

Những Điều kiện Nhà Đất Nên Biết

Tác Giả: Luật Sĩ LyLy Nguyễn
Thứ Hai, 13 Tháng 7 Năm 2009 03:42

Luật Sĩ LyLy Nguyễn chuyên về luật bất động sản, luật thương mại cho các công ty hoặc tổ chức, cá nhân đầu tư hành tài sản, bên và các thân chủ trong nhà và các rủi ro khi bị kiểm tra thuế, kế hoạch đầu tư, khai phá sản và luật gia đình. Luật Sĩ LyLy còn thay mặt cho thân chủ trong các vấn đề liên quan đến Thuế Lãi Tiền Cá Nhân (Income Tax), Thuế Tr� Nhân Công (Employment Tax), Thuế Mua Bán (Sale and Use Tax) và Thuế Tài Sản (Estate Tax), ở cả hai cấp liên bang và tiểu bang, cũng như đã nhận ủy quyền thuyt về các vấn đề giao dịch thương mại, ngân hàng, thuế và đầu tư hành tài sản ở nước ngoài. Ngoài ra LyLy Nguyễn còn rĩt giữ kinh nghiệm về luật gia đình và các vấn đề có con nhĩ và có tranh chấp tài sản; luật khách ở và Chiếu ng 7 hay Chiếu ng 13. Luật Sĩ LyLy Nguyễn đĩc chấp nhĩn hành nhĩ ở Supreme Court of California, United States District Court, United States Court of Appeals for the Ninth Circuit và United States Tax Court. Nếu cần tham khảo riêng xin liên hệ với Luật Sĩ LyLy Nguyễn ở văn phòng ở 2009 North Broadway, Santa Ana, CA 92706. ĐT: (714) 531-7080.

Sống tha hồ sống trên đất Mỹ mà mua đĩc một ngôi nhà quĩ thì tĩ là đĩu đáng mừng vì ngĩĩi Việt chúng ta thì sống quan niệm ‘An Cư Lạc Nghiệp’ là niềm tin cậy của hạnh phúc gia đình, có nhà cửa và vàng rĩi mới nói đĩn chuyện làm ăn phát đĩt. Vì vậy làm chủ nhà cửa đĩt đai dĩ nhiên là đĩu ai cũng ỏỏc mua, tuy nhiên là chủ không có nghĩa toàn quyền mua làm gì cũng đĩc trong đĩa phần của mình vì Luật Đĩc Hoa Kỳ ỏỏn đĩn nhĩu đĩu luật hỏn chủ hoặc cỏm kỏ mà quý vị gia chủ nên đĩ ý đĩn đĩ tránh bị thĩa kiện hay phỏt vỏ vì vô tình không biỏt hay không phòng bị.

Trỏc hỏt gia chủ phải tuân hành luật ỏỏ qui đĩn khu vỏc (zoning ordinances) theo đĩ chính quyền kiểm soát vỏc số đĩng đĩt đai của công chúng thí dĩ nhĩ chia ra tiểu khu vỏc riêng biỏt cho nhà ở, thương mại, kỏ nghĩ, canh nông hay ỏỏn đĩn vùng dành riêng cho một mục đĩch đĩc biỏt nào khác. Ngoài ra luật qui đĩn khu vỏc tùy tiểu đĩa phần ngỏn ỏỏn đĩn hình thĩ hay kích thỏc của các lô đĩt xây cỏt, cho phép hay ngỏn cỏm nuôi súc vỏt, giành đĩt xây trỏng hỏc, bỏnhi vỏn cũng nhĩ bỏo vỏ môi sinh hoặc dĩ tích ỏỏ cùng nhĩu luật ỏỏ vỏi mục đĩch khác.

Các nghiỏp vỏ trong khu thương mại phải có giỏy phép (permits) hay môn bài (licenses) mới đĩc hành nhĩ. Quyỏn hỏn qui đĩn khu vỏc do chính quyền đĩa phần ngỏn (thành phố hay quận hỏt) ỏỏn đĩn do đĩ luật ỏỏ mỏi nhĩ đĩu khác nhau; thí dĩ có nhĩ tách riêng hỏn khu nhà ở và khu thương mại nhĩng cũng có nhĩ cho phép hỏt đĩng thương mại ỏỏn ỏỏn trong khu nhà ở. Mỏi khu cỏn đĩc chia ra làm nhĩu nhóm khác nhau thí dĩ nhĩ khu nhà ở có nhóm nhà mỏt gia

Những Điều Cần Nhà Đầu Tư Nên Biết

Tác Giả: Luật Sư LyLy Nguyễn
Thứ Hai, 13 Tháng 7 Năm 2009 03:42

đình (single family homes), nhóm nhà đôi (duplexes) hay nhóm chung cư, căn hộ (apartments). Thông thường khu thương mại có thể chia thành nhóm tiệm nhỏ (small stores), trung tâm mua bán (shopping centers), nhóm kho chứa hàng (warehouses). Khu công nghiệp chia thành khu nông nghiệp hay khu nghiên cứu (research). Khu đô thị cũ nhàn không hẳn vĩnh viễn trong tương lai có thể thay đổi thí dụ như một khu nhà ở sau này có thể đổi thành khu thương mại. Mỗi khu vực được phân cấp ký hiệu bằng một chữ cái như R, C, I, M (R for Residential, C for Commercial, I for Industrial, M for Manufacturing) kèm theo một con số chỉ mức số dùng như R1 là nhà một gia đình, R2 là nhà đôi, R3 là chung cư.

Luật qui định khu vực có ảnh hưởng rất quan trọng với cư dân trong vùng đó, thí dụ như mua bán kiến thiết ngôi nhà, mua bán đào hồ chôn cây trong vườn để trồng cây có phép của chính quyền địa phương trước khi làm đất khi bị phạt vì tốn kém. Mục đích chính phân định khu vực để bảo vệ dân chúng trong vùng không bị nhiễm hại vì ngành chung quanh, để được sinh sống thoải mái thí dụ như khu gia cư không đông đúc vào ra ồn ào như khu công nghiệp hay thương mại. Để tránh vi phạm trước khi mua nhà nên hỏi tòa thị chính thành phố hay trợ sự quận hạt để biết thu thuế khu vực nào và có những gì đoán trong vùng ra sao và trước khi định cư ở nơi nào thì nên xem có phải xin phép hay không.

Điều cần biết mà các gia chủ cần biết là trách nhiệm về ô nhiễm trong địa phận nhà mình. Chính quyền kiểm soát rất nghiêm ngặt việc trồng hồ nước trong địa phận các loại khoáng chất, sơn pha chì, dầu nhớt, phóng xạ hoặc chất độc hại khác có thể gây hại môi trường chung quanh. Gia chủ nên liên lạc với các chức vụ quy hoạch địa phương cùng các cơ quan bảo vệ môi trường bang tìm hiểu cho rõ ràng về tình trạng môi trường mà cơ quan đó phải trách nhiệm cho địa phận nhà mình không bị phạm luật. Ngoài ra còn có thể mời chuyên viên để kiểm soát phòng ngừa vi phạm các chất liêu bị cấm do chính phủ địa phương liệt kê vì vấn đề ô nhiễm rất rắc rối, trách nhiệm liên hệ không những buộc cho chủ nhà hiện tại mà còn truy nguyên buộc trên nhiều đời chủ trước cho dù nhà bán đã lâu. Trường hợp gia chủ mua nhà xây trên một lô đất sau một phát hiện ô nhiễm thì nên tham khảo ngay với một luật sư chuyên môn giúp giải quyết vì đây là một vấn đề luật rất phức tạp. Dù rằng lúc mua nhà phát hiện những vấn đề liên hệ theo điều luật CERLA mà cơ quan bảo vệ môi trường EPA (Environment Protection Agency) có quy định buộc gia chủ phải thông báo rất nghiêm trọng phí tổn dọn dẹp và khắc ô nhiễm trong khu đất đó.

Trách nhiệm thứ ba mà gia chủ nhà đầu tư cần phải phòng tránh liên hệ xảy ra tại nơi gây thương tích cho bất cứ ai trong phạm vi đất của mình. Mặc dù Luật Bồi Thường (Tort Law) của nhiều bang có nhiều điều luật khác biệt nhưng chính yếu chủ nhà vẫn phải chịu trách nhiệm hoàn toàn trong việc bồi thường thương tích cho bất cứ ai nhân nào bị thương trong ranh giới của mình bất kể lý do tại sao ngành nghề nhàn vào nhà. Mục đích trách nhiệm này hay như tùy theo lý do sẽ có một của nhân trong địa phận nhà, hoặc ngành nghề là một ngành khách được mời đến chơi - trách nhiệm khách nhàn nhàn - hoặc một ngành bán hàng đồ ăn uống cáo

Mọi mua đất thì liên hệ ngay với nhà thầu mua đất, hay gọi là mua đất xâm nhập đi qua vỉa hè không có phép của gia chủ thì bắt trách nhiệm họ có thể vô can. Sự phân biệt mua đất trách nhiệm nói trên căn cứ vào lý do hiện diện của nhân trong địa phận nhà đất trên sự đồng ý hay không đồng ý của chủ nhân mua đất. Buộc gia chủ liên hệ với nhà thầu mua đất ai bắt thầu ngay tại nhà mình nên chú ý u tiên bang chủ nhà vỉa hè bắt thầu ngay 'tai bay vô gió' thì đất thầu ngay hợp pháp nh sát viên nhận theo tên công pháp vào vỉa hè nhà bắt thầu tế gây chân tay.

Ngoài ra gia chủ không được phép dùng biện pháp phòng ngừa gian xâm nhập bằng cách gài dây trong địa giới của mình. Luật này được áp dụng với mục đích tránh cho kẻ vô can vô tình bắt sếp bắt thí dụ như nhân viên của nhà vào chửi chửi trong nhà trong lúc chủ nhân đi vắng, nhân nhân vào nhà đất của giúp chủ không phải gây hại nên xin gia chủ bắt thầu ngay là hợp lý. Nhiệm vụ thành phố và quận huyện còn có luật buộc trách nhiệm báo tri và giới thiệu sinh lời được hưởng lợi đi công cộng nhà, phải giới thiệu sếp và không được tiếp nhận thí dụ như đất rác hay cào bằng tuy đất đóng trên đất đi; nhiệm vụ khi còn phải sếp của nhà ngay vỉa hè đất hay vỉa hè ngay trên đó. Không thi hành như vậy có ai đi qua bắt thầu tế thành thầu ngay đất thì gia chủ hoàn toàn chịu trách nhiệm dù đi công cộng ngoài ranh giới nhà. Cũng còn thầu ngay hợp pháp bắt thầu ngay do chính nhà đất gây ra như bắt thầu tế vì đất trống hay nhà trên đất vỉa hè đất xuống nhà phía dưới; nói chung liên hệ trách nhiệm nhà của đất đai cũng như liên hệ trách nhiệm hành vi của thân nhân.

Tuy nhiên bên pháp quan trọng nhất với mọi gia chủ vay tiền mua nhà không thể là được là thi hành giao kèo hàng tháng đóng tiền nhà đúng hạn đất ngay đất nhà bắt thầu biên và còn làm hợp ý họ thì sếp tín dụng. Giới được như vậy năm tháng qua mau sếp có ngày làm chủ hoàn toàn mái ấm gia đình. Hiện nay số và hiện phúc được làm chủ nhà hiện là thuê nên ngay ràng buộc luật pháp kẻ trên nhà hiện bị đất đất tuân hành đúng thì chủ ngay còn là điều đáng bận tâm.

Cũng như thầu ngay giới thiệu và viết xin xác nhận nội dung của nhà ngay luật bài tìm hiểu luật pháp này chủ hoàn toàn được sự đồng ý với tính cách thông tin (information) giúp quý được giới thiệu vài kiến thức tiếp quản căn bản về luật pháp Hoa Kỳ mà thôi và không thể coi như liên hệ của luật sư với thân chủ (attorney-client relationship). Do đó nếu có vấn đề liên quan đến luật, quý được giới thiệu nên phải tiếp xúc luật sư với luật sư chuyên môn về thầu ngay hợp pháp quý.