

TỜ DỮ KIẾN CHO NHỮNG NGƯỜI QUYẾT ĐỊNH TƯ NHÂN

Bán Bất Động Sản

GIÁM HỘ VÀ TÍN NHÂN CÔNG

Là người quyết định về tài sản, quý vị có thể muốn bán bất động sản của người lớn không có khả năng đang được quý vị đại diện (“người lớn”). Muốn biết các yếu tố cần cứu xét khi quyết định bán, xin đọc Cẩm Nang của Người Quyết Định Tư Nhân (Private Committee Handbook). Tờ dữ kiện này có các nguyên tắc hướng dẫn để áp dụng sau khi quý vị đã quyết định bán bất động sản của người lớn đó và để giúp quý vị chuẩn bị đơn yêu cầu Giám Hộ và Tín Nhân Công (Public Guardian and Trustee - PGT) chấp thuận cho bán bất động sản bị cấm.

ĐĂNG BÁN BẤT ĐỘNG SẢN

- **Nhờ trợ giúp chuyên nghiệp:** Việc bán bất động sản có thể là một công việc phức tạp và mất thì giờ đòi hỏi phải có một nhân viên địa ốc để giúp bán và một luật sư hoặc chưởng khế để làm giấy tờ sang tên bất động sản đó. Các phí tổn hợp lý trong việc bán này được thanh toán từ số tiền bán.
- **Nhờ lượng giá độc lập:** Để xác định trị giá thị trường công bằng của bất động sản đó, hãy nhờ một chuyên viên lượng giá độc lập được chỉ định lượng giá bất động sản đó. (Xin lưu ý là nhân viên địa ốc của quý vị không được xem là độc lập). Như vậy quý vị có thể ấn định giá đăng bán thích hợp và hiểu rõ vấn đề mà quyết định khi cứu xét các đề nghị mua trong tiến trình thương lượng.
- **Kiểm lại xem bất động sản này có được đề cập trong chúc thư của người lớn đó hay không:** Nếu quý vị muốn bán hoặc sang tên bất động sản vốn là quà tặng cụ thể trong chúc thư của người lớn đó, quý vị nên giữ lại giấy tờ chứng minh cho thấy số tiền thu được hoặc trị giá thị trường công bằng để tuân hành đoạn 48 của *Đạo Luật về Chúc Thư, Di Sản, và Thừa Kế*.
- **Xem lại lệnh tòa để biết những khoản cấm:** Khả năng của quý vị để giải quyết bất động sản đó có thể bị hạn chế theo lệnh của tòa án bổ nhiệm quý vị. Nếu vậy, quý vị sẽ cần được PGT chấp thuận hoặc lệnh tòa phê chuẩn vụ bán này. Bất cứ đề nghị mua nào được chấp thuận đều nên có một câu điều kiện của người bán là “phải được Giám Hộ và Tín Nhân Công chấp thuận” (“subject to the approval of the Public Guardian and Trustee”) hoặc “phải có lệnh tòa phê chuẩn vụ bán này” (“subject to a court order approving the sale”). Ghi chú: Quý vị cần có lệnh tòa bổ nhiệm quý vị làm người quyết định.

CHẤP THUẬN MỘT ĐỀ NGHỊ MUA: BẤT ĐỘNG SẢN KHÔNG BỊ LỆNH TÒA CẤM

Quý vị được tự do chấp thuận bất cứ đề nghị hợp lý nào để mua bất động sản. Tuy nhiên, nếu quý vị muốn bán bất động sản đó dưới giá đã được lượng định, hoặc cho một người không đủ xa lạ (chẳng hạn như bán cho chính quý vị hoặc một bên liên hệ), hãy thảo luận trước về việc này với Viên Chức Duyệt Xét Người Quyết Định (CRO) của PGT. Hãy giữ lại giấy tờ chứng minh vụ bán này và Bản Điều Chính của Người Bán, và đính kèm giấy tờ này khi nộp các trương mục của quý vị để duyệt xét.



PUBLIC GUARDIAN
AND TRUSTEE OF
BRITISH COLUMBIA

CHẤP THUẬN MỘT ĐỀ NGHỊ MUA: BẤT ĐỘNG SẢN BỊ LỆNH TÒA CẤM

Nếu bất động sản đó bị cấm, quý vị phải xin PGT chấp thuận hoặc lệnh tòa cho phép bán.

Xin lưu ý: PGT cần có tối thiểu là năm ngày làm việc để duyệt xét và trả lời các yêu cầu xin chấp thuận cho giải quyết bất động sản bị cấm. Nếu không cung cấp tất cả các giấy tờ chứng minh cần thiết thì sẽ gây chậm trễ cho việc PGT duyệt xét yêu cầu của quý vị.

Nội dung yêu cầu của quý vị

Muốn xin PGT chấp thuận, hãy gửi yêu cầu của quý vị bằng văn bản email, fax hoặc viết thư cho PGT, "Attention: Private Committee Services" ("Lưu ý: Các Dịch Vụ Người Quyết Định Tư Nhân") và kèm theo:

- Một bản sao Hợp Đồng Mua Bán phải được PGT chấp thuận;
- Một bản lượng giá độc lập (không phải của nhân viên địa ốc) trong vòng sáu tháng vừa qua;
- Lời giải thích ngắn gọn về lý do quý vị bán bất động sản đó, cho thấy tại sao trường hợp bán này lại phù hợp với quyền lợi tốt nhất của người lớn không có khả năng; và
- Chi tiết liên lạc với nhân viên địa ốc và luật sư/chương kế của quý vị, nếu có.

Xin lưu ý rằng nếu PGT không còn một vai trò nào nữa trong việc theo dõi quyền quyết định của quý vị, chẳng hạn như khi người lớn đó đã qua đời hoặc đang thường trú bên ngoài British Columbia, yêu cầu của quý vị sẽ không được cứu xét.

Tiến Trình Duyệt Xét

Một CRO sẽ duyệt xét yêu cầu của quý vị và có thể đòi cung cấp thêm chi tiết để xác nhận đề nghị bán đó là phù hợp với quyền lợi tốt nhất của người lớn. Nếu yêu cầu của quý vị được chấp thuận, PGT sẽ gửi thư nhắc quý vị về bất cứ điều kiện nào về an ninh, và yêu cầu cung cấp một bản sao có chữ ký của Mẫu Sang Tên A.

Các điều kiện về an ninh:

Khi bất động sản bị cấm được bán, PGT sẽ đòi hỏi phải có thể chấp an ninh cho số tiền ròng sau khi bán. Lệnh tòa bổ nhiệm quý vị làm người quyết định có thể đã có khoản cấm như vậy rồi.

- *Nếu số tiền ròng sau khi bán bị lệnh tòa hạn chế:*
Trước khi chấp thuận vụ bán này, PGT sẽ đòi hỏi quý vị phải xác nhận là viện tài chánh nhận số tiền bán đó đã được tổng đạt một bản sao lệnh tòa, và đã được cho biết là số tiền bán này bị hạn chế.
- *Nếu số tiền ròng sau khi bán không bị lệnh tòa hạn chế:*
Trước khi chấp thuận vụ bán này, PGT sẽ đòi hỏi quý vị và viện tài chánh nhận số tiền bán đó phải ký một Thư Chỉ Thị Bất Khả Thu Hồi cho thấy các số tiền này sẽ không được sử dụng nếu không được PGT chấp thuận hoặc có thêm lệnh tòa khác. CRO có thể cung cấp một mẫu Thư Chỉ Thị Bất Khả Thu Hồi nếu cần.

Sang tên bằng khoán

Sau khi nhận được Mẫu Sang Tên A và, nếu thích ứng, Thư Chỉ Thị Bất Khả Thu Hồi hoặc thư xác nhận của viên tài chánh nhận số tiền bán đó đã được tổng đạt cùng với lệnh của quý vị, PGT sẽ gửi thư cho Cơ Quan Bằng Khoán và Đo Đạc Đất (Land Title Survey Authority) để cho phép sang tên.

Phải giữ giấy tờ chứng minh vụ bán này, gồm cả Bản Điều Chính của Người Bán, để đính kèm khi nộp các trương mục của quý vị để duyệt xét.

Các yêu cầu phức tạp và không được chấp thuận

Trong hầu hết các trường hợp, khi tất cả giấy tờ chứng minh nói trên đã được cung cấp và sắp xếp an ninh, PGT sẽ chấp thuận vụ bán bất động sản bị cấm này. Trong một số trường hợp sẽ cần thêm chi tiết, tiến trình duyệt xét có thể bị chậm trễ và PGT có thể từ chối chấp thuận, gồm cả những vụ bán được đề nghị:

- vì giá bán thấp hơn trị giá lượng định;
- bán cho một thành phần không xa lạ;
- không có một nhân viên địa ốc;
- khi có các vấn đề pháp lý hoặc quyền sở hữu phức tạp; hoặc
- khi có những mối lo ngại khác là vụ bán đó có thể không phù hợp với quyền lợi tốt nhất của người lớn đó.

Nếu yêu cầu của quý vị không được chấp thuận, quý vị có thể nộp đơn xin tòa cấp lệnh phê chuẩn theo đoạn 28 của *Đạo Luật Tài Sản Bệnh Nhân*. PGT phải được tổng đạt thông báo về đơn xin lệnh tòa của quý vị, và sẽ không có ý kiến hoặc, nếu có các mối lo ngại, PGT sẽ chống đối đơn của quý vị.

THÊM CHI TIẾT

Tờ Dữ Kiện này là để cố vấn và chỉ dẫn tổng quát để giúp quý vị làm việc có hiệu quả và thành công với PGT. Nếu quý vị có bất cứ thắc mắc gì về trường hợp riêng của mình, xin đừng ngần ngại liên lạc với ban Các Dịch Vụ Người Quyết Định Tư Nhân để xin nói chuyện với Viên Chức Duyệt Xét Người Quyết Định.

Nếu quý vị có thêm thắc mắc về quyền quyết định, xin xem những trang về Các Dịch Vụ Người Quyết Định Tư Nhân tại www.trustee.bc.ca, hoặc liên lạc với ban Các Dịch Vụ Người Quyết Định Tư Nhân.



Private Committee Services
Public Guardian and Trustee
700-808 West Hastings Street
Vancouver BC V6C 3L3
Đ.T.: 604.660.1500
Website: www.trustee.bc.ca
Email: webmail@trustee.bc.ca




 **Giờ làm việc của PGT Thứ Hai đến Thứ Sáu từ 8:30 sáng đến 4:30 chiều**

Gọi điện thoại miễn phí

Có thể gọi điện thoại miễn phí qua Service BC.

Sau khi gọi số điện thoại thích ứng cho khu vực quý vị (xem dưới đây) hãy yêu cầu chuyển máy đến

Giám Hộ và Tín Nhân Công

- | | |
|---|----------------|
|  Vancouver | 604.660.2421 |
|  Victoria | 250.387.6121 |
|  Các Khu Vực Khác trong BC | 1.800.663.7867 |