một khoản phạt dân sự tối đa $500. Bên thắng kiện trong vụ thực thi được trao các khoản phí luật sư hợp lý. Tuy nhiên, § 4545 quy định rằng một vi phạm không ảnh hưởng đến tính hợp pháp của quyền sở hữu tài sản được chuyển nhượng.

- ✓ Vi phạm cố ý dẫn đến trách nhiệm về thiệt hại thực tế cộng với khoản phạt dân sự không vượt quá $500
- ✓ Bên thắng kiện có quyền nhận các khoản phí luật sư hợp lý
- ✓ Vi phạm điều khoản công bố không ảnh hưởng đến tính hợp pháp của quyền sở hữu được chuyển nhượng

43.23 Hạn chế Phí Chuyển nhượng Hiệp hội

Bộ Luật Dân sự § 4575 cấm hiệp hội hoặc tổ chức dịch vụ cộng đồng không được áp đặt hoặc thu thập bất kỳ khoản đánh giá, hình phạt hoặc phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sở hữu, ngoại trừ chi phí thực tế của hiệp hội để thay đổi hồ sơ của mình và các khoản được phép theo § 4530 để chuẩn bị tài liệu. Phần 4580 cung cấp những ngoại lệ hẹp cho các tổ chức giảm thiểu tác động môi trường nhất định và trước năm 2004.

- ✓ Các hiệp hội chỉ có thể tính phí chi phí thực tế để thay đổi hồ sơ cộng với phí tài liệu § 4530 liên quan đến việc chuyển nhượng
- ✓ Không có bất kỳ khoản đánh giá, hình phạt hoặc phí nào khác liên quan đến chuyển nhượng có thể được áp đặt ngoại trừ theo các ngoại lệ của § 4580

43.24 Cuộc Bỏ Phiếu của Thành Viên để Cấp Quyền Sử Dụng Độc Quyền Khu Vực Chung

Theo Bộ Luật Dân Sự § 4600, trừ khi các tài liệu quản lý quy định tỷ lệ phần trăm khác, hội đồng quản lý không được cấp quyền sử dụng độc quyền bất kỳ phần nào của khu vực chung cho thành viên nào mà không có phiếu bầu tán thành của các chủ sở hữu chiếm ít nhất 67 phần trăm các lợi ích riêng biệt. Có nhiều ngoại lệ cho phép hội đồng hành động mà không cần bỏ phiếu, chẳng hạn như sửa chữa các lỗi kỹ thuật hoặc xây dựng, điều chỉnh cho người khuyết tật, phân bổ chỗ đỗ xe hoặc kho lưu trữ được chỉ định, lắp đặt trạm sạc EV hoặc hệ thống năng lượng mặt trời, và tuân thủ luật pháp hiện hành.

- ✓ Phiếu bầu tán thành 67 phần trăm của các chủ sở hữu lợi ích riêng biệt được yêu cầu trước khi hội đồng cấp quyền sử dụng độc quyền khu vực chung (trừ khi tài liệu quy định khác)
- ✓ Các ngoại lệ cho phép hội đồng hành động mà không cần bỏ phiếu bao gồm điều chỉnh cho người khuyết tật, lắp đặt trạm sạc EV, hệ thống năng lượng mặt trời, và sửa chữa các lỗi kỹ thuật hoặc xây dựng

43.25 Chuyển Nhượng Lợi Ích Riêng Lẻ Bao Gồm Lợi Ích Khu Vực Chung

Trong các dự án phát triển lợi ích chung, bất kỳ chuyển nhượng, bán đấu giá tư pháp hay chuyển nhượng lợi ích riêng lẻ nào đều tự động bao gồm lợi ích không chia cắt liên quan trong khu vực chung và lợi ích thành viên của chủ sở hữu trong hiệp hội. Điều này áp dụng cho các dự án căn hộ cộng đồng (§ 4625), căn hộ chung cư (§ 4630), các dự án lập kế hoạch phát triển (§ 4635) và các hợp tác xã chứng chỉ (§ 4640).

- ✓ Chuyển nhượng lợi ích riêng lẻ bao gồm lợi ích không chia cắt trong khu vực chung (căn hộ chung cư, PUDs) hoặc lợi ích quyền sở hữu trong công ty (hợp tác xã chứng chỉ)
- ✓ Chuyển nhượng toàn bộ tài sản của chủ sở hữu cũng bao gồm lợi ích thành viên của chủ sở hữu trong hiệp hội
- ✓ Trong hợp tác xã chứng chỉ, lợi ích được chuyển nhượng là lợi ích quyền sở hữu trong công ty, dù được thể hiện như thế nào

43.26 Các Cách Sử Dụng Được Bảo Vệ của Chủ Sở Hữu trong HOAs

Các tài liệu quản trị không thể cấm treo cờ Mỹ (§ 4705), các vật dụng tôn giáo trên cửa vào (§ 4706), biển/áp phích/cờ/baner không thương mại trong giới hạn kích thước (§ 4710), nuôi dưỡng ít nhất một con vật cảnh (§ 4715), hoặc các đĩa vệ tinh/ăng-ten 36 inch hoặc nhỏ hơn không nhìn thấy từ đường phố/khu vực chung (§ 4725). Các hạn chế hợp lý và ngoại lệ về sức khỏe công cộng/an toàn có thể áp dụng.

- ✓ Cờ Mỹ và các vật dụng tôn giáo (theo § 4706) không thể bị cấm
- ✓ Các biển/áp phích không thương mại trên 9 sq ft và cờ/baner trên 15 sq ft có thể bị hạn chế
- ✓ HOAs không thể cấm nuôi dưỡng ít nhất một con vật cảnh, tuân theo các quy tắc hợp lý
- ✓ Các ăng-ten/đĩa vệ tinh 36 inch hoặc nhỏ hơn không nhìn thấy từ đường phố hoặc khu vực chung không thể bị cấm

43.27 Bảo vệ Cảnh quan Tiết kiệm Nước và Cây trồng Sử dụng Nước Thấp

Các quy định trong tài liệu quản lý cấm sử dụng cây trồng tiết kiệm nước, cỏ nhân tạo hoặc tuân thủ các quy định cảnh quan tiết kiệm nước là vô hiệu lực (§ 4735). Các HOA không thể phạt chủ sở hữu vì giảm tưới nước trong các tình huống khẩn cấp hạn hán được công bố, và không thể yêu cầu rửa bằng áp lực trong tình huống khẩn cấp hạn hán (§ 4736).

- ✓ Các quy định cấm sử dụng cây trồng tiết kiệm nước hoặc cỏ nhân tạo/cỏ tổng hợp là vô hiệu lực
- ✓ Các HOA không thể phạt chủ sở hữu vì giảm hoặc dừng tưới nước trong tình huống khẩn cấp hạn hán của tiểu bang hoặc địa phương
- ✓ Chủ sở hữu không thể bị yêu cầu đảo ngược cảnh quan tiết kiệm nước sau khi tình huống khẩn cấp kết thúc
- ✓ Các quy định yêu cầu rửa bằng áp lực trong tình huống khẩn cấp hạn hán được công bố là vô hiệu lực

43.28 Các Trạm Sạc EV và Đồng Hồ TOU trong HOAs

Các điều khoản trong tài liệu quản lý có hiệu lực cấm hoặc hạn chế không hợp lý việc lắp đặt các trạm sạc EV (§ 4745) hoặc các đồng hồ TOU dành riêng cho EV (§ 4745.1) là vô hiệu. Các đơn xin được xử lý giống như các sửa đổi kiến trúc và được coi là được phê duyệt nếu không bị từ chối bằng văn bản trong vòng 60 ngày. Chủ sở hữu phải công khai sự tồn tại của các trạm sạc/đồng hồ hiện có cho những người mua tiềm năng.

- ✓ Các điều khoản cấm hoặc hạn chế không hợp lý các trạm sạc EV hoặc các đồng hồ TOU dành riêng cho EV là vô hiệu
- ✓ Các đơn xin không bị từ chối bằng văn bản trong vòng 60 ngày được coi là được phê duyệt
- ✓ Chủ sở hữu phải công khai sự tồn tại của trạm sạc/đồng hồ TOU và các trách nhiệm liên quan cho những người mua tiềm năng
- ✓ Vi phạm cố ý khiến HOA phải chịu thiệt hại thực tế cộng với một khoản phạt dân sự lên tới $1,000

43.29 Nhiệm Vụ Rà Soát Tài Chính Hàng Tháng của Hội Đồng HOA

Hội đồng quản lý của một dự án lợi ích chung phải tiến hành rà soát tài chính hàng tháng trừ khi các tài liệu điều chỉnh quy định các tiêu chuẩn nghiêm ngặt hơn. Các rà soát này bao gồm điều hòa các tài khoản hoạt động và dự phòng, so sánh ngân sách với thực tế, báo cáo của các tổ chức tài chính, báo cáo thu nhập/chi phí và sổ cái/sổ đăng ký séc/báo cáo nợ quá hạn.

- ✓ Hội đồng phải rà soát điều hòa các tài khoản hoạt động VÀ dự phòng hàng tháng (§ 5500)
- ✓ Hội đồng phải rà soát doanh thu/chi phí thực tế năm hiện tại so với ngân sách hàng tháng
- ✓ Rà soát có thể được thực hiện bởi các thành viên riêng lẻ hoặc một tiểu ban (kế toán trưởng cộng một thành viên) bên ngoài cuộc họp hội đồng nếu được phê duyệt tại cuộc họp tiếp theo và được ghi chú trong biên bản (§ 5501)

43.30 Những Hạn Chế về Chuyển Nhượng từ Các Tài Khoản Của Hiệp Hội

Những chuyển nhượng từ các tài khoản dự phòng hoặc hoạt động yêu cầu sự phê duyệt bằng văn bản của ban quản trị trước đó, trừ khi dưới các ngưỡng được đặt liên quan đến quy mô hiệp hội.

- ✓ Các hiệp hội có 50 hoặc ít hơn lợi ích: không cần phê duyệt của ban quản trị chỉ khi chuyển nhượng nhỏ hơn số tiền nhỏ hơn giữa $5,000 hoặc 5% doanh thu ngân sách ước tính (§ 5502)
- ✓ Các hiệp hội có 51 hoặc nhiều lợi ích hơn: ngưỡng là số tiền nhỏ hơn giữa $10,000 hoặc 5% doanh thu ngân sách ước tính

43.31 Giới hạn Rút tiền và Sử dụng Quỹ Dự phòng

Các tài khoản dự phòng được bảo vệ: việc rút tiền yêu cầu hai chữ ký và tiền chỉ có thể chi cho các thành phần chính mà quỹ dự phòng được thành lập.

- ✓ Rút tiền từ các tài khoản dự phòng yêu cầu chữ ký của ít nhất hai giám đốc, hoặc một sĩ quan không phải là giám đốc cộng với một giám đốc (§ 5510)
- ✓ Các quỹ dự phòng chỉ có thể được sử dụng cho việc sửa chữa, phục hồi, thay thế, hoặc bảo trì (hoặc các vụ kiện liên quan) của các thành phần chính mà hiệp hội phải duy trì

43.32 Chuyển Giao Tạm Thời Quỹ Dự Trữ

Hội đồng quản trị có thể vay tạm thời từ các quỹ dự trữ để đáp ứng nhu cầu dòng tiền ngắn hạn nếu thông báo phù hợp được cung cấp và các quỹ được hoàn trả, thường là trong vòng một năm.

- ✓ Hội đồng quản trị phải gửi thông báo tại cuộc họp của hội đồng (§ 4920) nêu rõ lý do, các tùy chọn hoàn trả và liệu có thể xem xét đánh giá đặc biệt hay không (§ 5515)
- ✓ Các quỹ được chuyển giao phải được khôi phục vào quỹ dự trữ trong vòng một năm kể từ lần chuyển giao ban đầu, tuỳ thuộc vào sự chậm trễ tạm thời được ghi chép
- ✓ Hội đồng quản trị có thể áp dụng một đánh giá đặc biệt (tuỳ thuộc vào giới hạn § 5605) để khôi phục các quỹ dự trữ đã sử dụng

43.33 Yêu Cầu Nghiên Cứu Dự Phòng Ba Năm

Ít nhất cứ ba năm một lần, hội đồng phải thực hiện kiểm tra trực quan các thành phần chính và nghiên cứu dự phòng, được xem xét hàng năm, khi giá trị thay thế bằng hoặc vượt quá một nửa ngân sách tổng.

- ✓ Kiểm tra trực quan nghiên cứu dự phòng được yêu cầu ít nhất cứ ba năm một lần, được xem xét hàng năm (§ 5550)
- ✓ Nghiên cứu phải xác định các thành phần chính có tuổi thọ còn lại dưới 30 năm, tuổi thọ còn lại của chúng, ước tính chi phí sửa chữa, đóng góp hàng năm cần thiết và kế hoạch tài trợ dự phòng
- ✓ Các thành phần chính bao gồm các đường dẫn dịch vụ khí ga, nước và điện nơi hiệp hội chịu trách nhiệm

43.34 Tóm Tắt Công Bố Đánh Giá và Tài Trợ Quỹ Dự Trữ

Các Hiệp Hội phải cung cấp một Tóm Tắt Công Bố Đánh Giá và Tài Trợ Quỹ Dự Trữ được chuẩn hóa kèm theo báo cáo ngân sách hàng năm, dựa trên nghiên cứu quỹ dự trữ gần đây nhất và in bằng chữ đậm, cho thấy sự đủ thích đáng của quỹ dự trữ trong 30 năm tới.

- ✓ Tóm tắt quỹ dự trữ phải dựa trên nghiên cứu quỹ dự trữ gần đây nhất, chỉ sử dụng tiền mặt hoặc tương đương tiền mặt, và in bằng chữ đậm (§ 5565)
- ✓ Tóm tắt phải công bố chi phí thay thế hiện tại, tuổi thọ còn lại/hữu ích, tỷ lệ phần trăm tài trợ, và thiếu hụt quỹ dự trữ trên một đơn vị
- ✓ Biểu mẫu công bố phải kèm theo mỗi báo cáo ngân sách hàng năm được cung cấp theo Phần 5300

(§ 5570)

43.35 Ngoại lệ Đánh giá Tình cấp cứu

Các giới hạn tăng đánh giá theo Khoản 5605 không áp dụng cho các tình huống khẩn cấp, được định nghĩa một cách hẹp.

- ✓ Các tình huống khẩn cấp bao gồm: chi phí bất thường được tòa án ra lệnh; chi phí để giải quyết mối đe dọa đối với sức khỏe/an toàn cá nhân hoặc tình trạng nguy hiểm; hoặc chi phí không lường trước được không thể hợp lý dự đoán trong ngân sách (§ 5610)
- ✓ Đối với các tình huống khẩn cấp về chi phí không lường trước, hội đồng phải thông qua một nghị quyết với các kết quả viết bằng văn bản được phân phối cho các thành viên kèm theo thông báo đánh giá

43.36 Áp Dụng Thanh Toán Của Chủ Sở Hữu

Các khoản thanh toán do chủ sở hữu thực hiện phải được áp dụng trước tiên cho các khoản đánh giá còn nợ. Chỉ sau khi các khoản đánh giá được thanh toán đầy đủ, các khoản thanh toán mới có thể được áp dụng cho phí thu thập, phí luật sư, phí trễ hạn hoặc lãi suất. Chủ sở hữu có thể yêu cầu biên lai thanh toán.

- ✓ Các khoản thanh toán được áp dụng trước tiên cho các khoản đánh giá còn nợ, sau đó áp dụng cho các khoản phí/chi phí/phí trễ hạn/lãi suất
- ✓ Hiệp hội phải cung cấp biên lai khi được yêu cầu, ghi rõ ngày tháng và người nhận thanh toán, và cung cấp địa chỉ gửi thanh toán qua đêm trong báo cáo chính sách hàng năm

43.37 Kế Hoạch Thanh Toán và Cuộc Gặp Gỡ Thảo Luận

Chủ sở hữu có thể nộp một yêu cầu bằng văn bản để gặp gỡ Hội đồng để thảo luận về kế hoạch thanh toán cho khoản nợ được thông báo. Hội đồng phải họp kín trong vòng 45 ngày nếu được yêu cầu trong vòng 15 ngày kể từ ngày postmark của thông báo. Các khoản phí phát sinh muộn không được tích lũy trong suốt kế hoạch thanh toán nếu chủ sở hữu tuân thủ. Trước khi ghi lại quyền cầm giữ, hiệp hội phải đề xuất giải quyết tranh chấp thông qua cuộc gặp gỡ thảo luận.

- ✓ Hội đồng phải họp kín trong vòng 45 ngày kể từ một yêu cầu kế hoạch thanh toán hợp pháp
- ✓ Các khoản phí phát sinh bổ sung không được tích lũy trong suốt kế hoạch thanh toán trong khi chủ sở hữu tuân thủ

43.38 Phát hành Lien và Lien Sai Lầm

Trong vòng 21 ngày kể từ ngày thanh toán các số tiền trong thông báo đánh giá quá hạn, hiệp hội phải ghi lại việc phát hành lien hoặc thông báo hủy bỏ và cung cấp bản sao cho chủ sở hữu. Nếu lien được ghi lại do sai lầm, cơ quan ghi danh phải phát hành nó trong vòng 21 ngày và hiệp hội phải đảo ngược tất cả các khoản phí liên quan và thanh toán các chi phí giải quyết tranh chấp liên quan.

- ✓ Việc phát hành lien phải được ghi lại trong vòng 21 ngày kể từ ngày thanh toán các số tiền quá hạn
- ✓ Nếu lien được ghi lại do sai lầm, hiệp hội phải đảo ngược tất cả các khoản phí trả chậm, phí, lãi suất, phí luật sư và chi phí thu hồi

43.39 Phí Bồi Thường Thiệt Hại so với Các Hình Phạt Kỷ Luật dưới dạng Liens

Khoản phí bồi thường cho hiệp hội để sửa chữa thiệt hại khu vực chung gây ra bởi một thành viên, khách, hoặc người thuê có thể trở thành một lien có thể thực hiện được bằng cách bán nếu được phép trong các tài liệu quản trị. Tuy nhiên, một hình phạt tiền tệ áp dụng như một biện pháp kỷ luật (ngoài thanh toán quá hạn) không thể được coi là một khoản đánh giá có thể thực hiện được bằng bán tại hầu mục.

- ✓ Các khoản phí bồi thường thiệt hại khu vực chung có thể trở thành một lien có thể thực hiện được nếu được phép trong các tài liệu quản trị
- ✓ Các hình phạt kỷ luật hoặc phạt tiền (ngoài thanh toán quá hạn) không thể được coi là một khoản đánh giá có thể thực hiện được bằng bán tại hầu mục

43.40 Bảo Vệ Trách Nhiệm Pháp Lý của Cán Bộ và Giám Đốc Tình Nguyện

Một cán bộ hoặc giám đốc tình nguyện của một hiệp hội CID dân cư hoặc hỗn hợp không chịu trách nhiệm cá nhân vượt quá bảo hiểm nếu hành động nằm trong phạm vi nhiệm vụ, thiện chí, và không cố ý, liều lĩnh hoặc tổn thất nghiêm trọng, với điều kiện hiệp hội duy trì bảo hiểm trách nhiệm pháp lý bắt buộc. Điều này chỉ áp dụng cho những người tình nguyện là người thuê hoặc chủ sở hữu của không quá hai lợi ích riêng biệt dân cư.

- ✓ Bảo hiểm bắt buộc: ít nhất $500,000 cho các dự án có 100 hoặc ít hơn lợi ích riêng biệt; ít nhất $1,000,000 cho hơn 100
- ✓ Bảo vệ yêu cầu hành động phải thiện chí, nằm trong phạm vi nhiệm vụ, và không cố ý, liều lĩnh hoặc tổn thất nghiêm trọng

43.41 Căn hộ chung cư và Hợp tác xã Cổ phiếu như Tài sản Thực

Căn hộ chung cư là một bất động sản có thể là một tài sản kế thừa/tài sản vĩnh viễn, tài sản đời người, tài sản trong một thời gian (chẳng hạn như leasehold), hoặc bất kỳ sự kết hợp nào. Trong hợp tác xã cổ phiếu, cả lợi ích riêng biệt và lợi ích tương ứng trong công ty hợp tác xã đều là các lợi ích trong bất động sản.

- ✓ Căn hộ chung cư là một bất động sản có thể là vĩnh viễn, đời người, trong một thời gian, hoặc một sự kết hợp
- ✓ Trong hợp tác xã cổ phiếu, cả lợi ích riêng biệt và lợi ích cổ phiếu công ty tương ứng đều là các lợi ích trong bất động sản

43.42 Khu Vực Chung vs. Khu Vực Chung Sử Dụng Độc Quyền

Khu vực chung là toàn bộ CID ngoại trừ các lợi ích riêng biệt. Khu vực chung sử dụng độc quyền là một phần của khu vực chung được chỉ định để sử dụng độc quyền của một hoặc nhiều (nhưng không phải tất cả) chủ sở hữu, gắn liền với lợi ích riêng biệt của họ—ví dụ như cửa chớp, mái hiên, ban công, sân, cửa bên ngoài và dây dẫn điện thoại phục vụ cho một đơn vị nhưng nằm ngoài ranh giới của nó. 'Lợi ích riêng biệt' là đơn vị, lô đất hoặc quyền sử dụng được sở hữu riêng lẻ tùy thuộc vào loại CID.

- ✓ Khu vực chung = toàn bộ CID ngoại trừ lợi ích riêng biệt
- ✓ Khu vực chung sử dụng độc quyền phục vụ cho số lượng chủ sở hữu ít hơn và gắn liền với lợi ích riêng biệt cụ thể
- ✓ Các mục như ban công, sân và dây dẫn phục vụ một đơn vị là khu vực chung sử dụng độc quyền

43.43 Định Nghĩa Hiệp Hội, Hội Đồng Quản Lý và Đại Lý Quản Lý

Một 'hiệp hội' là một tổ chức phi lợi nhuận hoặc hiệp hội không thành lập pháp nhân được tạo ra để quản lý một CID. 'Hội đồng' là hội đồng quản lý của nó. Một 'đại lý quản lý' là một người, để nhận lương thù lao, thực hiện kiểm soát các tài sản của một CID—nhưng điều này không bao gồm các tổ chức tài chính được quy định hoạt động theo cách thông thường và các luật sư hoạt động trong phạm vi giấy phép của họ. Một 'thành viên' là chủ sở hữu của một quyền riêng biệt.

- ✓ Hiệp hội là một thực thể phi lợi nhuận được tạo ra để quản lý một phát triển lợi ích chung
- ✓ Đại lý quản lý kiểm soát tài sản CID để nhận lương thù lao; các tổ chức tài chính được quy định và luật sư không được bao gồm
- ✓ Thành viên là chủ sở hữu của một quyền riêng biệt

43.44 Yêu cầu về Hiệu lực và Thông báo đối với Quy tắc Hoạt động của HOA

Bộ luật Dân sự § 4350 quy định rằng quy tắc hoạt động chỉ có hiệu lực nếu nó được ghi bằng văn bản, nằm trong thẩm quyền của hội đồng, không xung đột với luật pháp hoặc các tài liệu điều chỉnh, được thông qua với thiện chí, và hợp lý. Theo § 4360, hội đồng phải gửi thông báo chung về đề xuất thay đổi quy tắc ít nhất 28 ngày trước khi thông qua và thông báo chung về thay đổi đã được thông qua trong vòng 15 ngày. Thay đổi quy tắc khẩn cấp nhằm giải quyết mối đe dọa trực tiếp đối với sức khỏe/an toàn hoặc tổn thất kinh tế đáng kể chỉ có hiệu lực trong 120 ngày và không được tái áp dụng như một quy tắc khẩn cấp.

- ✓ Quy tắc hoạt động phải được ghi bằng văn bản, nằm trong thẩm quyền của hội đồng, phù hợp với luật pháp và các tài liệu điều chỉnh, được thông qua với thiện chí, và hợp lý
- ✓ Hội đồng phải gửi thông báo chung về đề xuất thay đổi quy tắc ít nhất 28 ngày trước khi thông qua và thông báo về thay đổi trong vòng 15 ngày sau đó
- ✓ Thay đổi quy tắc khẩn cấp chỉ có hiệu lực trong 120 ngày và không được tái áp dụng như một quy tắc khẩn cấp

43.45 Quyền của Thành Viên để Đảo ngược Thay đổi Quy tắc HOA

Theo Bộ Luật Dân Sự § 4365, các thành viên sở hữu 5% hoặc hơn các lợi ích riêng biệt có thể yêu cầu cuộc bỏ phiếu đặc biệt để đảo ngược thay đổi quy tắc. Yêu cầu bằng văn bản phải được gửi trong vòng 30 ngày sau khi hiệp hội thông báo chung về thay đổi quy tắc, và cuộc bỏ phiếu phải được tổ chức không ít hơn 35 và không quá 90 ngày sau yêu cầu. Thay đổi quy tắc có thể được đảo ngược bằng phiếu bầu của đa số quorum, và quy tắc đã đảo ngược không thể được thông qua lại trong vòng một năm.

- ✓ Các thành viên sở hữu 5% hoặc hơn các lợi ích riêng biệt có thể yêu cầu cuộc bỏ phiếu đặc biệt để đảo ngược thay đổi quy tắc
- ✓ Yêu cầu bằng văn bản phải được gửi trong vòng 30 ngày sau thông báo chung của hiệp hội về thay đổi quy tắc
- ✓ Quy tắc được đảo ngược bằng phiếu bầu của thành viên không thể được thông qua lại trong vòng một năm

43.46 Quyền sở hữu Khu vực chung trong CID

Bộ Luật dân sự § 4500 quy định rằng, trừ khi bản tuyên bố khác quy định, khu vực chung trong dự án chung cư hoặc trong kế hoạch phát triển mà các chủ sở hữu sở hữu khu vực chung sẽ được sở hữu như những người được hưởng lợi chung bằng những phần bằng nhau, mỗi phần cho một quyền lợi riêng biệt. Mục 4505 cấp các quyền không độc quyền kèm theo để ra vào, thoát ra và hỗ trợ qua khu vực chung, và § 4510 cấm một hiệp hội từ việc từ chối một chủ sở hữu quyền truy cập vật lý vào quyền lợi riêng biệt của họ.

- ✓ Khu vực chung được sở hữu như những người được hưởng lợi chung bằng những phần bằng nhau (một phần cho mỗi quyền lợi riêng biệt) trừ khi bản tuyên bố quy định khác
- ✓ Mỗi quyền lợi riêng biệt có các quyền không độc quyền kèm theo để ra vào, thoát ra và hỗ trợ qua khu vực chung
- ✓ Một hiệp hội không thể từ chối một thành viên hoặc cư dân quyền truy cập vật lý vào quyền lợi riêng biệt của họ

43.47 Quyền Tụ Tập và Giao Tiếp được Bảo Vệ (§ 4515)

Bộ luật Dân sự § 4515 cấm các tài liệu quản lý hạn chế quyền của các thành viên hoặc cư dân tụ tập hòa bình, họp mặt, khảo sát ý kiến, phân phối thông tin, sử dụng khu vực chung để họp mặt và sử dụng phương tiện truyền thông xã hội để thảo luận về các vấn đề của hiệp hội. Không được yêu cầu bất kỳ khoản phí, tiền đặt cọc hoặc bảo hiểm nào để sử dụng khu vực chung cho các hoạt động này, và hiệp hội không được trả thù các thành viên khi họ hành động theo các quyền này.

- ✓ Các tài liệu quản lý không thể cấm tụ tập hòa bình, khảo sát ý kiến hoặc phân phối thông tin về cuộc sống tại CID, bầu cử hoặc pháp luật
- ✓ Không được yêu cầu bất kỳ khoản phí, tiền đặt cọc hoặc bảo hiểm nào để sử dụng khu vực chung cho các hoạt động tụ tập được bảo vệ
- ✓ Các hiệp hội không được trả thù các thành viên vì hành động theo các quyền này; các vi phạm sẽ bị phạt dân sự lên đến $500

43.48 Các Khu Vực Sử Dụng Độc Quyền Có Thể Được Chuyển Nhượng Riêng Biệt

Các khu vực sử dụng độc quyền có thể được chuyển nhượng độc lập với bất kỳ quyền lợi nào khác trong một phân khu lợi ích chung, chỉ khi bản khai báo rõ ràng ủy quyền chuyển nhượng riêng biệt và việc chuyển nhượng tuân thủ theo các điều khoản của bản khai báo (§ 4645).

- ✓ Việc chuyển nhượng riêng biệt các khu vực sử dụng độc quyền yêu cầu ủy quyền rõ ràng trong bản khai báo
- ✓ Việc chuyển nhượng phải được thực hiện theo các điều khoản của bản khai báo

43.49 Không Phân Chia Khu Vực Chung của Căn Hộ

Trong một dự án căn hộ, khu vực chung phải giữ nguyên không được chia nhỏ và không có phân chia tư pháp, trừ những trường hợp hạn chế trong § 4610, chẳng hạn như phá hủy một phần quan trọng không được xây dựng lại trong vòng ba năm, phá hủy hơn ba phần tư của dự án khi đa số chủ sở hữu phản đối tái xây dựng, hoặc một dự án hơn 50 năm tuổi đã lỗi thời và không hiệu quả kinh tế. Phân chia, khi được phép, chỉ có thể thực hiện bằng cách bán toàn bộ dự án.

- ✓ Khu vực chung của căn hộ giữ nguyên không được chia nhỏ và không có phân chia tư pháp trừ khi được phép theo § 4610
- ✓ Phân chia chỉ có thể thực hiện bằng cách bán toàn bộ dự án và cần phải chứng minh các điều kiện được quy định cụ thể trong luật định

43.50 Quyền Phát Hành Cơ Khí trong Các Dự Án Quyền Lợi Chung

Lao động hoặc vật liệu được cung cấp theo yêu cầu của chủ sở hữu không thể tạo ra quyền phát hành chống lại tài sản của chủ sở hữu khác trừ khi chủ sở hữu đó rõ ràng đã đồng ý (§ 4615). Chủ sở hữu có thể loại bỏ quyền lợi riêng biệt của họ khỏi quyền phát hành được chia sẻ bằng cách thanh toán phần được ghi có hoặc ghi lại trái phiếu giải phóng quyền phát hành 125% của tổng được ghi có.

- ✓ Không có quyền phát hành nào gắn với tài sản của chủ sở hữu khác nếu không có sự đồng ý rõ ràng, ngoại trừ các sửa chữa khẩn cấp
- ✓ Chủ sở hữu có thể xóa quyền lợi của họ bằng cách thanh toán phần được ghi có hoặc ghi lại trái phiếu giải phóng quyền phát hành cho 125% của tổng được ghi có
- ✓ Hiệp hội phải thông báo cho các thành viên trong vòng 60 ngày kể từ khi nhận được thông báo yêu cầu quyền phát hành trên khu vực chung

43.51 Công Khai Thông Tin Hệ Thống Năng Lượng Mặt Trời cho Người Mua

Chủ sở hữu của hệ thống năng lượng mặt trời được lắp đặt trên mái nhà khu vực chung của tòa nhà nhiều gia đình được chia sẻ với các chủ nhà khác phải công khai cho những người mua tiềm năng về sự tồn tại của hệ thống năng lượng mặt trời và các trách nhiệm liên quan của chủ sở hữu. Chủ sở hữu vẫn chịu trách nhiệm về chi phí bảo trì, sửa chữa, thay thế và khôi phục.

- ✓ Chủ sở hữu phải công khai sự tồn tại của bất kỳ hệ thống năng lượng mặt trời nào cho những người mua tiềm năng
- ✓ Chủ sở hữu phải công khai các trách nhiệm liên quan (bảo trì, sửa chữa, thiệt hại, chi phí khôi phục) theo Bộ Luật Dân Sự § 714
- ✓ Các chủ sở hữu tiếp theo phải chấp nhận các nghĩa vụ công khai và bảo trì tương tự

43.52 Trách Nhiệm Bảo Trì Sâu Mọt Phá Hủy Gỗ

Trong một dự án căn hộ cộng đồng, dự án căn hộ chung cư hoặc hợp tác xã cổ phiếu, hiệp hội chịu trách nhiệm sửa chữa và bảo trì khu vực chung do sâu mọt phá hủy gỗ gây ra trừ khi bản khai báo quy định khác. Trong một khu phát triển có kế hoạch, mỗi chủ sở hữu chịu trách nhiệm về lợi ích riêng của họ, mặc dù trách nhiệm có thể được ủy thác cho hiệp hội bằng sự phê duyệt của đa số thành viên, có thể thu lại dưới dạng đánh giá đặc biệt.

- ✓ Căn hộ chung cư/căn hộ cộng đồng/hợp tác xã cổ phiếu: hiệp hội xử lý thiệt hại sâu mọt ở khu vực chung trừ khi bản khai báo quy định khác
- ✓ Khu phát triển có kế hoạch: mỗi chủ sở hữu xử lý thiệt hại sâu mọt lợi ích riêng của họ trừ khi được ủy thác cho hiệp hội bằng phiếu bầu của đa số
- ✓ Hiệp hội có thể tạm thời di dời cư dân để xử trị sâu mọt với thông báo 15-30 ngày trước khi chuyển đi

43.53 Kiểm Tra Ban Công / Các Yếu Tố Nâng Cao Bên Ngoài

Các hiệp hội căn hộ chung cư có 3 hoặc nhiều đơn vị đa gia đình được gắn kết phải kiểm tra các yếu tố nâng cao bên ngoài (sàn, ban công, cầu thang, lối đi có bề mặt đi bộ cao hơn sáu feet so với mặt đất, được hỗ trợ bằng gỗ) bởi một kỹ sư hoặc kiến trúc sư có giấy phép để đảm bảo an toàn.

- ✓ Cần kiểm tra ít nhất một lần trong chín năm bởi một kỹ sư kết cấu/kỹ sư dân dụng hoặc kiến trúc sư có giấy phép của một mẫu có ý nghĩa thống kê (§ 5551)
- ✓ Kiểm tra lần đầu tiên phải hoàn thành vào ngày 1 tháng 1 năm 2025, được phối hợp với nghiên cứu quỹ dự trữ
- ✓ Nếu một yếu tố gây ra mối đe dọa tức thì, người kiểm tra phải báo cáo cho hiệp hội ngay lập tức và cho cơ quan thực thi mã trong vòng 15 ngày; hiệp hội phải hạn chế quyền truy cập cho đến khi sửa chữa
- ✓ Chỉ áp dụng cho các tòa nhà có ba hoặc nhiều đơn vị đa gia đình được gắn kết

43.54 Đánh Giá Giới Hạn Đơn Vị Nhà Ở Giá Rẻ

Đối với các hiệp hội ghi lại bản khai báo ban đầu vào hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2025, mức tăng đánh giá thông thường trên các đơn vị nhà ở giá rẻ bị hạn chế theo hành vi có ghi nhận được giới hạn.

- ✓ Mức tăng đánh giá thông thường đối với một đơn vị nhà ở giá rẻ bị hạn chế được giới hạn trong 5% cộng với thay đổi chi phí sinh hoạt, không vượt quá 10% so với đánh giá trước đó (§ 5605(c))
- ✓ Điều này không áp dụng cho các dự án có 20 đơn vị trở xuống hoặc nơi tỷ lệ phần trăm các đơn vị giá rẻ vượt quá ngưỡng được quy định

43.55 Thông Báo Đánh Giá Hàng Năm và Phát Hành

Báo cáo chính sách hàng năm phải bao gồm một thông báo được chỉ định về 'Thông Báo Đánh Giá và Phát Hành' bằng ít nhất 12 điểm mô tả các quyền của chủ sở hữu liên quan đến đánh giá, quyền cấp nợ, phát hành, kế hoạch thanh toán và giải quyết tranh chấp.

- ✓ Báo cáo chính sách hàng năm phải bao gồm thông báo đánh giá và phát hành theo luật định bằng ít nhất 12 điểm
- ✓ Hiệp hội không được sử dụng phát hành ngoài tòa để thu thập tiền phạt hoặc hình phạt ngoại trừ chi phí sửa chữa khu vực chung nếu được phép

43.56 Bảo Vệ Trách Nhiệm Dân Sự cho Chủ Sở Hữu Tenant-in-Common

Các hành động trách nhiệm dân sự phát sinh từ lợi ích sở hữu chung của chủ sở hữu trong khu vực chung phải được khởi kiện chỉ lại hiệp hội, không phải chống lại các chủ sở hữu riêng lẻ, nếu hiệp hội duy trì bảo hiểm trách nhiệm chung theo quy định.

- ✓ Bảo hiểm trách nhiệm chung bắt buộc: ít nhất $2,000,000 cho 100 hoặc ít hơn lợi ích riêng biệt; ít nhất $3,000,000 cho hơn 100
- ✓ Hành động trách nhiệm dân sự phát sinh từ quyền sở hữu tenant-in-common phải được khởi kiện chỉ lại hiệp hội

43.57 Bảo Hiểm Tội Phạm và Trung Thực của Hiệp Hội

Hiệp hội phải duy trì bảo hiểm tội phạm, bảo hiểm về sự không trung thực của nhân viên, hoặc bảo lãnh trung thực bằng hoặc lớn hơn tổng dự phòng cộng với ba tháng tổng số đánh giá, bao gồm bảo vệ chống gian lận máy tính/chuyển tiền. Bảo hiểm phải mở rộng cho bất kỳ đại lý quản lý nào. Tự bảo hiểm không thỏa mãn yêu cầu này.

- ✓ Bảo hiểm trung thực/tội phạm phải bằng hoặc lớn hơn tổng dự phòng cộng với ba tháng tổng số đánh giá
- ✓ Tự bảo hiểm không đáp ứng yêu cầu; bảo hiểm phải bao gồm sự không trung thực của đại lý quản lý

43.58 Thông Báo Về Hết Hạn Bảo Hiểm

Hiệp hội phải thông báo cho tất cả các thành viên càng sớm càng có thể nếu bất kỳ chính sách nào trong báo cáo ngân sách hàng năm hết hạn, bị hủy hoặc thay đổi đáng kể, và phải thông báo ngay lập tức cho các thành viên nếu bảo hiểm thay thế sẽ không có hiệu lực trước khi bảo hiểm hiện tại hết hạn.

- ✓ Hiệp hội phải gửi thông báo cá nhân nếu một chính sách được mô tả hết hạn, bị hủy hoặc có thay đổi bảo hiểm đáng kể
- ✓ Phải thông báo ngay lập tức cho các thành viên nếu bảo hiểm thay thế sẽ không có hiệu lực trước khi bảo hiểm hiện tại hết hạn

CHAPTER 44

Transfer Disclosure Statement (Civil Code § 1102 et seq.)

44.1 Ứng Dụng của Bài Viết Tiết Lộ Chuyển Nhượng

Bài viết này áp dụng cho bất kỳ chuyển nhượng nào thông qua bán lại, trao đổi, hợp đồng bán bất động sản, thuê với quyền mua, quyền mua khác, hoặc thuê đất kèm theo các cải tiến của bất kỳ tài sản nhà ở một gia đình nào (bao gồm cả các nhà di động/nhà sản xuất). Bất kỳ từ chối yêu cầu của bài viết này đều vô hiệu lực đối với chính sách công cộng. Tuyên Bố Tiết Lộ Chuyển Nhượng KHÔNG thể bị từ chối ngay cả trong một bán lại 'như cũ' (Loughrin v. Superior Court).

- ✓ Bài viết TDS áp dụng cho các chuyển nhượng tài sản nhà ở một đến bốn gia đình/một gia đình bao gồm các bán lại, trao đổi và lease-options
- ✓ Bất kỳ từ chối yêu cầu tiết lộ nào đều vô hiệu lực đối với chính sách công cộng
- ✓ TDS không thể bị từ chối ngay cả trong một bán lại 'như cũ'

44.2 Các Bản Chuyển Nhượng Được Miễn Trừ Khỏi Yêu Cầu Tiết Lộ Thông Tin

Bài viết về tiết lộ thông tin KHÔNG áp dụng cho nhiều bản chuyển nhượng, bao gồm: các bán có yêu cầu báo cáo công khai; các bán theo lệnh của tòa án (probate, writ of execution, foreclosure, bankruptcy trustee, eminent domain, specific performance); các bản chuyển nhượng cho một người thế chấp/thụ hưởng từ một người đi vay mặc định và các cuộc bán phá sản; các bản chuyển nhượng của một người quản lý tài sản quản lý một trust, guardianship, conservatorship hoặc estate; các bản chuyển nhượng giữa các chủ sở hữu chung; các bản chuyển nhượng cho một vợ/chồng hoặc người trong dòng máu; các bản chuyển nhượng giữa các vợ chồng từ hôn nhân tan vỡ/tách hợp pháp; và các bản chuyển nhượng cho/từ bất kỳ tổ chức chính phủ nào.

- ✓ Các bán được lệnh tòa án, phá sản, phá sản và thu hồi tài sản được miễn trừ khỏi TDS
- ✓ Các bản chuyển nhượng cho vợ/chồng hoặc người có liên huyết (dòng máu), giữa các chủ sở hữu chung, và cho/từ tổ chức chính phủ đều được miễn trừ
- ✓ Miễn trừ tài sản quản lý/trust không áp dụng nếu người quản lý là một người tự nhiên đã từng là chủ sở hữu hoặc cư dân trong năm vừa qua
- ✓ Bài viết tiết lộ nguy hiểm tự nhiên (Civil Code § 1103.1) có các miễn trừ tương tự

44.3 Thời Hạn Giao Hàng TDS và Quyền Chấm Dứt của Người Mua

Người bán phải giao biểu mẫu TDS đã hoàn chỉnh cho người mua tiềm năng càng sớm càng tốt trước khi chuyển nhượng quyền sở hữu (hoặc trước khi ký kết hợp đồng bán/lease-option). Nếu bất kỳ công khai hay sửa đổi trọng yếu nào được giao SAU KHI người mua ký lệnh mua, người mua có thể chấm dứt lệnh mua trong vòng ba ngày sau khi giao tận tay, hoặc năm ngày sau khi giao qua thư hoặc bản ghi điện tử, bằng thông báo chấm dứt bằng văn bản cho người bán hoặc đại lý của người bán. Thời hạn chấm dứt bắt đầu khi các Phần I, II và III của biểu mẫu được hoàn thành và giao cho người mua.

- ✓ TDS phải được giao càng sớm càng tốt trước khi chuyển nhượng quyền sở hữu
- ✓ Nếu giao sau khi ký lệnh mua, người mua có thể chấm dứt trong 3 ngày (giao tận tay) hoặc 5 ngày (giao qua thư/điện tử)
- ✓ Thời hạn chấm dứt bắt đầu khi các Phần I, II và III của TDS được hoàn thành và giao

44.4 Nội dung của Tuyên bố Công khai Chuyển nhượng (TDS)

TDS là một biểu mẫu theo luật pháp công khai tình trạng của bất động sản nhà ở một gia đình. Nó KHÔNG phải là bảo hành và không thay thế cho các cuộc kiểm tra của người mua. Nó bao gồm: Phần I (phối hợp với/công khai thay thế như Công khai Nguy hiểm Tự nhiên); Phần II (Thông tin của Người bán — liệt kê các mục tài sản/thiết bị, các khiếm khuyết đáng kể trong các thành phần cấu trúc, và nhận thức về các nguy hiểm môi trường, xâm lấn, bổ sung không được phép, vấn đề đất/thoát nước, vi phạm quy hoạch, CC&Rs, quyền hạn HOA, khu vực chung, và các vụ kiện); và Phần III/IV (Công khai Kiểm tra của Đại lý dựa trên kiểm tra trực quan đủ năng lực hợp lý và勤奮 của các khu vực có thể tiếp cận).

- ✓ TDS là công khai, không phải bảo hành, và không thay thế cho kiểm tra của người mua
- ✓ Đại lý phải tiến hành kiểm tra trực quan đủ năng lực hợp lý và siêng năng của các khu vực có thể tiếp cận và công khai các mục vật chất
- ✓ Người bán phải công khai các nguy hiểm môi trường đã biết, các sửa đổi không được phép, khiếm khuyết, CC&Rs, quyền hạn HOA, và các vụ kiện ảnh hưởng đến tài sản

44.5 Tiết lộ Mello-Roos và Đánh giá Đặc biệt

Khi một bất động sản được bán phải chịu lien liên tục bảo đảm các khoản thuế Mello-Roos đặc biệt, một đánh giá lien cố định theo Đạo luật Cải tiến năm 1915, hoặc một chương trình đánh giá hợp đồng (loại PACE), người bán phải nỗ lực thiện chí để có được thông báo tiết lộ áp dụng từ mỗi cơ quan địa phương phụ trách và giao nó cho người mua tiềm năng, miễn là thông báo được cơ quan cung cấp.

- ✓ Người bán phải nỗ lực thiện chí để có được và giao thông báo tiết lộ Mello-Roos/đánh giá cho người mua
- ✓ Thông báo tương đương cơ bản có thể bao gồm hóa đơn thuế tài sản năm gần đây nhất hoặc một danh sách chi tiết các khoản đánh giá hiện tại
- ✓ Sau khi tiết lộ thích hợp được giao, người bán/đại lý không cần phải cung cấp thông tin bổ sung, và không có trách vụ phát hiện các khoản thuế/khu vực không được biết đến thực tế

44.6 Giao Hàng Khi Có Nhiều Nhà Môi Giới Trong Giao Dịch

Khi có nhiều hơn một nhà môi giới bất động sản được cấp phép đóng vai trò là đại lý trong giao dịch tuân theo điều khoản công khai này, nhà môi giới đã nhận được lời đề nghị từ người chuyển nhượng (người mua) có trách nhiệm giao các công khai bắt buộc cho người nhận chuyển nhượng, trừ khi người chuyển nhượng đã cung cấp hướng dẫn giao hàng bằng văn bản khác. Nếu nhà môi giới chịu trách nhiệm không thể lấy được tài liệu công khai và không có bảo đảm bằng văn bản rằng người nhận chuyên nhượng đã nhận được nó, nhà môi giới phải thông báo bằng văn bản cho người nhận chuyên nhượng về quyền công khai của họ và duy trì hồ sơ nỗ lực tuân thủ theo Phần Mã B&P Phần 10148.

- ✓ Nhà môi giới đã nhận được lời đề nghị của người mua phải giao các công khai trừ khi người chuyên nhượng cung cấp hướng dẫn bằng văn bản khác
- ✓ Nếu không thể lấy được công khai, nhà môi giới phải thông báo bằng văn bản cho người nhận chuyên nhượng về quyền công khai của họ
- ✓ Nhà môi giới phải duy trì hồ sơ của các hành động thực hiện để tuân thủ theo Phần Mã B&P Phần 10148
- ✓ Quy tắc giao hàng tương tự cũng áp dụng cho các công khai về nguy hiểm tự nhiên (Mã Dân Sự § 1103.11)

44.7 Chuyển Nhượng Không Bị Vô Hiệu Hóa; Trách Nhiệm Bồi Thường Thiệt Hại

Không có chuyển nhượng nào tuân theo bài viết này bị vô hiệu hóa chỉ vì một người không tuân thủ một quy định của bài viết. Tuy nhiên, bất kỳ người nào cố ý hoặc vô ý vi phạm hoặc không thực hiện một nghĩa vụ được quy định bởi bài viết đều phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại thực tế mà người nhận chuyển nhượng phải chịu.

- ✓ Không tuân thủ các yêu cầu công bố thông tin KHÔNG làm vô hiệu hóa chuyển nhượng
- ✓ Một người cố ý hoặc vô ý vi phạm các nghĩa vụ công bố thông tin phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại thực tế cho người nhận chuyển nhượng
- ✓ Quy tắc tương tự áp dụng cho bài viết công bố rủi ro thiên nhiên (Civil Code § 1103.13)

44.8 Những Hạn Chế Về Trách Nhiệm Pháp Lý Của Người Bán Hàng Và Đại Lý

Người bán hàng hoặc bất kỳ đại lý nào của người bán hàng hoặc người mua không phải chịu trách nhiệm pháp lý đối với bất kỳ lỗi, sai sót hoặc thiếu sót nào nếu nó không nằm trong kiến thức cá nhân của họ, dựa trên thông tin được cung cấp kịp thời bởi các cơ quan công cộng hoặc các chuyên gia có đủ tiêu chuẩn, và đã thực hiện sự cẩn thận bình thường trong việc thu thập và truyền đạt thông tin đó. Việc cung cấp thông tin bởi một cơ quan công cộng hoặc báo cáo bởi một chuyên gia có giấy phép (kỹ sư, người đo đạc, địa chất viên, nhân viên kiểm soát côn trùng, nhà thầu, nhà thầu mái nhà) xử lý các vấn đề trong phạm vi chuyên môn của họ là đủ để tuân thủ và miễn cho người bán hàng/đại lý khỏi các trách nhiệm tiếp theo về vấn đề đó.

- ✓ Không chịu trách nhiệm pháp lý đối với các lỗi ngoài kiến thức cá nhân nếu dựa trên thông tin từ cơ quan công cộng/chuyên gia và đã thực hiện sự cẩn thận bình thường
- ✓ Báo cáo từ một chuyên gia có giấy phép đủ tiêu chuẩn về các vấn đề trong phạm vi chuyên môn của họ là đủ để thỏa mãn nghĩa vụ tiết lộ thông tin cho vấn đề đó

44.9 Chứng Thực của Người Bán về Smoke Detectors và Bình Nước Nóng

Trong TDS, Người Bán chứng thực rằng, tại thời điểm đóng escrow, tài sản sẽ tuân thủ Mã Sức Khỏe và An Toàn Công Cộng Phần 13113.8 (smoke detectors được cấp phép và hoạt động được lắp đặt theo quy định của Cảnh Sát Trưởng Phòng Cháy Chữa Cháy Tiểu Bang) và Phần 19211 (bình nước nóng được cố định, neo chặt, hoặc buộc chặt theo luật áp dụng).

- ✓ Người Bán chứng thực rằng smoke detectors được cấp phép và hoạt động được lắp đặt theo quy định của Cảnh Sát Trưởng Phòng Cháy Chữa Cháy Tiểu Bang tại thời điểm đóng escrow
- ✓ Người Bán chứng thực rằng bình nước nóng được cố định, neo chặt, hoặc buộc chặt theo luật áp dụng

44.10 Local Option Real Estate Transfer Disclosure Statement

Từ và sau ngày 1 tháng 7 năm 1990, bất kỳ thành phố hoặc hạt nào cũng có thể chọn yêu cầu các công khai bổ sung bằng cách sử dụng Local Option Real Estate Transfer Disclosure Statement, vượt quá TDS tiêu chuẩn được yêu cầu bởi Mục 1102.6. Các sắc lệnh được thông qua trước ngày 1 tháng 7 năm 1990 vẫn có hiệu lực và có thể được sửa đổi. Mẫu này là công khai điều kiện tài sản, không phải là bảo đảm của người bán hoặc người cấp giấy phép, và không phải là sự thay thế cho việc kiểm tra của người mua.

- ✓ Các thành phố/hạt có thể yêu cầu Local Option TDS ngoài TDS tiêu chuẩn Mục 1102.6
- ✓ Công khai không phải là bảo đảm và không phải là một phần của bất kỳ hợp đồng nào giữa người mua và người bán
- ✓ Các phụ lục có thể được sử dụng để hỗ trợ công khai được yêu cầu

44.11 Yêu Cầu Tiết Lộ Vùng Lân Cận Sân Bay

Nếu một thành phố/quận áp dụng một biểu mẫu tiết lộ khác hoặc bổ sung liên quan đến sự gần gũi hoặc ảnh hưởng của sân bay, nó phải chứa tối thiểu 'Thông Báo Sân Bay Ở Vùng Lân Cận' từ B&P Code Section 11010 hoặc Civil Code Section 1103.4/4255. Nếu không có biểu mẫu như vậy được áp dụng, việc cung cấp tiết lộ 'vùng ảnh hưởng của sân bay' hoặc tiết lộ bằng văn bản về sân bay trong vòng hai dặm theo quy định, sẽ đáp ứng các yêu cầu tiết lộ sân bay.

- ✓ Tiết lộ sân bay phải bao gồm ngôn ngữ tối thiểu 'Thông Báo Sân Bay Ở Vùng Lân Cận' theo quy định
- ✓ Một tiết lộ bằng văn bản về sân bay trong vòng hai dặm theo quy định sẽ đáp ứng các yêu cầu nếu không có bản đồ ảnh hưởng sân bay hiện tại

44.12 Thông báo về Hóa đơn Thuế tài sản bổ sung

Đây là trách nhiệm riêng của người bán hoặc đại lý phải gửi thông báo tiết lộ giải thích rằng luật thuế tài sản California yêu cầu Cơ quan Đánh giá phải định giá lại tài sản khi quyền sở hữu thay đổi, dẫn đến một hoặc hai hóa đơn thuế bổ sung. Thông báo cảnh báo rằng các hóa đơn bổ sung không được gửi đến người cho vay và không được trả qua các tài khoản impound, vì vậy người mua phải trả trực tiếp cho cục thu thuế.

- ✓ Văn bản thông báo phải có kích thước ít nhất 12 điểm hoặc màu tương phản
- ✓ Tiêu đề 'Thông báo về Hóa đơn Thuế tài sản bổ sung của bạn' phải có kích thước ít nhất 14 điểm hoặc màu tương phản
- ✓ Hóa đơn thuế bổ sung là trách nhiệm của người mua phải trả trực tiếp và không được thanh toán bởi người cho vay/tài khoản impound

44.13 Bản Công bố Chuyển nhượng Nhà Sản xuất/Nhà Di động

Việc bán lại nhà sản xuất hoặc nhà di động (ngoại trừ những căn ở khu phát triển lợi ích chung) yêu cầu Bản Công bố Chuyển nhượng Nhà Sản xuất và Nhà Di động, được thực hiện tuân thủ Đoạn Luật Dân sự Phần 1102(b) và Đoạn Luật Sức khỏe & An toàn Phần 18025 và 18046. Người bán công bố tình trạng, các thiết bị/tính năng bao gồm, các khiếm khuyết đã biết, và điều kiện môi trường/cấu trúc, cùng với các công bố kiểm tra agent nếu có agent tham gia.

- ✓ Bản công bố này không phải là bảo hành và 'agent' bao gồm các đại lý nhà di động/nhân viên bán hàng có giấy phép và các nhà môi giới bất động sản/nhân viên bán hàng có giấy phép
- ✓ Người bán phải chứng thực các máy dò khói hoạt động (H&S Code 13113.8) và các máy nước nóng được cố định (H&S Code 19211) vào thời điểm đóng escrow
- ✓ Người mua có quyền hủy bỏ trong vòng ít nhất ba ngày sau khi giao bản công bố nếu bản công bố được giao sau khi ký offer to purchase

44.14 Công khai Công việc Của Nhà Thầu Sau Khi Mua Lại Gần Đây

Người bán bất động sản nhà ở một gia đình chấp nhận lời đề nghị trong vòng 18 tháng kể từ khi nhận quyền sở hữu phải công khai bất kỳ phòng bổ sung, sửa đổi kết cấu, thay đổi hoặc sửa chữa nào được thực hiện kể từ khi mua lại theo hợp đồng, cộng với tên và thông tin liên hệ của từng nhà thầu (nếu giá hợp đồng tổng cộng vượt quá ngưỡng trong B&P Code 7027.2). Áp dụng cho các lời đề nghị được chấp nhận vào hoặc sau ngày 1 tháng 7 năm 2024.

- ✓ Áp dụng cho bán bất động sản nhà ở một gia đình nơi người bán chấp nhận lời đề nghị trong vòng 18 tháng kể từ khi nhận quyền sở hữu, vào hoặc sau ngày 1 tháng 7 năm 2024
- ✓ Người bán phải công khai công việc do nhà thầu thực hiện và cung cấp tên và thông tin liên hệ của nhà thầu cho các hợp đồng vượt quá ngưỡng B&P Code 7027.2
- ✓ Người bán phải cung cấp bản sao của bất kỳ giấy phép nào được cấp, hoặc hướng dẫn người mua đến bên thứ ba nắm giữ các giấy phép đó

44.15 Lòng Thiện Chí, Sửa Đổi và Giao Trao Các Công Khai

Mỗi công khai được yêu cầu theo bài viết này phải được thực hiện với lòng thiện chí, nghĩa là sự trung thực thực tế trong việc tiến hành giao dịch. Các công khai được quy định trong bài viết không giới hạn các nghĩa vụ công khai khác tồn tại để tránh gian lận, sai lệch hoặc lừa dối. Các công khai có thể được sửa đổi bằng văn bản bởi người bán hoặc đại lý, tùy thuộc vào quyền hủy bỏ của người mua. Giao trao là thông qua giao trao trực tiếp hoặc thư từ cho người nhận chuyển nhượng, và giao trao cho vợ hoặc chồng của người nhận chuyển nhượng được coi là giao trao cho người nhận chuyển nhượng trừ khi hợp đồng quy định khác.

- ✓ Các công khai phải được thực hiện với lòng thiện chí, được định nghĩa là sự trung thực thực tế trong việc tiến hành giao dịch
- ✓ Các công khai có thể được sửa đổi bằng văn bản nhưng vẫn phải tuân theo các quyền hủy bỏ của người mua theo Khoản 1102.3/1102.3a
- ✓ Giao trao cho vợ hoặc chồng của người nhận chuyển nhượng được coi là giao trao cho người nhận chuyển nhượng trừ khi hợp đồng quy định khác
- ✓ Các quy tắc tương tự về lòng thiện chí, sửa đổi và giao trao áp dụng cho các công khai về rủi ro tự nhiên (Bộ Luật Dân Sự § § 1103.8–1103.10)

44.16 Tiết Lộ Vị Trí Pháo Binh Cũ

Người bán bất động sản dân cư có kiến thức thực tế về các vị trí pháo binh liên bang hoặc tiểu bang cũ trong khu vực lân cận phải cung cấp thông báo bằng văn bản càng sớm càng tốt trước khi chuyển nhượng quyền sở hữu. 'Vị trí pháo binh cũ' là những khu vực từng được sử dụng cho đào tạo quân sự có thể chứa đạn dược nổ tiềm ẩn. 'Khu vực lân cận' có nghĩa là trong vòng một dặm của bất động sản. Tiết lộ này không giới hạn các nghĩa vụ theo các luật khác hoặc tránh gian lận.

- ✓ Người bán phải tiết lộ kiến thức thực tế về vị trí pháo binh cũ trong vòng một dặm của bất động sản
- ✓ Tiết lộ phải bằng văn bản và được cung cấp càng sớm càng tốt trước khi chuyển nhượng quyền sở hữu
- ✓ 『Khu vực lân cận』được định nghĩa là trong vòng một dặm của bất động sản dân cư

44.17 Công Khai Thông Tin về Khung Bảo Vệ Cửa Sổ

Sự tồn tại của bất kỳ khung bảo vệ cửa sổ nào và bất kỳ cơ chế phát hành an toàn nào trên các khung đó phải được công khai theo Mục 1102.6 hoặc 1102.6a của Bộ Luật Dân Sự (Tuyên Bố Công Khai Chuyển Nhượng Bất Động Sản).

- ✓ Khung bảo vệ cửa sổ và các cơ chế phát hành an toàn của chúng phải được công khai
- ✓ Công khai được thực hiện thông qua Tuyên Bố Công Khai Chuyển Nhượng Bất Động Sản (§ 1102.6 hoặc 1102.6a)

44.18 Sử Dụng Công Nghiệp / Tiết Lộ Về Tác Hại

Người bán bất động sản dân cư có kiến thức thực tế rằng tài sản nằm cạnh hoặc được phân vùng cho phép sử dụng công nghiệp được mô tả trong CCP Section 731a, hoặc bị ảnh hưởng bởi tác hại được tạo ra bởi việc sử dụng như vậy, phải cung cấp thông báo bằng văn bản về kiến thức đó càng sớm càng tốt trước khi chuyển nhượng quyền sở hữu.

- ✓ Người bán có kiến thức thực tế phải tiết lộ nếu tài sản nằm cạnh hoặc được phân vùng cho sử dụng công nghiệp
- ✓ Tiết lộ phải được thực hiện bằng văn bản, càng sớm càng tốt trước khi chuyển nhượng quyền sở hữu

44.19 Tài liệu Tuân thủ Không gian Phòng vệ Khu vực Nguy hiểm Cháy

Từ ngày 1 tháng 7 năm 2021 trở đi, người bán tài sản ở khu vực có mức độ nguy hiểm cháy cao hoặc rất cao phải cung cấp cho người mua tài liệu chứng minh tuân thủ Mục 4291 của PRC (không gian phòng vệ) hoặc các quy định quản lý thảm thực vật địa phương. Nếu tồn tại quy định địa phương, người bán cung cấp tài liệu tuân thủ và thông tin cơ quan địa phương; nếu không có quy định địa phương nhưng có tài liệu kiểm tra sẵn có, người bán cung cấp tài liệu được thu thập trong sáu tháng trước giao dịch. Nếu không có tài liệu tuân thủ nào được thu thập, người bán và người mua phải ký kết một thỏa thuận bằng văn bản yêu cầu người mua phải lấy tài liệu tuân thủ (trong vòng một năm kể từ ngày đóng ký quỹ nếu không có quy định địa phương).

- ✓ Có hiệu lực từ ngày 1 tháng 7 năm 2021, những người bán ở các khu vực nguy hiểm cháy cao/rất cao phải cung cấp tài liệu tuân thủ không gian phòng vệ
- ✓ Nếu người bán chưa thu thập tài liệu, người mua và người bán phải ký kết thỏa thuận bằng văn bản để người mua có được tài liệu
- ✓ Nếu không có quy định địa phương, người mua phải lấy tài liệu tuân thủ trong vòng một năm kể từ ngày đóng ký quỹ

44.20 Công Bố Khi Bán Lại Nhà Sản Xuất/Nhà Động

Người chuyển nhượng một nhà sản xuất hoặc nhà động tuân theo bài viết này phải giao các tuyên bố bằng văn bản theo yêu cầu: khi có sự tham gia của đại lý, không muộn hơn thời điểm đóng escrow; khi không có sự tham gia của đại lý, tại thời điểm người nhận thực hiện bất kỳ tài liệu mua hàng nào. Nếu công bố hoặc sửa đổi trọng yếu được giao sau khi thực hiện đề nghị, người nhận có thể chấm dứt trong ba ngày (giao tay) hoặc năm ngày (gửi qua bưu điện).

- ✓ Khi có đại lý tham gia, công bố nhà sản xuất/nhà động phải được giao không muộn hơn thời điểm đóng escrow
- ✓ Không có đại lý, nó phải được giao tại thời điểm thực hiện tài liệu mua hàng
- ✓ Giao trễ cấp cho người nhận 3 ngày (cá nhân) hoặc 5 ngày (bưu điện) để chấm dứt

44.21 Sự Không Chính Xác Sau Này và Xấp Xỉ

Nếu thông tin được tiết lộ sau đó trở nên không chính xác do các hành động, sự kiện hoặc thỏa thuận sau khi giao hàng, sự không chính xác kết quả không phải là một vi phạm. Nếu thông tin không được biết hoặc không có sẵn khi yêu cầu tiết lộ và đã có nỗ lực hợp lý để xác định nó, người bán có thể sử dụng một xấp xỉ hợp lý được xác định rõ ràng dựa trên thông tin có sẵn tốt nhất, không được sử dụng để vượt qua bài viết. Các yêu cầu có hiệu lực khi các bên ký hợp đồng là những yêu cầu áp dụng.

- ✓ Sự không chính xác sau này từ các sự kiện tiếp theo không phải là một vi phạm bài viết tiết lộ
- ✓ Một xấp xỉ hợp lý, được xác định rõ ràng có thể được sử dụng khi thông tin không có sẵn sau khi có nỗ lực hợp lý để lấy nó

44.22 Tiết Lộ Phí Chuyển Nhượng Tư Nhân

Đối với tài sản được chuyển nhượng vào hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2008 và phải chịu phí chuyển nhượng (như được định nghĩa trong Mục 1098), người chuyển nhượng phải cung cấp một tuyên bố tiết lộ bổ sung cùng lúc với TDS, trừ khi tài liệu theo Mục 1098.5(b) đã được cung cấp.

- ✓ Tuyên bố tiết lộ phải nêu rõ rằng phải thanh toán phí chuyển nhượng và phải xác định số tiền cũng như cách tính toán
- ✓ Tuyên bố tiết lộ phải xác định thực thể nhận phí, mục đích của nó, và ngày/hoàn cảnh khi nghĩa vụ hết hạn

44.23 Công Bố Lịch Sử Bẩn Của Khí Thuốc

Người bán căn nhà ở gia đình đơn lẻ có kiến thức thực tế về bất kỳ dư lượng nào từ việc hút thuốc lá hoặc sản phẩm nicotine, hoặc bất kỳ lịch sử cư dân hút thuốc trên tài sản, phải công bố kiến thức đó cho người mua bằng văn bản. Dư lượng có nghĩa là sự tích tụ hóa học được chỉ ra bằng mùi hoặc kết quả xét nghiệm nicotine cao; hút thuốc bao gồm sử dụng thuốc lá điện tử hoặc thiết bị vape.

- ✓ Người bán phải công bố bằng văn bản kiến thức thực tế về dư lượng khí thuốc hoặc lịch sử hút thuốc
- ✓ Hút thuốc bao gồm sử dụng thuốc lá điện tử hoặc thiết bị vape để hít aerosol

44.24 Đại Lý Escrow Không Được Coi là Đại Lý cho Các Công Bố

Bất kỳ người hoặc thực thể nào, ngoại trừ một người được cấp phép bất động sản, hoạt động như một đại lý escrow cho việc chuyển nhượng thuộc phạm vi của bài viết này không được coi là đại lý của người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng cho các mục đích yêu cầu công bố của bài viết.

- ✓ Một đại lý escrow không có giấy phép không được coi là đại lý của người mua hoặc người bán cho các mục đích công bố TDS
- ✓ Miễn trừ này không áp dụng cho một người được cấp phép bất động sản hoạt động trong giao dịch
- ✓ Quy tắc tương tự áp dụng theo bài viết về công bố rủi ro tự nhiên (Bộ luật Dân sự § 1103.11)

CHAPTER 45

Natural Hazard, Fire and Earthquake Disclosures

45.1 Ứng Dụng và Phạm Vi của Công Khai Thông Tin Nguy Hiểm Tự Nhiên

Bài viết này áp dụng cho bán hàng, trao đổi, hợp đồng bán bất động sản, hợp đồng thuê có tùy chọn mua, các tùy chọn mua khác hoặc hợp đồng thuê đất kèm theo các cải tiến đối với bất động sản dân cư một gia đình. Nó chỉ áp dụng nếu người bán hoặc đại lý được yêu cầu công khai vị trí của tài sản trong khu vực nguy hiểm lũ lụt đặc biệt (Khu vực FEMA A hoặc V), khu vực có khả năng bị lũ lụt, khu vực có mức độ nguy hiểm cháy rất cao, khu vực đứt gãy động đất, khu vực nguy hiểm địa chấn hoặc khu vực rừng hoang dã do nhà nước quản lý. Bất kỳ miễn trừ nào đối với các yêu cầu của bài viết này đều vô giá trị vì lợi ích công cộng.

- ✓ Bài viết áp dụng cho bán bất động sản dân cư một gia đình và hợp đồng thuê cụ thể có tùy chọn mua
- ✓ Bất kỳ miễn trừ nào đối với các yêu cầu công khai nguy hiểm tự nhiên đều vô giá trị vì lợi ích công cộng
- ✓ Công khai được kích hoạt bởi kiến thức thực tế hoặc bằng danh sách ô đất/bản đồ được đăng tại các văn phòng hạt

45.2 Tuyên Bố Tiết Lộ Nguy Hiểm Thiên Nhiên Bắt Buộc

Các tuyên bố phải được thực hiện trên Mẫu Tiết Lộ Nguy Hiểm Thiên Nhiên (NHDS) theo quy định, xác định xem tài sản có nằm trong khu vực lũ lụt đặc biệt, khu vực có khả năng lũ lụt (sự thất bại của đập), khu vực có mức độ nguy hiểm cháy rừng cao/rất cao, khu vực hoang dã với nguy cơ cháy rừng, khu vực đứt gãy địa chấn hoặc khu vực nguy hiểm địa chấn hay không. Tuyên bố này là một tiết lộ, không phải bảo hành hoặc một phần của hợp đồng, và người mua có thể dựa vào nó. Nếu các bản đồ không có độ chính xác đủ để xác định việc bao gồm, người bán/đại lý phải đánh dấu 'Yes' (trừ khi có báo cáo đủ điều kiện đính kèm). NHDS chỉ có thể được sử dụng giữa người bán, đại lý của người bán và người mua tiềm năng—không được sử dụng bởi các công ty bảo hiểm, lenders hoặc các cơ quan.

- ✓ Các tuyên bố phải được thực hiện trên mẫu Tiết Lộ Nguy Hiểm Thiên Nhiên theo quy định
- ✓ Nếu các bản đồ không có độ chính xác đủ để xác định việc bao gồm, người bán/đại lý phải đánh dấu 'Yes'
- ✓ NHDS là một tiết lộ và không phải là bảo hành hoặc một phần của bất kỳ hợp đồng nào giữa người bán và người mua

45.3 Giao Hàng Đúng Thời Hạn và Quyền Hủy Bỏ Trong Ba Ngày

Người bán phải giao NHDS càng sớm càng tốt trước khi chuyển nhượng quyền sở hữu (hoặc trước khi người mua ký hợp đồng đối với các hợp đồng bán, lease-options hoặc ground leases). Nếu một công khai thông tin hoặc sửa đổi trọng yếu được giao sau khi người mua thực hiện lời đề nghị, người mua có ba ngày sau khi giao tận tay hoặc năm ngày sau khi giao qua thư hoặc bản ghi điện tử, để hủy bỏ lời đề nghị bằng thông báo bằng văn bản cho người bán hoặc đại lý của người bán.

- ✓ NHDS phải được giao càng sớm càng tốt trước khi chuyển nhượng quyền sở hữu
- ✓ Giao hàng muộn sau khi người mua ký lời đề nghị cho người mua 3 ngày (giao tận tay) hoặc 5 ngày (thư/điện tử) để hủy bỏ
- ✓ Quyền hủy bỏ phải được thực hiện bằng thông báo bằng văn bản về hủy bỏ cho người bán hoặc đại lý của người bán

45.4 Công Khai Thông Tin về Khu Vực Có Nguy Hiểm Lũ Lụt Đặc Biệt

Một đại lý của người chuyển nhượng, hoặc người chuyển nhượng hành động mà không có đại lý, của bất động sản trong một khu vực nguy hiểm lũ lụt đặc biệt được chỉ định bởi FEMA (Khu vực 'A' hoặc 'V') phải công khai cho các bên chuyển nhượng tiềm năng rằng tài sản nằm trong khu vực như vậy. Công khai thông tin chỉ được yêu cầu khi người chuyển nhượng/đại lý có kiến thức thực tế, hoặc cơ quan tư pháp địa phương đã biên soạn danh sách lô đất với thông báo được đăng. Nó có thể được cung cấp thông qua Tuyên Bố Công Khai Về Mối Nguy Hiểm Tự Nhiên hoặc Tuyên Bố Công Khai Tùy Chọn Địa Phương.

- ✓ Công khai thông tin được yêu cầu cho tài sản trong khu vực nguy hiểm lũ lụt đặc biệt của FEMA (Khu vực A hoặc V) khi có kiến thức thực tế hoặc danh sách lô đất được đăng
- ✓ Công khai thông tin có thể được gửi qua Tuyên Bố Công Khai Về Mối Nguy Hiểm Tự Nhiên (CC 1103.2) hoặc Tuyên Bố Công Khai Tùy Chọn Địa Phương (CC 1102.6a)
- ✓ Những người hành động theo quyền bán hạ (CC 2924) không được coi là đại lý của người chuyển nhượng cho việc công khai thông tin này

45.5 Hướng dẫn An toàn Động đất cho Chủ nhà - Giao hàng

Sau ngày 1 tháng 1 năm 1993, người chuyển nhượng bất kỳ tài sản dân cư nào có 1-4 đơn vị xây dựng khung nhẹ thông thường được xây dựng trước ngày 1 tháng 1 năm 1960, phải giao cho người mua một bản sao của 'Hướng dẫn An toàn Động đất cho Chủ nhà' và hoàn thành bản tiết lộ nguy hiểm động đất cho biết liệu người chuyển nhượng có kiến thức thực tế về những thiếu sót được liệt kê hay không. Nhiều lần chuyển nhượng được miễn trừ, bao gồm những lần yêu cầu báo cáo công khai, chuyển nhượng được tòa án lệnh, chuyển nhượng tịch thu/deed-in-lieu, chuyển nhượng tín thác, và chuyển nhượng giữa vợ chồng hoặc chủ sở hữu chung.

- ✓ Áp dụng cho nhà ở 1-4 đơn vị xây dựng khung nhẹ được xây dựng trước ngày 1 tháng 1 năm 1960
- ✓ Người chuyển nhượng phải giao Hướng dẫn An toàn Động đất cho Chủ nhà và hoàn thành bản tiết lộ nguy hiểm động đất về những thiếu sót đã biết
- ✓ Các miễn trừ bao gồm chuyển nhượng báo cáo công khai, lệnh của tòa án, tịch thu, tín thác, vợ chồng và chuyển nhượng chủ sở hữu chung
- ✓ Người bán có thể hoàn thành báo cáo mà không cần tham vấn bất kỳ chuyên gia thiết kế nào

45.6 Trách Nhiệm Công Khai Thông Tin về Khu Vực Nguy Hiểm Cháy Rất Cao

Người chuyển nhượng bất động sản nằm trong khu vực nguy hiểm cháy có mức độ rất cao phải công khai cho người mua tiềm năng rằng tài sản nằm trong khu vực này và phải tuân theo yêu cầu không gian phòng chữa cháy theo Mục 51182. Công khai thông tin là bắt buộc khi người chuyển nhượng/tác nhân có kiến thức thực tế hoặc khi một bản đồ bao gồm tài sản đã được cung cấp cho cơ quan địa phương và có thông báo được đăng ký tại sở ghi chép hạt, sở định giá và cơ quan quy hoạch.

- ✓ Người bán phải công khai rằng tài sản nằm trong khu vực nguy hiểm cháy có mức độ rất cao phải tuân theo § 51182
- ✓ Việc công khai thông tin được kích hoạt bởi kiến thức thực tế hoặc bởi một bản đồ được cung cấp cho cơ quan địa phương kèm theo thông báo được đăng ký

45.7 Phương Pháp Công Bố Vùng Nguy Hiểm Cháy

Trong các giao dịch tuân theo Bộ luật Dân sự § 1103, việc công bố được thực hiện thông qua Bản khai báo Bất động sản Tùy chọn Địa phương (§ 1102.6a) hoặc Bản khai báo Nguy Hiểm Tự Nhiên (§ 1103.2). Nếu bản đồ thiếu độ chính xác/tỷ lệ đủ, người chuyển nhượng phải đánh dấu 'Có' trên NHD trừ khi một báo cáo xác minh rằng tài sản không nằm trong vùng, cho phép đánh dấu 'Không.'

- ✓ Việc công bố được gửi thông qua Bản khai báo Nguy Hiểm Tự Nhiên hoặc Bản khai báo Bất động sản Tùy chọn Địa phương
- ✓ Nếu bản đồ không có độ chính xác đủ, người chuyển nhượng phải đánh dấu 'Có' trừ khi một báo cáo đủ tiêu chuẩn chứng minh ngược lại

45.8 Yêu Cầu Công Khai Khu Vực Đứt Gãy Động Đất

Một đại lý cho người chuyển nhượng tài sản bất động sản nằm trong một khu vực đứt gãy động đất được xác định rõ, hoặc người chuyển nhượng hoạt động mà không có đại lý, phải công khai cho bất kỳ người mua tiềm năng nào biết rằng tài sản nằm trong khu vực như vậy. Công khai được kích hoạt khi người chuyển nhượng hoặc đại lý có kiến thức thực tế, hoặc khi một bản đồ bao phủ tài sản đã được cung cấp cho thành phố/hạt và thông báo được đăng tại phòng ghi danh hạt, cơ quan đánh giá và cơ quan kế hoạch. Trong các giao dịch tuân theo Bộ Luật Dân Sự § 1103, công khai được thực hiện qua Tuyên Bố Công Khai Chuyển Nhượng Bất Động Sản Tùy Chọn Địa Phương (§ 1102.6a) hoặc Tuyên Bố Công Khai Nguy Hiểm Tự Nhiên (§ 1103.2).

- ✓ Đại lý hoặc người chuyển nhượng phải công khai vị trí trong một khu vực đứt gãy động đất được xác định rõ cho những người mua tiềm năng
- ✓ Công khai được yêu cầu khi có kiến thức thực tế HOẶC khi một bản đồ đã được cung cấp và thông báo được đăng tại các văn phòng hạt
- ✓ Công khai được gửi qua Tuyên Bố Công Khai Chuyển Nhượng Bất Động Sản Tùy Chọn Địa Phương hoặc Tuyên Bố Công Khai Nguy Hiểm Tự Nhiên
- ✓ Nếu bản đồ không đủ chính xác/tỷ lệ, đại lý phải đánh dấu 'Có' trên NHD trừ khi báo cáo § 1103.4 xác minh rằng tài sản không nằm trong khu vực nguy hiểm

45.9 Yêu Cầu Tiết Lộ Khu Vực Nguy Hiểm Do Động Đất

Một người đại diện cho người chuyển nhượng bất động sản nằm trong một khu vực nguy hiểm do động đất được chỉ định, hoặc người chuyển nhượng hoạt động mà không có người đại diện, phải tiết lộ cho bất kỳ người chuyển nhượng tiềm năng nào rằng tài sản nằm trong một khu vực nguy hiểm do động đất. Các điều kiện kích hoạt (kiến thức thực tế hoặc bản đồ được cung cấp cộng với thông báo được đăng) và các phương pháp phân phối phản ánh các quy tắc về vùng lỗi động đất, sử dụng Local Option hoặc Natural Hazard Disclosure Statement theo các giao dịch của Bộ Luật Dân Sự § 1103.

- ✓ Yêu cầu tiết lộ vị trí trong một khu vực nguy hiểm do động đất được chỉ định đối với các người chuyển nhượng tiềm năng
- ✓ Được kích hoạt bởi kiến thức thực tế HOẶC một bản đồ được cung cấp cộng với thông báo hạt được đăng
- ✓ Được phân phối thông qua Local Option Real Estate Transfer Disclosure Statement hoặc Natural Hazard Disclosure Statement
- ✓ Người đại diện đánh dấu 'Có' trên NHD nếu độ chính xác của bản đồ không đủ, trừ khi báo cáo § 1103.4 xác minh ngược lại

45.10 Công Bố Gia Cố Chống Cháy Trong Các Vùng Nguy Hiểm Cháy

Vào hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2021, những người bán bất động sản trong vùng mức độ nguy hiểm cháy cao hoặc rất cao, nơi nhà được xây dựng trước ngày 1 tháng 1 năm 2010, phải cung cấp thông báo công bố nêu rõ rằng nhà đó trước mã xây dựng Wildfire Urban Interface và hướng dẫn người mua truy cập readyforwildfire.org. Người bán phải công bố các tính năng dễ bị tổn thương đã biết (ví dụ: cửa thông gió không chống than tro, tấm gỗ lắc chưa xử lý, cảnh quan dễ cháy trong vòng năm feet, cửa sổ một tấm/không cường lực).

- ✓ Áp dụng cho các nhà ở trong các vùng mức độ nguy hiểm cháy cao/rất cao được xây dựng trước ngày 1 tháng 1 năm 2010
- ✓ Người bán phải công bố những tính năng dễ bị tổn thương từ lửa rừng nào họ biết, và (sau ngày 1 tháng 7 năm 2025) những tính năng cải tạo chi phí thấp nào đã được hoàn thành
- ✓ Nếu tồn tại báo cáo kiểm tra cuối cùng theo Mã Chính phủ 51182, người bán phải cung cấp bản sao hoặc nơi có thể lấy được

45.11 Bảo Vệ Trách Nhiệm Pháp Lý và Báo Cáo của Chuyên Gia/Bên Thứ Ba

Người bán hoặc đại lý của người bán hoặc người mua không chịu trách nhiệm về các lỗi, thiếu chính xác hoặc sơ sót không nằm trong kiến thức cá nhân của họ nếu thông tin được cung cấp kịp thời bởi các cơ quan công cộng hoặc các chuyên gia đủ tiêu chuẩn và đã sử dụng sự cẩn trọng thông thường. Việc giao tải báo cáo của một kỹ sư được cấp phép, người khảo sát đất, địa chất viên hoặc chuyên gia nguy hiểm tự nhiên đáp ứng yêu cầu tuân thủ (substituted disclosure). Các báo cáo của chuyên gia cũng phải xác định và, khi có liên quan, cung cấp thông báo cho các khu vực ảnh hưởng của sân bay, thẩm quyền của Ủy ban Bảo tồn và Phát triển Vịnh San Francisco, Quyền Canh nông (trong bán kính một dặm của đất nông nghiệp được chỉ định), và Hoạt động Khai thác (trong bán kính một dặm của một mỏ được báo cáo).

- ✓ Người bán và đại lý không chịu trách nhiệm về các lỗi ngoài kiến thức cá nhân của họ nếu dựa trên thông tin từ cơ quan/chuyên gia và sử dụng sự cẩn trọng thông thường
- ✓ Báo cáo từ một kỹ sư được cấp phép, người khảo sát, địa chất viên hoặc chuyên gia nguy hiểm có thể phục vụ như là substituted disclosure
- ✓ Báo cáo của chuyên gia phải bao gồm các thông báo về Sân bay, BCDC, Quyền Canh nông, và Hoạt động Khai thác khi có liên quan

45.12 Công Bố Khu Vực Ngập Lụt Do Đập

Một đại lý cho người chuyển nhượng, hoặc người chuyển nhượng không có đại lý, của tài sản bất động sản trong khu vực có nguy cơ ngập lụt được thể hiện trên bản đồ ngập lụt (Water Code Section 6161) phải công bố sự kiện này cho những người nhận chuyển nhượng tiềm năng. Giống như công bố nguy hiểm lũ lụt, nó chỉ áp dụng khi có kiến thức thực tế hoặc danh sách ô đất được đăng và được gửi thông qua Tuyên Bố Công Bố Nguy Hiểm Tự Nhiên hoặc Tuyên Bố Công Bố Bất Động Sản Tùy Chọn Địa Phương.

- ✓ Cần công bố khi tài sản nằm trong khu vực ngập lụt/ngập nước tiềm năng trên bản đồ ngập lụt được phê duyệt
- ✓ Được kích hoạt bởi kiến thức thực tế của người chuyển nhượng/đại lý hoặc danh sách ô đất được biên dịch có thông báo được đăng
- ✓ Được gửi thông qua Tuyên Bố Công Bố Nguy Hiểm Tự Nhiên hoặc Tuyên Bố Công Bố Bất Động Sản Tùy Chọn Địa Phương

45.13 Hướng Dẫn An Toàn Động Đất cho Tài Sản Thương Mại - Giao Dịch

Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 1993 trở đi, người chuyển nhượng hoặc đại lý của bất kỳ tòa nhà xây không dùng gạch bê tông cốt thép nào có sàn hoặc mái khung gỗ, được xây dựng trước ngày 1 tháng 1 năm 1975, phải giao cho người mua một bản sao Hướng Dẫn An Toàn Động Đất của Chủ Sở Hữu Tài Sản Thương Mại càng sớm càng tốt trước khi bán, chuyển nhượng hoặc trao đổi.

- ✓ Áp dụng cho các tòa nhà xây không dùng gạch bê tông cốt thép với sàn/mái khung gỗ được xây dựng trước ngày 1 tháng 1 năm 1975
- ✓ Người chuyển nhượng hoặc đại lý phải giao Hướng Dẫn An Toàn Động Đất của Chủ Sở Hữu Tài Sản Thương Mại trước khi chuyển nhượng
- ✓ Một số giao dịch được mô tả trong Mục 8893.3 được miễn trừ khỏi yêu cầu này

45.14 Trách Nhiệm Tiết Lộ Thiếu Hụt Chống Động Đất của Người Chuyển Nhượng

Người chuyển nhượng một căn nhà phải tiết lộ các thiếu hụt về khả năng chịu động đất trong phạm vi kiến thức thực tế của họ mà là trọng yếu đối với giao dịch. Tiết lộ bị giới hạn trong kiến thức thực tế—không có nghĩa vụ kiểm tra. Người chuyển nhượng cũng phải tiết lộ bất kỳ biện pháp khắc phục nào được thực hiện để giải quyết các mục được liệt kê.

- ✓ Người chuyển nhượng phải tiết lộ các thiếu hụt chống động đất trong phạm vi kiến thức thực tế mà là trọng yếu: thiếu bu lông neo cố định tấm sill, tường cripple chu vi không được bó, tường tầng một không được bó, nền móng hoặc tường xây không được gia cố, phòng có thể ở phía trên garage, và bình nước nóng không được neo/không được buộc
- ✓ Người chuyển nhượng phải tiết lộ thông tin trọng yếu trong phạm vi kiến thức thực tế của họ liên quan đến các biện pháp khắc phục hoặc cải tiến được thực hiện để giải quyết các mục này
- ✓ Nghĩa vụ tiết lộ bị giới hạn trong các mục trong phạm vi kiến thức thực tế của người chuyển nhượng

45.15 Hướng Dẫn Về Động Đất Cho Người Cấp Phép Bất Động Sản

Không có bất kỳ chuyển nhượng quyền sở hữu nào bị vô hiệu vì không tuân thủ chương tiết lộ về động đất. Trách vụ của người cấp phép bất động sản chỉ giới hạn ở việc cung cấp cho người bán một bản sao của Hướng Dẫn An Toàn Động Đất Dành Cho Chủ Nhà để giao cho người nhận chuyển nhượng tiềm năng theo Bộ Luật Dân Sự § 2079.8.

- ✓ Không bất kỳ chuyển nhượng quyền sở hữu nào được vô hiệu hóa dựa trên việc không tuân thủ chương tiết lộ về động đất
- ✓ Trách vụ của người cấp phép chỉ giới hạn ở việc cung cấp cho người bán một bản sao của Hướng Dẫn An Toàn Động Đất Dành Cho Chủ Nhà để giao cho người nhận chuyển nhượng (Bộ Luật Dân Sự § 2079.8)

45.16 Chỉ định các Vùng mức Độ Nguy Hiểm Cháy

Người Trưởng phòng Cứu hỏa Tiểu bang xác định các vùng mức độ nguy hiểm cháy vừa phải, cao và rất cao bằng cách sử dụng tiêu chí trên toàn tiểu bang (fuel loading, slope, fire weather, wind). Các cơ quan địa phương phải chỉ định các vùng này bằng sắc lệnh trong vòng 120 ngày kể từ khi nhận được các khuyến nghị và có thể tăng nhưng không bao giờ giảm mức độ nguy hiểm cháy được xác định bởi Người Trưởng phòng Cứu hỏa Tiểu bang.

- ✓ Các cơ quan địa phương phải thông qua các sắc lệnh vùng mức độ nguy hiểm cháy trong vòng 120 ngày kể từ khi nhận được khuyến nghị của Người Trưởng phòng Cứu hỏa Tiểu bang
- ✓ Một cơ quan địa phương chỉ có thể tăng, không bao giờ giảm, mức độ nguy hiểm cháy được đặt bởi Người Trưởng phòng Cứu hỏa Tiểu bang

45.17 Yêu Cầu Không Gian Phòng Vệ 100 Feet

Chủ sở hữu/người thuê/nhà điều hành của một khu nhà ở hoặc công trình được sử dụng trong khu vực có nguy hiểm cháy rất cao phải duy trì 100 feet không gian phòng vệ từ mỗi bên và phía trước và phía sau (không vượt quá ranh giới tài sản trừ khi luật quy định). Giảm nhiên liệu mạnh mẽ hơn được yêu cầu giữa 5 và 30 feet, và một vùng chống than cơm trong vòng 5 feet của công trình.

- ✓ Phải duy trì 100 feet không gian phòng vệ xung quanh các công trình trong các khu vực có nguy hiểm cháy rất cao
- ✓ Vùng chống than cơm được yêu cầu trong vòng 5 feet của công trình; giảm nhiên liệu mạnh mẽ giữa 5 và 30 feet

45.18 Trách Nhiệm của Tiểu Bang / Công Bố Cháy Rừng Vùng Hoang Dã

Người chuyển nhượng tài sản bất động sản nằm trong khu vực trách nhiệm của tiểu bang (được phân loại bởi hội đồng theo § 4125) phải công bố với bên chuyển nhượng dự kiến rằng tài sản nằm trong khu vực hoang dã có thể chứa đựng những rủi ro và nguy hiểm cháy rừng đáng kể và tuân theo các yêu cầu của § 4291. Người chuyển nhượng cũng phải công bố (ngoại trừ trong các quận đã nhận trách nhiệm về lửa) rằng tiểu bang không chịu trách nhiệm cung cấp bảo vệ chống cháy cho các cấu trúc trong vùng hoang dã trừ khi có thỏa thuận hợp tác. Công bố được thực hiện qua Bản Khai Bố Lựa Chọn Địa Phương hoặc Bản Khai Bố Mối Nguy Hiểm Tự Nhiên.

- ✓ Người chuyển nhượng phải công bố vị trí nằm trong khu vực trách nhiệm của tiểu bang với rủi ro cháy rừng vùng hoang dã đáng kể và nghĩa vụ § 4291
- ✓ Phải công bố rằng tiểu bang không chịu trách nhiệm bảo vệ chống cháy cho các cấu trúc trừ khi có thỏa thuận hợp tác
- ✓ Được kích hoạt bởi kiến thức thực tế HOẶC một bản đồ được cung cấp có thông báo quận được đăng
- ✓ Gửi qua Bản Khai Bố Bất Động Sản Lựa Chọn Địa Phương hoặc Bản Khai Bố Mối Nguy Hiểm Tự Nhiên

45.19 Không Có Trách Vụ Cập Nhật Sau Khi Tuân Thủ

Sau khi người bán và đại lý tuân thủ Mục 1103.2, họ được giải phóng khỏi trách vụ tiếp tục đối với những mục thông tin đó. Họ không cần thông báo cho người mua nếu thông tin sau đó trở nên không chính xác do tác động của chính phủ, sửa đổi bản đồ hoặc sự kiện khác—trừ khi người bán hoặc đại lý có kiến thức thực tế rằng thông tin đã trở nên không chính xác.

- ✓ Sau khi tuân thủ, người bán và đại lý không có trách vụ cập nhật các công khai cho các sửa đổi bản đồ hoặc thay đổi sau này
- ✓ Ngoại lệ là khi người bán hoặc đại lý có kiến thức thực tế rằng thông tin đã trở nên không chính xác

CHAPTER 46

Other Statutory Disclosures and Notices on Sale

46.1 Các Trường Hợp Miễn Trừ Công Bố Về Cái Chết và HIV/AIDS

Chủ sở hữu bất động sản hoặc đại lý không bắt buộc phải công bố về cái chết của cư dân xảy ra trước hơn ba năm trước khi đưa ra lời đề nghị, hoặc rằng cư dân sống chung với HIV hoặc chết vì các biến chứng liên quan đến AIDS, vì đây không phải những sự kiện thực chất yêu cầu công bố. Đây là một quy tắc công bố thông tin được kiểm tra nhiều nhất ở California.

- ✓ Không cần công bố về cái chết tại bất động sản xảy ra trước hơn 3 năm trước ngày người nhận chuyển nhượng đưa ra lời đề nghị mua, cho thuê hoặc thuê nhà
- ✓ Không cần công bố rằng cư dân sống chung với HIV hoặc chết vì các biến chứng liên quan đến AIDS
- ✓ Không có quyền hành động phát sinh chống lại chủ sở hữu hoặc đại lý vì không công bố những sự kiện này
- ✓ Phần này KHÔNG miễn trừ chủ sở hữu hoặc đại lý khỏi việc đưa ra tuyên bố gian dối cố ý trong phản hồi trước một câu hỏi trực tiếp về các ca tử vong tại bất động sản
- ✓ Thuật ngữ 'đại lý' bao gồm bất kỳ người nào được cấp phép theo Luật Bất động sản (BPC § 10000 et seq.)

46.2 Yêu cầu Thông báo Cơ sở dữ liệu Megan's Law

Mọi hợp đồng cho thuê/hợp đồng thuê nhà ở cho tài sản dân cư một gia đình (và tài sản nhiều đơn vị có hơn bốn đơn vị) được thực hiện vào hoặc sau ngày 1 tháng 7 năm 1999, và mọi hợp đồng bán cho tài sản dân cư 1-4 đơn vị, phải chứa thông báo cơ sở dữ liệu tội phạm tình dục được chỉ định ở kích thước ít nhất 8 điểm. Các hợp đồng vào hoặc sau ngày 1 tháng 4 năm 2006 phải tham chiếu đến trang web www.meganslaw.ca.gov. Giao nhận thông báo thỏa mãn yêu cầu công khai; người cho thuê/người bán/môi giới không cần cung cấp thông tin bổ sung về gần gũi tội phạm tình dục được đăng ký.

- ✓ Thông báo Megan's Law bắt buộc ở kích thước 8 điểm trong các hợp đồng cho thuê được chỉ định và hợp đồng bán tài sản dân cư 1-4 đơn vị
- ✓ Các hợp đồng vào hoặc sau ngày 1 tháng 4 năm 2006 phải tham chiếu đến www.meganslaw.ca.gov
- ✓ Giao nhận thông báo giải phóng môi giới/người bán khỏi việc cung cấp thông tin bổ sung về gần gũi tội phạm tình dục

46.3 Báo Cáo Công Khai Về Cảnh Báo Khói Cần Thiết Khi Chuyển Nhượng

Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 1986 trở đi, người chuyển nhượng bất kỳ tài sản bất động sản nào chứa một ngôi nhà gia đình đơn — dù bằng cách bán, trao đổi, hay hợp đồng bán bất động sản (Civil Code § 2985) — phải giao cho người nhận một bản khai báo bằng văn bản chỉ ra rằng người chuyển nhượng tuân thủ các yêu cầu về cảnh báo khói. Công khai có thể là một phần của biên lai cho tiền ký cược, một phụ lục, hoặc một tài liệu riêng biệt. Các cảnh báo khói phải được phê duyệt và liệt kê bởi Chánh án Lửa của Tiểu Bang vào thời điểm lắp đặt; các cảnh báo chạy bằng pin đáp ứng tiêu chuẩn Mục 13114 thỏa mãn yêu cầu trừ khi bị cấm theo quy tắc địa phương.

- ✓ Người chuyển nhượng phải giao một bản khai báo tuân thủ cảnh báo khói bằng văn bản càng sớm càng tốt trước khi chuyển nhượng quyền sở hữu (hoặc trước khi ký hợp đồng bán bất động sản)
- ✓ Giao có thể được thực hiện trực tiếp hoặc qua thư cho người nhận/người chuyển nhượng hoặc đại lý được ủy quyền của họ; giao cho vợ/chồng được coi là giao trừ khi hợp đồng quy định khác
- ✓ 「Ngôi nhà gia đình đơn」 bao gồm các nhà ở một hoặc hai đơn vị nhưng không bao gồm nhà sản xuất, nhà di động và huggies thương mại

46.4 Chứng Chỉ Bán Hàng của Người Bán về Sự Cố Định của Bình Nóng Lạnh

Tất cả các bình nóng lạnh gia dân cư mới, thay thế và hiện có phải được cố định, neo hoặc buộc để chống chuyển vị do động đất theo Bộ Quy Tắc Ống Nước California. Người bán bất động sản chứa bình nóng lạnh phải chứng thực bằng văn bản cho người mua tiềm năng rằng phần này đã được tuân thủ.

- ✓ Chứng chỉ bình nóng lạnh của người bán phải bằng văn bản và có thể được đưa vào Hướng Dẫn Chủ Nhà về An Toàn Động Đất, hợp đồng bán hàng/biên lai đặt cọc, hoặc Tuyên Bố Tiết Lộ Chuyển Nhượng (Bộ Luật Dân Sự § 1102.6/1102.6a)
- ✓ Thuật ngữ 'bình nóng lạnh' có nghĩa là bộ sưởi ấm tiêu chuẩn có dung tích không quá 120 gallon mà bộ kit buộc được thiết kế sẵn dễ dàng có sẵn; chủ sở hữu không được đuổi khách thuê để tuân thủ phần này

46.5 Chứng chỉ Kiểm Tra Kiểm Soát Sâu Bệnh Kết Cấu

Một công ty kiểm soát sâu bệnh đã đăng ký có trách vụ, khi được yêu cầu, chuẩn bị và giao một chứng chỉ xác nhận sự có mặt hoặc vắng mặt của các loài sâu bệnh hoặc sinh vật phá hủy gỗ trong các khu vực nhìn thấy được và có thể tiếp cận được. Chứng chỉ này rất quan trọng trong các giao dịch bất động sản nơi cần có báo cáo mites/sâu bệnh làm công khai thông tin. Các chứng chỉ khác nhau tùy thuộc vào việc có phát hiện nhiễm bệnh hay không và việc công việc khắc phục đã được hoàn thành hay chưa.

- ✓ Chứng chỉ là một tuyên bố bằng văn bản xác nhận sự vắng mặt hoặc có mặt của các loài sâu bệnh hoặc sinh vật phá hủy gỗ được phát hiện trong các khu vực nhìn thấy được và có thể tiếp cận được
- ✓ Một công ty đã đăng ký phải, nếu được người đặt hàng kiểm tra yêu cầu, chuẩn bị và giao một chứng chỉ
- ✓ Chứng chỉ phải công khai bất kỳ khuyến nghị nào chưa được hoàn thành tại thời điểm cấp chứng chỉ
- ✓ Một bảo hành bằng văn bản cho việc xử lý khí phải được cung cấp bởi công ty đã đăng ký có hợp đồng với chủ sở hữu

46.6 Các Tuyên Bố Sai Lệch Bị Cấm Về Homestead Declarations

Một homestead declaration là một tài liệu được ghi lại một cách tự nguyện liên quan đến exemption homestead theo Code of Civil Procedure § 704.710. Là bất hợp pháp đối với dịch vụ lệ phí homestead khi đưa ra các tuyên bố không đúng sự thật hoặc gây hiểu lầm gợi ý rằng ghi lại homestead declaration sẽ ngăn chặn bán buộc nhà ở của người nợ, ngăn chặn việc tịch thu thế chấp/deed of trust/mechanic's lien, được yêu cầu bởi pháp luật, hoặc có liên quan đến việc lấy miễn trừ thuế bất động sản của chủ nhà. Các ứng cử viên thi cần phân biệt được homestead declaration được ghi lại với miễn trừ homestead tự động có sẵn cho tất cả chủ sở hữu.

- ✓ Ghi lại homestead declaration KHÔNG ngăn chặn bán buộc bởi chủ nợ hoặc tịch thu thế chấp/deed of trust/mechanic's lien
- ✓ Homestead declaration không được yêu cầu bởi pháp luật và không liên quan đến miễn trừ thuế bất động sản của chủ nhà
- ✓ Miễn trừ homestead theo CCP § 704.710 có sẵn cho tất cả mọi người, không chỉ những người ghi lại declaration

46.7 Công Bố Dịch Vụ Cấp Homestead Bắt Buộc và Giới Hạn Phí

Bất kỳ người cung cấp dịch vụ nộp đơn homestead phải công bố rằng dịch vụ không liên kết với bất kỳ cơ quan chính phủ nào, rằng việc ghi chép là tự nguyện, rằng việc ghi chép không bảo vệ nhà chống lại việc bán buộc, và rằng chủ sở hữu có thể tự ghi chép một tuyên bố. Thông báo phải xuất hiện ở đầu mỗi trang bằng kiểu 12 điểm in đậm trong một hộp có đường viền nặng. Dịch vụ phải giao tuyên bố được công chứng cho người ghi chép huyện trong vòng 10 ngày, thanh toán tất cả các khoản phí công chứng/ghi chép, và không được tính phí cho đến sau khi ghi chép. Tổng chi phí (bao gồm tất cả các khoản phí) không được vượt quá $25.

- ✓ Thông báo phải nêu rõ rằng dịch vụ KHÔNG liên kết với bất kỳ cơ quan chính phủ nào và rằng việc ghi chép là tự nguyện
- ✓ Tuyên bố homestead được công chứng phải được giao cho người ghi chép huyện không muộn hơn 10 ngày sau khi công chứng
- ✓ Không được tính phí cho đến sau khi ghi chép, và tổng chi phí không được vượt quá $25
- ✓ Các luật sư thực hiện dịch vụ này cho các khách hàng được giữ lại bị loại trừ khỏi định nghĩa dịch vụ nộp đơn homestead

46.8 Định Nghĩa và Ngoại Lệ Của Phí Chuyển Nhượng

Phí chuyển nhượng là bất kỳ yêu cầu thanh toán phí nào được áp đặt trong một hiệp ước, hạn chế hoặc điều kiện trong một deed, hợp đồng, công cụ bảo đảm hoặc tài liệu khác ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng tài sản bất động sản mà yêu cầu một khoản phí khi chuyển nhượng. Ngoại lệ bao gồm các phí/thuế của chính phủ, phí lien cơ học, chuyển nhượng theo lệnh của tòa án, phí giải thể hôn nhân, phí quản lý bất động sản/ủy thác, phí của người cho vay, và đánh giá Phát Triển Lợi Ích Chung.

- ✓ Phí chuyển nhượng là một khoản phí được kích hoạt bởi việc chuyển nhượng được áp đặt thông qua hiệp ước, hạn chế hoặc điều kiện đối với tài sản bất động sản.
- ✓ Các phí của chính phủ, thuế, mechanics' liens, và đánh giá CID KHÔNG phải là phí chuyển nhượng.

46.9 Yêu Cầu Tài Liệu Tiết Lộ Phí Chuyển Nhượng

Đối với các khoản phí chuyển nhượng, một tài liệu riêng có tiêu đề 'Payment of Transfer Fee Required' với kiểu chữ đậm ít nhất 14 điểm phải được ghi lại. Nó phải bao gồm tên các chủ sở hữu, mô tả pháp lý, APN, số tiền phí hoặc phần trăm, các ví dụ chi phí dolarlarng ($250,000/$500,000/$750,000 đối với bất động sản dân cư), các điều khoản hết hạn, mục đích của quỹ và thực thể nhận với thông tin liên hệ.

- ✓ Tài liệu tiết lộ phải có tiêu đề 'Payment of Transfer Fee Required' với kiểu chữ đậm ít nhất 14 điểm
- ✓ Đối với bất động sản dân cư, các ví dụ chi phí dolar thực tế phải được hiển thị cho các căn nhà có giá $250,000, $500,000 và $750,000
- ✓ Tài liệu phải được ghi lại tại quận nơi đặt bất động sản và xác định số tiền phí, mục đích và thực thể nhận
- ✓ Các khoản phí chuyển nhượng riêng tư được tạo vào hoặc sau ngày 8 tháng 2 năm 2011 cũng yêu cầu thông báo kiểu chữ đậm 14 điểm rằng FHFA/FHA sẽ không giao dịch các khoản thế chấp trên bất động sản bị gánh chịu bởi một hợp đồng phí chuyển nhượng riêng tư mà không mang lại lợi ích trực tiếp

46.10 Cấm Phí Chuyển Nhượng Sau Ngày 1 Tháng 1 Năm 2019

Từ ngày 1 tháng 1 năm 2019 trở đi, không được tạo ra phí chuyển nhượng. Bất kỳ phí chuyển nhượng nào được tạo ra vi phạm quy tắc này đều vô hiệu đối với chính sách công cộng. Có những ngoại lệ hạn chế đối với các cam kết phí chuyển nhượng ngoại lệ theo luật liên bang và đối với một số cam kết giải quyết tranh chấp hoặc được phê duyệt bởi chính phủ trước ngày 1 tháng 6 năm 2009 đáp ứng các yêu cầu cụ thể.

- ✓ Không được tạo ra phí chuyển nhượng nào từ ngày 1 tháng 1 năm 2019 trở đi
- ✓ Bất kỳ phí chuyển nhượng nào được tạo ra vi phạm quy tắc đều vô hiệu đối với chính sách công cộng

46.11 Giao Bản Báo Cáo Kiểm Soát Sâu Bệnh Công Trình

Càng sớm càng tốt trước khi chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc thực hiện hợp đồng bán bất động sản, người chuyển nhượng, chủ sở hữu quyền sử dụng, hoặc đại lý phải giao cho người nhận quyền sở hữu bản sao của báo cáo kiểm tra sâu bệnh công trình, với điều kiện rằng chứng nhận hoặc chuẩn bị báo cáo là điều kiện của hợp đồng hoặc yêu cầu của tài chính. Giao nhận có thể được thực hiện trực tiếp hoặc qua thư cho người nhận quyền sở hữu hoặc một người được ủy quyền; giao nhận cho một trong hai vợ chồng được coi là giao nhận cho người nhận quyền sở hữu trừ khi hợp đồng có quy định khác. Việc chuyển nhượng không bị vô hiệu chỉ vì không tuân thủ trừ khi sự không tuân thủ đó sẽ là cơ sở độc lập để hủy bỏ.

- ✓ Báo cáo kiểm soát sâu bệnh phải được giao càng sớm càng tốt trước khi chuyển nhượng quyền sở hữu khi được yêu cầu bởi hợp đồng hoặc tài chính
- ✓ Giao nhận cho một trong hai vợ chồng được coi là giao nhận cho người nhận quyền sở hữu trừ khi hợp đồng có quy định khác
- ✓ Không tuân thủ không làm vô hiệu việc chuyển nhượng trừ khi đó sẽ là cơ sở để hủy bỏ

46.12 Tiết Lộ Thiết Bị Ống Nước Tiết Kiệm Nước

Đối với tất cả các sửa chữa hoặc cải tiến tòa nhà đối với tài sản nhà ở một gia đình, người xin phép phải thay thế các thiết bị ống nước không đạt tiêu chuẩn bằng các thiết bị tiết kiệm nước như một điều kiện của phê duyệt phép cuối cùng. Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2017, tất cả các thiết bị không đạt tiêu chuẩn trong các nhà ở một gia đình phải được thay thế. Người bán tài sản nhà ở một gia đình phải tiết lộ bằng văn bản yêu cầu thay thế và liệu tài sản có chứa bất kỳ thiết bị ống nước không đạt tiêu chuẩn nào hay không.

- ✓ Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2017, các thiết bị ống nước không đạt tiêu chuẩn trong nhà ở một gia đình phải được thay thế bằng các thiết bị tiết kiệm nước
- ✓ Người bán phải tiết lộ bằng văn bản liệu tài sản có chứa các thiết bị ống nước không đạt tiêu chuẩn hay không
- ✓ Người bán phải xác nhận rằng tiết lộ thiết bị ống nước là đại diện của chính người bán, không phải của đại lý, và không phải là bảo đảm (Civil Code § 1102.155)

46.13 Phân Phối Các Tài Liệu về Nguy Hiểm và Năng Lượng

Khi các tài liệu thông tin bắt buộc được giao cho người mua—tài liệu về Environmental Hazards, Homeowner's/Commercial Property Owner's Guide to Earthquake Safety, hoặc Home Energy Rating Program—người bán hoặc môi giới không cần phải cung cấp thêm thông tin chung về các chủ đề này, và tài liệu được coi là đủ để thông báo cho người mua. Tuy nhiên, điều này không bao giờ giải phóng nghĩa vụ công bố các nguy hiểm đã biết ảnh hưởng đến tài sản.

- ✓ Phân phối tài liệu bắt buộc được coi là đủ để thông báo cho người mua về các nguy hiểm chung/chủ đề năng lượng
- ✓ Các tài liệu không làm tăng hoặc giảm nghĩa vụ công bố của người bán/môi giới đối với các nguy hiểm đã biết trên tài sản
- ✓ Áp dụng cho các nguy hiểm về môi trường, an toàn động đất (dân cư và thương mại), và các tài liệu về xếp hạng năng lượng nhà ở

46.14 Thông Báo Đường Ống Trong Hợp Đồng Bán

Mỗi hợp đồng bán bất động sản dân cư một gia đình được ký kết vào hoặc sau ngày 1 tháng 7 năm 2013 phải chứa, bằng loại chữ ít nhất 8 điểm, thông báo thông báo cho người mua rằng thông tin vị trí đường ống truyền tải gas và chất lỏng nguy hiểm có sẵn thông qua Hệ Thống Lập Bản Đồ Đường Ống Quốc Gia (NPMS). Việc gửi thông báo được coi là đầy đủ để thông báo cho người mua, nhưng không thay đổi các nghĩa vụ công bố hiện tại.

- ✓ Hợp đồng bán SFR vào hoặc sau ngày 1 tháng 7 năm 2013 phải bao gồm thông báo đường ống bằng loại chữ ít nhất 8 điểm
- ✓ Thông báo hướng dẫn người mua đến trang web Hệ Thống Lập Bản Đồ Đường Ống Quốc Gia (NPMS)
- ✓ Việc gửi thông báo không thay đổi các nghĩa vụ công bố khác của người bán/môi giới

46.15 Cấm Các Lời Đề Nghị Không Được Yêu Cầu ở Fire ZIP Codes

Mục 2079.26 cấm đưa ra lời đề nghị không được yêu cầu để mua tài sản bất động sản dân cư trong các mã ZIP bị ảnh hưởng bởi cháy LA/Ventura được chỉ định. Trước khi chuyển nhượng quyền sở hữu, người mua và người bán phải thực hiện một chứng thực bằng văn bản xác nhận rằng việc mua không phải từ một lời đề nghị không được yêu cầu, tạo ra một sự giả định rằng lời đề nghị được yêu cầu trừ khi có bằng chứng rõ ràng và thuyết phục cho thấy khác. Người mua phải ghi chứng thực cùng với bản đề. Một người được cấp phép vi phạm điều này bị coi là vi phạm luật cấp phép của họ. Bài viết này được lập lại vào ngày 1 tháng 1 năm 2027.

- ✓ Các lời đề nghị không được yêu cầu để mua tài sản dân cư trong các mã ZIP cháy được liệt kê bị cấm
- ✓ Người mua và người bán phải thực hiện một chứng thực bằng văn bản xác nhận rằng lời đề nghị được yêu cầu trước khi chuyển nhượng quyền sở hữu
- ✓ Người được cấp phép đưa ra lời đề nghị bằng văn bản vi phạm bị coi là vi phạm luật cấp phép

✓

Người bán có thể hủy bỏ hợp đồng mua bán cho đến bốn tháng sau khi thực hiện; những người vi phạm phải đối mặt với phạt dân sự lên tới $25,000

46.16 Các Ngoại Lệ Từ Tiết Lộ Báo Động Khói

Yêu cầu tiết lộ báo động khói không áp dụng cho các giao dịch nhất định, phản ánh các ngoại lệ Tuyên Bố Tiết Lộ Chuyển Nhượng. Các giao dịch miễn trừ này không yêu cầu người chuyển nhượng cung cấp tuyên bố.

- ✓ Các giao dịch miễn trừ bao gồm: những giao dịch yêu cầu báo cáo công khai (B&P § 11018.1), các giao dịch được tòa án ra lệnh, các giao dịch bán nợ/người tín thác, các giao dịch fiduciary trong quản lý tài sản/quỹ tín thác, các giao dịch giữa các chủ sở hữu chung, và giao dịch cho vợ/chồng hoặc họ hàng theo dòng trực tiếp
- ✓ Cũng miễn trừ: các giao dịch giữa vợ chồng từ các lệnh ly dị/tách riêng hợp pháp, các giao dịch của Controller theo Luật Tài Sản Không Được Yêu Cầu, và các giao dịch bán đấu giá thuế theo Bộ Luật Doanh Thu và Thuế

46.17 Trách Nhiệm của Đại Lý và Biện Pháp Khắc Phục đối với Tiết Lộ Cảnh Báo Khói

Các đại lý và bên ký quỹ nói chung được bảo vệ khỏi trách nhiệm về các sai sót hoặc thiếu sót trong tiết lộ cảnh báo khói của người chuyển nhượng, ngoại trừ những người có giấy phép tham gia vào việc làm tiết lộ với kiến thức thực tế về tính sai lệch của nó. Phần này không áp đặt bất kỳ nhiệm vụ nào đối với các đại lý để theo dõi tuân thủ, không làm vô hiệu hóa quyền sở hữu do không tuân thủ, và giới hạn các thiệt hại.

- ✓ Một người có giấy phép (B&P § 10011) chỉ chịu trách nhiệm nếu tham gia vào tiết lộ với kiến thức thực tế về tính sai lệch của nó
- ✓ Không có giao dịch chuyển nhượng nào bị vô hiệu hóa do không tuân thủ; biện pháp khắc phục duy nhất là thiệt hại thực tế không vượt quá $100, không bao gồm chi phí tòa án và phí luật sư

46.18 Công Khai Thông Tin Kiểm Tra Ban Công/Sân Thượng Khi Bán Nhà

Các tòa nhà có ba hoặc nhiều hơn các đơn vị dân cư đa gia đình phải được kiểm tra các phần tử ngoài được nâng cao (ban công, sân thượng, hiên, cầu thang, lối đi bộ cao hơn sáu feet so với mặt đất và phụ thuộc vào gỗ) bởi một chuyên gia có giấy phép. Báo cáo phải được giữ lại và công khai trong bất kỳ lần bán nhà tiếp theo nào. Đối với việc chuyển đổi căn hộ chung cư sau ngày 1 tháng 1 năm 2019, kiểm tra phải được thực hiện trước lần đóng ký quỹ đầu tiên và được gửi cho DRE như một điều kiện để cấp báo cáo công khai cuối cùng.

- ✓ Các cuộc kiểm tra phải được hoàn thành trước ngày 1 tháng 1 năm 2026, và cứ sáu năm một lần sau đó
- ✓ Báo cáo kiểm tra phải được lưu giữ trong hồ sơ vĩnh viễn của chủ sở hữu trong ít nhất hai chu kỳ kiểm tra và được công khai/gửi cho người mua trong bất kỳ lần bán nhà tiếp theo nào
- ✓ Phần này không áp dụng cho các dự án phát triển lợi ích chung (Civil Code § 4100)

46.19 Yêu Cầu Công Khai Hóa cho Dịch Vụ Sao Chép Grant Deed

Dịch vụ sao chép grant deed cung cấp, thông qua thư tuyên truyền gửi qua đường bưu điện, để lấy một bản sao của grant deed hoặc hồ sơ chứng thực tài sản của chủ sở hữu với mục đích thanh toán. Việc đưa ra các tuyên bố không đúng sự thật hoặc gây hiểu lầm, ngụ ý sự liên kết với chính phủ, hoặc tuyên bố thời hạn thanh toán là bất hợp pháp. Công khai hóa bắt buộc (14 điểm in đậm, trong một ô được tạo thành bởi đường nét đậm ở đầu trang) phải nêu rõ rằng dịch vụ không liên kết với bất kỳ cơ quan chính phủ nào và chủ sở hữu có thể lấy bản sao của họ từ cơ quan ghi danh quận với phí quận được nêu.

- ✓ Công khai hóa phải nêu rõ rằng dịch vụ KHÔNG liên kết với bất kỳ cơ quan chính phủ nào và chủ sở hữu có thể lấy bản sao từ cơ quan ghi danh quận với phí được nêu
- ✓ Việc sử dụng các bì thư hoặc tên gọi giả mạo tài liệu chính phủ hoặc ngụ ý sự liên kết với chính phủ là bất hợp pháp
- ✓ Công khai hóa bắt buộc phải được in bằng kiểu 14 điểm in đậm trong một ô được tạo thành bởi đường nét đậm ở đầu mỗi trang

46.20 Báo Động Khí Thải trên Bán/Cho Thuê Nhà Di Động Đã Qua Sử Dụng

Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2020, những ngôi nhà sản xuất đã qua sử dụng, nhà di động và nhà di động đa gia đình được bán hoặc cho thuê phải có báo động khí thải hoạt động, được chấp thuận bởi Cảnh sát Trưởng Cứu Hỏa của Tiểu bang được lắp đặt trong mỗi phòng được thiết kế để ngủ vào ngày cho thuê hoặc chuyển giao quyền sở hữu. Thông tin của nhà sản xuất về hoạt động, thử nghiệm và bảo trì phải được cung cấp cho người mua hoặc người thuê.

- ✓ Yêu cầu được thỏa mãn nếu, trong vòng 45 ngày trước khi cho thuê/chuyển giao, người cho thuê/chuyển giao ký một bản khai báo rằng mỗi báo động khí thải được lắp đặt và hoạt động
- ✓ Đối với bán nhà sản xuất/nhà di động trên tài sản thực, các quy định về trách nhiệm của đại lý bất động sản trong § 13113.8(e), (f) và (g) áp dụng cho các disclosure này

46.21 Vai Trò của Nhà Phân Phối/Môi Giới trong Bán Nhà Sản Xuất

Đối với việc bán hàng của nhà phân phối các nhà ở được sản xuất mới hoặc đã qua sử dụng/nhà động cơ, các tài liệu mua hàng phải chứa các công khai được chỉ định bao gồm mô tả giá đầy đủ và thông báo. Nếu nhà phân phối cũng là một môi giới bất động sản có giấy phép, việc bán một nhà được sản xuất được cài đặt trên nền móng (§ 18551) có thể được bao gồm trong tài liệu mua hàng cho tài sản bất động sản cơ bản. Khi bán lại các nhà chưa được cài đặt trên nền móng, một nhà phân phối có thể thực hiện danh sách và thanh toán với các giấy phép bất động sản.

- ✓ Một nhà phân phối cũng là môi giới bất động sản có giấy phép có thể bao gồm bán nhà được sản xuất được cài đặt trên nền móng trong tài liệu mua hàng cho tài sản bất động sản cơ bản
- ✓ Các nhà phân phối có thể hợp tác, niêm yết nhiều và chia sẻ thanh toán với các giấy phép bất động sản khi bán lại các nhà động cơ chưa được cài đặt trên hệ thống nền móng

CHAPTER 47

Broker's Duty of Visual Inspection (Civil Code § 2079)

47.1 Trách Nhiệm của Broker trong Thực Hiện Kiểm Tra Trực Quan Có Năng Lực

Một broker hoặc nhân viên bán hàng có trách nhiệm với người mua tiềm năng của tài sản nhà ở gồm 1-4 đơn vị nhà ở (hoặc nhà sản xuất) phải thực hiện kiểm tra trực quan một cách hợp lý, năng lực và cẩn thận, đồng thời tiết lộ tất cả các sự kiện có ảnh hưởng đáng kể đến giá trị hoặc tính mong muốn mà một cuộc điều tra sẽ phát hiện. Điều này áp dụng cho cả broker niêm yết và broker hợp tác.

- ✓ Trách nhiệm áp dụng cho tài sản nhà ở gồm 1 đến 4 đơn vị nhà ở và nhà sản xuất
- ✓ Broker phải thực hiện kiểm tra trực quan hợp lý, năng lực và cẩn thận, đồng thời tiết lộ các sự kiện có tính chất quan trọng
- ✓ Trách nhiệm áp dụng cho broker niêm yết và broker hợp tác có hành động tìm kiếm người mua

47.2 Phạm vi và Tiêu chuẩn Nhiệm vụ Kiểm tra (§ § 2079.1-2079.5)

Bài viết này cũng áp dụng cho các hợp đồng thuê có quyền chọn mua, hợp đồng thuê đất, và hợp đồng bán bất động sản cho tài sản 1-4 đơn vị. Tiêu chuẩn chăm sóc là mức độ chăm sóc mà một người môi giới bất động sản thận trọng sẽ thực hiện. Kiểm tra KHÔNG bao gồm các khu vực không thể tiếp cận, khu vực ngoài trang web, hồ sơ công cộng, hoặc (đối với các đơn vị lợi ích chung) nhiều hơn đơn vị được cung cấp để bán. Hành động pháp lý vì vi phạm phải được khởi xướng trong vòng hai năm kể từ ngày sở hữu.

- ✓ Tiêu chuẩn chăm sóc = mức độ chăm sóc mà một người môi giới bất động sản thận trọng sẽ thực hiện
- ✓ Kiểm tra loại trừ các khu vực không thể tiếp cận, khu vực ngoài trang web, và hồ sơ/giấy phép công cộng
- ✓ Hành động pháp lý vì vi phạm phải được khởi xướng trong vòng 2 năm kể từ ngày sở hữu
- ✓ Người mua giữ lại nhiệm vụ phải thực hiện chăm sóc hợp lý để bảo vệ chính họ

47.3 Các Giao Dịch Được Miễn Trừ Khỏi Nghĩa Vụ Kiểm Tra (§ 2079.6)

Nghĩa vụ kiểm tra không áp dụng cho các giao dịch bán hàng yêu cầu báo cáo công khai (đất bị chia nhỏ) theo Luật B&P Mục 11018.1 hoặc 11234, hoặc các giao dịch bán hàng được thực hiện mà không có báo cáo công khai theo Mục 11010.4, trừ khi tài sản đã được chiếm dụng trước đây.

- ✓ Bài viết không áp dụng cho các giao dịch bán hàng yêu cầu cung cấp báo cáo công khai (bán khu phụ tính mới)
- ✓ Miễn trừ không áp dụng nếu tài sản đã được chiếm dụng trước đây

CHAPTER 48

California Real Property Taxation

48.1 Quy Tắc Đánh Giá Proposition 13

Proposition 13 (1978, Cal. Const. art. XIII A) giới hạn thuế tài sản ad valorem tổng quát ở mức 1% giá trị được đánh giá, cộng với mức được phê duyệt bởi cử tri cho nợ có đảm bảo. Giá trị được đánh giá (năm cơ sở) là giá trị thị trường hợp lý lúc tài sản thay đổi chủ sở hữu lần cuối cùng hoặc được xây dựng mới (hoặc giá trị 1975-76), và nó chỉ có thể tăng không quá 2% mỗi năm (hoặc CPI California nếu thấp hơn). Sự thay đổi chủ sở hữu hoặc xây dựng mới kích hoạt tái đánh giá theo giá trị thị trường hiện tại; những sự giảm tạm thời dưới giá trị cơ sở năm được tính toán được công nhận theo Proposition 8. Báo cáo Thay đổi Chủ sở hữu Sơ bộ (PCOR) được nộp cùng với bản ghi nhận quyền sở hữu, và sự thay đổi chủ sở hữu giữa vợ chồng hoặc những người đăng ký là đối tác trong quan hệ lâu dài được loại trừ khỏi tái đánh giá. Nguồn: Cal. Const. art. XIII A; Rev. & Tax. Code § § 51, 60 et seq., 480.3.

- ✓ Mức thuế tổng quát tối đa là 1% giá trị được đánh giá cộng với nợ có đảm bảo được phê duyệt bởi cử tri
- ✓ Giá trị năm cơ sở được thiết lập khi thay đổi chủ sở hữu hoặc xây dựng mới và chỉ có thể tăng tối đa 2% mỗi năm
- ✓ Sự thay đổi chủ sở hữu hoặc xây dựng mới kích hoạt tái đánh giá theo giá trị thị trường hiện tại
- ✓ Proposition 8 cho phép giảm tạm thời khi giá trị thị trường giảm dưới giá trị cơ sở năm được tính toán
- ✓ Báo cáo Thay đổi Chủ sở hữu Sơ bộ (PCOR) được nộp cùng với bản ghi nhận quyền sở hữu; những chuyển nhượng giữa vợ chồng được loại trừ khỏi tái đánh giá

48.2 Proposition 19: Chuyển Nhượng Giá Trị Năm Cơ Sở cho Người Cao Tuổi, Người Khuyết Tật và Nạn Nhân Thảm Họa

Kể từ ngày 1 tháng 4 năm 2021, Proposition 19 cho phép chủ nhà từ 55 tuổi trở lên, bị tàn tật nặng, hoặc có nhà bị hư hại đáng kể do cháy rừng hoặc thảm họa tự nhiên được công bố chính thức chuyển nhượng giá trị có thể tính thuế (giá trị năm cơ sở được điều chỉnh) của căn nhà chính của họ sang một căn nhà chính thay thế ở bất cứ đâu tại California, được mua hoặc xây dựng trong vòng hai năm trước hoặc sau khi bán ngôi nhà ban đầu. Nếu căn nhà thay thế có giá trị bằng hoặc thấp hơn, giá trị năm cơ sở được chuyển nhượng không thay đổi; nếu nó đắt hơn, chênh lệch giá trị thị trường được thêm vào giá trị năm cơ sở được chuyển nhượng. Chủ nhà 55+ hoặc khuyết tật có thể sử dụng chuyển nhượng tối đa ba lần (nạn nhân thảm họa một lần trên mỗi thảm họa). Điều này thay thế Propositions 60/90/110 trước đây, chỉ cho phép chuyển nhượng một lần, trong cùng một quận hoặc quận có sự tương ứng, và chỉ sang một ngôi nhà có giá trị bằng hoặc thấp hơn. Nguồn: Cal. Const. art. XIII A § 2.1; Rev. & Tax. Code § 69.6.

- ✓ Đủ điều kiện: chủ nhà từ 55 tuổi trở lên, bị tàn tật nặng, hoặc nạn nhân của cháy rừng hoặc thảm họa tự nhiên được công bố chính thức
- ✓ Giá trị năm cơ sở có thể được chuyển nhượng sang một căn nhà chính thay thế ở bất cứ đâu tại California, trong vòng hai năm kể từ khi bán
- ✓ Căn nhà thay thế đắt hơn làm tăng thêm chênh lệch giá trị vào giá trị năm cơ sở được chuyển nhượng
- ✓ Tối đa ba lần chuyển nhượng cho chủ nhà 55+/khuyết tật (một lần trên mỗi thảm họa cho nạn nhân thảm họa); các giới hạn one-time, same-county cũ của Props 60/90 không còn áp dụng

48.3 Đề xuất 19: Loại trừ Cha mẹ-Con cái và Ông bà-Cháu

Kể từ ngày 16 tháng 2 năm 2021, Đề xuất 19 đã thu hẹp loại trừ khỏi đánh giá lại các khoản chuyển nhượng giữa cha mẹ và con cái (và ông bà chuyển sang cháu khi cha mẹ đã qua đời). Loại trừ này hiện chỉ áp dụng cho nhà chính của người chuyển nhượng (nơi ở chính) hoặc trang trại gia đình, và chỉ khi con cái làm cho nó trở thành nơi ở chính của họ trong vòng một năm kể từ ngày chuyển nhượng (yêu cầu miễn trừ chủ nhà hoặc cựu chiến binh khuyết tật). Số tiền loại trừ được giới hạn ở giá trị năm cơ sở được điều chỉnh cộng với $1.000.000, điều chỉnh theo lạm phát hai năm một lần (khoảng $1,04 triệu cho năm 2025-2027); giá trị vượt quá giới hạn đó được đánh giá lại. Các khoản chuyển nhượng tài sản khác (cho thuê, nhà thứ hai, tài sản thương mại) được đánh giá lại toàn bộ; loại trừ 'tài sản khác' $1.000.000 cũ theo các Đề xuất 58 và 193 đã bị lập lại. Nguồn: Cal. Const. art. XIII A § 2.1(c); Rev. & Tax. Code § 63.2.

- ✓ Chỉ nhà chính (nơi ở chính) hoặc trang trại gia đình của người chuyển nhượng mới có thể đủ điều kiện cho loại trừ cha mẹ-con cái
- ✓ Con cái phải chiếm cứ nhà như là nơi ở chính trong vòng một năm kể từ ngày chuyển nhượng
- ✓ Loại trừ bao gồm giá trị năm cơ sở được điều chỉnh cộng với $1.000.000 (điều chỉnh theo lạm phát hai năm một lần); giá trị dư được đánh giá lại
- ✓ Các tài sản cho thuê, nhà nghỉ dưỡng và tài sản thương mại chuyển sang con cái được đánh giá lại toàn bộ; chuyển nhượng từ ông bà sang cháu chỉ đủ điều kiện nếu cha mẹ đã qua đời

48.4 Lịch Thuế Tài Sản California và Nợ Quá Hạn

Các khoản thuế tài sản ở California chạy trong năm tài chính từ ngày 1 tháng 7 đến ngày 30 tháng 6 và trở thành lien trên tài sản vào ngày 1 tháng 1 trước năm tài chính (ngày lien). Hóa đơn thuế được gửi vào mùa thu và phải trả bằng hai kỳ: kỳ thứ nhất đến hạn ngày 1 tháng 11 và quá hạn sau ngày 10 tháng 12; kỳ thứ hai đến hạn ngày 1 tháng 2 và quá hạn sau ngày 10 tháng 4 (ký nhớ 'No Darn Fooling Around'). Phạt 10 phần trăm được áp dụng cho mỗi kỳ quá hạn, cộng với chi phí kỳ thứ hai. Các khoản thuế chưa thanh toán vào cuối năm tài chính làm cho tài sản bị mất quyền lập ngày 1 tháng 7; chủ sở hữu có thể chuộc lại bằng cách thanh toán các khoản thuế, phạt và lãi suất hàng tháng 1,5 phần trăm, và người thu thuế có quyền bán tài sản tại cuộc bán đấu giá thuế sau năm năm bị mất quyền (ba năm đối với một số tài sản thương mại phi dân cư). Source: Rev. & Tax. Code § § 2192, 2605, 2606, 2617, 2618, 3691.

- ✓ Năm tài chính ngày 1 tháng 7 - ngày 30 tháng 6; ngày lien ngày 1 tháng 1
- ✓ Kỳ thứ nhất đến hạn ngày 1 tháng 11, quá hạn sau ngày 10 tháng 12; kỳ thứ hai đến hạn ngày 1 tháng 2, quá hạn sau ngày 10 tháng 4
- ✓ Phạt 10% được áp dụng cho mỗi kỳ quá hạn
- ✓ Tài sản bị mất quyền thuế vào ngày 1 tháng 7 sau năm chưa thanh toán; nó có thể được bán tại cuộc bán đấu giá thuế sau năm năm bị mất quyền, tuỳ thuộc vào quyền chuộc lại

48.5 California Real Estate Withholding (Mẫu FTB 593)

Ngoài việc giữ lại thuế FIRPTA liên bang đối với những người bán nước ngoài, California yêu cầu người mua (trong thực tế là người giữ ký quỹ) phải giữ lại thuế thu nhập của tiểu bang khi bán bất động sản California của bất kỳ người bán nào, cư dân hoặc không cư dân, và gửi nó đến Hội đồng Thuế nhượng quyền thương mại với Mẫu 593. Số tiền giữ lại mặc định là 3 1/3 phần trăm (0.0333) của tổng giá bán; người bán có thể chọn cách tính toán thay thế là lợi nhuận nhân với mức thuế tối đa của người bán. Không yêu cầu giữ lại nếu giá bán là $100,000 hoặc ít hơn, bất động sản là nơi cư trú chính của người bán, việc bán dẫn đến lỗ hoặc lợi nhuận bằng không, bất động sản được trao đổi theo IRC § 1031 hoặc được chuyển đổi không tự nguyện, hoặc người bán là công ty, hợp tác xã, LLC, ngân hàng, tổ chức miễn thường ngoài hoặc trang trại có sự hiện diện của California, được chứng thực trên Mẫu 593. Nguồn: Rev. & Tax. Code § 18662; Hướng dẫn Mẫu FTB 593.

- ✓ Giữ lại California áp dụng cho việc bán của bất kỳ người bán nào, bao gồm cư dân California, khác với FIRPTA nhắm vào những người bán nước ngoài
- ✓ Số tiền giữ lại mặc định là 3 1/3% của tổng giá bán, hoặc tùy chọn là lợi nhuận nhân với mức thuế tối đa của người bán
- ✓ Miễn trừ: giá bán $100,000 hoặc ít hơn, nơi cư trú chính, lỗ hoặc lợi nhuận bằng không, trao đổi § 1031, chuyển đổi không tự nguyện, và những người bán thực thể đủ điều kiện
- ✓ Người mua/người giữ ký quỹ gửi số tiền giữ lại cho Hội đồng Thuế nhượng quyền thương mại kèm Mẫu 593

48.6 Các Tiết Lộ và Quy Tắc Về Dịch Vụ Giảm Giá Trị Đánh Giá

Một dịch vụ giảm giá trị đánh giá hỗ trợ chủ sở hữu tài sản trong việc chuẩn bị các đơn xin hoặc yêu cầu để giảm giá trị được đánh giá của tài sản dân cư. Thật là bất hợp pháp khi đưa ra các tuyên bố không đúng sự thật hoặc gây hiểu lầm, chẳng hạn như đảm bảo giảm giá, ngụ ý tồn tại khoản phí hạt mà không có hoặc ngụ ý liên kết với chính phủ. Tiết lộ bắt buộc phải thông báo cho chủ sở hữu về quyền được xem xét đánh giá không chính thức miễn phí từ người đánh giá và quyền tự nộp Đơn xin Thay đổi Đánh giá với hội đồng cân bằng hạt hoặc hội đồng phúc thẩm đánh giá. Tiết lộ phải ghi chú rằng hội đồng phúc thẩm có thể nâng cao (nhưng không vượt quá giá trị được bảo vệ theo Đề xuất 13) hoặc hạ thấp giá trị tài sản.

- ✓ Tiết lộ phải nêu rõ rằng dịch vụ không liên kết với chính phủ và rằng xem xét đánh giá không chính thức có sẵn miễn phí từ người đánh giá
- ✓ Không được thu tiền cho yêu cầu xem xét cho đến khi nó được nộp cho người đánh giá, hoặc cho đơn xin phúc thẩm cho đến khi được nộp cho thư ký của hội đồng phúc thẩm
- ✓ Cần có giấy phép bằng văn bản từ chủ sở hữu tài sản trước khi nộp, và người cung cấp phải giữ bản gốc trong ba năm
- ✓ Một hội đồng phúc thẩm có thể nâng cao giá trị tài sản nhưng không vượt quá gi☒☒ trị được bảo vệ theo Đề xuất 13

48.7 Mức Thuế Chuyển Nhượng Tài Liệu

Thuế chuyển nhượng tài liệu áp dụng cho tất cả các giao dịch chuyển nhượng bất động sản trong quận và giúp các định giá viên xác định giá bán từ hồ sơ công khai. Nó được tính ở mức 55 xu cho mỗi $500 của tiền xem xét hoặc một phần của nó.

- ✓ Mức thuế chuyển nhượng tài liệu là 55 xu trên $500 tiền xem xét hoặc một phần của nó
- ✓ Áp dụng cho tất cả các giao dịch chuyển nhượng bất động sản nằm trong quận
- ✓ Nếu có lien/encumbrance còn lại và một phần giá được miễn trừ, điều này phải được nêu rõ trên deed

48.8 Miễn trừ chủ nhà và các miễn trừ đánh giá khác

Chủ sở hữu chiếm dụng một ngôi nhà làm nơi cư trú chính của họ vào ngày lien date 1 tháng 1 có thể yêu cầu miễn trừ chủ nhà, giảm giá trị được đánh giá xuống $7,000 (tiết kiệm khoảng $70 mỗi năm ở mức 1 phần trăm). Yêu cầu được nộp một lần tại sở đánh giá hạt; nộp trước 15 tháng 2 để nhận miễn trừ toàn bộ, và yêu cầu muộn nộp trước 10 tháng 12 sẽ nhận 80 phần trăm trong năm đó. Miễn trừ không thể được kết hợp với miễn trừ cựu binh tàn tật lớn hơn nhiều trên cùng một ngôi nhà. Tài sản do chính phủ, nhà thờ, trường nonprofit và các tổ chức phúc lợi nhất định sở hữu được miễn trừ hoàn toàn khỏi thế chấp. Source: Cal. Const. art. XIII § 3(k); Rev. & Tax. Code § § 218, 255.

- ✓ Miễn trừ chủ nhà loại bỏ $7,000 giá trị được đánh giá từ nơi cư trú chính do chủ sở hữu chiếm dụng
- ✓ Chiếm dụng vào ngày lien date 1 tháng 1 là bắt buộc; nộp trước 15 tháng 2 để nhận miễn trừ toàn bộ (80% nếu nộp trước 10 tháng 12)
- ✓ Miễn trừ được yêu cầu một lần và tiếp tục cho đến khi chủ sở hữu chuyển đi; nó không thể được kết hợp với miễn trừ cựu binh tàn tật
- ✓ Tài sản của chính phủ, tôn giáo, trường nonprofit và phúc lợi được miễn trừ hoàn toàn

CHAPTER 49

Fair Housing: Unruh Act, FEHA and the Holden Act

49.1 Những Loại Được Bảo Vệ Theo Đạo Luật Nhân Quyền Dân Sự Unruh

Đạo Luật Nhân Quyền Dân Sự Unruh đảm bảo tất cả những người trong California có quyền truy cập đầy đủ và bình đẳng đến các chỗ ở, lợi thế, tiện nghi, đặc quyền và dịch vụ trong tất cả các cơ sở kinh doanh bất kể các đặc điểm được bảo vệ. Những người có giấy phép bất động sản và các cơ sở kinh doanh (bao gồm các công ty môi giới và nhà cung cấp nhà ở) không được phép phân biệt đối xử. Sự vi phạm Đạo Luật ADA của liên bang cũng cấu thành vi phạm Đạo Luật Unruh.

- ✓ Các loại được bảo vệ bao gồm giới tính, chủng tộc, màu da, tôn giáo, tổ tiên, quốc tịch, khuyết tật, tình trạng sức khỏe, thông tin di truyền, tình trạng hôn nhân, định hướng tính dục, quốc tịch, ngôn ngữ chính và tình trạng nhập cư
- ✓ Áp dụng cho tất cả các cơ sở kinh doanh thuộc mọi loại
- ✓ Sự vi phạm Đạo Luật Người Khuyết Tật của Hoa Kỳ (ADA) tự động cấu thành vi phạm Đạo Luật Unruh
- ✓ Sự bảo vệ bao gồm nhận thức về một đặc điểm và liên kết với một người có đặc điểm đó

49.2 Ngoại lệ về Phân biệt Độ tuổi đối với Nhà ở dành cho Người cao tuổi

Điều 51 cấm các cơ sở kinh doanh phân biệt đối xử trong việc bán hoặc cho thuê nhà ở dựa trên độ tuổi. Tuy nhiên, một cơ sở kinh doanh có thể hợp pháp thành lập và duy trì nhà ở được thiết kế cho người cao tuổi theo Điều 51.3, miễn là nó không bị tiền áp bởi các biện pháp bảo vệ về tình trạng gia đình trong Luật Sửa đổi Công bằng trong Nhà ở Liên bang. Nhà ở được xây dựng vào hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2001 được giả định là được thiết kế cho nhu cầu của người cao tuổi nếu nó đáp ứng các tiêu chí khả năng tiếp cận được chỉ định.

- ✓ Phân biệt đối xử dựa trên độ tuổi trong việc bán hoặc cho thuê nhà ở nói chung bị cấm
- ✓ Nhà ở dành cho người cao tuổi là một ngoại lệ hợp lệ khi nó đáp ứng các tiêu chí trong Điều 51.3
- ✓ Điều này không áp dụng cho Quận Riverside
- ✓ Các biện pháp bảo vệ về tình trạng gia đình trong Luật Sửa đổi Công bằng trong Nhà ở Liên bang có thể tiền áp ngoại lệ

49.3 Hạn Chế Trong Chứng Thư Có Tính Phân Biệt Bị Vô Hiệu Hoặc Được Sửa Đổi

Các điều khoản trong chứng thư hạn chế quyền bán, cho thuê, thuê nhà, sử dụng hoặc chiếm dụng tài sản dựa trên các đặc điểm được bảo vệ theo Đoạn luật Chính phủ Mục 12955 (FEHA) là vô hiệu, kể cả những điều khoản áp đặt hình phạt, tịch thu hoặc điều kiện hoàn trả. Theo Mục 782.5, các điều khoản như vậy được coi là đã được sửa đổi để loại bỏ ngôn ngữ vi phạm. Có ngoại lệ đối với nhà ở dành cho người cao tuổi về tình trạng gia đình.

- ✓ Các điều khoản trong chứng thư hạn chế bán/cho thuê/sử dụng/chiếm dụng dựa trên các đặc điểm được bảo vệ (Gov Code 12955) là vô hiệu, bao gồm cả những điều khoản có hình phạt, tịch thu hoặc điều kiện hoàn trả
- ✓ Theo Mục 782.5, các điều khoản phân biệt trong chứng thư được coi là đã được sửa đổi để loại bỏ điều khoản vi phạm
- ✓ Ngoại lệ: đối với tình trạng gia đình, các hạn chế không áp dụng cho nhà ở đủ điều kiện dành cho người cao tuổi theo Đoạn luật Chính phủ Mục 12955.9
- ✓ Bộ Luật Dân Sự § 53 cũng vô hiệu hóa bất kỳ điều khoản trong tài liệu viết nào hạn chế quyền chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê, sử dụng hoặc chiếm dụng trên cơ sở bảo vệ

49.4 FEHA Housing Discrimination Definitions

Đạo luật Công bằng về Việc làm và Nhà ở California (FEHA) định nghĩa các thuật ngữ chính cho phân biệt đối xử trong nhà ở. 'Chủ sở hữu' bao gồm rộng rãi những người thuê, các đại lý quản lý và nhân viên môi giới/bán bất động sản. 'Phân biệt đối xử' bao gồm từ chối bán/cho thuê, xác định sai tính khả dụng, điều khoản thua kém, qu騷rối, và từ chối các điều chỉnh hợp lý/sửa đổi cho những người tàn tật.

- ✓ Thuật ngữ 'Chủ sở hữu' bao gồm những người thuê, những người thuê lại, những người được chỉ định, các đại lý quản lý và nhân viên môi giới hoặc bán bất động sản
- ✓ Thuật ngữ 'Phân biệt đối xử' bao gồm từ chối cho phép các sửa đổi hợp lý (với chi phí của người tàn tật) và từ chối cung cấp các điều chỉnh hợp lý trong các quy tắc/chính sách/dịch vụ cho những người tàn tật
- ✓ Trong việc cho thuê, chủ nhà có thể điều kiện cho phép sửa đổi dựa trên việc người thuê đồng ý khôi phục nội thất về tình trạng trước đó của nó (không bao gồm hao mòn hợp lý)
- ✓ Ngoại lệ: Từ chối cho thuê một phần của ngôi nhà một gia đình do chủ sở hữu chiếm dụng cho một người thuê phòng/phòng ký túc xá sống trong hộ gia đình không phải là phân biệt đối xử nếu chủ sở hữu tuân thủ các quy tắc thông báo chống phân biệt đối xử

49.5 Lớp Bảo Vệ Nguồn Thu Nhập

Thuật ngữ 'nguồn thu nhập' có nghĩa là thu nhập hợp pháp, có thể xác minh được được trả trực tiếp cho người thuê hoặc cho chủ nhà thay mặt người thuê, bao gồm hỗ trợ công cộng và trợ cấp nhà ở như các chứng chỉ Section 8 và chứng chỉ HUD-VASH. Chủ nhà không phải là đại diện của người thuê ngoại trừ các chứng chỉ HUD-VASH.

- ✓ Nguồn thu nhập bao gồm hỗ trợ công cộng và trợ cấp nhà ở ở cấp liên bang, tiểu bang hoặc địa phương, bao gồm các chứng chỉ Section 8 và chứng chỉ HUD-VASH
- ✓ Sự phân biệt đối xử đối với người thuê dựa trên nguồn thu nhập hợp pháp và có thể xác minh được là bị cấm

49.6 Các Lớp Được Bảo Vệ Theo FEHA

Việc phân biệt đối xử dựa trên các lớp được bảo vệ của FEHA là bất hợp pháp đối với các chủ sở hữu, các tổ chức tài chính, những người định giá, và những người tham gia vào các giao dịch liên quan đến bất động sản. FEHA bảo vệ nhiều lớp hơn so với luật công bằng về nhà ở ở cấp liên bang.

- ✓ Các đặc điểm được bảo vệ: chủng tộc, màu da, tôn giáo, giới tính, gender, gender identity, gender expression, sexual orientation, tình trạng hôn nhân, nguồn gốc quốc gia, tổ tiên, tình trạng gia đình, nguồn thu nhập, khuyết tật, tình trạng cựu quân nhân hoặc quân sự, và thông tin di truyền
- ✓ Tình trạng được bảo vệ bao gồm nhận thức rằng một người có một đặc điểm hoặc có liên kết với một người có/được coi là có một đặc điểm như vậy
- ✓ Các thực hành bị cấm bao gồm các cuộc điều tra phân biệt đối xử, thông báo/quảng cáo cho thấy sự ưu tiên, blockbusting vì lợi nhuận, từ chối truy cập MLS, và các thực hành sử dụng đất phân biệt đối xử

49.7 Holden Act Prohibition on Redlining

Luật Holden (§ 35800 et seq.) cấm các tổ chức tài chính phân biệt đối xử trong khả năng có được hoặc cung cấp hỗ trợ tài chính để mua, xây dựng, phục hồi, cải thiện hoặc tái cấp vốn cho các khu nhà ở dựa trên các điều kiện, đặc điểm hoặc xu hướng của khu phố hoặc khu vực địa lý xung quanh tài sản (redlining). Nó nhằm mục đích ngăn chặn sự suy thoái khu phố và bảo vệ vốn của chủ nhà, đồng thời khuyến khích cho vay ở các khu vực thiếu dịch vụ.

- ✓ Không có tổ chức tài chính nào được phép phân biệt đối xử trong hỗ trợ tài chính dựa trên điều kiện khu phố/địa lý trừ khi nó có thể chứng minh rằng cân nhắc là cần thiết để tránh hoạt động kinh doanh không an toàn
- ✓ Không có tổ chức tài chính nào được phép phân biệt đối xử dựa trên các đặc điểm được bảo vệ được liệt kê trong Bộ luật Chính phủ § 12955(a) hoặc (d)
- ✓ Khu nhà ở bao gồm bất động sản dân cư đã cải thiện hoặc chưa được cải thiện được chủ sở hữu chiếm dụng chứa không quá bốn đơn vị nhà ở

49.8 Cấm Phân Biệt Đối Xử Bởi Các Người Cấp Phép

Mọi người nắm giữ giấy phép theo Mã Kinh Doanh và Pháp Lệnh Nghề Nghiệp đều phải chịu hành động kỷ luật nếu, vì bất kỳ đặc điểm nào được liệt kê hoặc xác định trong Mã Dân Sự Phần 51 (Đạo Luật Quyền Dân Sự Unruh), người cấp phép từ chối thực hiện hoạt động được cấp phép, giúp đỡ hoặc xúi giục người cấp phép khác từ chối, hoặc thực hiện bất kỳ sự phân biệt hoặc hạn chế nào trong việc thực hiện hoạt động được cấp phép. Điều này áp dụng cho các người cấp phép bất động sản và hỗ trợ thực thi nhà ở công bằng.

- ✓ Người cấp phép từ chối thực hiện hoạt động được cấp phép vì đặc điểm được bảo vệ theo Mã Dân Sự § 51 phải chịu kỷ luật
- ✓ Giúp đỡ hoặc xúi giục người cấp phép khác từ chối thực hiện hoạt động được cấp phép cũng là lý do để bị kỷ luật
- ✓ Cấm thực hiện bất kỳ sự phân biệt hoặc hạn chế nào trong việc thực hiện hoạt động được cấp phép vì đặc điểm được bảo vệ
- ✓ Các rào cản kiến trúc phù hợp với các quy tắc xây dựng có liên quan của tiểu bang hoặc địa phương không cấu thành phân biệt đối xử theo phần này

49.9 Yêu Cầu Tuổi và Đơn Vị Nhà Ở cho Người Cao Tuổi

Thiết lập các định nghĩa và yêu cầu để đủ điều kiện cho các dự án nhà ở người cao tuổi ở California. Một cư dân/người cao tuổi đủ điều kiện phải 62 tuổi trở lên, hoặc 55 tuổi trở lên trong một dự án nhà ở người cao tuổi được chỉ định, phải chứa ít nhất 35 đơn vị nhà ở. Các cư dân thường trú đủ điều kiện (thường 45+) và các cư dân chăm sóc sức khỏe được phép cũng có thể ở trong các nhà ở như vậy theo các điều kiện được chỉ định.

- ✓ Một 'người cao tuổi' là 62 tuổi trở lên, hoặc 55 tuổi trở lên trong một dự án nhà ở người cao tuổi
- ✓ Một 'dự án nhà ở người cao tuổi' phải có ít nhất 35 đơn vị nhà ở
- ✓ Một 'cư dân thường trú đủ điều kiện' thường phải 45 tuổi trở lên hoặc là một vợ/chồng/người sống chung/người hỗ trợ
- ✓ CC&R có thể yêu cầu ít nhất một người cao tuổi cho mỗi đơn vị nhà ở làm cư dân thường trú chính
- ✓ Phần này không áp dụng cho Quận Riverside

49.10 Định Nghĩa Dự Án Nhà Ở Cho Người Cao Tuổi

Dự án nhà ở cho người cao tuổi là một dự án phát triển nhà ở được phát triển với hơn 20 đơn vị như một cộng đồng người cao tuổi bởi nhà phát triển của nó và được phân vùng hoặc xác định là một cộng đồng người cao tuổi. Lưu ý rằng phần cụ thể này chỉ áp dụng cho Quận Riverside, nhưng các khái niệm chung về ngưỡng tuổi cư dân đủ điều kiện xuất hiện trên khắp luật nhà ở cho người cao tuổi ở California.

- ✓ Dự án nhà ở cho người cao tuổi yêu cầu hơn 20 đơn vị được phát triển và phân vùng/được xác định là cộng đồng người cao tuổi
- ✓ Cư dân đủ điều kiện/người cao tuổi có nghĩa là 62 tuổi trở lên, hoặc 55 tuổi trở lên trong dự án nhà ở cho người cao tuổi
- ✓ Các dự án yêu cầu báo cáo công khai theo Phần B&P Code Section 11010 (đơn xin sau ngày 1 tháng 7 năm 2001) phải có báo cáo công khai như một dự án nhà ở cho người cao tuổi theo Section 11010.05

49.11 Tiêu Chuẩn Thu Nhập Tổng Hợp và Tài Chính bị Cấm

Các tổ chức tài chính không được phân biệt đối xử trong các điều khoản hỗ trợ tài chính. Chủ nhà phải tính đến tổng thu nhập của những người cùng sống tại cùng một địa điểm trên cơ sở tương tự như những người đã kết hôn. Khi có hỗ trợ tiền thuê nhà của chính phủ, tiêu chuẩn thu nhập phải dựa trên phần tiền thuê nhà mà người thuê trả.

- ✓ Tiêu chuẩn tài chính hoặc thu nhập phải tính đến tổng thu nhập của những người cùng sống tại cùng một địa điểm trên cơ sở tương tự như những người đã kết hôn
- ✓ Với hỗ trợ tiền thuê nhà của chính phủ, tiêu chuẩn thu nhập phải dựa trên phần tiền thuê nhà mà người thuê trả, không phải tiền thuê nhà toàn bộ
- ✓ Các ứng viên sử dụng hỗ trợ tiền thuê nhà phải được cung cấp lựa chọn để cung cấp bằng chứng thay thế về khả năng thanh toán thay vì lịch sử tín dụng

49.12 Trả Thù và Hỗ Trợ Phân Biệt Đối Xử Bị Cấm

Chủ sở hữu không được quấy rối, trục xuất hoặc phân biệt đối xử nếu mục đích chính là trả thù một người đã phản đối các hành vi bất hợp pháp, báo cáo chúng, làm chứng hoặc giúp đỡ người khác thực hiện quyền của họ. Ngoài ra, không được hỗ trợ, xúi giục, kích động, ép buộc hoặc cưỡng chế các hành động phân biệt đối xử.

- ✓ Cấm trả thù những người phản đối hoặc báo cáo các hành vi bất hợp pháp
- ✓ Không được hỗ trợ, xúi giục, kích động, ép buộc hoặc cưỡng chế các hành động phân biệt đối xử
- ✓ Quy định này không làm chậm các hành động trục xuất bất hợp pháp hợp pháp

49.13 Void Unlawful Restrictive Covenants

Các hạn chế vi phạp pháp luật dựa trên các đặc điểm được bảo vệ là vô hiệu lực và vi phạm luật công bằng nhà ở của tiểu bang và liên bang, bất kể có kèm theo tuyên bố rằng chúng bị huỷ bỏ hoặc vô hiệu lực hay không. Ghi chép một tài liệu để thêm hạn chế dựa trên chủng tộc là một tội phạm nhẹ.

- ✓ Các hạn chế dựa trên các đặc điểm được bảo vệ là vô hiệu lực ngay cả khi có tuyên bố rằng chúng bị huỷ bỏ hoặc vô hiệu lực
- ✓ Ghi chép một tài liệu để thêm hạn chế dựa trên chủng tộc là một tội phạm nhẹ (truy tố trong vòng 3 năm kể từ khi phát hiện ghi chép)

49.14 Trang Bìa và Sửa Đổi Thoả Ước Hạn Chế

Một county recorder, công ty bản quyền, công ty escrow, môi giới bất động sản/đại lý, hoặc hiệp hội cung cấp bản sao của tuyên bố, tài liệu quản lý hoặc deed phải đặt một trang bìa/dấu (14 điểm in đậm) nêu rõ bất kỳ hạn chế lớp được bảo vệ nào đều vô hiệu và có thể bị loại bỏ thông qua biểu mẫu Sửa Đổi Thoả Ước Hạn Chế. Từ ngày 1 tháng 7 năm 2022, các môi giới/đại lý/bản quyền/escrow có kiến thức thực tế về thoả ước bất hợp pháp có thể phải thông báo cho chủ sở hữu về khả năng loại bỏ nó.

- ✓ Các công ty môi giới, đại lý, bản quyền và escrow phải đính kèm trang bìa thông báo in đậm 14 điểm về các hạn chế vô hiệu khi cung cấp tuyên bố, tài liệu quản lý hoặc deed
- ✓ Từ ngày 1 tháng 7 năm 2022, nếu môi giới/đại lý/bản quyền/escrow có kiến thức thực tế rằng tài liệu được giao chứa thoả ước hạn chế có thể bất hợp pháp, họ phải thông báo cho chủ sở hữu về thoả ước và khả năng loại bỏ nó
- ✓ Cố vấn pháp chế quận phải xem xét và phê duyệt Sửa Đổi Thoả Ước Hạn Chế trước khi ghi lại; phê duyệt loại bỏ thoả ước bất hợp pháp khỏi tất cả bất động sản bị ảnh hưởng

49.15 Quy Tắc Chiếm Dụng Nhà Ở Đa Thế Hệ Cho Người Cao Tuổi

Cho phép thành lập các dự án nhà ở đa thế hệ kết hợp người cao tuổi, những người chăm sóc và thanh niên chuyển tiếp tuổi, với điều kiện đáp ứng các yêu cầu về chiếm dụng và khả năng chi trả. Ít nhất 80 phần trăm các đơn vị được chiếm dụng phải có ít nhất một người cao tuổi, còn tối đa 20 phần trăm có thể được chiếm dụng bởi một người chăm sóc hoặc thanh niên chuyển tiếp tuổi. Dự án phải có khả năng chi trả đối với các hộ gia đình có thu nhập thấp.

- ✓ Ít nhất 80 phần trăm các đơn vị nhà ở được chiếm dụng phải được chiếm dụng bởi ít nhất một người cao tuổi
- ✓ Tối đa 20 phần trăm các đơn vị có thể được chiếm dụng bởi ít nhất một người chăm sóc hoặc thanh niên chuyển tiếp tuổi
- ✓ Dự án phải có khả năng chi trả đối với các hộ gia đình có thu nhập thấp theo Mã Sức Khỏe và An Toàn Section 50079.5
- ✓ Yêu cầu chiếm dụng bắt đầu khi ít nhất 25 phần trăm các đơn vị được chiếm dụng

49.16 Các Quy Tắc Chiếm Dụng và Khách Thăm Trong Nhà Ở cho Người Cao Tuổi

CC&Rs của nhà ở cho người cao tuổi có thể giới hạn chiếm dụng nhưng không chặt hơn việc yêu cầu một công dân cao tuổi trên mỗi đơn vị với các cư dân khác là cư dân vĩnh viễn đủ điều kiện hoặc cư dân chăm sóc sức khỏe được phép. Khách tạm thời dưới 55 tuổi được phép ở lại tối đa 60 ngày mỗi năm. Cư dân chăm sóc sức khỏe được phép có thể tiếp tục chiếm dụng trong thời gian vắng mặt y tế 90 ngày của người cao tuổi theo những điều kiện được chỉ định.

- ✓ Ít nhất một cư dân trên mỗi đơn vị có thể được yêu cầu phải là công dân cao tuổi có ý định ở lại như nơi ở chính
- ✓ Những người dưới 55 tuổi có thể là khách tạm thời không quá 60 ngày trong bất kỳ năm nào
- ✓ Cư dân chăm sóc sức khỏe được phép có thể tiếp tục chiếm dụng trong thời gian vắng mặt của người cao tuổi vì nhập viện nếu người cao tuổi dự kiến sẽ trở lại trong vòng 90 ngày và nộp đơn yêu cầu bằng văn bản

CHAPTER 50

Subdivided Lands Law and Public Reports

50.1 Định Nghĩa Về Đất Chia Tách Và Sự Chia Tách Đất

Thuật ngữ 'đất chia tách' (subdivided lands) và 'sự chia tách đất' (subdivision) có nghĩa là đất được cải tạo hoặc chưa cải tạo trong California được chia hoặc dự kiến chia để bán, cho thuê hoặc tài chính thành năm lô hoặc nhiều hơn. Các mảnh đất 160+ mẫu được mô tả bằng khảo sát chính phủ trên bảng đánh giá được loại trừ trừ khi được chia cho mục đích dầu khí. Các sự chia tách đất ngoài tiểu bang và cho thuê chung cư/văn phòng thông thường được miễn trừ.

- ✓ Việc chia thành năm lô hoặc nhiều hơn kích hoạt trạng thái chia tách
- ✓ Các mảnh đất không nhỏ hơn 160 mẫu theo khảo sát chính phủ thường được loại trừ
- ✓ Các sự chia tách đất nằm hoàn toàn bên ngoài California được miễn trừ khỏi phần này

50.2 Yêu Cầu Đơn Xin Báo Cáo Công Khai

Bất kỳ cá nhân nào có ý định cung cấp các lô đất được chia nhỏ ở California để bán hoặc cho thuê phải nộp đơn xin báo cáo công khai với Sở Bất Động Sản, bao gồm thông báo ý định và bảng câu hỏi đã hoàn thành. Thông báo phải chứa chi tiết chủ sở hữu/nhà phân lô, mô tả pháp lý, tình trạng tiêu đề và các ghi nợ, điều khoản bán hàng, quy định tiện ích, nợ/phí đánh giá, thông tin huyện học, và thông báo về sự gần gũi của sân bay.

- ✓ Đơn xin báo cáo công khai (thông báo ý định cộng với bảng câu hỏi) phải được nộp cho Sở Bất Động Sản trước khi cung cấp các lô đất được chia nhỏ
- ✓ Thông báo phải công khai tình trạng tiêu đề, các ghi nợ, tiện ích và điều khoản bán hàng
- ✓ Cần có Thông báo Sân Bay Lân Cận nếu tài sản nằm trong khu vực ảnh hưởng của sân bay

50.3 Những Căn Cứ để Từ Chối Báo Cáo Công Khai

Ủy viên Bất động sản phải kiểm tra bất kỳ dự án chia lô nào và phát hành báo cáo công khai cho phép bán/cho thuê trừ khi có những căn cứ để từ chối. Những căn cứ để từ chối bảo vệ người mua khỏi gian lận, không thể chuyển nhượng chứng chỉ quyền sở hữu, và các sắp xếp tài chính không đủ.

- ✓ Ủy viên phải phát hành báo cáo công khai trừ khi có những căn cứ để từ chối
- ✓ Những căn cứ bao gồm không tuân thủ chương/các quy định, trình bày sai sự thật/gian dối/gian lận, và không thể chuyển nhượng chứng chỉ quyền sở hữu
- ✓ Những căn cứ cũng bao gồm các sắp xếp tài chính không đủ cho các cải tiến ngoài khu vực, cơ sở cộng đồng/giải trí, hoặc những bảo đảm/bảo hành
- ✓ Đối với các dự án chia lô nhà ở, phải cho thấy rằng quyền truy cập bằng phương tiện và nước sinh hoạt có thể uống đã hoặc sẽ có sẵn

50.4 Người Mua Tiềm Năng Phải Nhận Báo Cáo Công Khai

§ 11018.1 yêu cầu chủ sở hữu, người chia lô đất, hoặc đại lý phải cung cấp bản sao báo cáo công khai cho người mua tiềm năng TRƯỚC KHI thực hiện hợp đồng ràng buộc hoặc thỏa thuận bán/cho thuê. Phải lấy biên nhận từ người mua.

- ✓ Phải cung cấp bản sao báo cáo công khai cho người mua tiềm năng trước khi thực hiện hợp đồng ràng buộc
- ✓ Phải lấy biên nhận từ người mua tiềm năng theo quy định của luật
- ✓ Phải cung cấp bản sao báo cáo công khai theo yêu cầu bằng miệng hoặc bằng văn bản của bất kỳ thành viên nào của công chúng và phải dán ở vị trí rõ ràng tại các văn phòng bán hàng
- ✓ Đối với common interest developments (Civil Code § 4100), phải cung cấp tuyên bố Thông Tin Chung CID được chỉ định

50.5 Báo Cáo Công Khai Yêu Cầu Trước Khi Bán hoặc Đề Nghị

§ 11018.2 cấm bất kỳ cá nhân nào bán, cho thuê, hoặc đề nghị bán/cho thuê bất kỳ lô đất nào trong một khu phân lô mà không trước tiên lấy được báo cáo công khai từ Ủy viên Bất động sản, ngoại trừ trường hợp không cần thông báo ý định.

- ✓ Không có cá nhân nào được phép bán, cho thuê, hoặc đề nghị các lô đất khu phân lô mà không trước tiên lấy được báo cáo công khai
- ✓ Phần này không áp dụng cho các khu phân lô không yêu cầu thông báo ý định

50.6 Các Lệnh Dừng và Kiềm Chế trong Chia Phân Lô

Ủy viên có thể ra lệnh cho một người ngừng và kiềm chế các hành động hoặc tiếp tục bán/cho thuê các lợi ích chia phân lô khi phát hiện vi phạm, quảng cáo sai lệch, các tuyên bố không được thực hiện hoặc không báo cáo các thay đổi trọng yếu.

- ✓ Ủy viên có thể phát hành lệnh dừng và kiềm chế cho các vi phạm, không thực hiện các tuyên bố hoặc không báo cáo các thay đổi trọng yếu
- ✓ Khi nhận được lệnh, người nhận phải ngay lập tức dừng hoạt động
- ✓ Người nhận có thể nộp đơn xin yêu cầu xin xét xử trong vòng 30 ngày kể từ khi phục vụ
- ✓ Vấn đề được giao cho Văn phòng Xét xử Hành chính; phiên xét xử phải bắt đầu trong vòng 15 ngày kể từ đơn yêu cầu

50.7 Mục Đích và Các Mục Tiêu của Luật Bản Đồ Phân Lô

Luật Bản Đồ Phân Lô (Mã Chính Phủ Các Phần 66410 và tiếp theo) thiết lập các điều kiện để phê duyệt bản đồ phân lô và yêu cầu các chính phủ địa phương ban hành các sắc lệnh phân lô cấp cho họ quyền kiểm soát trực tiếp các dự án phân lô và cải tiến vật lý. Nó phối hợp thiết kế phân lô với các kế hoạch cộng đồng và đảm bảo rằng người phân lô hoàn thành đúng cách các khu vực dành riêng cho các mục đích công cộng.

- ✓ Luật Bản Đồ Phân Lô được tìm thấy trong Mã Chính Phủ Các Phần 66410 và tiếp theo.
- ✓ Hai mục tiêu của nó là: (1) phối hợp thiết kế phân lô với kế hoạch cộng đồng, và (2) đảm bảo rằng các nhà phân lô hoàn thành các khu vực công cộng được dành riêng mà không gánh nặng cho những người nộp thuế
- ✓ Các chính phủ địa phương kiểm soát các loại phân lô và các cải tiến vật lý bắt buộc thông qua các sắc lệnh phân lô

50.8 Luật Đất Chia Tách và Báo Cáo Công Khai

Luật Đất Chia Tách (Business and Professions Code Sections 11000-11200) được quản lý bởi Ủy viên Bất động sản để bảo vệ người mua khỏi gian lận, trình bày sai sự thật, hoặc lừa dối trong việc bán ban đầu tài sản chia tách. Với một số ngoại lệ, không có dự án chia tách nào có thể được chào bán cho đến khi Ủy viên phát hành báo cáo công khai.

- ✓ Luật Đất Chia Tách được tìm thấy trong Business and Professions Code Sections 11000-11200
- ✓ Ủy viên Bất động sản quản lý Luật Đất Chia Tách để bảo vệ người mua khỏi gian lận và trình bày sai sự thật
- ✓ Không có dự án chia tách nào có thể được chào bán tại California cho đến khi Ủy viên phát hành báo cáo công khai chia tách (với một số ngoại lệ)
- ✓ Báo cáo công khai cuối cùng không được phát hành cho đến khi người chia tách đáp ứng tất cả các yêu cầu theo luật định, bao gồm các sắp xếp tài chính để hoàn thành các cải tiến

50.9 Định Nghĩa Về Chia Tách Đất Đai Theo Cả Hai Luật Pháp

Định nghĩa phổ biến của 'chia tách đất đai' là việc chia nhỏ đất được cải tạo hoặc chưa được cải tạo cho mục đích bán, cho thuê hoặc tài chính, dù là ngay lập tức hay trong tương lai. Tuy nhiên, hai luật này khác nhau về ngưỡng và những gì được bao gồm. Luật Chia Tách Đất Đai Phụ Trợ áp dụng cho 5 hoặc nhiều lô/đơn vị/thửa đất, trong khi Đạo Luật Bản Đồ Chia Tách áp dụng cho 2 hoặc nhiều hơn.

- ✓ Luật Chia Tách Đất Đai Phụ Trợ áp dụng cho 5 hoặc nhiều lô, đơn vị hoặc thửa đất; Đạo Luật Bản Đồ Chia Tách áp dụng cho 2 hoặc nhiều hơn
- ✓ Đạo Luật Bản Đồ Chia Tách yêu cầu đất phải liền kề; Luật Chia Tách Đất Đai Phụ Trợ không có yêu cầu về tính liền kề
- ✓ Theo Luật Chia Tách Đất Đai Phụ Trợ, các thửa đất 160 mẫu trở lên được chỉ định bởi khảo sát chính phủ được miễn trừ; Đạo Luật Bản Đồ Chia Tách không có ngoại lệ như vậy

✓

Các khu dân cư tiêu chuẩn được cải tạo trong giới hạn thành phố được miễn trừ theo Luật Chia Tách Đất Đai Phụ Trợ nhưng được bao gồm theo Đạo Luật Bản Đồ Chia Tách

50.10 Phân Lô Tiêu Chuẩn vs. Phân Lô Lợi Ích Chung

Phân lô tiêu chuẩn không có khu vực chung. Phân lô lợi ích chung cung cấp cho người mua một lô/đơn vị riêng biệt cộng với quyền lợi ích chung hoặc thành viên trong khu vực chung, thường được quản lý bởi hiệp hội chủ sở hữu. Bốn loại phân lô lợi ích chung là căn hộ chung cư, khu phát triển theo kế hoạch, hợp tác cổ phiếu và dự án căn hộ cộng đồng.

- ✓ Phân lô tiêu chuẩn không có khu vực chung
- ✓ Bốn loại phân lô lợi ích chung là căn hộ chung cư, khu phát triển theo kế hoạch, hợp tác cổ phiếu và dự án căn hộ cộng đồng
- ✓ Phân lô lợi ích chung bao gồm quyền lợi ích chung hoặc thành viên trong khu vực chung, thường được quản lý bởi hiệp hội chủ sở hữu

50.11 Chung cư, Dự án Phát triển có Kế hoạch, Hợp tác xã Cổ phiếu, Dự án Căn hộ Cộng đồng

Một chung cư là một quyền lợi không chia cắt trong phần chung của bất động sản kết hợp với một quyền lợi riêng biệt trong một đơn vị xác định (thường là không gian trên không phí đơn giản). Một dự án phát triển có kế hoạch có những lô đất riêng biệt cộng với các khu vực chung. Một hợp tác xã cổ phiếu là một công ty nắm giữ quyền sở hữu trong đó các cổ đông nhận được quyền chiếm dụng độc quyền chỉ có thể chuyển nhượng kèm theo cổ phiếu. Một dự án căn hộ cộng đồng cung cấp quyền lợi không chia cắt trong đất đai cộng với chiếm dụng độc quyền của một căn hộ.

- ✓ Chủ sở hữu chung cư thường sở hữu không gian trên không của đơn vị theo phí đơn giản cộng với quyền lợi không chia cắt trong các khu vực chung
- ✓ Một dự án phát triển có kế hoạch (Bộ luật Dân sự § 4175, Đạo luật Davis-Stirling) có những lô đất riêng biệt và các khu vực chung được quản lý bởi một hiệp hội chủ sở hữu
- ✓ Trong một hợp tác xã cổ phiếu, quyền chiếm dụng chỉ có thể chuyển nhượng đồng thời với chuyển nhượng cổ phiếu
- ✓ Trong một dự án căn hộ cộng đồng, người mua sở hữu quyền lợi không chia cắt trong đất đai cộng với chiếm dụng độc quyền của một căn hộ

50.12 Các Tiêu Chuẩn Khẳng Định cho Báo Cáo Công Khai

Ủy viên phải từ chối một báo cáo công khai nếu lời chào hàng không phù hợp với mục đích dự định của nó (kiểm tra tính phù hợp) hoặc không đáp ứng các tiêu chuẩn giao dịch công bằng. Tính phù hợp cho các lời chào hàng dân cư yêu cầu quyền truy cập phương tiện, nước sạch uống được, tiện ích, và các cải tiến ngoài địa điểm. Giao dịch công bằng yêu cầu bảo vệ tiền ký quỹ của người mua, xóa ngang quyền thế chấp của thợ mộc, giải phóng các quyền lợi khỏi các hạn chế chung, và chuyển nhượng quyền sở hữu hợp pháp.

- ✓ Các tiêu chuẩn khẳng định đề cập đến (1) tính phù hợp cho mục đích dự định và (2) giao dịch công bằng trong bán hoặc thuê
- ✓ Ủy viên phải từ chối một báo cáo công khai nếu lời chào hàng không phù hợp với mục đích đề xuất
- ✓ Các tiêu chuẩn giao dịch công bằng bao gồm bảo vệ tiền ký quỹ của người mua, xóa ngang quyền thế chấp của thợ mộc, giải phóng các hạn chế chung, và chuyển nhượng quyền sở hữu hợp pháp

50.13 Thông báo Ý định và Sử dụng Báo cáo Công cộng

Trước khi đất được chia nhỏ được chào bán hoặc cho thuê, Thông báo Ý định kết hợp với Bảng câu hỏi và Đơn xin phải được nộp cho Ủy viên trên các biểu mẫu DRE. Báo cáo công cộng phải được giao cho những người mua tiềm năng có thời gian để đọc trước khi đưa ra lời đề nghị; người mua ký biên nhận mà người phân chia nắm giữ trong ba năm.

- ✓ Thông báo Ý định (kết hợp với Bảng câu hỏi và Đơn xin) phải được nộp trước khi chào bán đất được chia nhỏ
- ✓ Báo cáo công cộng phải được cung cấp cho người mua tiềm năng có thời gian để đọc trước bất kỳ lời đề nghị mua hoặc cho thuê
- ✓ Người phân chia phải có được biên nhận ký tên cho báo cáo công cộng và giữ lại trong ba năm để Ủy viên kiểm tra
- ✓ Theo yêu cầu, người phân chia phải cung cấp bản sao báo cáo công cộng cho bất kỳ thành viên nào của công chúng

50.14 Undivided Interests như là Subdivisions

Các khu đất được chia nhỏ cũng bao gồm bất kỳ khu đất có kích thước nào trong đó năm hoặc nhiều hơn các lợi ích chưa chia cắt được tạo ra hoặc đề xuất để bán, cho thuê hoặc tài chính. Các miễn trừ áp dụng cho các lợi ích được nắm giữ bởi những người có liên quan, không quá 10 nhà đầu tư am hiểu kỹ lưỡng người từ chối bảo vệ, bán do tịch biên, phán quyết tòa án, hoặc các lợi ích được xác định theo Luật Chứng khoán Công ty.

- ✓ Việc tạo ra năm hoặc nhiều hơn các lợi ích chưa chia cắt được cấu thành một sự phân chia
- ✓ Miễn trừ được phép cho tối đa 10 nhà đầu tư tinh vi cung cấp các miễn trừ được ký
- ✓ Các lợi ích được tạo ra do tịch biên và phán quyết tòa án được miễn trừ

50.15 Quyền Hủy Đơn Đặt Mua Lợi Ích Chưa Chia

Người mua một bất động sản chưa chia có quyền hủy bất kỳ hợp đồng nào cho đến nửa đêm ngày thứ ba theo lịch sau khi thực hiện lời đề nghị mua hàng. Người chia nhỏ phải công khai tiết lộ quyền hủy này và cung cấp mẫu đơn hủy. Chứng chỉ không hủy có chữ ký là bằng chứng sơ cấp cho các bên thứ ba thiện chí.

- ✓ Quyền hủy kéo dài cho đến nửa đêm ngày thứ ba theo lịch sau lời đề nghị
- ✓ Người chia nhỏ phải công khai tiết lộ quyền này và cung cấp mẫu đơn hủy
- ✓ Chứng chỉ không hủy có chữ ký là bằng chứng sơ cấp đối với các bên thứ ba thiện chí

50.16 Các Hình Thức Phân Chia Đất Đai Được Định Nghĩa Bổ Sung

Các khu đất được phân chia cũng bao gồm các dự án phát triển có kế hoạch với 5 lô trở lên, các dự án căn hộ cộng đồng có 5 căn hộ trở lên, các dự án chung cư có 5 căn chung cư trở lên, các hợp tác xã cổ phần có 5 cổ đông trở lên, và các hợp tác xã nhà ở vốn có hạn, cộng với các quyền thành viên liên quan và lợi ích của hiệp hội chủ sở hữu. Các kế hoạch chia sẻ thời gian bị loại trừ (được quản lý bởi Chương 2).

- ✓ Các dự án phát triển có kế hoạch, chung cư, hợp tác xã, và dự án căn hộ cộng đồng có năm đơn vị trở lên là những phân chia đất đai
- ✓ Các kế hoạch chia sẻ thời gian và chương trình trao đổi KHÔNG phải là phân chia đất đai theo chương này
- ✓ Các quyền thành viên hiệp hội chủ sở hữu gắn liền với các dự án phát triển này được bao gồm

50.17 Công Khai Khu Vực Ảnh Hưởng Sân Bay Trong Báo Cáo Công Khai

Thông báo ý định phân chia/báo cáo công khai phải công khai khi tài sản nằm trong khu vực ảnh hưởng sân bay (còn gọi là khu vực giới thiệu sân bay). Điều này thông báo cho các nhà mua tiềm năng rằng tiếng ồn liên quan đến sân bay, rung động, mùi, bay qua, an toàn hoặc các yếu tố bảo vệ không phận có thể ảnh hưởng đến tài sản và mục đích sử dụng đất. Khu vực ảnh hưởng sân bay được xác định bởi một ủy ban sử dụng đất sân bay.

- ✓ Công khai khu vực ảnh hưởng sân bay là bắt buộc trong nội dung báo cáo công khai phân chia khi có liên quan
- ✓ Khu vực ảnh hưởng sân bay có nghĩa là khu vực nơi tiếng ồn sân bay hiện tại hoặc tương lai, bay qua, an toàn hoặc các yếu tố không phận có thể ảnh hưởng đáng kể đến mục đích sử dụng đất
- ✓ Ranh giới của khu vực được xác định bởi ủy ban sử dụng đất sân bay

50.18 Thông Báo Quyền Nông Nghiệp (Notice of Right to Farm Disclosure)

Nếu bất động sản phân lô dân cư nằm trong vòng một dặm từ đất nông nghiệp được chỉ định ('Prime Farmland,' 'Farmland of Statewide Importance,' 'Unique Farmland,' 'Farmland of Local Importance,' hoặc 'Grazing Land') trên bản đồ Đất Nông Nghiệp Quan Trọng hiện tại, báo cáo phải chứa Thông Báo Quyền Nông Nghiệp. Điều này cảnh báo những người mua về những bất tiện tiềm ẩn từ nông nghiệp (tiếng ồn, mùi hôi, bụi, phun thuốc, vận hành máy móc bất kỳ lúc nào) và rằng các biện pháp pháp lý chống lại các hoạt động nông nghiệp bình thường có thể bị cấm theo Bộ Luật Dân Sự Phần 3482.5.

- ✓ Cần có Thông Báo Quyền Nông Nghiệp khi bất động sản dân cư nằm trong vòng một dặm từ đất nông nghiệp được chỉ định
- ✓ Thông báo phải cảnh báo rằng các hoạt động nông nghiệp có thể xảy ra bất kỳ lúc nào trong suốt 24 giờ một ngày
- ✓ Những người mua có thể bị cấm các biện pháp pháp lý chống lại các hoạt động nông nghiệp được tiến hành phù hợp với các chuẩn mực thích hợp theo Bộ Luật Dân Sự Phần 3482.5

50.19 Thời hạn Xem xét của Ủy viên đối với Báo cáo Công khai

Khi nhận được thông báo về ý định và đơn xin báo cáo công khai, Ủy viên Bất động sản phải xem xét tính hoàn chỉnh. Trong vòng 10 ngày, ủy viên thông báo cho người nộp đơn liệu việc nộp đơn có hoàn chỉnh về mặt định lượng hay không. Ủy viên sau đó cung cấp danh sách các thiếu sót cần thiết để hoàn chỉnh việc nộp đơn về mặt định tính (60 ngày đối với các khu phân lô/lợi ích chung tiêu chuẩn, 20 ngày đối với các khu khác), và phát hành báo cáo công khai trong vòng 15 hoặc 10 ngày sau khi việc nộp đơn được coi là hoàn chỉnh về mặt định tính và định lượng.

- ✓ Ủy viên phải thông báo cho người nộp đơn về tính hoàn chỉnh về mặt định lượng trong vòng 10 ngày kể từ khi nhận được
- ✓ Báo cáo công khai được phát hành trong vòng 15 ngày (các khu phân lô 11000.1/11004.5) hoặc 10 ngày (các khu phân lô khác) sau khi hoàn tất việc nộp đơn
- ✓ Ủy viên không thể từ chối báo cáo công khai vì thông tin không đủ nếu sự chậm trễ là do Ủy viên không đáp ứng các thời hạn theo quy định

50.20 Miễn Trừ Phân Chia Công Nghiệp/Thương Mại

Chương Luật Đất Chia Lô không áp dụng đối với việc bán hoặc cho thuê các lô/quyền lợi được giới hạn cho các mục đích sử dụng công nghiệp hoặc thương mại theo luật hoặc CC&Rs được ghi lại. Tuy nhiên, miễn trừ này không ảnh hưởng đến việc tính toán có năm lô trở lên cho các mục đích của Sections 11000, 11001, hoặc 11004.5.

- ✓ Chương không áp dụng cho các lô được giới hạn cho mục đích sử dụng công nghiệp hoặc thương mại theo luật hoặc CC&Rs được ghi lại
- ✓ Miễn trừ không thay đổi số lô năm trở lên cho các mục đích thẩm quyền
- ✓ 'Mục đích sử dụng thương mại' bao gồm các doanh nghiệp lưu trú qua đêm và các phức hợp không phải căn hộ cộng đồng

50.21 Miễn Trừ Từ Nhà Thầu Đến Nhà Thầu

Chương không áp dụng cho các giao dịch bán/cho thuê lợi ích phân lô cho những người mua chúng để từ sự kinh doanh xây dựng các cấu trúc dân cư, thương mại hoặc công nghiệp, hoặc để bán lại/cho thuê cho các doanh nghiệp như vậy, với điều kiện là hợp đồng mua hoặc một công khai riêng biệt nêu rõ rằng người mua phải tuân thủ chương trước khi mua bán lợi ích cho công chúng. Miễn trừ không thể được sử dụng để tránh tránh chương.

- ✓ Các chuyển nhượng từ nhà thầu đến nhà thầu được miễn trừ khi người mua mua lợi ích cho kinh doanh xây dựng/bán lại
- ✓ Hợp đồng mua hoặc công khai phải nêu rõ rằng người mua phải tuân thủ chương trước khi bán lại cho công chúng
- ✓ Miễn trừ không áp dụng nếu được sử dụng để tránh các quy định khác của chương

50.22 Miễn Trừ của Cơ Quan Công Lập và Thông Báo Lần Thứ Hai

Luật Đất Được Chia Nhỏ không áp dụng đối với đất được cung cấp để bán, cho thuê hoặc tài chính bởi một cơ quan tiểu bang (bao gồm UC), cơ quan địa phương hoặc cơ quan công lập khác. Thông báo ý định/báo cáo lần thứ hai không cần thiết khi các lô đất đã báo cáo trước đó được mua lại thông qua việc tịch thu hoặc chuyển nhượng thay thế bởi các tổ chức tài chính được chỉ định và được bán phù hợp với báo cáo công khai trước đó, báo cáo gốc được trao cho những người mua đầu tiên, và ủy viên được thông báo về sự thay đổi quyền sở hữu trong vòng 30 ngày.

- ✓ Chương này không áp dụng đối với đất bị chia nhỏ được cung cấp bởi các cơ quan tiểu bang, địa phương hoặc cơ quan công lập khác
- ✓ Các lô đất được mua lại từ việc tịch thu và bán theo báo cáo công khai trước đó có thể bỏ qua thông báo lần thứ hai nếu ủy viên được thông báo trong vòng 30 ngày
- ✓ Báo cáo công khai gốc phải được trao cho những người mua đầu tiên trong khu phân chia tịch thu

50.23 Quyền Đàm phán Tiết lộ Kiểm tra Tài sản

Đối với các khu phân lô dân cư, báo cáo công khai phải tiết lộ rằng người mua tiềm năng có quyền đàm phán với người bán để cho phép kiểm tra tài sản bởi người mua hoặc người được chỉ định của người mua theo các điều khoản được thỏa thuận lẫn nhau, bất chấp bất kỳ quy định trái ngược nào trong hợp đồng mua bán.

- ✓ Báo cáo công khai khu phân lô dân cư phải tiết lộ quyền của người mua để đàm phán kiểm tra tài sản
- ✓ Kiểm tra có thể được thực hiện bởi người mua hoặc người được chỉ định của người mua theo các điều khoản được thỏa thuận lẫn nhau
- ✓ Quyền này áp dụng bất chấp bất kỳ quy định trái ngược nào trong hợp đồng mua bán

50.24 Thông Báo Về Thay Đổi Trọng Yếu Trong Thiết Lập Đề Nghị

Sau khi một dự án chia lô được nộp cho DRE, người chủ, đại lý hoặc người chia lô không được phép thay đổi trọng yếu thiết lập của đề nghị mà không trước tiên phải thông báo cho bộ phận bằng văn bản. Điều này áp dụng cho những thay đổi mà người chủ/đại lý/người chia lô có kiến thức thực tế hoặc kiến thức cấu trúc.

- ✓ Những thay đổi trọng yếu đối với thiết lập đề nghị yêu cầu thông báo bằng văn bản trước tiên cho DRE
- ✓ Thực hiện thay đổi trọng yếu mà không thông báo là vi phạm pháp luật
- ✓ Yêu cầu áp dụng cho những thay đổi mà có kiến thức thực tế hoặc kiến thức cấu trúc

50.25 Yêu Cầu Thế Chấp Toàn Bộ và Điều Khoản Giải Phóng

Thế chấp toàn bộ là một hợp đồng tin tưởng, thế chấp, quyền giữ lại hoặc thỏa thuận bảo đảm tiền tệ ảnh hưởng đến nhiều hơn một lô/bản đồ đất được chia nhỏ. Là bất hợp pháp khi bán hoặc cho thuê các lô đất bị ràng buộc bởi thế chấp toàn bộ trừ khi có điều khoản giải phóng vô điều kiện cho phép người mua/người thuê có thể lấy được chứng chỉ quyền sở hữu rõ ràng của thế chấp toàn bộ khi tuân thủ các điều khoản mua/thuê.

- ✓ Thế chấp toàn bộ là một quyền giữ lại hoặc thỏa thuận ảnh hưởng đến nhiều hơn một lô/bản đồ đất được chia nhỏ
- ✓ Bán các lô đất dưới sự ràng buộc của thế chấp toàn bộ yêu cầu một điều khoản giải phóng vô điều kiện
- ✓ Điều khoản giải phóng phải cho phép người mua lấy được chứng chỉ quyền sở hữu rõ ràng khi hoàn tất các điều khoản mua/thuê

50.26 Điều Kiện Bán Hàng Với Ghi Nợ Toàn Bộ

Khi một dự án chia lô bị ràng buộc bởi một ghi nợ toàn bộ mà không có điều khoản giải phóng, chủ sở hữu, người chia lô hoặc đại lý không được phép bán hoặc cho thuê các lô đất trừ khi một trong bốn điều kiện bảo vệ được đáp ứng để bảo vệ tiền của người mua. Các tùy chọn này là ký quỹ escrow, giữ chứng chỉ trong lòng tin, bảo lãnh cho Tiểu bang, hoặc một phương pháp thay thế được ủy thác phê duyệt.

- ✓ Tiền của người mua phải được gửi vào một kho ký quỹ escrow được ủy thác chấp nhận cho đến khi nhận được giải phóng thích hợp hoặc xác định mặc định
- ✓ Chứng chỉ có thể được giữ trong lòng tin cho đến khi nhận được giải phóng thích hợp từ ghi nợ toàn bộ
- ✓ Có thể cung cấp một bảo lãnh cho Tiểu bang California để bảo vệ các người mua/bên thuê và trả lại tiền của họ nếu không nhận được giải phóng
- ✓ Các loại thuế và đánh giá được áp dụng bởi cơ quan công quyền KHÔNG được coi là ghi nợ toàn bộ (§ 11013.3)

50.27 Dự Án Chia Lô Không Phải Chịu Phụ Chứng Bao Trùm

Nếu dự án chia lô KHÔNG phải chịu phụ chứng bao trùm (§ 11013.4), việc bán/cho thuê vẫn là bất hợp pháp trừ khi bảo vệ người mua được cung cấp bằng tiền gửi escrow/trust, trái phiếu Nhà nước, chứng chỉ hiệp hội có trái phiếu trong tệp, bằng chứng trái phiếu bảo mật/hoàn thành, hoặc phương pháp thay thế.

- ✓ Quỹ của người mua phải được gửi vào tài khoản escrow depository hoặc trust cho đến khi bàn giao quyền sở hữu pháp lý hoặc lợi ích theo hợp đồng
- ✓ Trái phiếu Nhà nước có thể cung cấp hoàn trả tiền nếu quyền sở hữu/lợi ích không được bàn giao trong thời gian hợp đồng
- ✓ Trái phiếu phục vụ và hoàn thành được cấp bởi công ty bảo hiểm surety được công nhận là bắt buộc đối với các hạng mục cải thiện nhà ở

50.28 Quyền được Tổ chức Buổi Họp về Phủ nhận Báo cáo Công khai

§ 11018.3 cấp cho một người phân chia phản đối phủ nhận báo cáo công khai quyền yêu cầu buổi họp trong vòng 30 ngày, với các quy tắc thời gian nghiêm ngặt dẫn đến hủy bỏ phủ nhận và phát hành báo cáo nếu các thời hạn bị bỏ qua.

- ✓ Một người phân chia có thể nộp đơn yêu cầu buổi họp bằng văn bản trong vòng 30 ngày sau khi nhận được lệnh phủ nhận
- ✓ Người ủy thác phải tổ chức buổi họp trong vòng 20 ngày trừ khi được hoãn lại
- ✓ Nếu các thời hạn cho buổi họp/quyết định không được đáp ứng, phủ nhận sẽ bị hủy bỏ và báo cáo công khai sẽ được phát hành

50.29 Những Phát Hiện Bổ Sung cho Báo Cáo Công Khai CID

Đối với các dự án phân chia được mô tả trong § 11004.5 (các căn hộ chung cư, dự án căn hộ cộng đồng, hợp tác xã cổ phần, các dự án phát triển lập kế hoạch), ủy viên phải phát hiện rằng các thỏa thuận đảm bảo sự hoàn thành, tồn tại các công cụ chuyển nhượng thích hợp, và các tài liệu quản trị ràng buộc những người mua trước khi phát hành báo cáo công khai.

- ✓ Các thỏa thuận hợp lý phải đảm bảo hoàn thành dự án phân chia và các cải tiến ngoài khu vực
- ✓ Các cải tiến chưa hoàn thành yêu cầu các trái phiếu lien/hoàn thành, quỹ bị khoá, hoặc các thỏa thuận giải ngân ký quỹ
- ✓ Các tài liệu quản trị (CC&Rs, điều lệ, quy tắc nội bộ) phải ràng buộc những người mua và cư dân của từng lô đất

50.30 Giao Tài Liệu Quản Lý CID

§ 11018.6 yêu cầu bất kỳ ai cung cấp lợi ích phân chia CID phải công khai các tài liệu quản lý để kiểm tra trước khi đưa ra đề nghị và cung cấp các bản sao cho từng người mua trước khi chuyển nhượng.

- ✓ CC&Rs, điều lệ thành lập/liên kết và quy tắc ứng xử phải được công khai trước khi thực hiện đề nghị
- ✓ Các bản sao phải được cung cấp cho từng người mua sớm nhất có thể trước khi chuyển nhượng
- ✓ Phải cung cấp báo cáo các khoản đánh giá quá hạn chưa thanh toán

50.31 Yêu Cầu Báo Cáo Công Cộng Có Điều Kiện

Ủy viên có thể cấp một báo cáo công cộng có điều kiện cho phép bán/cho thuê trước khi cấp báo cáo công cộng cuối cùng nếu những thiếu sót được khắc phục và những mục tiêu còn lại nhất định (bản đồ cuối cùng, CC&Rs, điều khoản) có khả năng được thỏa mãn kịp thời. Quyền sở hữu pháp lý không thể chuyển giao cho đến khi cấp báo cáo công cộng cuối cùng.

- ✓ Không thể chuyển giao quyền sở hữu pháp lý cho đến khi cấp báo cáo công cộng cuối cùng
- ✓ Tất cả tiền mua hàng phải được gửi theo các yêu cầu ký quỹ của § 11013.2(a) hoặc § 11013.4(a)
- ✓ Phải có quy định để hoàn trả tất cả tiền của người mua nếu không cấp báo cáo công cộng cuối cùng trong thời hạn
- ✓ Người mua phải ký một biên lai xác nhận họ đã nhận và đọc báo cáo có điều kiện cũng như tuyên bố bằng văn bản

50.32 Giới Hạn Thời Hạn Báo Cáo Công Khai Có Điều Kiện

§ 11018.12(h)-(i) quy định các giới hạn thời gian đối với báo cáo công khai có điều kiện. Thời hạn tiêu chuẩn là sáu tháng, có thể gia hạn một lần thêm sáu tháng, với thời hạn dài hơn cho các dự án chung cư gắn liền lớn.

- ✓ Thời hạn báo cáo công khai có điều kiện không được vượt quá sáu tháng, có thể gia hạn thêm một kỳ sáu tháng
- ✓ Đối với các đơn vị chung cư gắn liền có 25 đơn vị trở lên, thời hạn không được vượt quá 30 tháng, có thể gia hạn một lần thêm sáu tháng
- ✓ Quyết định không cấp báo cáo có điều kiện phải được thông báo bằng văn bản trong vòng năm ngày làm việc kèm theo các lý do

50.33 Báo Cáo Công Khai Giả Là Một Tội Phạm Công

Việc tạo, phát hành, xuất bản, chuyển giao hoặc chuyển nhượng một báo cáo công khai giả, được thay đổi, sai hay giả mạo như là chân thực trong khi biết rằng nó như vậy, hoặc tham gia vào việc làm như vậy là bất hợp pháp. Điều này bảo vệ những người mua nhà ở các khu phát triển khỏi các tài liệu tiết lộ gian lận được phát hành dưới quyền hạn của DRE.

- ✓ Cố ý giao dịch với báo cáo công khai giả, được thay đổi, sai hay giả mạo là một tội phạm công (§ 11020(a))
- ✓ Bị phạt tiền lên tới $10,000, tù theo Bộ luật Hình sự § 1170(h) hoặc nhà tù hạt lên tới một năm, hoặc cả hai (§ 11020(b))
- ✓ Hình phạt này không độc quyền và không ảnh hưởng đến các biện pháp khác do pháp luật cung cấp (§ 11020(c))

50.34 Cấm Quảng Cáo Phân Lô Sai Sự Thật

Một chủ sở hữu, người phân lô, đại lý, hoặc nhân viên không được phép, với ý định bán hoặc cho thuê các khu đất đã phân lô, cho phép hoặc hỗ trợ quảng cáo (in ấn, radio, hoặc truyền hình) có chứa tuyên bố, hình ảnh, hoặc bản vẽ sai sự thật hoặc gây hiểu lầm. Quảng cáo có thể được gửi đến DRE trước để xin phê duyệt.

- ✓ Quảng cáo phân lô sai sự thật hoặc gây hiểu lầm với ý định bán/cho thuê là bất hợp pháp (§ 11022(a))
- ✓ Việc gửi quảng cáo trước yêu cầu phí $200 (có thể được quy định lên đến $260 theo quy định); quảng cáo được coi là được phê duyệt nếu không bị từ chối trong vòng 15 ngày dương lịch (§ 11022(b))
- ✓ DRE không bị cản chặn khi từ chối cùng một quảng cáo hoặc quảng cáo tương tự sau này; các nhà xuất bản/in ấn không chịu trách nhiệm trừ khi có kiến thức thực tế hoặc lợi ích sở hữu

50.35 Các Hành Vi Vi Phạm Cấu Thành Tội Phạm Công Cộng

Vi phạm các điều khoản đất được chia nhỏ được liệt kê (bao gồm 11010, 11018.2, 11019 và 11022) là một tội phạm công cộng có hình phạt hình sự.

- ✓ Vi phạm các điều khoản được liệt kê là một tội phạm công cộng (§ 11023)
- ✓ Có thể bị phạt tối đa $10,000, tù theo Bộ Luật Hình Sự § 1170(h) hoặc nhà tù quận tối đa một năm, hoặc cả hai

50.36 Nội Dung Bắt Buộc của Hợp Đồng Bán Trong Khu Phố

Mọi hợp đồng bán để mua tài sản bất động sản trong khu phố phải công khai rõ ràng mô tả pháp lý, các thế chấp nổi bật tính đến ngày ký hợp đồng, và các điều khoản của hợp đồng.

- ✓ Hợp đồng phải nêu rõ ràng mô tả pháp lý của tài sản (§ 11200)
- ✓ Hợp đồng phải công khai các thế chấp nổi bật tính đến ngày ký hợp đồng bán
- ✓ Hợp đồng phải nêu rõ các điều khoản của hợp đồng

50.37 Ủy Ban Quy Hoạch và Tính Nhất Quán của Kế Hoạch Chung

Các cơ quan lập pháp địa phương giao trách nhiệm quy hoạch cho chính họ, một ủy ban quy hoạch, hoặc bộ phận quy hoạch. Các hạt phải thành lập ủy ban quy hoạch; các thành phố có lựa chọn. Ủy ban phát triển và duy trì kế hoạch chung và xem xét zoning, bản đồ phân chia đất, giấy phép sử dụng, và những ngoại lệ. Bản đồ phân chia không thể được phê duyệt nếu không nhất quán với kế hoạch chung hoặc cụ thể.

- ✓ Việc thành lập ủy ban quy hoạch là bắt buộc đối với các hạt nhưng tùy chọn đối với các thành phố
- ✓ Mã Chính phủ Phần 66473.5 cấm các cơ quan địa phương phê duyệt bản đồ tạm thời không nhất quán với kế hoạch chung hoặc cụ thể được thông qua
- ✓ Các sắc lệnh zoning phải nhất quán với kế hoạch chung được thông qua (các thành phố được hiến pháp miễn trừ khỏi yêu cầu nhất quán này)
- ✓ Kế hoạch chung phải bao gồm bảy yếu tố: sử dụng đất, lưu thông, nhà ở, bảo tồn, không gian mở, tiếng ồn, và an toàn

50.38 Các Ngoại Lệ Đối Với Yêu Cầu Thông Báo Ý Định

Thông báo ý định/Đơn xin không bắt buộc đối với một phân chia tiêu chuẩn trong phạm vi thành phố nơi các lô đất được bán kèm các cấu trúc dân cư hoàn thành (hoặc có các sắp xếp tài chính thỏa đáng đối với thành phố). Ngoài ra còn có các phân chia được giới hạn trong việc sử dụng thương mại/công nghiệp theo quy hoạch hoặc CC&Rs, và đất đai do các cơ quan công cộng cung cấp.

- ✓ Các phân chia tiêu chuẩn trong phạm vi thành phố có các cải tiến dân cư hoàn thành có thể được miễn khỏi yêu cầu Thông báo ý định
- ✓ Các phân chia thương mại và công nghiệp bị giới hạn trong việc sử dụng theo quy hoạch hoặc CC&Rs được ngoại trừ
- ✓ Đất đai được phân chia do một cơ quan nhà nước, địa phương hoặc công cộng khác cung cấp (bao gồm Đại học California) được ngoại trừ

50.39 Báo Cáo Công Khai Sơ Bộ

Một người chia tách đất đai có thể yêu cầu báo cáo công khai sơ bộ để bắt đầu tiếp thị trước khi báo cáo cuối cùng được phát hành. Nó chỉ cho phép chấp nhận các đặt chỗ hoàn toàn có thể hoàn lại được giữ trong ký quỹ, không phải bán buộc. Báo cáo công khai sơ bộ có thời hạn một năm và có thể gia hạn.

- ✓ Báo cáo công khai sơ bộ chỉ cho phép người chia tách đất đai chấp nhận các đặt chỗ, không phải bán buộc
- ✓ Tiền đặt chỗ theo báo cáo công khai sơ bộ phải hoàn toàn có thể hoàn lại và được giữ trong ký quỹ
- ✓ Báo cáo công khai sơ bộ có thời hạn một năm và có thể được gia hạn

50.40 Báo cáo công khai cuối cùng, sửa đổi, gia hạn, có điều kiện

Báo cáo công khai cuối cùng có hiệu lực trong năm năm. Một thay đổi cơ bản (thay đổi quyền sở hữu, mục đích sử dụng hoặc xử lý tiền) yêu cầu một báo cáo công khai sửa đổi. Nếu không bán hết sau năm năm, người chia nhỏ thửa đất có thể nộp đơn xin gia hạn. Báo cáo công khai có điều kiện cho phép các hợp đồng bán hàng ràng buộc trước khi đủ điều kiện cuối cùng trong các điều kiện được chỉ định.

- ✓ Báo cáo công khai cuối cùng có thời hạn năm năm; một thay đổi cơ bản trong khoảng thời gian đó yêu cầu một báo cáo công khai sửa đổi
- ✓ Nếu một thửa đất chia nhỏ không bán hết sau năm năm, người chia nhỏ có thể nộp đơn xin gia hạn năm năm
- ✓ Báo cáo công khai có điều kiện cho phép các hợp đồng ràng buộc trước khi dự án đủ điều kiện cho một báo cáo cuối cùng
- ✓ Báo cáo công khai sơ bộ chỉ cho phép đặt chỗ không ràng buộc trong khi chờ một báo cáo sửa đổi và có hiệu lực trong một năm

50.41 Bảo Vệ Tiền Ký Gửi Blanket Encumbrance

Blanket encumbrance tồn tại khi nhiều hơn một lô/đơn vị/quyền lợi bảo đảm một lien duy nhất. Nếu không có thỏa thuận phát hành vô điều kiện, nhà chia nhỏ phải bảo vệ tiền của người mua bằng cách ký gửi vào escrow, đặt quyền sở hữu vào trust, hoặc cung cấp bond cho Tiểu bang California đảm bảo hoàn trả tiền mua nếu không lấy được phát hành.

- ✓ Blanket encumbrance làm cho nhiều hơn một lô, đơn vị, hoặc quyền lợi trở thành tài sản bảo đảm cho một lien
- ✓ Nhà chia nhỏ phải ký gửi tiền mua vào escrow, đặt quyền sở hữu vào trust, hoặc cung cấp bond để bảo vệ người mua khỏi blanket encumbrance
- ✓ Ngay cả khi không có blanket encumbrance, tiền ký gửi của người mua phải được ký gửi vào escrow/trust trừ khi có giải pháp thay thế chấp nhận được như bond
- ✓ Bond không thể bảo đảm tiền ký gửi dự trữ theo báo cáo công cộng sơ bộ hoặc tiền ký gửi theo báo cáo công cộng có điều kiện

50.42 Mục đích và Chức năng của CC&Rs

CC&Rs (Tuyên bố Giao ước, Điều kiện và Hạn chế) đảm bảo rằng bản chất của một khu phố con vẫn không thay đổi. Các quyền chuyển nhượng được thực hiện tuân theo chúng. Đối với các khu phố con có quyền lợi chung, CC&Rs quy định bản chất của dự án, cung cấp bảo trì, đặt ra các quy tắc hành vi và cho phép các đánh giá. Một HOA thực hiện CC&Rs. Các hạn chế được ghi lại hiện có (set-backs, giới hạn mật độ) có thể không thể loại bỏ được.

- ✓ Các quyền chuyển nhượng trong một khu phố con được thực hiện tuân theo CC&Rs được ghi lại
- ✓ CC&Rs kiểm soát việc sử dụng đất và, đối với các phát triển quyền lợi chung, quản lý bảo trì, quy tắc và đánh giá
- ✓ Các khu phố con có quyền lợi chung hầu như luôn có một hiệp hội chủ nhà để thực thi CC&Rs
- ✓ Các hạn chế được ghi lại hiện có như set-backs và giới hạn mật độ thường không thể loại bỏ

50.43 Báo Cáo Các Thay Đổi Trọng Yếu

Bất kỳ thay đổi trọng yếu nào trong khu phân lô, chương trình tiếp thị hoặc xử lý sau khi nộp đơn hoặc cấp báo cáo công khai phải được báo cáo cho Ủy viên. Thay đổi trọng yếu là bất kỳ điều gì làm cho báo cáo công khai hoặc bảng câu hỏi không còn phản ánh đúng các điều kiện thực tế. Không báo cáo có thể cấp cơ sở để hủy bỏ các giao dịch mua hàng.

- ✓ Các thay đổi trọng yếu đối với khu phân lô hoặc chương trình tiếp thị của nó phải được báo cáo cho Ủy viên
- ✓ Thay đổi trọng yếu là bất kỳ điều gì làm cho báo cáo công khai hoặc bảng câu hỏi không còn phản ánh đúng các điều kiện thực tế
- ✓ Việc bán năm lô hoặc nhiều hơn cho một người mua duy nhất phải được báo cáo cho Ủy viên

✓

Không báo cáo các thay đổi trọng yếu có thể cung cấp cơ sở để hủy bỏ các giao dịch mua hàng thông qua hành động tại tòa án

50.44 Sự Đồng Ý Phục Vụ Của Người Chia Nhỏ Đất Không Cư Trú

Mỗi người chia nhỏ đất không cư trú phải nộp một sự đồng ý không thể thu hồi rằng nếu không thể thực hiện phục vụ cá nhân tại California sau khi cố gắng hết sức, phục vụ hợp lệ có thể được thực hiện bằng cách chuyển giấy tờ tố tụng đến Thư ký Nhà nước.

- ✓ Những người chia nhỏ đất không cư trú phải nộp sự đồng ý không thể thu hồi để phục vụ
- ✓ Phục vụ có thể được thực hiện với Thư ký Nhà nước khi phục vụ cá nhân không thành công

50.45 Thông báo Quyền hạn Ủy ban Bảo tồn Vịnh San Francisco

Từ ngày 1 tháng 7 năm 2005 trở đi, đối với tài sản nằm trong quyền hạn của Ủy ban Bảo tồn và Phát triển Vịnh San Francisco (BCDC), báo cáo phải ghi rõ thực tế đó và cung cấp thông báo quyền hạn BCDC, thông báo rằng việc sử dụng và phát triển có thể phải tuân theo các quy định đặc biệt, hạn chế và yêu cầu cấp phép.

- ✓ Thông báo quyền hạn BCDC được yêu cầu đối với tài sản trong quyền hạn của ủy ban (từ ngày 1 tháng 7 năm 2005 trở đi)
- ✓ Thông báo phải nêu rõ rằng việc sử dụng/phát triển có thể yêu cầu cấp phép đặc biệt và phải tuân theo các hạn chế đặc biệt
- ✓ Các báo cáo về đất đai/địa chất và việc sử dụng lấp cũng phải được công khai trung thực trong báo cáo

50.46 Công Bố Hạn Chế Cư Trú Nhà Ở Cho Người Cao Tuổi

Một người đề xuất tạo ra một khu phát triển nhà ở cho công dân cao tuổi (theo Mã Dân Sự 51.3/51.11) hoặc một khu phát triển nhà ở đa thế hệ (Mã Dân Sự 51.3.5) phải bao gồm một tuyên bố đầy đủ về các hạn chế cư trú trong đơn xin báo cáo công cộng, và bất kỳ báo cáo công cộng nào được cấp cũng phải bao gồm tuyên bố đó.

- ✓ Đơn xin báo cáo công cộng cho nhà ở cao tuổi/đa thế hệ phải nêu rõ tất cả các hạn chế cư trú
- ✓ Bất kỳ báo cáo công cộng nào được cấp phải bao gồm tuyên bố đầy đủ về các hạn chế cư trú
- ✓ Các quy định nhà ở đa thế hệ áp dụng cho các đơn xin từ/sau ngày 1 tháng 1 năm 2022

50.47 Miễn trừ Mua của Nonprofit cho Công Viên Mobilehome / Marina Nhà Nổi

Thông báo về ý định không được yêu cầu khi một tổ chức phi lợi nhuận của cư dân mua một công viên mobilehome hoặc marina nhà nổi, nếu đa số thành viên/giám đốc là chủ sở hữu nhà, tất cả thành viên là cư dân, giấy phép chứng khoán theo Corporations Code 25113 được lấy, và tất cả tiền mua của người thuê đều được giữ trong escrow cho đến khi quyền sở hữu được chuyển sang tổ chức phi lợi nhuận.

- ✓ Đa số thành viên và hội đồng quản trị của nonprofit phải là những chủ sở hữu nhà tại công viên/marina; tất cả thành viên phải là cư dân
- ✓ Giấy phép chứng khoán theo Corporations Code 25113 phải được lấy (trừ khi có miễn trừ đủ điều kiện áp dụng)
- ✓ Tất cả tiền mua của người thuê phải được gửi vào escrow cho đến khi tài liệu chuyển quyền sở hữu được ghi lại

50.48 Tiết lộ Giá Chuyển đổi Công viên Nhà di động/Marina

Trước khi nộp thông báo ý định để chuyển đổi công viên nhà di động hoặc marina nhà nổi sang quyền sở hữu của cư dân, người chia nhỏ phải tiết lộ bằng văn bản cho các chủ nhà/cư dân giá dự kiến của lợi ích chia nhỏ, kèm theo tuyên bố rằng giá không có tính ràng buộc và có thể thay đổi. Tiết lộ này không cho phép bán hàng trước khi báo cáo công khai được phát hành.

- ✓ Người chia nhỏ phải cung cấp tiết lộ giá dự kiến bằng văn bản cho các cư dân trước khi nộp thông báo ý định
- ✓ Tiết lộ phải nêu rõ rằng giá dự kiến không có tính ràng buộc và có thể thay đổi
- ✓ Tiết lộ không cho phép bán hoặc cho thuê các lợi ích trước khi báo cáo công khai được phát hành

50.49 Phí Nộp Báo Cáo Công Khai Phân Chia và Ký Quỹ

Ủy viên quy định phí nộp hồ sơ phân chia theo quy định lên đến mức tối đa theo luật định (ví dụ: thông báo ý định không có bảng câu hỏi $300 lên đến $390; báo cáo công khai ban đầu cho 11004.5 lợi ích $3,000 lên đến $3,900 cộng với phí theo từng lợi ích). Tất cả các khoản phí được gửi vào Quỹ Bất Động Sản và được coi là đã kiếm được khi nhận được, không hoàn lại trừ khi được thanh toán do sai lầm hoặc sơ suất.

- ✓ Phí nộp hồ sơ được quy định theo quy định nhưng không được vượt quá mức tối đa theo luật định
- ✓ Tất cả các khoản phí phân chia được gửi vào Quỹ Bất Động Sản và được coi là đã kiếm được khi nhận được
- ✓ Các khoản phí không hoàn lại trừ khi ủy viên xác định rằng chúng được thanh toán do sai lầm hoặc sơ suất

50.50 Các Ghi Nợ Chung trên Stock Cooperatives

§ 11013.6 cho phép các lợi ích cá nhân trong các hợp tác xã cổ phiếu hoặc các hợp tác xã nhà ở có vốn hạn chế được bán chịu một ghi nợ chung nếu các yêu cầu về thông báo cụ thể, báo cáo công khai và dự phòng tài chính tăng dần được đáp ứng.

- ✓ Báo cáo công khai giải thích về ghi nợ chung phải được lấy từ DRE
- ✓ Dự phòng tài chính tăng dần: 2 tháng phục vụ nợ trước lần bán đầu tiên, 3 tháng khi bán 25%, 5 tháng khi bán 50%, 8 tháng khi bán 75%
- ✓ Thông báo theo yêu cầu của Bộ Luật Dân Sự § 1133 phải được gửi cho từng người mua/người thuê tiềm năng

50.51 Sự Đồng Ý của Ủy viên đối với các Sửa đổi Tài liệu Quản lý

§ 11018.7 cấm các sửa đổi làm thay đổi đáng kể quyền của chủ sở hữu mà không có sự chấp thuận bằng văn bản trước đó của ủy viên trong khi người phân chia giữ hoặc kiểm soát ít nhất một phần tư số phiếu.

- ✓ Không có sửa đổi đáng kể nào có hiệu lực mà không có sự chấp thuận của ủy viên trong khi người phân chia kiểm soát tới một phần tư số phiếu
- ✓ Ủy viên sẽ từ chối chấp thuận nếu sự thay đổi sẽ tạo thành cơ sở để từ chối báo cáo công cộng
- ✓ Phí đơn xin $50 (không vượt quá $65) kèm theo mỗi đơn xin

50.52 Bỏ Lỡ Đơn Xin Báo Cáo Công Khai

§ 11018.13 cho phép ủy viên, sau khi gửi thông báo bằng văn bản, có thể bỏ lỡ một đơn xin báo cáo công khai nếu dữ liệu yêu cầu theo § 11010 không được cung cấp trong vòng ba năm kể từ khi nộp đơn thông báo ý định.

- ✓ Ủy viên có thể bỏ lỡ một đơn xin nếu dữ liệu yêu cầu không được cung cấp trong vòng ba năm kể từ thông báo ý định
- ✓ Phải gửi thông báo bằng văn bản cho người phân chia đất đai trước khi bỏ lỡ đơn xin
- ✓ Các quy định xác định các khoảng thời gian và các trường hợp khó khăn hoặc tình huống ngoài lề

50.53 Luật Hạn Chế Thời Gian Đối Với Các Vi Phạm Chia Lô Đất

Để tính toán thời gian hạn chế trong bất kỳ vụ kiện dân sự hoặc hình sự nào liên quan đến vi phạm của chương đất bị chia lô, nguyên nhân của vụ kiện được coi là phát sinh không sớm hơn thời gian ghi lại giấy chứng thực, hợp đồng thuê, hoặc hợp đồng bán hàng mô tả lô đất đã bán hoặc cho thuê sai quy định.

- ✓ Nguyên nhân của vụ kiện phát sinh không sớm hơn thời gian ghi lại công cụ chuyển nhượng mô tả lô đất sai quy định (§ 11021)
- ✓ Việc không ghi lại không cấm duy trì vụ kiện trước khi ghi lại xảy ra

50.54 Yêu Cầu Thông Báo Về Encumbrance Toàn Bộ

Nếu một lô đất/mảnh đất/đơn vị chia lô đất bị ràng buộc bởi blanket encumbrance nhưng được miễn trừ khỏi tuân thủ B&P Code § 11013.2, nhà phát triển dự án hoặc đại diện của họ không được bán hoặc cho thuê nó (với kỳ hạn trên năm năm) cho đến khi người mua/người thuê được cung cấp và đã ký một thông báo theo luật định cảnh báo rằng họ có thể mất quyền lợi của mình thông qua việc tịch thu blanket encumbrance ngay cả khi họ không bị quá hạn với các nghĩa vụ riêng của mình.

- ✓ Cần thiết phải có thông báo blanket-encumbrance theo luật định đã ký trước khi bán hoặc cho thuê trên năm năm
- ✓ Thông báo cảnh báo người mua/người thuê có thể mất quyền lợi thông qua việc tịch thu blanket encumbrance
- ✓ Việc người mua/người thuê không ký không làm hủy bỏ việc chuyển nhượng, nhưng những người vi phạm cố ý phải chịu thiệt hại thực tế cộng với khoản phạt tối đa $500

50.55 Công Bố Nước trong Đơn Báo Cáo Công Khai Phân Chia Đất

Khi người chia nhỏ lô đất cung cấp nước sinh hoạt thông qua công ty nước hợp tác, người nộp đơn phải bao gồm một tài liệu riêng biệt trong đơn báo cáo công khai theo Bộ Luật Kinh Doanh và Nghề Nghiệp § 11010 xác nhận cung cấp nước uống đầy đủ và công bố/bảo vệ cho những người nắm giữ chứng chỉ. Chứng chỉ của công ty nước hợp tác chỉ có thể bán sau khi Ủy viên Bất Động Sản phát hành báo cáo công khai, và chỉ cho những người mua lô đất hoặc những người kế thừa của họ — không phải cho người chia nhỏ lô đất.

- ✓ Đơn đề nghị báo cáo công khai (theo § 11010 B&P Code) phải bao gồm một tài liệu riêng biệt đảm bảo tuân thủ chương công ty nước hợp tác, cung cấp nước đầy đủ, và hoàn thành hệ thống trước khi báo cáo công khai được phát hành
- ✓ Chứng chỉ của công ty nước hợp tác là phụ thuộc vào đất (theo § 14300) và chỉ có thể bán/phát hành cho những người mua lô đất hoặc những người kế thừa của họ sau khi Ủy viên Bất Động Sản phát hành báo cáo công khai
- ✓ Tờ rơi đề nghị phải được gửi cho mỗi người mua tiềm năng của chứng chỉ công bố quyền, bổn phận, và hậu quả của việc không thanh toán cho nước hoặc các khoản đánh giá

50.56 Cổ phần Nước Appurtenant với Đất đai

Các cổ phần trong công ty nước hợp tác là appurtenant với các mảnh đất được mô tả cụ thể và chỉ chuyển nhượng cùng với đất đai. Khi tài sản được chuyển nhượng (hoặc quyền sở hữu được chuyển qua bán, tịch thu hoặc thừa kế), thư ký công ty nước cấp chứng chỉ cổ phần mới cho người được cấp và hủy bỏ các cổ phần cũ. Các khoản đánh giá quá hạn có thể dẫn đến từ chối hoặc mất quyền sử dụng nước hoặc cổ tức.

- ✓ Cổ phần nước được làm appurtenant với đất đai chỉ chuyển nhượng cùng với đất đai và không thể bán hoặc chuyển nhượng riêng lẻ, ngoài trừ sau khi bán/tịch thu do các khoản đánh giá quá hạn
- ✓ Khi có một bản ghi chuyển nhượng, tịch thu hoặc lệnh thừa kế, thư ký phải cấp chứng chỉ mới cho người được cấp và hủy bỏ các cổ phần trước đó là appurtenant với đất đai đó

50.57 Vai trò của Công ty Tiêu đề trong Các Dự án Chia tách Đất

Sau khi đất được mua lại, công ty tiêu đề phát hành một bảo lãnh sơ bộ hiển thị tên những người được yêu cầu ký bản đồ chia tách, và cung cấp báo cáo sơ bộ được yêu cầu bởi DRE. Các công ty tiêu đề cũng thực hiện xử lý chia tách cho các báo cáo công khai, mặc dù chúng thường không chuẩn bị các tài liệu quản lý hoặc ngân sách HOA.

- ✓ Công ty tiêu đề phát hành bảo lãnh sơ bộ xác định những người phải ký bản đồ chia tách
- ✓ Công ty tiêu đề cung cấp báo cáo sơ bộ được yêu cầu bởi Bộ Bất động sản
- ✓ Xử lý chia tách của công ty tiêu đề thường không bao gồm tài liệu quản lý hoặc ngân sách hiệp hội chủ nhà

50.58 Lệnh Thôi và Kiềm Chế

Ủy viên có thể phát hành lệnh Desist and Refrain để dừng các vi phạm Luật Đất Phân Chia hoặc dừng các giao dịch bán hàng sẽ biện minh cho việc từ chối báo cáo công khai. Người được gọi tên có 30 ngày để yêu cầu một cuộc điều trần; các mốc thời gian thủ tục áp dụng và không đáp ứng chúng sẽ hủy bỏ lệnh.

- ✓ Ủy viên có thể phát hành lệnh Desist and Refrain để dừng các vi phạm Luật Đất Phân Chia hoặc các giao dịch bán hàng không hợp lệ
- ✓ Người được gọi tên có 30 ngày kể từ khi nhận được để yêu cầu một cuộc điều trần để phản đối lệnh
- ✓ D&R được coi là bị hủy bỏ nếu cuộc điều trần không được bắt đầu kịp thời hoặc quyết định không được đưa ra kịp thời

CHAPTER 51

Subdivision Map Act, Planning, Zoning and CEQA

51.1 Tiết Lộ Khu Vực Đứt Gãy Động Đất Alquist-Priolo

Đạo luật Phân Vùng Đứt Gãy Động Đất Alquist-Priolo kiểm soát sự phát triển gần các đứt gãy nguy hiểm; Nhà địa chất Tiểu bang phân định các khu vực (thường rộng khoảng một phần tư dặm). Theo Bộ luật Tài nguyên Công cộng Phần 2621.9, một tác nhân (hoặc người bán hoạt động không có tác nhân) phải tiết lộ với người mua tiềm năng rằng tài sản nằm trong một khu vực đứt gãy động đất đã được phân định.

- ✓ Đạo luật Alquist-Priolo kiểm soát sự phát triển gần các đứt gãy động đất nguy hiểm
- ✓ Tác nhân của người bán (hoặc người bán nếu không được đại diện) phải tiết lộ rằng tài sản nằm trong một khu vực đứt gãy động đất đã được phân định
- ✓ Người chia lô đất trong khu vực đứt gãy phải có được sự chấp thuận đặc biệt theo tiêu chí của Hội đồng Khai thác Mỏ và Địa chất Tiểu bang
- ✓ Các khu vực đứt gãy động đất thường rộng khoảng một phần tư dặm

51.2 Yêu Cầu và Mục Đích của Kế Hoạch Chung

Ở California, các kế hoạch toàn diện được gọi là 'kế hoạch chung.' Mỗi thành phố và quận phải thông qua kế hoạch chung riêng của mình cho phát triển vật lý dài hạn bao phủ toàn bộ khu vực quy hoạch. Kế hoạch chung được các tòa án California mô tả là 'một hiến pháp cho tất cả các phát triển trong tương lai' vì tất cả các quyết định sử dụng đất của thành phố và quận phải phù hợp với nó.

- ✓ Theo luật của tiểu bang, mỗi thành phố và quận phải thông qua kế hoạch chung cho phát triển vật lý dài hạn
- ✓ Tất cả các quyết định sử dụng đất của thành phố và quận phải phù hợp với kế hoạch chung
- ✓ Khu vực quy hoạch bao gồm tất cả các vùng đất nằm dưới thẩm quyền của chính quyền địa phương cộng với bất kỳ đất liên quan bên ngoài nào (Mã Chính phủ Phần 65300)

51.3 Bảy Yếu Tố Kế Hoạch Chung Bắt Buộc

Luật tiểu bang yêu cầu kế hoạch chung phải giải quyết bảy danh mục bắt buộc hoặc 'yếu tố'. Tùy theo vị trí, các yếu tố bổ sung (ví dụ: phát triển ven biển, bảo vệ tài nguyên khoáng sản) có thể được yêu cầu, và các mối quan tâm tùy chọn như giải trí và bảo tồn lịch sử có thể được đưa vào. Kế hoạch và tất cả các yếu tố của nó phải là một tuyên bố về chính sách phát triển tích hợp, nhất quán nội bộ.

- ✓ Bảy yếu tố bắt buộc là: sử dụng đất, lưu thông, nhà ở, bảo tồn, không gian mở, tiếng ồn và an toàn
- ✓ Phát triển ven biển và bảo vệ tài nguyên khoáng sản có thể được yêu cầu tùy thuộc vào vị trí của khu pháp lý
- ✓ Kế hoạch chung và tất cả các yếu tố của nó phải được tích hợp, nhất quán nội bộ và tương thích

51.4 Các Yêu Cầu Về Tính Nhất Quán Của Kế Hoạch Tổng Thể

Các luật pháp và quyết định của tòa án đã thành lập kế hoạch tổng thể như một hiến pháp địa phương cho phát triển vật chất. Các quy định về phân vùng của các thành phố áp dụng luật chung phải phù hợp với kế hoạch tổng thể. Các phê duyệt bản đồ phân chia lô đất và công trình công cộng cũng phải tuân thủ, với các quy tắc đặc biệt cho Los Angeles.

- ✓ Các quy định về phân vùng của các thành phố áp dụng luật chung phải phù hợp với kế hoạch tổng thể của họ
- ✓ Mỗi thành phố và quận trừ Los Angeles bị cấm phê duyệt bản đồ phân chia lô đất trừ khi nó phù hợp với kế hoạch tổng thể
- ✓ Mỗi thành phố và quận, bao gồm Los Angeles, phải từ chối bản đồ phân chia lô đất được phát hiện là không phù hợp với kế hoạch tổng thể
- ✓ Một quyết định của tòa án năm 1980 đã thành lập rằng các công trình công cộng phải phù hợp với kế hoạch

51.5 Quyền Zoning và Quyền Cảnh Sát

Các thành phố và quận ở California ban hành các sắc lệnh chia tài phán của họ thành các khu vực sử dụng đất hoặc các vùng, mỗi vùng có các quy định kiểm soát việc sử dụng. Quyền zoning có nguồn gốc từ quyền cảnh sát trong Hiến pháp California và phải hợp lý thúc đẩy sức khỏe, an toàn và phúc lợi công cộng để có hiệu lực.

- ✓ Quyền zoning có nguồn gốc từ quyền cảnh sát trong Điều XI, Mục 7 của Hiến pháp California
- ✓ Zoning không có hiệu lực trừ khi nó hợp lý thúc đẩy sức khỏe, an toàn và phúc lợi công cộng
- ✓ Luật tiểu bang đặt ra các tiêu chuẩn và thủ tục tối thiểu trong khi cho phép quyết định địa phương

51.6 Bản Đồ và Văn Bản Quy Định Zoning

Quy định zoning gồm một bản đồ và một văn bản. Bản đồ phân định ranh giới khu vực; văn bản quy định các thủ tục tu bổ/hành chính và đặc điểm của từng loại zoning. Zoning điều tiết sử dụng đất từ góc độ từng dự án-địa điểm, làm cho nó trở thành một công cụ để thực hiện kế hoạch tổng thể.

- ✓ Quy định zoning gồm một bản đồ (ranh giới khu vực) và một văn bản (tiêu chuẩn phát triển)
- ✓ Văn bản quy định các loại sử dụng được phép, sử dụng cần có giấy phép có điều kiện, kích thước lô đất tối thiểu, chiều cao công trình, mật độ xây dựng, khoảng cách lùi, và mật độ dân số
- ✓ Zoning chỉ là một trong nhiều biện pháp được sử dụng để thực hiện kế hoạch tổng thể

51.7 Zoning Variances vs. Use Variances

Khi kích thước, hình dạng, địa hình hoặc vị trí của một thửa đất ngăn cản việc đáp ứng tiêu chuẩn zoning (ví dụ: setback), chủ sở hữu có thể nộp đơn xin phương sai để miễn áp dụng nghiêm ngặt. Phương sai cung cấp các quyền lợi phát triển giống nhưng không nhiều hơn so với các thửa đất lân cận. Các phương sai sử dụng cho phép các mục đích sử dụng bị cấm bị cấm đối với các quận và thành phố luật chung.

- ✓ Phương sai zoning cung cấp các quyền lợi phát triển giống nhưng không nhiều hơn so với các thửa đất lân cận trong cùng một khu vực
- ✓ Các quận California và thành phố luật chung bị cấm cấp các phương sai sử dụng cho phép một mục đích sử dụng không được phép trong khu vực
- ✓ Phương sai có thể miễn các tiêu chuẩn như setbacks nhưng không thể miễn các hạn chế sử dụng (ví dụ: bán lẻ trong khu vực dân cư)

51.8 Giấy Phép Sử Dụng Có Điều Kiện

Các quy định về zoning liệt kê các công việc đặc biệt chỉ được phép với giấy phép sử dụng có điều kiện, thường là cho các công việc có thể không tương thích với khu vực do các tác động phụ như tiếng ồn hoặc giao thông. Các giấy phép yêu cầu tuân thủ các điều kiện và chạy theo đất đai.

- ✓ Giấy phép sử dụng có điều kiện cho phép các công việc tuân theo các điều kiện giảm nhẹ tác động phụ (tiếng ồn, giao thông, ô nhiễm)
- ✓ Chính quyền địa phương có thể thu hồi giấy phép sử dụng có điều kiện sau cuộc họp công khai nếu các điều kiện không được đáp ứng
- ✓ Giấy phép sử dụng có điều kiện chạy theo đất đai, áp dụng bất chấp thay đổi quyền sở hữu

51.9 Tính Phù Hợp Vật Lý và Đánh Giá Môi Trường

Cơ quan quản lý địa phương phải xác nhận rằng dự án chia lô đề xuất phù hợp với các kế hoạch chung và cụ thể hiện hành và phải từ chối phê duyệt nếu địa điểm không phù hợp về mặt vật lý. Các vấn đề liên quan đến nước, thoát nước, đất và xử lý nước thải có thể hạn chế tính khả thi, và các tác động môi trường đáng kể sẽ kích hoạt xét duyệt theo Luật Chất Lượng Môi Trường (CEQA). Một báo cáo địa kỹ thuật sơ bộ của một kỹ sư xây dựng đã đăng ký là bắt buộc đối với các dự án chia lô yêu cầu bản đồ cuối cùng.

- ✓ Một cơ quan địa phương phải từ chối dự án chia lô nếu địa điểm không phù hợp về mặt vật lý cho sự phát triển đề xuất
- ✓ Các tác động môi trường không thuận lợi đáng kể sẽ kích hoạt xét duyệt theo Luật Chất Lượng Môi Trường của California
- ✓ Một báo cáo địa kỹ thuật sơ bộ của một kỹ sư xây dựng đã đăng ký là bắt buộc đối với mọi dự án chia lô yêu cầu bản đồ cuối cùng (có thể được miễn trừ trong các điều kiện nhất định)
- ✓ Một báo cáo tác động môi trường (EIR) có thể được yêu cầu bởi chính quyền địa phương trước khi phê duyệt bản đồ chia lô

51.10 Cấp Nhượng Đường Phố, Công Viên và Địa Điểm Trường Học

Các chính quyền địa phương có thể yêu cầu cấp nhượng đất cho đường phố, quyền sử dụng đất, và các tuyến đường xe đạp. Đối với công viên/giải trí, các khu phân lô có 50 hoặc ít hơn lô đất có thể yêu cầu thanh toán tiền tỷ lệ; hơn 50 lô có thể yêu cầu cấp nhượng đất (các khu phân lô công nghiệp được miễn trừ). Theo Đạo luật Bản đồ và Đạo luật Cơ sở Giáo dục, cấp nhượng địa điểm trường học có thể được yêu cầu khi phê duyệt bản đồ tạm thời, với quận phải chấp nhận trong vòng 30 ngày.

- ✓ Chính quyền địa phương có thể yêu cầu cấp nhượng đất cho đường phố, hẻm, quyền sử dụng tiện ích, quyền thoát nước và đường xe đạp
- ✓ Các khu phân lô có 50 hoặc ít hơn lô đất có thể thanh toán khoản phí tỷ lệ; những khu có hơn 50 lô có thể được yêu cầu cấp nhượng công viên
- ✓ Các khu phân lô công nghiệp được miễn trừ khỏi các yêu cầu cấp nhượng công viên và giải trí
- ✓ Cấp nhượng địa điểm trường học phải được áp dụng khi phê duyệt bản đồ tạm thời, và quận trường phải chấp nhận trong vòng 30 ngày nếu không yêu cầu sẽ chấm dứt

51.11 Yêu Cầu và Ngưỡng Bản Đồ

Luật Bản Đồ Phân Chia Đất nói chung yêu cầu các bản đồ tạm thời và cuối cùng cho các dự án phân chia tạo ra năm hoặc nhiều hơn các lô/căn hộ chung cư, các dự án căn hộ cộng đồng với năm hoặc nhiều hơn các quyền lợi, hoặc chuyển đổi thành hợp tác xã cổ phần của năm hoặc nhiều hơn các đơn vị. Nếu bản đồ cuối cùng không được yêu cầu, bản đồ lô thường được yêu cầu. Bản đồ khảo sát cuối cùng phải được thực hiện bởi một kỹ sư xây dựng đã đăng ký hoặc một nhà khảo sát đất có giấy phép.

- ✓ Các bản đồ tạm thời và cuối cùng thường được yêu cầu cho các dự án phân chia năm hoặc nhiều hơn lô, căn hộ chung cư, hoặc quyền lợi
- ✓ Bản đồ lô thường được yêu cầu khi bản đồ cuối cùng không được yêu cầu (Mã Chính Phủ Phần 66428)
- ✓ Bản đồ khảo sát cuối cùng phải được chuẩn bị bởi một kỹ sư xây dựng đã đăng ký hoặc một nhà khảo sát đất có giấy phép
- ✓ Bản đồ tạm thời cho thấy thiết kế (đường phố, độ dốc, dễ dàng sử dụng, kích thước lô) và các điều kiện địa hình hiện tại

51.12 Phê Duyệt Bản Đồ Tạm Thời và Kháng Cáo

Thẩm quyền địa phương sẽ không phê duyệt bản đồ tạm thời trừ khi thiết kế và cải tiến phù hợp với các kế hoạch chung/cụ thể và các cân nhắc về sức khỏe/môi trường. Một người chia thửa đất có 10 ngày để kháng cáo hành động bất lợi; một cuộc trọng tài phải được tổ chức trong vòng 30 ngày và một quyết định phải được đưa ra trong vòng 10 ngày sau cuộc trọng tài. Không tuân thủ kịp thời dẫn đến bản đồ được phê duyệt ở mức độ nó tuân thủ.

- ✓ Bản đồ tạm thời không được phê duyệt trừ khi nó phù hợp với các kế hoạch chung và cụ thể hiện hành và tiêu chuẩn sức khỏe/môi trường
- ✓ Một người chia thửa đất có 10 ngày kể từ hành động bất lợi để nộp kháng cáo về quyết định bản đồ tạm thời
- ✓ Một cuộc trọng tài kháng cáo phải được tổ chức trong vòng 30 ngày và một quyết định phải được đưa ra trong vòng 10 ngày sau cuộc trọng tài
- ✓ Bản đồ tạm thời lợi ích (Mã Chính phủ 66498.1) cấp quyền phát triển theo các điều lệ có hiệu lực khi được phê duyệt

51.13 Luật Nhà Ở của Tiểu Bang và Bộ Quy Chuẩn Xây Dựng California

Nhà ở và xây dựng được quy định bởi Luật Nhà Ở của Tiểu Bang, Bộ Quy Chuẩn Xây Dựng California (Tiêu đề 24 của Bộ Quy Tắc California, áp dụng và sửa đổi các bộ mã hình International Building, Residential, Plumbing, Mechanical và Electrical theo chu kỳ ba năm) và Luật Giấy Phép Thầu Xây Dựng của Tiểu Bang. Các chính quyền địa phương thực thi các bộ quy chuẩn của tiểu bang và có thể áp dụng các sửa đổi địa phương nghiêm ngặt hơn chỉ khi có kết quả rõ ràng rằng các điều kiện khí hậu, địa chất hoặc địa hình địa phương làm cho chúng cần thiết hợp lý; họ giữ toàn quyền kiểm soát zoning, setbacks, fire zones và yêu cầu sân. Không được bắt đầu xây dựng hoặc sửa chữa nào trước khi giấy phép xây dựng được cấp.

- ✓ Nhà ở và xây dựng được quy định bởi Luật Nhà Ở của Tiểu Bang, Bộ Quy Chuẩn Xây Dựng California (Tiêu đề 24) và Luật Giấy Phép Thầu Xây Dựng của Tiểu Bang
- ✓ Bộ Quy Chuẩn Xây Dựng California áp dụng các bộ mã hình trên toàn tiểu bang; các sửa đổi địa phương phải nghiêm ngặt hơn và được hỗ trợ bởi các kết quả rõ ràng về nhu cầu địa phương
- ✓ Chính quyền địa phương giữ lại quyền kiểm soát zoning, setbacks, fire zones và yêu cầu sân
- ✓ Không được bắt đầu xây dựng hoặc sửa chữa nào trước khi giấy phép xây dựng được cấp

51.14 Quyền Tòa Soạn, Thu Giữ, và Bồi Thường Công Bằng

Quyền tòa soạn cho phép chính phủ thu giữ tài sản tư nhân cho mục đích sử dụng công cộng với bồi thường công bằng (thường là giá trị thị trường công bằng). Không phải tất cả các quy định giảm giá trị đều là một lần thu giữ; nhưng một quy định phủ nhận tất cả các sử dụng có lợi về kinh tế hoặc sinh lợi của đất đai cấu thành một lần thu giữ yêu cầu bồi thường. Việc tịch biên một phần của một lô đất có thể yêu cầu bồi thường cho thiệt hại về sự tách rời. Việc tịch biên nghịch đảo cho phép chủ sở hữu kiện khi một công trình công cộng gây thiệt hại cho tài sản.

- ✓ Quyền tòa soạn yêu cầu 'bồi thường công bằng,' thường được đo lường bằng giá trị thị trường công bằng
- ✓ Một quy định phủ nhận tất cả các sử dụng có lợi về kinh tế hoặc sinh lợi của đất đai cấu thành một lần thu giữ có thể bồi thường
- ✓ Thiệt hại tách rời bồi thường cho mất mát giá trị đối với lô đất còn lại; lợi ích chung không bù đắp nhưng lợi ích đặc biệt có thể
- ✓ Việc tịch biên nghịch đảo là một hành động được bắt đầu bởi chủ sở hữu khi một công trình công cộng gây thiệt hại cho tài sản hoặc một hành động tòa soạn không được thực hiện cẩn thận

51.15 Sửa đổi Các Phần tử Kế hoạch Tổng thể

Các sửa đổi đối với các phần tử kế hoạch tổng thể bắt buộc bị giới hạn về tần suất. Các sửa đổi thường được khởi xướng bởi các cơ quan quy hoạch nhưng có thể được thực hiện bằng bất kỳ cách nào mà cơ quan lập pháp địa phương chỉ định, và thông qua biện pháp sáng kiến. Các thỏa thuận phát triển có thể vượt quá các sửa đổi kế hoạch tổng thể trong các xung đột.

- ✓ Các phần tử bắt buộc của các kế hoạch tổng thể có thể được sửa đổi không quá bốn lần mỗi năm dương lịch
- ✓ Sửa đổi thông qua biện pháp sáng kiến đã được Tòa án Tối cao California xác nhận
- ✓ Nếu thỏa thuận phát triển có hiệu lực, các điều khoản của nó sẽ vượt quá các sửa đổi kế hoạch tổng thể xung đột

51.16 Các Kế Hoạch Cụ Thể làm Công Cụ Thực Hiện

Sau khi thông qua kế hoạch tổng thể, một tỉnh có thể chuẩn bị các kế hoạch cụ thể để thực hiện nó, thường là cho một khu vực phát triển cụ thể hoặc khu vực phụ. Kế hoạch cụ thể chứa văn bản và sơ đồ chi tiết về sử dụng đất và cơ sở hạ tầng và phụ thuộc vào kế hoạch tổng thể, trong khi zoning và các bản đồ phải phù hợp với nó.

- ✓ Kế hoạch cụ thể phụ thuộc vào và phải phù hợp với kế hoạch tổng thể
- ✓ Zoning, công trình công cộng, bản đồ phân chia tạm thời, bản đồ lô đất và các thỏa thuận phát triển phải phù hợp với kế hoạch cụ thể hiện hành
- ✓ Các kế hoạch cụ thể không phải là một phần của kế hoạch tổng thể và khác với các kế hoạch khu vực/cộng đồng là các đơn vị phụ của kế hoạch tổng thể

51.17 Các Mục Đích Sử Dụng Được Phép, Có Điều Kiện và Phụ Trợ

Các khu vực zoning thường bao gồm các mục đích sử dụng được phép, có điều kiện và phụ trợ. Hiểu rõ những sự khác biệt này rất quan trọng đối với những ứng viên thi cấp phép bất động sản khi xử lý các hạn chế sử dụng đất.

- ✓ Các mục đích sử dụng được phép được cho phép theo quyền lợi trong khu vực
- ✓ Các mục đích sử dụng có điều kiện không được phép theo quyền lợi nhưng có thể được cho phép tuỳ thuộc vào các điều kiện cụ thể, thường sau một phiên họp công khai
- ✓ Các mục đích sử dụng phụ trợ là những mục đích liên quan đến một mục đích sử dụng chính, chẳng hạn như một cái shed trong khu vực dân cư

51.18 Zoning Phát Triển Đơn Vị Có Kế Hoạch

Phát triển đơn vị có kế hoạch (phát triển có kế hoạch) là một phân loại zoning linh hoạt được áp dụng cho đất được phát triển như một đơn vị. Nó cho phép áp dụng các quy định zoning linh hoạt hơn và đa dạng hóa vị trí các cấu trúc, được thực hiện thông qua xem xét và phê duyệt của chính quyền địa phương đối với kế hoạch chính hoặc kế hoạch 'chính xác'.

- ✓ Phát triển đơn vị có kế hoạch áp dụng các quy định zoning một cách linh hoạt hơn so với các phân loại cụ thể
- ✓ Quá trình được thực hiện bởi chính quyền địa phương thông qua xem xét và phê duyệt kế hoạch chính hoặc kế hoạch 'chính xác'
- ✓ Phát triển có kế hoạch cũng có thể mô tả một phát triển lợi ích chung với các khu vực chung và một hiệp hội chủ sở hữu

51.19 Thay Đổi Zoning và Hỗ Trợ Sửa Đổi

Chủ sở hữu tài sản muốn sử dụng tài sản theo cách không được phép có thể tìm kiếm hỗ trợ hành chính (giấy phép sử dụng có điều kiện) hoặc hỗ trợ lập pháp (sửa đổi zoning/thay đổi zoning). Bất kỳ thay đổi zoning nào cũng phải phù hợp với kế hoạch chung hoặc kế hoạch cụ thể hiện hành, yêu cầu sửa đổi kế hoạch nếu việc sử dụng xung đột.

- ✓ Thay đổi zoning hoặc sửa đổi zoning phải phù hợp với kế hoạch chung hoặc kế hoạch cụ thể hiện hành
- ✓ Nếu việc sử dụng được tìm kiếm không phù hợp với kế hoạch chung/cụ thể, thì cũng phải lấy sửa đổi kế hoạch
- ✓ Chủ sở hữu có thể tìm kiếm hỗ trợ hành chính (giấy phép sử dụng có điều kiện) hoặc hỗ trợ lập pháp (sửa đổi zoning)

51.20 CEQA trong Các Quyết Định Sử Dụng Đất

CEQA đóng vai trò quan trọng trong quy hoạch, phân vùng và cấp phép sử dụng đất. Nó áp dụng cho các dự án có quyết định hành chính với tác động môi trường đáng kể tiềm ẩn, yêu cầu đánh giá môi trường. Các dự án hành chính và các dự án được miễn trừ cụ thể không tuân theo CEQA.

- ✓ CEQA áp dụng cho các dự án có quyết định hành chính (sửa đổi kế hoạch chung/cụ thể hoặc zoning, giấy phép sử dụng có điều kiện, miễn trừ, phê duyệt bản đồ phân chia/lô đất tạm thời)
- ✓ Các dự án hành chính như bản đồ phân chia cuối cùng và hầu hết các giấy phép xây dựng không tuân theo CEQA
- ✓ Nghiên cứu ban đầu xác định loại tài liệu môi trường cần thiết

51.21 CEQA Environmental Documents

Dựa trên cuộc nghiên cứu ban đầu, cơ quan chuẩn bị một bản khai báo phủ định (không có tác động đáng kể), bản khai báo phủ định được giảm nhẹ, hoặc báo cáo tác động môi trường (EIR) nếu có thể xảy ra các tác động đáng kể. Nếu các tác động đáng kể không thể tránh được, việc phê duyệt yêu cầu một bản tuyên bố về những cân nhắc vượt trội.

- ✓ Bản khai báo phủ định được chuẩn bị nếu không có tác động môi trường tiêu cực đáng kể nào sẽ xảy ra
- ✓ EIR phải được chuẩn bị và chứng thực khi dự án có thể gây ra một hoặc nhiều tác động đáng kể; nó có giai đoạn dự thảo và cuối cùng
- ✓ Bản tuyên bố về những cân nhắc vượt trội được yêu cầu để phê duyệt dự án có các tác động đáng kể không thể tránh được

51.22 Bản Đồ Cuối Cùng: Thuế, Cải Tiến và Ghi Đăng Ký

Trước khi nộp bản đồ cuối cùng, người chia nhỏ phải nộp giấy chứng nhận cho thấy không có các khoản nợ thuế/đánh giá (hoặc trái phiếu/ký quỹ cho các khoản thuế chưa có thể thanh toán). Trước khi phê duyệt, các cải tiến bắt buộc phải hoàn thành hoặc được bảo đảm bằng trái phiếu hoặc ký quỹ tiền mặt. Sau khi phê duyệt, bản đồ được ghi đăng ký, và người chia nhỏ cung cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho thấy các bên đồng ý nắm giữ quyền sở hữu hồ sơ.

- ✓ Trước khi nộp bản đồ cuối cùng, người chia nhỏ phải chứng thực rằng không tồn tại các khoản nợ thuế hoặc đánh giá (hoặc gửi trái phiếu cho các khoản thuế chưa có thể thanh toán)
- ✓ Các cải tiến công cộng bắt buộc phải hoàn thành hoặc được bảo đảm bằng trái phiếu hoặc ký quỹ tiền mặt trước khi phê duyệt bản đồ cuối cùng
- ✓ Tại thời điểm ghi đăng ký, người chia nhỏ phải cung cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu xác lập rằng các bên đồng ý nắm giữ quyền sở hữu hồ sơ

CHAPTER 52

Vacation Ownership and Time-Share Act

52.1 Hủy Bỏ Hợp Đồng Mua Bán Trong Bảy Ngày

Một hợp đồng mua bán cho lợi ích time-share, lợi ích liên quan, hoặc quyền tham gia chương trình trao đổi (được thực hiện cùng ngày hoặc trong vòng 7 ngày sau khi tham dự buổi thuyết trình bán hàng) có thể được hủy bỏ bởi người mua mà không có hình phạt trong vòng bảy ngày dương lịch kể từ khi nhận được báo cáo công cộng hoặc ký kết hợp đồng, tùy theo thời gian nào muộn hơn. Hủy bỏ việc mua time-share sẽ tự động hủy bỏ bất kỳ quyền lợi liên quan nào hoặc đăng ký chương trình trao đổi.

- ✓ Hợp đồng có thể hủy bỏ mà không có hình phạt trong vòng 7 ngày dương lịch kể từ khi nhận được báo cáo công cộng hoặc ký kết hợp đồng, tùy theo thời gian nào muộn hơn
- ✓ Thông báo hủy bỏ được coi là kịp thời nếu được gửi trước nửa đêm của ngày dương lịch thứ 7
- ✓ Hủy bỏ qua đường bưu điện được coi là được gửi vào ngày dấu bưu điện; gửi qua fax vào ngày xác nhận truyền
- ✓ Bất kỳ nỗ lực nào để lấy waiver quyền hủy bỏ đều không có hiệu lực
- ✓ Tòa án có thể trao giải thưởng gồm chi phí luật sư hợp lý và các chi phí khác cho người mua chiến thắng

52.2 Mục Đích và Phạm Vi của Luật Time-Share

Luật này đảm bảo công khai đầy đủ và công bằng cho những người mua time-share và cung cấp quy định thống nhất. Nó phải được diễn giải một cách rộng rãi để bao gồm tất cả các kế hoạch time-share có thời hạn ít nhất ba năm được tạo cho các cơ sở lưu trú nằm ở California hoặc được cung cấp để bán tại California.

- ✓ Áp dụng cho các kế hoạch có trang web thành phần/chỗ ở tại California, và cho các kế hoạch không có trang web đó nếu được bán hoặc cung cấp cho những cá nhân nằm ở California (§ 11211.5(a))
- ✓ Được diễn giải một cách rộng rãi để bao gồm các căn hộ chung cư, hợp tác xã, câu lạc bộ kỳ nghỉ và các kế hoạch đa địa điểm có thời hạn ít nhất ba năm (§ 11211(d))
- ✓ Không được ưu tiên hơn các luật bảo vệ người tiêu dùng chung (B&P § § 17200–17209, 17500–17539.1)

52.3 Các Miễn Trừ của Luật Sở Hữu Thời Gian

Một số thỏa thuận nhỏ hoặc ngắn hạn được miễn trừ khỏi Luật, và các kỳ gia hạn được tính khi đo lường thời hạn và nghĩa vụ tài chính.

- ✓ Miễn trừ: các kế hoạch có 10 hoặc ít hơn lợi ích sở hữu thời gian (§ 11211.5(b)(1))
- ✓ Miễn trừ: các kế hoạch có thời gian sử dụng 3 năm hoặc ít hơn, hoặc nơi tổng nghĩa vụ là $3,000 hoặc ít hơn trong toàn bộ thời hạn (§ 11211.5(b)(2)-(3))
- ✓ Các kỳ gia hạn và kỳ lựa chọn gia hạn được bao gồm khi xác định thời hạn của kế hoạch (§ 11211.5(c))

52.4 Trách Nhiệm Của Nhà Phát Triển Đối Với Đề Nghị

Nhà phát triển phải giám sát, quản lý và kiểm soát tất cả các khía cạnh của đề nghị—bao gồm quảng bá, quảng cáo, lập hợp đồng và kết thúc—và chịu trách nhiệm về các hành động của bất kỳ thực thể bán hàng hoặc tiếp thị nào được sử dụng.

- ✓ Nhà phát triển phải giám sát và kiểm soát tất cả các hoạt động đề nghị và chịu trách nhiệm đối với từng kế hoạch đã đăng ký (§ 11214(a))
- ✓ Bất kỳ vi phạm nào trong quá trình hoạt động đề nghị đều được coi là vi phạm của nhà phát triển cũng như của người vi phạm thực tế (§ 11214(b))

52.5 Yêu Cầu Tiết Lộ Chương Trình Trao Đổi

Khi người mua được đề nghị tham gia chương trình trao đổi, các bản tiết lộ bằng văn bản mở rộng (17 mục) phải được cung cấp trước hoặc đồng thời với ký kết, bao gồm phí, hạn chế và dữ liệu hiệu suất được kiểm toán độc lập. Không tiết lộ hoặc sử dụng các phương pháp không công bằng/lừa dối sẽ vi phạm Luật.

- ✓ 17 bản tiết lộ bắt buộc phải được cung cấp bằng văn bản trước hoặc đồng thời với thực hiện hợp đồng (§ 11216(b))
- ✓ Dữ liệu hiệu suất trao đổi phải được kiểm toán độc lập bởi một CPA và báo cáo hàng năm trước ngày 1 tháng 8 (§ 11216(b)(17))
- ✓ Không tuân thủ các yêu cầu hoặc sử dụng các phương pháp không công bằng/lừa dối là vi phạm chương (§ 11216(d))

52.6 Miễn Trừ Đăng Ký cho Bán Lại và Các Hiệp Hội

Một chủ sở hữu bán lại lợi ích time-share được mua cho mục đích sử dụng cá nhân, và một hiệp hội/thực thể quản lý bán lợi ích được mua thông qua bán hết quyền thế chấp hoặc chuyển miễn phí, không cần phải đăng ký kế hoạch, nhưng hiệp hội vẫn phải cung cấp các tài liệu công khai và quyền hủy bỏ.

- ✓ Chủ sở hữu bán lại lợi ích được mua cho mục đích sử dụng và chiếm dụng của riêng mình được miễn trừ đăng ký (§ 11225(a))
- ✓ Hiệp hội/thực thể quản lý bán lợi ích bị bán hết quyền thế chấp hoặc được chuyển miễn phí được miễn trừ nhưng phải giao các công cụ time-share, ngân sách hiện tại và số tiền đánh giá (§ 11225(b))
- ✓ Người mua phải được cung cấp quyền hủy bỏ 7 ngày theo lịch, được công bố bằng loại chữ nổi bật ngay trước dòng chữ ký

52.7 Quyền Hủy Hợp Đồng đối với Sản Phẩm Ngắn Hạn

Người mua sản phẩm time-share ngắn hạn có quyền hủy hợp đồng cho đến nửa đêm ngày thứ bảy theo lịch (hoặc muộn hơn theo hợp đồng) sau ngày hợp đồng được ký kết, và được quyền nhận lại toàn bộ 100% tiền mà không bị khấu trừ. Nhà phát triển phải công khai quyền hủy hợp đồng bằng văn bản, cùng với tính sẵn có của đặt chỗ, ngày cấm, và các điều khoản khác.

- ✓ Quyền hủy được phép cho đến nửa đêm ngày thứ bảy theo lịch, cho phép người mua nhận lại 100% tiền mà không bị khấu trừ
- ✓ Nhà phát triển phải công khai bằng văn bản quyền hủy hợp đồng, tính sẵn có của đặt chỗ và ngày cấm
- ✓ Tiền đặt cọc phải được hoàn lại không muộn hơn 10 ngày làm việc sau khi nhận được thông báo hủy bằng văn bản hoặc khi các quỹ sẵn có
- ✓ Nhà phát triển phải gửi tiền mua hàng vào tài khoản escrow độc lập, đăng ký bảo lãnh, hoặc thực hiện các biện pháp thay thế khác để đảm bảo tiền được hoàn lại

52.8 Yêu cầu về Thông báo Hủy bỏ Hợp đồng

Hợp đồng sản phẩm ngắn hạn phải chứa ngày hợp đồng và tuyên bố hủy bỏ rõ ràng ngay gần không gian chữ ký của người mua, thông báo cho họ về quyền hủy bỏ trong vòng 7 ngày và cách thực hiện. Các hợp đồng được đàm phán chủ yếu bằng tiếng Tây Ban Nha, Trung Quốc, Tagalog, Việt Nam hoặc Hàn Quốc yêu cầu một bản dịch.

- ✓ Cần có tuyên bố hủy bỏ rõ ràng ở vị trí lân cận với không gian chữ ký của người mua
- ✓ Các hợp đồng được đàm phán bằng các ngôn ngữ nước ngoài được chỉ định yêu cầu một bản dịch chưa được thực hiện trước khi kỳ hạn giải chấp bắt đầu
- ✓ Quyền hủy bỏ có thể được thực hiện bằng fax hoặc thư lớp một tới địa chỉ được chỉ định

52.9 Yêu Cầu Lưu Giữ Biên Lai Báo Cáo Công Khai

Phải lấy biên lai từ mỗi người thực hiện thỏa thuận đặt chỗ hoặc đưa ra lời đề nghị bằng văn bản để mua/thuê lợi ích time-share theo báo cáo công khai sơ bộ, có điều kiện hoặc cuối cùng. Người mua phải có cơ hội đọc báo cáo công khai trước khi ký hoặc thanh toán. Báo cáo công khai chỉ để cung cấp thông tin và không phải là một khuyến cáo hoặc chứng thực.

- ✓ Nhà phát triển phải lưu giữ mỗi biên lai cho báo cáo công khai cuối cùng trong ba năm kể từ ngày nhận được
- ✓ Người mua phải có cơ hội đọc báo cáo công khai trước khi ký kết hợp đồng hoặc thanh toán bất kỳ khoản nào
- ✓ Báo cáo công khai chỉ để cung cấp thông tin và không phải là một khuyến cáo hoặc chứng thực về time-share
- ✓ Các biên lai phải được cung cấp để thanh tra bởi ủy viên trong giờ làm việc thông thường

52.10 Các Nội Dung Bắt Buộc của Hợp Đồng Mua

Nhà phát triển phải cung cấp cho mỗi người mua một hợp đồng hoàn chỉnh, đã được thực thi bao gồm ngày thực thi, tên/địa chỉ nhà phát triển và kế hoạch, giá mua và các khoản phí bổ sung, ngày hoàn thành xây dựng, bản chất/thời hạn của lợi ích chia sẻ thời gian, thời hạn tính bằng năm, và một thông báo hủy bỏ rõ ràng. Các cơ sở ở ngoài bang yêu cầu tiết lộ bổ sung rằng luật pháp California không điều chỉnh quản lý.

- ✓ Hợp đồng phải bao gồm ngày thực thi thực tế, giá mua và tất cả các khoản phí bổ sung
- ✓ Thông báo hủy bỏ rõ ràng phải xuất hiện ngay trước vùng chữ ký của người mua
- ✓ Các cơ sở ở ngoài bang yêu cầu một tiết lộ rõ ràng rằng kế hoạch không được luật pháp California điều chỉnh

52.11 Thông Báo Hủy Bỏ Được Đính Kèm Trên Báo Cáo Công Khai

Nhà phát triển phải đính kèm Thông Báo Quyền Hủy Bỏ trên trang đầu của mọi báo cáo công khai được cung cấp cho người mua tiềm năng, in bằng chữ rõ ràng. Thông báo này thông báo cho người mua rằng họ có thể hủy bỏ trong vòng bảy ngày lịch và có quyền nhận lại tất cả tiền và tài sản đã cung cấp.

- ✓ Thông báo hủy bỏ phải được đính kèm trên trang đầu của mọi báo cáo công khai bằng chữ rõ ràng
- ✓ Thông báo phải nêu rõ rằng người mua có quyền nhận lại tất cả tiền và tài sản khi hủy bỏ
- ✓ Thông báo phải bao gồm biểu mẫu hủy bỏ hoàn chỉnh với thông tin của nhà phát triển và số tệp đăng ký DRE

52.12 Yêu Cầu Về Ngân Sách Hoạt Động của Kế Hoạch Chia Thời Gian

Một ngân sách hoạt động ước tính phải được nộp với ủy viên chi tiết các chi phí hàng năm, doanh thu và các khoản đánh giá có thể thu được từ những người mua. Các mục chi phí bắt buộc bao gồm quản trị, phí quản lý, bảo trì, thuế, bảo hiểm, bảo mật, vốn hoạt động và quỹ dự phòng cho bảo trì hoãn lại và chi phí vốn. Ngân sách phải bao gồm ít nhất 12 tháng và bao gồm một chứng chỉ có tuyên thệ của một chuyên gia ngân sách.

- ✓ Ngân sách phải được nộp với ủy viên và bao gồm một khoảng thời gian ít nhất 12 tháng
- ✓ Quỹ dự phòng phải dựa trên tuổi thọ ước tính và chi phí thay thế; một kế hoạch hợp lý tài trợ quỹ dự phòng trong 5 năm ở mức 50% số tiền được tài trợ đầy đủ
- ✓ Việc thu thập quỹ dự phòng bắt buộc chỉ bằng cách đánh giá đặc biệt là không hợp lý
- ✓ Ngân sách phải bao gồm một chứng chỉ có tuyên thệ của một CPA độc lập, CPA nhân viên, hoặc chuyên gia được ủy viên phê duyệt, cộng với chữ ký của nhà phát triển
- ✓ Chứng chỉ phải xác nhận rằng ngân sách không bỏ sót bất kỳ sự thật trọng yếu nào và không chứa bất kỳ tuyên bố sai sự thật, gian lận hoặc tuyên bố tương lai không có cơ sở nào

52.13 Yêu Cầu Escrow Time-Share

Nhà phát triển phải gửi 100 phần trăm tất cả các quỹ nhận được trong thời kỳ hủy ngang của người mua vào tài khoản escrow tại một kho dữ liệu được chấp nhận. Các quỹ chỉ có thể được giải ngân cho nhà phát triển sau khi thời kỳ hủy ngang hết hạn và theo hợp đồng mua hàng.

- ✓ 100% quỹ nhận được trong thời kỳ hủy ngang phải được gửi vào tài khoản escrow được chấp nhận
- ✓ Các kho dữ liệu được chấp nhận bao gồm các đại lý escrow được cấp phép, ngân hàng, công ty tín thác, S&L và công ty bảo hiểm tiêu đề
- ✓ Quỹ chỉ được giải ngân cho nhà phát triển sau khi thời kỳ hủy ngang hết hạn và theo hợp đồng mua hàng
- ✓ Nếu xây dựng chưa hoàn thành, quỹ sẽ ở lại escrow cho đến khi nhận được giấy chứng nhận lâm thời hoặc tương đương
- ✓ Nhà phát triển có thể thay thế bằng trái phiếu thảo, thư tín dụng hoặc bảo đảm tài chính khác thay vì escrow

52.14 Điều Kiện Giải Phóng Quỹ Ký Quỹ

Một nhà phát triển không có quyền giải phóng quỹ ký quỹ cho đến khi cung cấp bằng chứng thỏa đáng cho ủy viên rằng lợi ích là tự do và sạch sẽ từ các yêu cầu, hoặc một tài liệu subordination và notice to creditors được ghi lại, hoặc tài sản được chuyển giao cho một hiệp hội nonprofit/chủ sở hữu, hoặc các biện pháp bảo vệ thay thế được phê duyệt.

- ✓ Quỹ không được giải phóng cho đến khi lợi ích time-share tự do và sạch sẽ từ các lien/encumbrance
- ✓ Ngoài ra, một tài liệu subordination và notice to creditors được ghi lại có thể đáp ứng yêu cầu
- ✓ Nhà phát triển phải thông báo cho ủy viên về các khoản thuế hoặc lien tiềm tàng từ các yêu cầu chống lại các nhà mua khác
- ✓ Các biện pháp thay thế bảo vệ các nhà mua đòi hỏi sự phê duyệt của ủy viên

52.15 Các Hành Động Bị Cấm trong Bán Time-Share

Những người thuộc chương time-share bị cấm thực hiện nhiều hành vi lừa dối, bao gồm bỏ qua những sự thật trọng yếu, dự đoán tăng giá bán lại, nói rằng time-share là khoản đầu tư tài chính, và không tuân thủ thông báo hủy kỳ hạn kịp thời.

- ✓ Không được sai lệch về các sự kiện trọng yếu hoặc gây hiểu lầm trong quảng cáo hoặc quảng bá time-share
- ✓ Không được dự đoán sự gia tăng giá cả hoặc giá trị của lợi ích time-share
- ✓ Không được nói rằng việc mua lợi ích time-share là một khoản đầu tư tài chính
- ✓ Phải công bố các khoản phí bảo trì/hội chi hàng năm và thuế trước khi thực hiện hợp đồng
- ✓ Phải hủy mua hàng và hoàn tiền khi nhận được thông báo hủy bỏ bằng văn bản hợp lệ kịp thời; không được waive quyền hủy bỏ
- ✓ Các hợp đồng được thương lượng chủ yếu bằng tiếng Tây Ban Nha, Trung Quốc, Tagalog, Việt hoặc Hàn Quốc yêu cầu bản dịch chưa thực hiện trước kỳ hủy bỏ

52.16 Tỷ Lệ Một Người Mua cho Một Chỗ Lưu Trú

Tất cả các kế hoạch time-share phải duy trì tỷ lệ một người mua cho một chỗ lưu trú, có nghĩa là số lượng người mua có đủ điều kiện để sử dụng chỗ lưu trú trong một năm lịch nhất định không được vượt quá số lượng chỗ lưu trú có sẵn trong năm đó.

- ✓ Tổng số người mua có đủ điều kiện trong một năm không được vượt quá tổng số chỗ lưu trú có sẵn trong năm đó
- ✓ Mỗi người mua phải được tính ít nhất một lần
- ✓ Không có chỗ lưu trú riêng lẻ nào được tính quá 365 lần mỗi năm (366 trong năm nhuận)
- ✓ Những người mua bị nợ tiền vẫn được coi là có đủ điều kiện cho mục đích tính toán tỷ lệ

52.17 Các Định Nghĩa Chính về Time-Share

Bộ Bất động sản và Ủy viên Bất động sản quản lý Luật này. Lợi ích time-share là một bất động sản time-share (freehold hoặc bất động sản có thời hạn với quyền lợi tương lai) hoặc quyền sử dụng time-share (quyền chiếm dụng mà không có bất động sản như vậy). Các kế hoạch là đơn vị hoặc đa vị trí.

- ✓ 'Bộ' = Bộ Bất động sản; 'Ủy viên' = Ủy viên Bất động sản (§ 11212(e)-(f))
- ✓ 'Bất động sản time-share' bao gồm lợi ích freehold/bất động sản có thời hạn; 'quyền sử dụng time-share' là quyền chiếm dụng đơn thuần (§ 11212(x))
- ✓ 'Nhà phát triển' bao gồm bất kỳ ai tạo ra một kế hoạch hoặc kinh doanh bán quyền lợi time-share theo khóa học thông thường của kinh doanh (§ 11212(i))
- ✓ Các thỏa thuận trao đổi vượt quá $3,000 mỗi kỳ định kỳ được điều chỉnh như các kế hoạch time-share (§ 11212(l))

52.18 Time-Share Estate như một Quyền Lợi Bất Động Sản Riêng Biệt

Mỗi time-share estate tạo thành một estate hoặc quyền lợi riêng biệt trong bất động sản, bao gồm quyền sở hữu cho mục đích thuế.

- ✓ Một time-share estate là một estate/quyền lợi riêng biệt trong bất động sản (§ 11213)
- ✓ Bao gồm quyền sở hữu bất động sản cho mục đích thuế

52.19 Yêu Cầu Tiết Lộ Lợi Ích Phụ

Khi một người mua time-share được cung cấp một lợi ích phụ, nhà phát triển phải cung cấp một bản tuyên bố tiết lộ mô tả lợi ích, các điều khoản của nó, và rằng việc tiếp tục có sẵn nó không cần thiết để sử dụng chỗ ở. Các chi phí của lợi ích phụ không thể được chuyển cho người mua như một chi phí chung của kế hoạch time-share.

- ✓ Bản tiết lộ phải nêu rõ rằng sự tham gia là tự nguyện và phí chỉ được thanh toán khi sử dụng
- ✓ Các chi phí mua lại, vận hành, bảo trì hoặc sửa chữa lợi ích phụ không thể được chuyển cho người mua như chi phí chung
- ✓ Nhà phát triển phải bao gồm mô tả về lợi ích phụ trong đơn xin cấp phép ban đầu
- ✓ Nhà phát triển phải giao các hồ sơ cho ủy viên trong vòng 10 ngày làm việc kể từ khi được yêu cầu

52.20 Yêu Cầu Nộp Dự Toán Được Chứng Thực của Nhà Phát Triển

Các nhà phát triển của các kế hoạch chia sẻ thời gian phải nộp các dự toán được chứng thực cho ủy viên hàng năm miễn là đăng ký vẫn có hiệu lực. Chứng thực không được chứa các tuyên bố sai sự thật khi người chứng thực biết hoặc nên biết sự thật. Các dự toán tăng hơn 20 phần trăm trong một năm cần có bằng chứng bổ sung và phải nộp ít nhất 15 ngày trước khi kỳ được đề cập bắt đầu.

- ✓ Dự toán được chứng thực phải được nộp hàng năm trong khi đăng ký vẫn có hiệu lực
- ✓ Chứng thực phải có ngày tháng trong vòng 90 ngày trước khi nộp dự toán cho ủy viên
- ✓ Các mức tăng dự toán vượt quá 20 phần trăm cần bằng chứng tuân thủ Khoản 11265(a)(5)
- ✓ Dự toán phải được nộp ít nhất 15 ngày trước ngày đầu tiên của kỳ mà nó đề cập
- ✓ Báo cáo tài chính được kiểm toán phải được gửi cho ủy viên khi được yêu cầu

52.21 Trách Nhiệm của Nhà Phát Triển đối với Chi Phí Hàng Tồn Kho Chưa Bán

Nhà phát triển time-share có trách nhiệm pháp lý đối với các chi phí liên quan đến hàng tồn kho chưa bán. Nhà phát triển phải trả phí bảo trì đầy đủ cho mỗi quyền lợi mà họ sở hữu hoặc ký kết thỏa thuận trợ cấp (trợ cấp thiếu hụt) bao gồm khoảng chênh lệch giữa chi phí và các đánh giá thu được từ các chủ sở hữu khác.

- ✓ Nhà phát triển phải thanh toán phí bảo trì đầy đủ trên các quyền lợi sở hữu HOẶC cung cấp thỏa thuận trợ cấp thiếu hụt
- ✓ Bản sao thỏa thuận trợ cấp đã được thực hiện phải được cung cấp cho hiệp hội trong vòng 10 ngày sau khi đóng cửa lần bán/cho thuê đầu tiên
- ✓ Chương trình trợ cấp thiếu hụt yêu cầu dự phòng cho việc thay thế và bảo trì chính
- ✓ Cục Ủy viên yêu cầu một hợp đồng bảo lãnh, tiền gửi tiền mặt, thư tín dụng hoặc hình thức bảo đảm khác

52.22 Giới Hạn Số Tiền Bảo Đảm cho Các Nghĩa Vụ của Nhà Phát Triển

Bảo đảm tài chính mà nhà phát triển phải cung cấp không được vượt quá số tiền nhỏ hơn trong hai trường hợp sau: 50 phần trăm chi phí vận hành/bảo trì trong một năm dự kiến (bao gồm dự phòng) hoặc 100 phần trăm các khoản đánh giá liên quan đến tổng quyền lợi chưa được bán mà nhà phát triển sở hữu.

- ✓ Bảo đảm không được vượt quá số tiền nhỏ hơn giữa 50% chi phí vận hành trong một năm hoặc 100% đánh giá trên quyền lợi chưa được bán
- ✓ Tài sản bảo đảm phải được giao cho một công ty ký quỹ trung lập hoặc người ủy thác
- ✓ Tài sản bảo đảm vẫn khả dụng cho đến khi nhà phát triển thông báo 80% giao dịch đóng cửa VÀ hội liên kết xác nhận không có khoản nợ quá hạn
- ✓ Số tiền bảo đảm có thể được điều chỉnh hàng năm với sự phê duyệt của ủy viên

52.23 Yêu Cầu Về Trợ Cấp Mua Xuống

Nhà phát triển có thể thanh toán một phần của các khoản đánh giá phải trả bởi những người mua (trợ cấp mua xuống). Nhà phát triển phải ký hợp đồng với hiệp hội chi tiết các nghĩa vụ và cung cấp bảo đảm cho nghĩa vụ trợ cấp mua xuống không vượt quá tổng số tiền giảm đánh giá.

- ✓ Nhà phát triển phải ký hợp đồng bằng văn bản với hiệp hội quy định các nghĩa vụ và phương pháp định giá
- ✓ Hợp đồng trợ cấp đã được thực hiện phải được cung cấp trong vòng 10 ngày sau khi đóng cửa lần bán/cho thuê đầu tiên
- ✓ Bảo đảm cho trợ cấp mua xuống không thể vượt quá tổng số tiền giảm đánh giá hàng năm
- ✓ Sau ngày 1 tháng 7 năm 2005, các tranh chấp về phát hành bảo mật sẽ được giải quyết bằng trọng tài theo Quy tắc Thương mại của AAA

52.24 Chứng Chỉ Kiểm Soát Hàng Tồn Kho

Với mỗi sửa đổi hoặc ứng dụng gia hạn, cũng như các bản nộp ban đầu nơi bán hàng xảy ra trước khi có báo cáo công khai của California, nhà phát triển phải nộp chứng chỉ của bên thứ ba độc lập xác nhận rằng hệ thống kiểm soát hàng tồn kho hoạt động như được mô tả.

- ✓ Chứng chỉ phải do bên thứ ba độc lập có thể chấp nhận được cấp cho ủy viên
- ✓ Chứng chỉ phải có ngày không quá ba tháng trước khi nộp đơn
- ✓ Chứng chỉ phải dựa trên lấy mẫu ngẫu nhiên các giao dịch trong sáu tháng trước
- ✓ Các công ty bảo hiểm tiêu đề và các kế toán công cộng độc lập được coi là bên thứ ba có thể chấp nhận được

52.25 Tuyên bố Dâng hiến Chia sẻ Thời gian

Nhà phát triển phải ghi lại các lời cam kết dành các chỗ ở cho kế hoạch chia sẻ thời gian trước lần bán đầu tiên, bao gồm tổ chức một hiệp hội chủ sở hữu, phương pháp đánh giá, yêu cầu bảo hiểm và thủ tục chấm dứt.

- ✓ Các lời cam kết phải được ghi lại trước khi đóng cửa của lần bán đầu tiên về quyền lợi chia sẻ thời gian
- ✓ Phải bao gồm tổ chức một hiệp hội chủ sở hữu quyền lợi chia sẻ thời gian
- ✓ Phải mô tả các phương pháp tính toán và thu thập các khoản đánh giá thường xuyên và đặc biệt
- ✓ Phải yêu cầu bảo hiểm trách nhiệm chung toàn diện và bảo hiểm tài sản/tai nạn
- ✓ Đối với các địa điểm ngoài tiểu bang, luật pháp của tiểu bang nơi tài sản đó nằm sẽ áp dụng nếu có xung đột

CHAPTER 53

Real Estate Math

53.1 Những Kiến Thức Cơ Bản về Tính Lãi Suất Đơn Giản

Lãi suất đơn giản được tính bằng cách nhân vốn gốc (số tiền của tờ nợ) với lãi suất, cho ra lãi suất cho một năm. Lãi suất được biểu diễn dưới dạng số thập phân (ví dụ: .06 cho 6%, .09 cho 9%), với hai chữ số được đánh dấu từ bên phải. Để tìm lãi suất cho một khoảng thời gian khác một năm, hãy nhân với phân số của năm (thời gian). Công thức cơ bản là Lãi suất = Vốn gốc × Lãi suất × Thời gian.

- ✓ Lãi suất cho một năm = Vốn gốc × Lãi suất
- ✓ Chuyển đổi tỷ lệ phần trăm thành số thập phân bằng cách dịch chuyển hai chữ số từ bên phải (6% = .06)
- ✓ Đối với các năm không đầy đủ, nhân với thời gian dưới dạng phân số của năm
- ✓ Sử dụng phân số thường cho các khoảng thời gian dưới 1 năm và phân số không thường cho các khoảng thời gian trên 1 năm

53.2 Phương pháp Năm 360 ngày của Ngân hàng

Vì 365 ngày tạo thành một mẫu số không tiện lợi, thực hành kinh doanh/định giá tiêu chuẩn giả định rằng mỗi tháng có 30 ngày và một năm có 360 ngày. Đây là cơ sở cho các tính toán lãi suất và phân bổ trên bài thi. Ví dụ: lãi suất trên $4,650 trong 75 ngày với lãi suất 10% = 4,650 x .10 x 75/360 = $96.88.

- ✓ Giả định 12 tháng 30 ngày mỗi tháng = năm 360 ngày cho lãi suất và phân bổ
- ✓ 1 năm, 4 tháng, 10 ngày = 490 ngày (360 + 120 + 10)
- ✓ Lãi suất = Tiền gốc x Lãi suất x (ngày ÷ 360)

53.3 Công Thức Toán Học Bất Động Sản Ba Biến

Nhiều bài toán bất động sản sử dụng mối quan hệ ba biến trong đó mỗi biến là hàm của hai biến còn lại. Các dạng phổ biến: Thu Nhập = Lãi Suất x Giá Trị; Thuế = Giá Trị Được Đánh Giá x Lãi Suất; Tỷ Lệ Phần Trăm = Lãi Suất x Cơ Số; Hoa Hồng = Giá Bán x Lãi Suất; Diện Tích = Chiều Dài x Chiều Rộng. Với bất kỳ hai biến nào, bạn có thể giải biến thứ ba bằng cách nhân hoặc chia.

- ✓ Thu Nhập = Lãi Suất x Giá Trị; Lãi Suất = Thu Nhập ÷ Giá Trị; Giá Trị = Thu Nhập ÷ Lãi Suất
- ✓ Hoa Hồng = Giá Bán x Lãi Suất; Giá Bán = Hoa Hồng ÷ Lãi Suất; Lãi Suất = Hoa Hồng ÷ Giá Bán
- ✓ Tỷ Lệ Phần Trăm = Lãi Suất x Cơ Số; Lãi Suất = Tỷ Lệ Phần Trăm ÷ Cơ Số; Cơ Số = Tỷ Lệ Phần Trăm ÷ Lãi Suất
- ✓ Thuế = Giá Trị Được Đánh Giá x Lãi Suất; Giá Trị Được Đánh Giá = Thuế ÷ Lãi Suất; Lãi Suất = Thuế ÷ Giá Trị Được Đánh Giá

53.4 Các Phép Đo Diện Tích (Không Gian) và Mẫu Anh

Diện tích là chiều dài × chiều rộng. Chuyển đổi: 1 square foot = 144 square inches; 1 square yard = 9 square feet; 1 square rod = 30 1/4 square yards; 1 acre = 10 square chains, 160 square rods, 4,840 square yards, hoặc 43,560 square feet. Như một hình vuông, một mẫu anh có kích thước khoảng 208,71 feet trên mỗi cạnh. Các đơn vị section, township và quarter-section được sử dụng trong mô tả đất đai.

- ✓ 1 acre = 43,560 square feet = 4,840 square yards = 160 square rods
- ✓ 1 square yard = 9 square feet; 1 square foot = 144 square inches
- ✓ Một section = 1 square mile = 640 acres; một quarter section = 160 acres
- ✓ Một township = 36 square miles; một mẫu anh như hình vuông ≈ 208,71 feet mỗi cạnh

53.5 Phương Pháp Bankers 12%-30 Ngày / 6%-60 Ngày

Một cách tính nhanh sử dụng năm 360 ngày: lãi trên bất kỳ số tiền gốc nào trong 30 ngày với lãi suất 12%, hoặc trong 60 ngày với lãi suất 6%, bằng số tiền gốc với dấu phẩy dịch sang trái hai chữ số. Điều này có hiệu lực vì lãi suất 12% mỗi năm bằng 1% mỗi tháng, và 1% của một số là một phần trăm của nó. Ví dụ: $8,432.67 với lãi suất 12% trong 30 ngày (hoặc 6% trong 60 ngày) = $84.33. Các lãi suất và khoảng thời gian khác có thể được tính theo tỷ lệ.

- ✓ Dịch dấu phẩy sang trái hai chữ số cho 30 ngày với lãi suất 12% hoặc 60 ngày với lãi suất 6%
- ✓ 12% mỗi năm = 1% mỗi tháng
- ✓ Tính các lãi suất khác bằng cách lấy phân số (ví dụ: 3% trong 60 ngày = 1/2 của số tiền 6%)
- ✓ Tính các khoảng thời gian khác theo tỷ lệ (6 ngày = 1/10 của 60 ngày; 3 ngày = 1/2 của 6 ngày)

53.6 Bảng Hệ Số Thanh Toán Khấu Hao (Amortization Payment Factor Tables)

Bảng khấu hao cung cấp khoản thanh toán hàng tháng cần thiết để hoàn trả đầy đủ (khấu hao) một khoản vay $1,000 trong một khoảng thời gian nhất định với một mức lãi suất cho trước. Để tìm khoản thanh toán gốc và lãi suất hàng tháng của một khoản vay, hãy tra cứu hệ số cho khoảng thời gian và mức lãi suất, sau đó nhân với số nghìn trong số tiền vay. Các khoảng thời gian dài hơn giảm khoản thanh toán hàng tháng; mức lãi suất cao hơn sẽ tăng nó.

- ✓ Thanh toán hàng tháng = hệ số bảng x (số tiền vay ÷ 1,000)
- ✓ Hệ số phụ thuộc vào cả mức lãi suất và thời hạn vay tính theo năm
- ✓ Các khoảng thời gian vay dài hơn tạo ra khoản thanh toán hàng tháng thấp hơn; mức lãi suất cao hơn tạo ra khoản thanh toán cao hơn

53.7 Các Đơn Vị Đo Tuyến Tính Thông Dụng

Các đơn vị tiêu chuẩn đo tuyến tính được sử dụng trong mô tả đất đai: một feet = 12 inch; một yard = 3 feet (36 inch); một rod = 16 1/2 feet hoặc 5 1/2 yard; một furlong = 40 rod; 100 feet = 6,6 rod; một dặm = 5,280 feet, 1,760 yard, 320 rod, hoặc 80 chain.

- ✓ Một dặm = 5,280 feet = 1,760 yard = 320 rod = 80 chain
- ✓ Một rod = 16 1/2 feet = 5 1/2 yard
- ✓ Một yard = 3 feet = 36 inch

53.8 Các Công Thức Tính Diện Tích và Thể Tích

Diện tích hình vuông hoặc hình chữ nhật = chiều dài x chiều rộng (theo đơn vị tuyến tính được sử dụng). Diện tích hình tam giác = đáy x 1/2 chiều cao. Đo lường khối lập phương (thể tích) = chiều dài x chiều rộng x chiều cao: 1 cubic foot = 1,728 cubic inches; 1 cubic yard = 27 cubic feet.

- ✓ Diện tích hình chữ nhật/hình vuông = chiều dài x chiều rộng
- ✓ Diện tích hình tam giác = 1/2 x đáy x chiều cao
- ✓ Thể tích = chiều dài x chiều rộng x chiều cao
- ✓ 1 cubic yard = 27 cubic feet; 1 cubic foot = 1,728 cubic inches

53.9 Phép Đo Chuỗi và Liên Kết của Các Nhà Khảo Sát

Các phép đo cũ của nhà khảo sát: 1 liên kết = 7,92 inch; 1 rod = 25 liên kết; 1 chuỗi = 4 rod hoặc 66 feet. Các nhà khảo sát hiện đại sử dụng thước đo thép (chuỗi kỹ sư) dài 100 feet với các liên kết một foot, do đó một dặm được đo bằng chuỗi thép hiện đại là 52,8 chuỗi.

- ✓ 1 chuỗi = 4 rod = 66 feet
- ✓ 1 rod = 25 liên kết; 1 liên kết = 7,92 inch
- ✓ Một dặm = 80 chuỗi (nhà khảo sát), nhưng 52,8 chuỗi kỹ sư hiện đại

53.10 Tỷ lệ khóa lại FIRPTA và Ngoại lệ Nhà ở của Người mua

Theo Đạo luật Đầu tư nước ngoài vào Luật thuế tài sản thực (IRC § 1445), người mua, không phải người bán, là tác nhân khóa lại khi tài sản thực của Hoa Kỳ được mua từ một người nước ngoài, và phải khóa lại từ số tiền nhận được và gửi đến IRS. Đạo luật PATH năm 2015 đã nâng tỷ lệ chung từ 10% lên 15% số tiền nhận được cho các xử lý sau ngày 16 tháng 2 năm 2016. Hai ngoại lệ dựa trên việc người mua mua tài sản làm nơi cư trú và dự định sống ở đó: khi số tiền nhận được là $300,000 hoặc ít hơn, không cần khóa lại, và khi nó hơn $300,000 nhưng không vượt quá $1,000,000 thì tỷ lệ giảm 10% được áp dụng. Trên $1,000,000, hoặc khi người mua sẽ không sử dụng tài sản làm nơi cư trú, mức 15% đầy đủ được áp dụng. FIRPTA là một nghĩa vụ liên bang và hoàn toàn tách biệt khỏi khóa lại California theo Mã thuế doanh thu và thuế § 18662, được báo cáo trên Mẫu FTB 593, áp dụng cho mỗi người bán bao gồm cư dân California với tỷ lệ mặc định 3 1/3% tổng giá bán. Một giao dịch có người bán nước ngoài có thể tuân theo cả hai.

- ✓ Khóa lại chung FIRPTA là 15% số tiền nhận được cho các xử lý sau ngày 16 tháng 2 năm 2016 (được nâng từ 10% theo Đạo luật PATH 2015)
- ✓ Người mua mua làm nơi cư trú và số tiền nhận được là $300,000 hoặc ít hơn: không khóa lại
- ✓ Người mua mua làm nơi cư trú và số tiền nhận được hơn $300,000 nhưng không vượt quá $1,000,000: tỷ lệ giảm 10%
- ✓ Trên $1,000,000, hoặc người mua sẽ không sử dụng nó làm nơi cư trú: mức 15% đầy đủ
- ✓ Người mua là tác nhân khóa lại, không phải người bán
- ✓ FIRPTA là liên bang và tách biệt khỏi khóa lại California trên Mẫu FTB 593 (mặc định 3 1/3% giá bán, áp dụng cho tất cả người bán)

CHAPTER 54

Supplement: Foreclosure and Redemption

54.1 Lịch Trình Bán Nhà Ngoài Tòa Án: Thông Báo Vỡ Nợ, Tái Lập, và Đơn Tuyên Bố Quyền Của Chủ Nhà

Một cuộc bán đấu giá của người thực thi hợp đồng theo một deed of trust bắt đầu khi người thực thi hợp đồng ghi lại Thông Báo Vỡ Nợ (NOD); người đi vay có một khoảng thời gian tái lập kéo dài cho đến 5 ngày làm việc trước ngày bán (Civ. Code § 2924c). Không được phép phát hành Thông Báo Bán cho đến khi ít nhất 3 tháng sau khi NOD được ghi lại; Thông Báo Bán phải được đăng và xuất bản ít nhất 20 ngày trước cuộc bán và ghi lại ít nhất 14 ngày trước cuộc bán (Civ. Code § § 2924, 2924f). Sau khi cuộc bán đấu giá hoàn tất, không có quyền mua lại theo luật định. Theo Đơn Tuyên Bố Quyền Của Chủ Nhà, nhà cung cấp dịch vụ phải liên hệ (hoặc cố gắng) với người đi vay ít nhất 30 ngày trước khi ghi lại NOD để khám phá các lựa chọn thay thế, không được phép theo dõi kép bằng cách tiếp tục trong khi một đơn xin sửa đổi khoản vay hoàn chỉnh đang chờ xử lý, và phải cung cấp một điểm liên hệ duy nhất (Civ. Code § § 2923.55, 2923.6, 2923.7). Do đó, thời gian tối thiểu từ NOD đến bán là khoảng 4 tháng. Source: Cal. Civ. Code § § 2923.55, 2923.6, 2924, 2924c, 2924f

- ✓ Quyền tái lập tiếp tục cho đến 5 ngày làm việc trước cuộc bán đấu giá của người thực thi hợp đồng (Civ. Code § 2924c).
- ✓ Thông Báo Bán không được phát hành cho đến khi ít nhất 3 tháng sau khi Thông Báo Vỡ Nợ được ghi lại (Civ. Code § 2924).
- ✓ Thông Báo Bán phải được đăng và xuất bản ít nhất 20 ngày trước cuộc bán và ghi lại ít nhất 14 ngày trước (Civ. Code § 2924f).
- ✓ Nhà cung cấp dịch vụ phải liên hệ hoặc cố gắng liên hệ với người đi vay 30 ngày trước khi ghi lại NOD (Civ. Code § 2923.55).
- ✓ Không có quyền mua lại sau cuộc bán đấu giá hoàn tất của người thực thi hợp đồng; theo dõi kép bị cấm (Civ. Code § 2923.6).

54.2 Tịch Thu Tài Sản Theo Phán Quyết Tòa Án, Quy Tắc Một Hành Động, và Quyền Chuộc Lại Theo Luật Định

Một thế chấp hoặc deed of trust có thể bị tịch thu tài sản thông qua phán quyết tòa án; quy tắc một hành động của California yêu cầu người cho vay phải dùng hết tài sản đảm bảo trước và chỉ cho phép một hành động về nợ (Code Civ. Proc. § 726). Sau khi bán tài sản bị tịch thu theo phán quyết tòa án, người nợ có quyền chuộc lại theo luật định là 3 tháng nếu tiền bán tài sản đủ thanh toán nợ cộng với lãi suất và chi phí, hoặc 1 năm nếu còn nợ thiếu (Code Civ. Proc. § 729.030); người nợ có thể tiếp tục chiếm hữu tài sản trong thời gian chuộc lại. Phán quyết về nợ thiếu chỉ có sẵn thông qua tịch thu tài sản theo phán quyết tòa án, bị cấm sau khi bán tài sản của người quản lý không theo phán quyết tòa án (Code Civ. Proc. § 580d), và bị giới hạn bởi quy tắc giá trị công bằng (Code Civ. Proc. § 580a). Tịch thu tài sản theo phán quyết tòa án chậm và tốn kém, vì vậy người cho vay thường sử dụng quyền bán trong deed of trust. Nguồn: Cal. Code Civ. Proc. § § 725a, 726, 729.030, 580a, 580d

- ✓ Chuộc lại sau khi tịch thu tài sản theo phán quyết tòa án: 3 tháng nếu tiền bán đủ thanh toán nợ, 1 năm nếu còn nợ thiếu (CCP § 729.030).
- ✓ Quy tắc một hành động: người cho vay phải tịch thu tài sản đảm bảo trước và được phép chỉ một hành động về nợ (CCP § 726).
- ✓ Không có phán quyết về nợ thiếu sau khi bán tài sản của người quản lý không theo phán quyết tòa án (CCP § 580d).
- ✓ Nợ thiếu trong tịch thu tài sản theo phán quyết tòa án bị giới hạn ở mức chênh lệch giữa nợ và giá trị công bằng (CCP § 580a).
- ✓ Người nợ giữ quyền chiếm hữu tài sản trong thời gian chuộc lại sau khi bán tài sản theo phán quyết tòa án.

CHAPTER 55

Supplement: Liens and Title

55.1 Mechanic's Liens: Preliminary Notice, Notice of Completion, Lien Deadlines, Notice of Nonresponsibility

Các nhà thầu, nhà thầu phụ, nhà cung cấp và lao động cải thiện tài sản thực có quyền lien theo hiến pháp (Cal. Const. art. XIV § 3; Civ. Code § 8000 et seq.). Các nhà thầu phụ và nhà cung cấp phải gửi thông báo ban đầu 20 ngày cho chủ sở hữu, nhà thầu chính và người cho vay xây dựng trong vòng 20 ngày kể từ lần đầu tiên cung cấp lao động hoặc vật liệu để bảo toàn quyền lien (Civ. Code § 8200). Chủ sở hữu có thể ghi lại Thông báo hoàn thành trong vòng 15 ngày sau khi hoàn thành (Civ. Code § 8182); nhà thầu chính sau đó có 60 ngày và những người yêu cầu khác có 30 ngày để ghi lại yêu cầu lien, và nếu không ghi lại Thông báo hoàn thành tất cả những người yêu cầu có 90 ngày sau khi hoàn thành thực tế (Civ. Code § § 8412, 8414). Một vụ kiện lien phải được nộp trong vòng 90 ngày sau khi ghi lại lien hoặc lien hết hạn (Civ. Code § 8460), và mức độ ưu tiên lien trở lại thời điểm bắt đầu công việc cải thiện (Civ. Code § 8450). Chủ sở hữu chưa yêu cầu công việc của một người thuê hoặc người khác có thể đăng và ghi lại Thông báo không chịu trách nhiệm trong vòng 10 ngày kể từ khi biết về công việc (Civ. Code § 8444). Source: Cal. Civ. Code § § 8182, 8200, 8412, 8414, 8444, 8450, 8460

- ✓ Thông báo ban đầu phải được gửi trong vòng 20 ngày kể từ lần đầu tiên cung cấp lao động hoặc vật liệu (Civ. Code § 8200).
- ✓ Thông báo hoàn thành có thể được ghi lại trong vòng 15 ngày sau khi hoàn thành (Civ. Code § 8182).
- ✓ Sau Thông báo hoàn thành: nhà thầu chính có 60 ngày, những người khác có 30 ngày để ghi lại lien; không có thông báo, 90 ngày sau khi hoàn thành.
- ✓ Hành động tịch thu lien cơ khí phải được nộp trong vòng 90 ngày sau khi ghi lại (Civ. Code § 8460).
- ✓ Thông báo không chịu trách nhiệm phải được đăng và ghi lại trong vòng 10 ngày kể từ khi biết về công việc không được phép (Civ. Code § 8444).

CHAPTER 56

Supplement: Title and Ownership

56.1 Yêu Cầu Sở Hữu Thực Dân (Năm Năm và Thanh Toán Thuế)

Chuyển nhượng quyền sở hữu thông qua sở hữu thực dân yêu cầu sở hữu thực tế, công khai và nổi tiếng, thù địch với chủ thật, liên tục trong 5 năm, và dưới hình thức yêu cầu quyền hoặc sắc thái của chuyên môn (Code Civ. Proc. § § 318, 321, 322, 325). Không giống như hầu hết các tiểu bang, California cũng yêu cầu người yêu cầu phải thanh toán tất cả thuế bất động sản được đánh giá trên tài sản trong toàn bộ khoảng thời gian 5 năm (Code Civ. Proc. § 325(b)). Sở hữu thực dân không thể áp dụng đối với đất được sở hữu bởi chính phủ, và người yêu cầu hoàn thiện quyền sở hữu có thể bán được thông qua vụ kiện chuyên môn im lặng. Quyền sử dụng theo quy định được lấy bằng cách sử dụng trong 5 năm tương tự nhưng chỉ cấp quyền sử dụng và không yêu cầu thanh toán thuế trừ khi quyền sử dụng được đánh giá riêng. Nguồn: Cal. Code Civ. Proc. § § 318, 321-325

- ✓ Sở hữu thực dân yêu cầu 5 năm sở hữu công khai, nổi tiếng, thù địch và liên tục (CCP § 325).
- ✓ Người yêu cầu phải thanh toán tất cả thuế bất động sản được đánh giá trong 5 năm (CCP § 325(b)).
- ✓ Không có sở hữu thực dân đối với đất công cộng hoặc đất của chính phủ.
- ✓ Quyền sở hữu được hoàn thiện và trở nên bảo hiểm được thông qua phán quyết chuyên môn im lặng.
- ✓ Quyền sử dụng theo quy định: sử dụng trong 5 năm tương tự, nhưng không cần thanh toán thuế và chỉ có quyền sử dụng được lấy.

CHAPTER 57

Supplement: Landlord-Tenant

57.1 Giới Hạn Tiền Thuê Trên Toàn Tiểu Bang (Luật Bảo Vệ Người Thuê), Costa-Hawkins, và Kỳ Hạn Thông Báo Tăng Tiền Thuê

Luật Bảo Vệ Người Thuê năm 2019 (AB 1482) giới hạn mức tăng tiền thuê hàng năm đối với các đơn vị nhà ở được bảo vệ ở mức 5 phần trăm cộng với sự thay đổi CPI khu vực, được cộng mục đích ở mức 10 phần trăm, không quá hai lần tăng trong bất kỳ khoảng thời gian 12 tháng nào (Civ. Code § 1947.12, có hiệu lực cho đến ngày 1 tháng 1 năm 2030). Các đơn vị được miễn trừ bao gồm các công trình cấp giấy chứng nhận an toàn trong 15 năm qua, các ngôi nhà một gia đình và căn hộ chung cư không được sở hữu bởi tập đoàn hoặc REIT khi thông báo miễn trừ bắt buộc có trong hợp đồng cho thuê, và các căn duplex sở hữu bởi chủ sở hữu. Luật Costa-Hawkins về Nhà Cho Thuê cấm kiểm soát tiền thuê địa phương không bao gồm các ngôi nhà một gia đình, căn hộ chung cư và các đơn vị được cho thuê lần đầu tiên sau ngày 1 tháng 2 năm 1995, và đảm bảo kiểm soát chuyên vụ trống rỗi, cho phép chủ nhà đặt tiền thuê thị trường mới khi một người thuê tự nguyện rời đi (Civ. Code § § 1954.50-1954.535). Mức tăng tiền thuê đối với hợp đồng cho thuê định kỳ yêu cầu thông báo bằng văn bản 30 ngày nếu tất cả các mức tăng trong 12 tháng trước cộng lại ở mức 10 phần trăm trở xuống, và thông báo 90 ngày nếu chúng vượt quá 10 phần trăm (Civ. Code § 827). Nguồn: Cal. Civ. Code § § 827, 1947.12, 1954.50-1954.535

- ✓ Giới hạn AB 1482: 5 phần trăm cộng với CPI mỗi năm, không bao giờ quá 10 phần trăm, tối đa hai lần tăng trong 12 tháng (Civ. Code § 1947.12).
- ✓ Giới hạn tiền thuê miễn trừ nhà ở xây dựng trong 15 năm qua và hầu hết các ngôi nhà một gia đình và căn hộ chung cư được sở hữu riêng lẻ có thông báo miễn trừ bắt buộc.
- ✓ Costa-Hawkins cho phép kiểm soát chuyên vụ trống rỗi và miễn trừ các ngôi nhà một gia đình, căn hộ chung cư và các đơn vị sau ngày 1 tháng 2 năm 1995 khỏi kiểm soát tiền thuê địa phương.
- ✓ Thông báo tăng tiền thuê: 30 ngày nếu 10 phần trăm trở xuống trong 12 tháng; 90 ngày nếu vượt quá 10 phần trăm (Civ. Code § 827).
- ✓ Giới hạn tiền thuê theo Luật Bảo Vệ Người Thuê sẽ hết hạn vào ngày 1 tháng 1 năm 2030 trừ khi được gia hạn.

CHAPTER 58

Supplement: Trust Funds

58.1 Ghi Chép Tài Khoản Ký Quỹ, Giới Hạn $200 Quỹ Của Người Môi Giới, và Quy Tắc Gửi Ba Ngày Làm Việc (Regs 2831-2835)

Quy Định của Ủy Viên 2832 yêu cầu người môi giới phải gửi các quỹ ký quỹ vào một tài khoản ký quỹ trung lập, vào tay của bên chính, hoặc vào tài khoản ký quỹ của người môi giới trong vòng 3 ngày làm việc kể từ khi nhận được; séc của người mua có thể được giữ chưa rút tiền cho đến khi chấp nhận chỉ khi người mua hướng dẫn như vậy và người bán được thông báo trước khi chấp nhận (10 CCR § 2832). Người môi giới có thể giữ không quá $200 của các quỹ cá nhân trong tài khoản ký quỹ để chi trả các khoản phí ngân hàng; bất cứ điều gì cao hơn là trộn lẫn (10 CCR § 2835). Người môi giới phải giữ hồ sơ cột của tất cả các quỹ ký quỹ được nhận và chi trả, một hồ sơ riêng biệt cho mỗi người hưởi lợi hoặc giao dịch, và phải đối chiếu các hồ sơ riêng biệt với hồ sơ kiểm soát và số dư ngân hàng ít nhất hàng tháng (10 CCR § § 2831, 2831.1, 2831.2). Việc rút tiền chỉ có thể được thực hiện bởi người môi giới hoặc một người ký được ủy quyền, và một sự thiếu hụt chỉ c☒☒ thể được tạo ra với sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu của các quỹ (10 CCR § § 2832.1, 2834). Nguồn: 10 Cal. Code Regs. § § 2831, 2831.1, 2831.2, 2832, 2832.1, 2834, 2835

- ✓ Các quỹ ký quỹ phải được gửi vào ký quỹ, tài khoản ký quỹ, hoặc giao cho bên chính trong vòng 3 ngày làm việc kể từ khi nhận được (Reg 2832).
- ✓ Người môi giới có thể giữ tối đa $200 của các quỹ cá nhân trong tài khoản ký quỹ (Reg 2835).
- ✓ Các hồ sơ ký quỹ phải được đối chiếu với số dư ngân hàng ít nhất một lần mỗi tháng (Reg 2831.2).
- ✓ Một hồ sơ người hưởi lợi riêng biệt phải được giữ cho mỗi bên chính hoặc giao dịch (Reg 2831.1).
- ✓ Các sự thiếu hụt quỹ ký quỹ yêu cầu sự đồng ý bằng văn bản trước của mọi chủ sở hữu của các quỹ (Reg 2832.1).

CHAPTER 59

Supplement: State Property Law

59.1 Các Quyền Nước ở California: Riparian, Appropriative và Correlative Rights

Tất cả nước trong California thuộc về nhân dân của tiểu bang, và mọi sử dụng phải hợp lý và có lợi (Cal. Const. art. X § 2; Water Code § § 100-102). Các quyền Riparian thuộc về chủ sở hữu đất giáp một con sông tự nhiên; chúng gắn liền với đất, không thể bán riêng khỏi nó, và cho phép sử dụng hợp lý được chia sẻ tương quan với các chủ sở hữu riparian khác. Các quyền Appropriative cho phép chuyển hướng nước bề mặt để sử dụng trên đất không phải riparian theo giấy phép từ Hội đồng Kiểm soát Tài nguyên Nước Tiểu bang, ưu tiên cho người đầu tiên (Water Code § 1200 et seq.). Các chủ sở hữu đất nằm phía trên giữ các quyền tương quan trong nước ngầm thấm, và các lưu vực nước ngầm được quản lý theo Đạo luật Quản lý Nước ngầm Bền vững năm 2014 (Water Code § 10720 et seq.). Nguồn: Cal. Const. art. X § 2; Cal. Water Code § § 100-102, 1200 et seq., 10720 et seq.

- ✓ Các quyền Riparian gắn liền với đất tiếp giáp con sông và chuyển nhượng cùng với đất; không thể chuyển nhượng riêng lẻ.
- ✓ Các quyền Appropriative yêu cầu giấy phép từ Hội đồng Kiểm soát Tài nguyên Nước Tiểu bang và tuân theo người đầu tiên, quyền trước tiên.
- ✓ Các chủ sở hữu đất nằm phía trên chia sẻ nước ngầm theo học thuyết quyền tương quan.
- ✓ Tất cả sử dụng nước phải hợp lý và có lợi (Cal. Const. art. X § 2).
- ✓ Nước trong một con sông tự nhiên là tài sản của nhà nước, không phải của chủ sở hữu đất (Water Code § 102).

CHAPTER 60

Supplement: Closing Practice and Special Sales

60.1 Bán Hàng Theo Quy Trình Thừa Kế: Xác Nhận Của Tòa Án, Công Thức Trả Giá Cao Hơn và Hoa Hồng Của Môi Giới

Bất động sản của tài sản thừa kế của một người đã khuất được bán bởi đại diện cá nhân và, trừ khi đại diện có toàn quyền theo Luật Quản Lý Độc Lập Tài Sản Thừa Kế, việc bán phải được tòa án thừa kế xác nhận (Prob. Code § 10300 et seq.). Tại phiên xác nhận, tòa án mời những lời trả giá cao hơn; lời trả giá cao hơn đầu tiên phải vượt quá lời đề nghị được chấp nhận ít nhất 10 phần trăm của $10,000 đầu tiên cộng với 5 phần trăm của phần còn lại (Prob. Code § 10311). Giá bán phải ít nhất 90 phần trăm của giá trị được tòa án định giá (Prob. Code § 10309). Hoa hồng của môi giới được tòa án quy định và chia giữa các môi giới niêm yết và trả giá cao hơn theo hướng dẫn của bộ luật (Prob. Code § § 10160-10167), và danh sách niêm yết độc quyền được cấp bởi đại diện bị giới hạn trong 90 ngày, với sự chấp phát của tòa án cần thiết cho bất kỳ gia hạn 90 ngày nào (Prob. Code § 10150). Nguồn: Cal. Prob. Code § § 10150, 10160-10167, 10300-10316

- ✓ Mức trả giá cao hơn tối thiểu tại tòa án thừa kế: 10 phần trăm của $10,000 đầu tiên cộng với 5 phần trăm của phần còn lại của lời đề nghị được chấp nhận (Prob. Code § 10311).
- ✓ Giá bán theo quy trình thừa kế phải ít nhất 90 phần trăm của giá trị được định giá (Prob. Code § 10309).
- ✓ Hoa hồng trong một giao dịch bán thừa kế được xác nhận bởi tòa án được tòa án quy định, không phải bởi danh sách niêm yết (Prob. Code § 10161).
- ✓ Danh sách niêm yết độc quyền của một đại diện cá nhân bị giới hạn trong 90 ngày (Prob. Code § 10150).
- ✓ Xác nhận của tòa án không cần thiết khi đại diện có toàn quyền theo Luật Quản Lý Độc Lập Tài Sản Thừa Kế.

60.2 Bán Cơ Hội Kinh Doanh: Luật Bán Hàng Số Lượng Lớn, Xác Nhận Giải Phóng Thuế Bán Hàng và Chuyển Nhượng Giấy Phép ABC

Bán cơ hội kinh doanh (lợi thế cạnh tranh, hàng tồn kho, thiết bị) đòi hỏi phải có giấy phép bất động sản (Bus. & Prof. Code § § 10030, 10131). Việc chuyển nhượng hầu hết hàng tồn kho và thiết bị ngoài hoạt động kinh doanh thông thường là bán hàng số lượng lớn; người mua phải ghi chép và công bố Thông báo Bán Hàng Số Lượng Lớn và gửi nó đến bộ phận thu thuế của hạt ít nhất 12 ngày làm việc trước khi bán, và bán hàng $2,000,000 trở xuống được thanh toán chủ yếu bằng tiền mặt phải đi qua ký quỹ (Com. Code § § 6101-6111). Người mua nên lấy giấy chứng nhận giải phóng thuế bán hàng từ Bộ Quản lý Thuế và Phí California hoặc giữ lại đủ giá để bù những khoản thuế bán hàng chưa thanh toán; nếu không, người mua sẽ phải chịu trách nhiệm kế thừa (Rev. & Tax. Code § § 6811-6812). Chuyển nhượng giấy phép đồ uống có cồn yêu cầu nộp thông báo dự định chuyển nhượng cho Bộ Kiểm soát Đồ uống có cồn và ghi chép nó với hạt, với giá được giữ trong ký quỹ cho đến khi ABC phê duyệt (Bus. & Prof. Code § § 24073-24074); chính giấy phép đó là tài sản cá nhân. Source: Cal. Com. Code § § 6101-6111; Rev. & Tax. Code § § 6811-6812; Bus. & Prof. Code § § 10030, 24073-24074

- ✓ Thông báo Bán Hàng Số Lượng Lớn phải được ghi chép, công bố và gửi đến bộ phận thu thuế ít nhất 12 ngày làm việc trước khi bán (Com. Code § 6105).
- ✓ Người mua một doanh nghiệp phải lấy giấy chứng nhận giải phóng thuế bán hàng hoặc giữ lại tiền để tránh trách nhiệm kế thừa (R&T Code § 6811-6812).
- ✓ Giấy phép bất động sản là bắt buộc để bán cơ hội kinh doanh (B&P Code § 10131).
- ✓ Chuyển nhượng giấy phép rượu ABC yêu cầu thông báo cho ABC, ghi chép của hạt và ký quỹ giá mua (B&P Code § 24074).
- ✓ Lợi thế cạnh tranh kinh doanh, thiết bị và giấy phép rượu là tài sản cá nhân, được chuyển nhượng bằng hóa đơn bán hàng.

CHAPTER 61

Supplement: Mortgage Law

61.1 Giới Hạn Lãi Suất Cao và Các Ngoại Lệ của California (Hiến Pháp Khoản XV)

Hiến pháp California hạn chế lãi suất của các khoản vay được thực hiện chủ yếu cho mục đích cá nhân, gia đình hoặc hộ gia đình ở mức 10 phần trăm mỗi năm, và đối với tất cả các khoản vay khác (bao gồm hầu hết các khoản vay bất động sản) ở mức cao hơn 10 phần trăm hoặc 5 phần trăm trên lãi suất chiết khấu của Ngân hàng Dự trữ Liên bang San Francisco (Cal. Const. art. XV § 1). Các nhà cho vay được miễn trừ bao gồm các ngân hàng, tổ chức tiết kiệm, liên minh tín dụng, các nhà cho vay tài chính được cấp phép, và các khoản vay được thực hiện hoặc sắp xếp bởi một nhà môi giới bất động sản được cấp phép và được bảo đảm bằng bất động sản (Civ. Code § 1916.1). Tài chính carryback của người bán (bán trả góp) không phải là một khoản vay và không phải chịu lãi suất cao. Một nhà cho vay tính lãi suất cao sẽ mất quyền nhận lãi suất và có thể phải chịu trách nhiệm bằng ba lần lãi suất đã trả (Civ. Code § 1916-3). Nguồn: Cal. Const. art. XV § 1; Cal. Civ. Code § § 1916-3, 1916.1

- ✓ Các khoản vay tiêu dùng: tối đa 10 phần trăm mỗi năm (Cal. Const. art. XV § 1).
- ✓ Các khoản vay khác: cao hơn 10 phần trăm hoặc 5 phần trăm trên lãi suất chiết khấu của Fed.
- ✓ Các khoản vay được thực hiện hoặc sắp xếp bởi nhà môi giới bất động sản được cấp phép và được bảo đảm bằng bất động sản là được miễn trừ (Civ. Code § 1916.1).
- ✓ Tài chính carryback của người bán là bán trả góp, không chịu lãi suất cao.
- ✓ Các nhà cho vay tính lãi suất cao sẽ mất quyền nhận lãi suất và có thể phải chịu ba lần thiệt hại (Civ. Code § 1916-3).

61.2 Thời hạn Reconveyance, Beneficiary Statements và Yêu cầu Thông báo Mặc định

Khi một deed of trust được thanh toán, người thụ hưởng phải gửi lưu ý gốc, deed of trust và yêu cầu reconveyance cho người ủy thác trong vòng 30 ngày, và người ủy thác phải thực hiện và ghi lại full reconveyance trong vòng 21 ngày kể từ khi nhận được; vi phạm sẽ bị phạt $500 theo luật định cộng với thiệt hại thực tế (Civ. Code § 2941). Người vay hoặc bên được ủy quyền có thể yêu cầu beneficiary statement (thông tin thanh toán hoặc số dư) và người cho vay phải cung cấp nó trong vòng 21 ngày; khoản phí bị giới hạn theo luật định (khoảng $30, xác minh số tiền hiện tại) (Civ. Code § 2943). Người nắm giữ quyền phụ hoặc bên liên quan khác có thể ghi lại Request for Notice of Default and Sale, sau đó người ủy thác phải gửi bản sao của bất kỳ Notice of Default nào được ghi lại trong vòng 10 ngày làm việc và Notice of Sale ít nhất 20 ngày trước khi bán (Civ. Code § 2924b). Nguồn: Cal. Civ. Code § § 2924b, 2941, 2943

- ✓ Người thụ hưởng phải gửi tài liệu reconveyance cho người ủy thác trong vòng 30 ngày kể từ khi thanh toán (Civ. Code § 2941).
- ✓ Người ủy thác phải ghi lại reconveyance trong vòng 21 ngày; mức phạt là $500 cộng với thiệt hại.
- ✓ Beneficiary statement phải được cung cấp trong vòng 21 ngày kể từ yêu cầu (Civ. Code § 2943).
- ✓ Request for Notice of Default được ghi lại sẽ cấp cho người yêu cầu quyền nhận bản sao của NOD qua đường bưu điện trong vòng 10 ngày làm việc (Civ. Code § 2924b).

✓

Những người nắm giữ quyền phụ ghi lại Request for Notice để tìm hiểu về các vấn đề mặc định của các quyền cao hơn và bảo vệ vị trí của họ.

CHAPTER 62

Supplement: License Law Gaps

62.1 Thỏa thuận Broker-Salesperson Bằng Văn bản và Ủy quyền Giám sát (Regs 2725-2726)

Mỗi broker phải có thỏa thuận bằng văn bản với mỗi salesperson và broker associate được cấp phép hoạt động dưới quyền broker, có ngày tháng và chữ ký của cả hai bên, bao gồm giám sát, nhiệm vụ và tiền bù; broker phải giữ thỏa thuận trong 3 năm sau khi kết thúc mối quan hệ (10 CCR § 2726; Bus. & Prof. Code § 10148). Giám sát hợp lý theo Quy định 2725 bao gồm việc thiết lập các chính sách và thủ tục bằng văn bản để xem xét các tài liệu giao dịch, xử lý các quỹ ký quỹ, quảng cáo và giám sát tuân thủ; broker có thể ủy quyền các nhiệm vụ giám sát cho một broker khác hoặc cho một salesperson có ít nhất 2 năm kinh nghiệm bất động sản toàn thời gian trong vòng 5 năm qua, nhưng broker ủy quyền vẫn chịu trách nhiệm. Thỏa thuận được yêu cầu cho dù salesperson được coi là nhân viên hay nhà thầu độc lập cho mục đích thuế. Source: 10 Cal. Code Regs. § § 2725, 2726; Bus. & Prof. Code § § 10148, 10177(h)

- ✓ Một broker phải có thỏa thuận bằng văn bản được ký, có ngày tháng với mỗi salesperson (Reg 2726).
- ✓ Thỏa thuận broker-salesperson phải được lưu giữ trong 3 năm sau khi kết thúc mối quan hệ.
- ✓ Giám sát có th□□ được ủy quyền cho một salesperson có 2 năm kinh nghiệm toàn thời gian trong 5 năm qua, nhưng broker vẫn chịu trách nhiệm pháp lý (Reg 2725).
- ✓ Các chính sách bằng văn bản để xem xét tài liệu, quỹ ký quỹ và quảng cáo là một phần của giám sát hợp lý.
- ✓ Không thực hiện giám sát là cơ sở để bị xử lý kỷ luật theo B&P Code § 10177(h).