

Tóm tắt về tiêu đề

Một bản tóm tắt của tiêu đề là một bản tóm tắt về lịch sử pháp lý của một phần của bất động sản. Nó được sử dụng bởi các công ty bảo hiểm quyền sở hữu làm cơ sở để phát hành bảo hiểm quyền sở hữu và bởi tiêu đề kiểm tra của luật sư làm cơ sở cho kết luận của họ liên quan đến quyền sở hữu. Mặc dù tầm quan trọng của nó, bản tóm tắt của tiêu đề không phải là một tài liệu pháp lý và không được chuẩn bị bởi bất kỳ cơ quan chính phủ nào. Thay vào đó, nó là một bản tóm tắt được chuẩn bị bởi một công ty tiêu đề hoặc công ty trừu tượng hóa. Để chuẩn bị bản tóm tắt, một nhân viên của công ty, được gọi là chuyên gia trừu tượng, xem xét tất cả các hồ sơ trong hồ sơ với văn phòng của người ghi chép quận hoặc văn phòng quyền sở hữu đất tương tự của chính phủ, liên quan đến phần tài sản cụ thể đó. Người tóm tắt chuẩn bị một bản tóm tắt ngắn về mỗi giao dịch, được sắp xếp theo thứ tự thời gian, xác định các công cụ (chứng thư, thế chấp, v.v.), nêu tên của người cấp và người được cấp, liệt kê ngày mà các công cụ được ký và nộp, và, khi thích hợp, cung cấp một bản tóm tắt nội dung của họ. Chuỗi hành động và các tài liệu khác thường được gọi là chuỗi tiêu đề của tài sản và chức năng của bản tóm tắt là tóm tắt chính xác.

Bản tóm tắt của tiêu đề sẽ có lần đầu tiên tóm tắt về giao dịch mà Chính phủ Hoa Kỳ đã chuyển nhượng đất cho một bên tư nhân lần đầu tiên. Sau đó nó cho thấy mọi giao dịch ảnh hưởng đến đất từ ngày đó cho đến hiện tại. Một bản tóm tắt mới không được chuẩn bị mỗi khi tài sản được bán. Thay vào đó, tại mỗi lần bán, bản tóm tắt được cập nhật để phản ánh các giao dịch mới kể từ thời điểm cập nhật cuối cùng.

Mỗi khi bản tóm tắt được cập nhật, người tóm tắt cũng sẽ tiến hành tìm kiếm các bản án, phá sản, thế chấp thuế và các tài liệu tương tự khác có thể ảnh hưởng đến quyền sở hữu đối với tài sản. Thông thường, một thỏa thuận mua hàng sẽ quy định rằng người bán sẽ trả tiền và cung cấp bản tóm tắt cập nhật cho người mua tiềm năng để kiểm tra.

Mặc dù một bản tóm tắt không phải là một tài liệu pháp lý và có thể được thay thế bất cứ lúc nào bởi một công ty trừu tượng hoặc tiêu đề đủ điều kiện, nó vẫn là một tài liệu quan trọng để bảo vệ. Một bản tóm tắt mới là đắt tiền. Tùy thuộc vào lịch sử của tài sản, việc tạo ra một bản tóm tắt mới có thể tốn vài trăm đến vài nghìn đô la. Không phải tất cả các tài sản, tuy nhiên, đòi hỏi một bản tóm tắt của tiêu đề. Nếu tài sản được quản lý bởi hệ thống đăng ký quyền sở hữu đất hoặc Torrens, chủ sở hữu đã nhận được một quyền sở hữu chính phủ đối với tài sản loại bỏ sự cần thiết của bản tóm tắt.