



Grant Deed and Quit Claim Deed

What is the difference?

This is a common question. Both convey interest in a property, so why have two different deeds? What is the implication of using one over the other? In truth, they serve two very different purposes.

Grant Deed

A Grant Deed implies the following:

1. The Grantor has not transferred ownership in this property to any person other than the Grantee
2. That the property is, at the time of conveyance, free from liens or encumbrances incurred by the Grantor

Quit Claim Deed

A Quit Claim Deed transfers only any present title, right or interest that the Grantor may have. There are no warranties regarding liens or encumbrances and no representation of either past or future ownership. This is one of the reasons that a Spousal Quit Claim Deed is used to relinquish any potential interest of the spouse when a purchase is made.

An REO transaction is another example of when a Quit Claim Deed may be used. The REO Owner may or may not be aware of the preforeclosure history of the property. REO owners who have no such knowledge may be unwilling to give a new buyer the implied warranties provided by a Grant Deed. Without those implied warranties, the buyer accepts the risks that may have been covered by those implied warranties. Title insurance can help to play a vital role in protecting the buyer's ownership interests and reduce those risks in certain circumstances.



Vicki Reeves

Riverside Sales Manager
vreeves@firstam.com
Office 951-787-1700 CUSTOMER SERVICE 866-748-3924
www.firstamriverside.com



First American Title™



Chứng Thư Grant và Chứng Thư Quit Claim

Sự khác nhau là gì?

Đây là một câu hỏi thường gặp. Cả hai đều dùng để chuyển nhượng quyền lợi nhà đất, vậy tại sao có hai chứng thư khác nhau? Hàm ý của việc sử dụng cái này thay vì cái kia là gì? Sự thật, chúng phục vụ cho hai mục đích rất khác nhau.

Chứng Thư Grant

Chứng Thư Grant ngụ ý những điều sau đây:

1. Người Nhượng Đi đã không chuyển giao quyền sở hữu tài sản này cho người khác hơn ngoài Người Nhận.
2. Rằng tài sản, lúc chuyển nhượng, không bị thế chấp hoặc nợ gì do Người Nhượng Đi gây ra.

Chứng Thư Quit Claim

Chứng Thư Quit Claim chỉ chuyển nhượng chủ quyền hiện tại, quyền hoặc lợi ích mà Người Nhượng Đi có thể có. Không có bảo đảm gì liên quan đến thế chấp hoặc nợ và không có sự miêu tả gì về quyền sở hữu trong quá khứ hay tương lai. Một trong những lý do mà Chứng Thư Quit Claim cho Người Phối Ngẫu được sử dụng để từ bỏ bất kỳ quyền lợi tiềm năng nào của người vợ/chồng lúc mua.

Một giao dịch REO là một ví dụ nữa khi một Chứng Thư Quit Claim có thể được sử dụng. Chủ sở hữu REO có thể hoặc không có thể biết được lịch sử tịch thu của nhà đất. Chủ sở hữu REO không có các thông tin đó có thể không muốn cung cấp cho người mua mới các bảo đảm ngụ ý do Chứng Thư Grant. Không có những bảo đảm ngụ ý đó, người mua phải chấp nhận các rủi ro có thể được bảo vệ bởi những bảo đảm ngụ ý đó. Bảo hiểm chủ quyền có thể giúp đóng một vai trò quan trọng trong việc bảo vệ quyền lợi sở hữu của người mua và giảm bớt những rủi ro trong một số trường hợp nhất định.



First American Title™