

Lu t Đ a c (Real Estate Law) có nhi u nh h ng trong đ i s ng hàng ngày cho b t c ai c ng , thuê m n, làm ch hay mua bán nhà c a đ t đ ai. Đây là m t môn lu t có nhi u đ i u kho n liên quan đ n Lu t Tài S n, Lu t Th ng M i và Lu t Kh c v i đ m c tài s n đ a c (real property).

Tài s n đ a c có nghĩa t ng quát là nhà c a, đ t đ ai hay nói cách khác là nh ng 'v t dính li n vĩnh vi n vào đ t' (things permanently attached to the land). Nh ng v t dính li n vĩnh vi n vào đ t y đ c k g m các công trình ki n trúc do ng i xây lên nh nhà c a, cao c, nhà đ xe hay nh ng lo i xây c t khác. Nh ng v t th n m đ i m t đ t thí d nh d u khí hay khoáng ch t cũng đ c k là tài s n đ a c vì có tính ch t dính li n vĩnh vi n vào khu đ t đó. Ng c i có nh ng th đ c đ t trên m t đ t nh ng không dính li n m t cách vĩnh vi n, thí d nh nhà ti n ch (mobile homes) hay l u đ ng v t đ ng (sheds) không đ c k là tài s n đ a c.

Quy n s h u m t tài s n đ a c là quy n h n c a m t ng i làm ch nhà c a đ t đ ai có th làm b t c đ i u gì mình mu n trong đ a ph n tài s n đó trong gi i h n c a lu t pháp. Quy n h n c a s h u ch tài s n đ a c đó bao g m quy n s d ng, cho thuê m n, bán hay đ i chác, hi n t ng, dùng làm v t th ch p đ vay ti n, ho c đ i cho th a k b ng di chúc ho c tín m c. Dĩ nhiên s h u ch cũng có quy n b m c không đ ng đ n m c dù có th g p r c r i vì ph m m t vài đ i u kho n h n ch c a lu t pháp trên quy n s h u đ a c.

Tuy nhiên s h u ch không đ c toàn quy n s d ng tài s n đ a c theo ý mu n c a mình vì theo lu t đ a c có vô s đ i u kho n h n ch theo lu t li liên bang, ti u bang và đ a ph ng (qu n h t, thành ph) đ n hình nh (1) chia khu v c (zoning) cho m c đích s d ng làm nhà (residential), buôn bán (commercial), tr ng tr t (agricultural), hay k ngh (industrial) theo đó các đ i u lu t h n ch thông th ng nh t là n đ nh di n tích và chi u cao các công trình ki n trúc trong nh ng khu đó (2) phòng ng a hi m h a môi sinh (environment hazards) theo đó là nh ng lu t li ki m soát tính ch t các v t li u l u tr , c t ch a trong các c s hay gia c t i m t khu v c ho c đ i u hành trách nhi m t y u hay ph th i nh ng ch t li u có th gây nguy hi m cho môi tr ng sinh s ng thí d nh nh a đ ng, s n có pha chì, đ c ch t hóa h c (3) n đ nh đ t s d ng công c ng (easement) cho công ích cho phép các công ty đ n n c, đ n tho i thi t trí đ ng ng hay đ ng dây (4) n đ nh quy n xuyên quá (right of way) thí d nh cho phép đi qua đ t m t gia ch đ l y l i vào nhà hàng xóm, làm đ ng hay v a hè trên đ t t s d ng cho công chúng qua l i. V n bi t các khu đ t đó thu c t h u cá nhân nh ng n u c m c n ng i khác dùng là ph m lu t s b ph t v và còn có th b truy t ra tòa ph t tù.

Ngoài nh ng h n ch theo lu t cũng còn có nh ng h n ch khác trên ch quy n do h p đ ng

Từ nhân thí dụ mua nhà trong khu vực chung cư hay chung cư theo đó gia chủ khi mua nhà trong khu vực này phải ký kết một vài điều khoản áp dụng chung cho cả khu, điều khoản này là không được sử dụng hoặc biến đổi lại khu vực nhà đất, phải để xe ở chỗ được chỉ định, hay thi hành những điều khoản chung khác đã thỏa thuận trong khu vực.

Cũng có điều khoản ký kết giữa cá nhân cùng sử dụng chung một phần đất đai (private easement) như lối đi hay hành lang cho người khác đi qua đất đai mà đất đai đó đã được công cộng. Vì phạm các điều khoản đã ký kết có thể bị kiện tụng theo luật pháp đã ban hành theo luật pháp.

Nhưng vậy khi làm sổ chủ một tài sản địa sản của cá nhân phải lưu ý đến trách nhiệm và nghĩa vụ pháp lý với người khác thí dụ như trách nhiệm trên tiền vay mua nhà (mortgage) nếu không trả đúng hạn sẽ dẫn đến việc bán biên; trách nhiệm các món nợ buộc (lien) như nợ buộc do thi công thu; hoặc trách nhiệm bị thế chấp theo luật bất động sản nếu có người bị tại nạn có thể dẫn đến tịch trên đất đai của gia chủ.

Còn để ý đến tính chất khác biệt giữa đất đai sử dụng công cộng và sự xâm phạm gia cư (encroachment) là những điều khoản có thể xảy ra trong quy định sổ chủ tài sản địa sản của cá nhân. Ranh giới đất đai sử dụng công cộng được phân định theo điều khoản ký kết lúc mua nhà của gia chủ trước khi tiếp nhận đất đai gia chủ được giao. Có nhiều trường hợp đất đai bị xâm phạm, thí dụ như bên ngoài hàng xóm lấn đất đai công cộng hàng rào nằm trên đất cho sử dụng làm lối đi ngang, trường hợp này gia chủ có quyền thưa kiện ra tòa để đòi bồi thường tình thế cho phép đi ngang đất đai của mình vì thế cần phải chú ý để tránh xảy ra những tình huống này. Nếu hoàn toàn thuộc về người gia chủ có đất đó. Điều này nên nhớ là đất đai sử dụng công cộng tùy thuộc vào mặt đất chứ không tùy thuộc vào người; thí dụ như người hàng xóm nếu đang dùng lối đi ngang đất vào nhà người khác, sau này khi bán nhà họ chỉ được quy định bán đất đai phần nhà họ chỉ không có quyền bán luôn cả lối đi xuyên quá.

Có vài trường hợp cần cách xử lý như vậy ở hàng xóm, thí dụ như có cây cối mọc ngay trên ranh giới hai nhà. Dĩ nhiên mặt của gia chủ chỉ có quyền trên mặt của cây. Nếu mặt người khác muốn đi đến phải có sự đồng ý của hàng xóm bằng không chỉ được quy định xen phần cành lá bên đất đai của mình hoặc dùng hàng rào để sát thân cây. Bao giờ cũng nên xem kỹ lối đi bên ranh giới đất đai mình, nhiều khi có thể phát giác thấy cây đó hoàn toàn nằm trên đất đai mình mà không biết.

Một trường hợp khác về nhà hàng xóm có cây trồng rớt lá sang phần đất đai của nhà bên này, dĩ nhiên gia chủ có quyền xen những nhánh rớt nằm trên đất đai của mình và phải chú ý

Vài Khía Cạnh Về Luật Đám Mả

Tên: Nguyễn Thị LyLy
Số: 01/2009/TL-AT/2009

Yếu tố cần xét. Tuy nhiên khi xét nên thận trọng bước sang vấn đề nhà hàng xóm là xâm phạm gia đình họ khi mất lòng sinh chôn.

Cũng như thông lệ nghề nghiệp vi phạm xin xác nhận nội dung của thông tin bài tìm hiểu luật pháp này chỉ hoàn toàn đúng sự thật và tính cách thông tin (information) giúp quý khách giải quyết một vài kiến thức pháp luật 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 khách giải quyết nên phớt lờ luật sư và tiếp xúc luật sư chuyên môn và trợ giúp pháp lý của quý vị.