

Những tranh chấp về đất đai và liên quan đến đất đai là loại tranh chấp rất phổ biến hiện nay. Trong một số trường hợp, khi chuyển nhượng nhà đất, bên mua có hành vi vi phạm hợp đồng – không thanh toán tiền đúng, đủ như cam kết cho bên mua. Khi đó, bên bán phải làm gì để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bản thân. Thủ tục khởi kiện đòi lại nhà thế nào? Xem bài viết để được làm rõ.



• Đòi lại nhà đất đã bán rồi nhưng không thanh toán

1. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng mua bán nhà đất

Hợp đồng mua bán nhà đất còn được gọi là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là hợp đồng thể hiện sự **thỏa thuận giữa hai bên** về việc dịch chuyển quyền sở hữu đối với nhà đất.

Hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản bao gồm các nội dung sau đây:

- Họ và tên của cá nhân, tên của tổ chức và địa chỉ của các bên;
- Mô tả đặc điểm của nhà ở giao dịch và đặc điểm của thửa đất ở gắn với nhà ở đó. Đối với hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua căn hộ chung cư thì các bên phải ghi rõ phần sở hữu chung, sử dụng chung; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng,...
- Giá trị góp vốn, giá giao dịch nhà ở nếu hợp đồng có thỏa thuận về giá; trường hợp mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở mà Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó;
- Thời hạn và phương thức thanh toán tiền nếu là trường hợp mua bán, cho thuê, cho thuê mua, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở;
- Thời gian giao nhận nhà ở; thời gian bảo hành nhà ở nếu là mua, thuê mua nhà ở được đầu tư xây dựng mới; thời hạn cho thuê, cho thuê mua, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; thời hạn góp vốn;
- Quyền và nghĩa vụ của các bên;

- Cam kết của các bên;
- Các thỏa thuận khác;
- Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng;
- Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng;
- Chữ ký và ghi rõ họ, tên của các bên, nếu là tổ chức thì phải đóng dấu (nếu có) và ghi rõ chức vụ của người ký.

Quyền và nghĩa vụ của các bên được ghi nhận cụ thể, chi tiết trong hợp đồng mua bán. Theo đó, nghĩa vụ quan trọng nhất của bên bán là **giao nhà đất đúng hạn** còn bên mua là phải **thanh toán đủ số tiền** đã thỏa thuận đúng hạn.

2. Hệ quả của việc bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán



Hệ quả của việc bên mua không thanh toán tiền cho bên bán

Mục đích chính của hợp đồng bán nhà đất là nhận được nhà (đối với bên mua) và nhận được tiền (đối với bên bán). Do đó, nghĩa vụ thanh toán được xem là một nghĩa vụ cơ bản để hợp đồng được ký kết.

Theo quy định tại [Điều 440 Bộ luật Dân sự 2015](#), nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận.

Việc bên mua không thanh toán là khiến mục đích ban đầu của việc giao kết hợp đồng không được thực hiện, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bên bán nhà. Khi đó, về nguyên tắc, bên bán nhà có quyền hủy bỏ hợp đồng hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không phải bồi thường thiệt hại để đòi lại nhà đất. Trên thực tế, tùy vào từng trường hợp cụ thể mà bên bán nhà sẽ có phương án xử lý khác nhau. Ngoài ra, bên mua phải chịu bồi thường thiệt hại và phạt vi phạm theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bên mua đã được sang tên trên giấy chủ quyền nhà

Sau khi hai bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật, thông thường bên mua sẽ giao trước cho bên bán một khoản tiền. Đến khi hoàn thành các thủ tục đăng ký

sang tên, cấp mới sổ hồng thì bên mua mới giao đầy đủ số tiền mà các bên đã thỏa thuận. Trong trường hợp này, bên mua dù đã được sang tên trên Giấy chứng nhận nhưng lại không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho bên bán. Sau khi được yêu cầu nhưng bên mua vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ thì bên bán có quyền kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy giấy chủ quyền nhà đã sang tên để đòi lại nhà đất.

Trường hợp bên mua chưa được sang tên trên giấy chủ quyền nhà

Trong trường hợp này, bên bán phải tiến hành khởi kiện trong đó, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đã lập. Đồng thời với việc khởi kiện, bên bán phải làm đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, cụ thể là biện pháp cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với nhà đất đang tranh chấp theo quy định tại khoản 7 Điều 114 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Tức là, yêu cầu Tòa án áp dụng cấm thực hiện việc thủ tục sang tên, đăng bộ đối với nhà đất tranh chấp.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên mua có quyền thực hiện thủ tục sang tên trên giấy chủ quyền nhà bất cứ lúc nào. Do đó, bên bán phải yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trên nhằm giữ nguyên hiện trạng, tránh làm xấu đi hiện trạng tranh chấp gây ra những hậu quả khó khắc phục nhằm đảm bảo cho việc giải quyết vụ án.

Thời hiệu khởi kiện đòi lại nhà



Hướng dẫn thủ tục kiện đòi lại nhà

Việc tiến hành khởi kiện đòi lại nhà chỉ được thực hiện trong một khoảng thời gian nhất định là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm.

Trình tự, thủ tục khởi kiện

Căn cứ theo quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân cấp huyện nơi có đất là Tòa án có thẩm quyền thụ lý và xem xét giải quyết việc dân sự này.

Khi đó, một bên sẽ gửi hồ sơ khởi kiện theo quy định tại Điều 189 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 đến Tòa án thông qua các hình thức:

- Nộp trực tiếp tại Tòa án;
- Gửi đến Tòa án theo đường dịch vụ bưu chính;
- Gửi trực tuyến bằng hình thức điện tử qua Cổng thông tin điện tử của Tòa án (nếu có).

Tòa án có trách nhiệm cấp ngay người khởi kiện giấy xác nhận đã nhận đơn. Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn khởi kiện, Chánh án Tòa án phân công một Thẩm phán xem xét đơn khởi kiện.

Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày được phân công, Thẩm phán phải xem xét đơn khởi kiện có đủ điều kiện thụ lý hay không. Đồng thời, nếu xét thấy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án thì Thẩm phán phải thông báo ngay cho người khởi kiện để người khởi kiện đến Tòa án làm thủ tục nộp tiền tạm ứng án phí.

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được giấy báo của Tòa án về việc nộp tiền tạm ứng án phí, người khởi kiện phải nộp tiền tạm ứng án phí và nộp cho Tòa án biên lai thu tiền tạm ứng án phí. Khi đó, Thẩm phán được phân công thụ lý vụ án và giải quyết vụ án theo đúng trình tự pháp luật.

Trên đây là toàn bộ nội dung tư vấn của chúng tôi giải đáp về thủ tục khởi kiện đòi lại nhà đã bán do bên mua không thanh toán. Nếu có thắc mắc về vấn đề trên hoặc Quý khách hàng muốn được tư vấn trực tiếp hoặc yêu cầu hỗ trợ, vui lòng liên hệ Công ty Luật Long Phan PMT.

Bài viết nói về: [Thủ tục khởi kiện đòi lại nhà đất đã bán do bên mua không thanh toán](#)

Nguồn trích dẫn từ: [Luật Long Phan PMT](#)

Tác giả: [Phan Mạnh Thăng](#)

Tác giả: Phan Mạnh Thăng

December 19, 2019 at 10:00AM