

# Bảo vệ nhà của bạn:

## Người thừa kế nhà cửa ở Louisiana.

Sửa đổi 2013



Louisiana  
Appleseed

### Chủ nhà sinh sống trong căn nhà được truyền lại từ gia đình đôi khi không thể tận dụng quyền lợi của một người chủ nhà.

Sau cơn bão năm 2005 và những trận thiên tai kế tiếp, một số cư dân của tiểu bang Louisiana đã không nhận được các chương trình trợ cấp của liên bang và tiểu bang cho sự thiệt hại về căn nhà của họ tuy rằng họ là chủ nhà. Thậm chí họ cũng đã trả tiền thuế nhà. Nhưng văn bản pháp luật không liệt kê họ là chủ nhà vì họ thiếu “giấy chủ quyền nhà rõ ràng (clear title).” Nhà cửa của họ đã được truyền lại qua nhiều thế hệ theo sự thỏa thuận trong gia đình nhưng không được thông qua hệ thống pháp luật. Họ làm chủ “nhà thừa kế” nên không được hưởng chương trình trợ cấp của chính phủ như Road Home để trang trải cho chuyển sửa chữa.

### Nhà của tôi có phải là loại thừa kế không?

Sự kiện nhà thừa kế xảy ra khi các giấy tờ luật pháp cần thiết chưa làm hay không có sau khi người chủ đã qua đời. Nếu bạn không làm gì hết thì cái quyền được sống trong căn nhà đó sẽ được trao cho “người thừa kế.” Người thừa kế là:

- Những người máu mủ với người đã qua đời, vợ chồng hoặc có tên trong di chúc và
- Còn sống khi người chủ mất.

Người thừa kế này làm chủ một cách hợp pháp nhưng giấy chủ quyền chính nó không tự động được chuyển qua cho người thừa kế. Nếu không làm giấy tờ pháp lý đăng hoàng giấy chủ quyền này được coi là không rõ ràng và “không bán được.” Ngay cả khi chủ nhà có di chúc hợp lệ, người thừa kế vẫn phải nộp đơn với tòa án để có được giấy chủ quyền rõ ràng.

### Tại sao tôi nên để ý về giấy chủ quyền nhà?

Nếu bạn không có giấy chủ quyền, bạn có thể không:

- Bán được nhà.
- Được sửa chữa nhà.
- Cầm nhà được.
- Bỏ tiền ngân phiếu bảo hiểm vô ngân hàng được.
- Được thương lượng với ngân hàng khi nhà bị tịch thu.
- Có đủ điều kiện xin chính phủ trợ giúp tiền để sửa nhà.
- Được hưởng hay được miễn trả thuế nhà.
- Được nhận các thông tin từ các cơ quan Thành phố hoặc của Quận khi nhà bị tịch thu hay bị phạt.
- Được nhận phán quyết từ tòa về “những đơn khiếu nại của người thừa kế” cho việc thưa kiện chống lại những kẻ tự xưng là người thừa kế của người chủ nguyên thủy.

Giả sử Anna và con cái của nàng đã cùng chung sống với mẹ của nàng và bà ta là người chủ nhà. Khi mẹ Anna qua đời bà ta không để lại một di chúc hợp lệ. Tất cả mọi người trong gia đình đã đồng ý là căn nhà đó nay thuộc về Anna. Anna không bao giờ làm giấy tờ thừa hưởng với tòa để đổi tên giấy chủ quyền. Một vài năm sau, Anna quyết định bán để dọn vào một ngôi nhà lớn hơn và gần trường các con hơn. Nhưng khi Anna bán thì cô ta không tìm được người mua vì cô ta không có giấy chủ quyền rõ ràng. Giấy chủ quyền vẫn còn mang tên của mẹ cô ta. Không có giấy chủ quyền cô ta sẽ phải chấp nhận bán với giá rất thấp và sẽ không có đủ tiền để giúp cô ta mua căn nhà lớn hơn cho cô và các con.

1960: Người mẹ mua nhà và có tên trong giấy chủ quyền

1980: Người mẹ chết đi và không có di chúc hợp lệ Người con gái thừa kế căn nhà này

1990: Người con gái bắt đầu sống trong nhà Giấy chủ quyền nhà vẫn là tên của người mẹ

2010: Người con gái không bán nhà được vì giấy chủ quyền nhà không có tên cô ta

Người mua không chấp nhận tình trạng giấy chủ quyền nhà còn lem luốc, không rõ ràng

## Làm thế nào để có được giấy chủ quyền nhà rở ràng?

Hồi xưa, để có được giấy tờ chủ quyền nhà rở ràng là một việc tốn kém và mất thời giờ nhưng bây giờ ban Lập pháp của tiểu bang Louisiana đã thông qua Đạo luật số 81 trong năm 2009, và Đạo luật 323 trong năm 2011, tạo ra một cách rẻ hơn và nhanh hơn cho nhiều người có được giấy chủ quyền rở ràng.

Luật lệ mới này cho phép chủ nhà thừa kế nộp “Tờ đơn Thừa kế (Heirship Affidavit)”. Tờ đơn này cho phép họ nhận được giấy chủ quyền cho căn nhà họ đang sống nếu giá trị nhà thấp hơn \$ 75,000. Dùng đơn Thừa kế giúp giảm bớt chi phí pháp lý và chi phí khai đơn.

Mới gần đây, ban Lập pháp của tiểu bang Louisiana đã thông qua Đạo luật 618 cho phép các chủ nhà thừa kế có quyền dùng tờ đơn thừa kế cho tất cả mọi loại nhà và giá cả khi người chủ củ đã qua đời hơn 25 năm.

## Tôi có thể làm gì khác hơn để bảo vệ nhà của tôi?

- Phải trả thuế nhà cho đầy đủ. Ghé qua văn phòng thuế má của quận để biết chắc chắn là thuế đã trả đầy đủ chưa và văn phòng này có lưu lại đúng tên và địa chỉ của người có trách nhiệm trả thuế không. Một số văn phòng có đăng tin tức này trên trang mạng của họ.
- Có một di chúc hợp lệ. Viết một di chúc hợp lệ để bảo đảm nhà của bạn được truyền lại một cách hợp lệ theo đúng như ý của bạn.
- Thực hiện một gia phả. Tạo ra một gia phả để mọi người trong gia đình đều biết ai là họ hàng.

## Tôi có thể làm những cái gì tiếp theo để có được giấy chủ quyền nhà rở ràng?

Nếu bạn nghĩ rằng nhà thừa kế của bạn có giá trị là \$75,000 hoặc ít hơn, hay là người chủ đã qua đời hơn 25 năm, xin liên lạc với luật sư. Giải thích cho họ biết là bạn muốn làm một Tờ đơn Thừa kế. Người luật sư sẽ hướng dẫn bạn về thủ tục làm đơn, xét coi bạn có đủ điều kiện không và diễn tả các chi tiết cần thiết để lấy được giấy chủ quyền nhà rở ràng.

Những tài liệu cần mang theo khi đi gặp luật sư lần đầu tiên:

- Chứng thư pháp lý (Deeds)
- Biên lai thuế
- Giấy khai tử
- Trang cáo phó
- Những tài liệu khác liên quan đến các người thân trong gia đình

Nếu bạn cần giúp đỡ tìm luật sư xin vui lòng gọi đường dây khẩn cấp

**Trung tâm Tư pháp Dân sự tại tiểu bang Louisiana.**

**1-800-310-7029**

### Lời Cảm Ơn

Hạt táo Louisiana (Louisiana Appleseed) xin cảm ơn luật sư Malcom A. Meyer, Esq., Adams and Reese, LLP, và những đồng nghiệp khác trong cộng đồng về công lao đóng góp trong sự tiến triển dự án này. Lời cảm ơn đặc biệt đến với Tổ chức J. P. Morgan Chase và cả Tổ chức W. K. Kellogg đã ủng hộ cho dự án này. Hạt táo Louisiana mang ơn Tổ chức Từ thiện của Entergy và Tổ chức Greater New Orleans đã cung cấp ngân quỹ cho việc sửa đổi bản ấn hành này. Chúng tôi cũng xin cảm ơn Nghiệp đoàn Luật sư tại Louisiana đã nhiều năm đối tác chiến lược.

@ 2013 Louisiana Appleseed

Những tin tức cung cấp trong cẩm nang này chỉ nên được coi là tin tức thôi. Không được coi nó là tư vấn pháp lý và cũng không nên sai nó như vậy. Những ai muốn tìm hiểu thêm về thừa kế nhà cửa, chúng tôi thành thật khuyên quý vị nên nói chuyện với luật sư.