

Trước khi **ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất cần kiểm tra gì** về tình trạng mảnh đất để tránh những nguy cơ tiềm ẩn rủi ro sau này. Khi phát sinh tranh chấp chúng ta nên giải quyết như thế nào? Trong nội dung bài viết này chúng ta sẽ cùng tìm hiểu.



Thông tin cần kiểm tra trước khi ký hợp đồng đặt cọc mua đất **Quy định của pháp luật về hợp đồng đặt cọc.**

Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng theo quy định tại Điều 328 BLDS 2015.

Bên mua khi muốn mua mảnh đất nào đó sẽ phải tiến hành đặt cọc một khoản tiền để đảm bảo bên có đất không bán cho người khác.

Tuy nhiên, trong thực tế có nhiều trường hợp vì chưa tìm hiểu kỹ về thông tin, tình trạng của bất động sản mà đã tiến hành đặt cọc và sau đó đổi ý đòi lại dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Bản chất khi đã tiến hành đặt cọc mà bên mua không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì khoản tiền cọc đó sẽ thuộc về bên nhận đặt cọc. Còn trường hợp bên nhận đặt cọc không muốn thực hiện hợp đồng như đã cam kết khi đặt cọc thì phải trả lại số tiền cọc đã nhận và bồi thường số tiền tương đương số tiền đặt cọc cho bên đặt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 BLDS 2015.

Đối với hợp đồng đặt cọc mua nhà đất thì không bắt buộc phải tiến hành thủ tục công chứng chứng thực.

Vì vậy, trước khi tiến hành **ký hợp đồng đặt cọc mua nhà đất**, chúng ta phải kiểm tra kỹ lưỡng tránh trường hợp đổi ý và mất khoản tiền đã đặt cọc trong khi hợp đồng mua bán đất thì số tiền đặt cọc thường không nhỏ.

Trước khi đặt cọc mua bán đất cần kiểm tra những gì ?

Đối với mua bán nhà đất, trước khi đặt cọc chúng ta cần phải kiểm tra những thông tin pháp lý

về mảnh đất có ý định đặt cọc để tránh bị lừa đảo, tiền mất tật mang.



Đặt cọc bao nhiêu để người bán cam kết không bán đất cho người khác **Thông tin quy hoạch của mảnh đất.**

Trước khi tiến hành mua bán đất, chúng ta cần phải tiến hành kiểm tra quy hoạch đối với mảnh đất mà chúng ta đang định mua. Xem mảnh đất này có nằm trong vùng quy hoạch dự án hay Nếu đất đã có sổ đỏ thì thông tin quy hoạch thường sẽ được ghi trực tiếp tại phần ghi chú trong sổ, trong đó nêu rõ lô đất này đang trong diện quy hoạch gì. Người mua có thể xem xét quy hoạch đó có phù hợp với mình không để tiến hành thực hiện mua đất.

Thông tin về quyền sử dụng đất

Khi tiến hành mua nhà, cơ sở quan trọng nhất mà chúng ta phải kiểm tra đó là “giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”

Khi xem những nội dung được ghi trong sổ đỏ, chúng ta cần biết được những thông tin như:

- Chủ sử dụng đất là ai, đất này thuộc sở hữu cá nhân, sở hữu chung vợ chồng, của nhà nước cho **thuê** hay thuộc sở hữu của hộ gia đình.
- Diện tích sử dụng đất
- Mục đích sử dụng đất là đất ở, đất trồng cây lâu năm...
- Công trình gắn liền với đất
- Những thay đổi có liên quan đến đất đai như các giao dịch thế chấp, *chuyển nhượng quyền sử dụng đất* có liên quan được ghi vào phần Những thay đổi sau khi được cấp **giấy chứng nhận**.

Kiểm tra thông tin chủ sở hữu đất

Xem thông tin chủ sở hữu để biết ai là người có quyền định đoạt mảnh đất trên, có quyền tiến hành các giao dịch **chuyển nhượng**, mua bán... Trường hợp đất thuộc sở hữu của vợ chồng hay hộ gia đình thì cần có sự đồng đồng ý của tất cả các thành viên vợ chồng, hộ gia đình mới có thể tiến hành các giao dịch liên quan đến đất.

Khi giao dịch chúng ta cần yêu cầu bên bán xuất trình giấy tờ tùy thân chứng minh chủ sở hữu đối với đất, văn bản ủy quyền hoặc đồng thuận của các thành viên nếu như bán đất của Hộ gia đình.

Việc phải kiểm tra chủ sở hữu đất tránh những tranh chấp sau này như vợ đòi lại đất chồng tự ý bán hay các thành viên khác của gia đình đòi lại đất do người đại diện đứng tên **sổ hồng** tự ý bán mà chưa được đồng ý.

Thực tế hiện nay rất phổ biến trường hợp lừa đảo dùng giấy tờ nhà giả hoặc giấy tờ nhà thật nhưng giấy tờ tùy thân chứng minh đây là chủ sở hữu là giả nhận đặt cọc cùng một lúc của nhiều người sau đó bỏ trốn.

Kiểm tra thông tin diện tích đất, công trình gắn liền với đất.

Nhiều trường hợp diện tích đất được công nhận trên sổ đỏ thấp hơn so với thực tế do chủ đất lấn chiếm hoặc vì các lý do khác thì chúng ta nên xem xét kỹ lưỡng và nên yêu cầu chủ đất giải trình về sự chênh lệch số liệu thực tế với số liệu được ghi trên sổ đỏ.

Cùng với đó là hiện trạng công trình thực tế với hiện trạng công trình được ghi trong sổ đỏ. Ví dụ như trường hợp thực tế trên mảnh đất là một ngôi nhà 3 tầng trong khi đó trên sổ đỏ chỉ ghi công trình gắn liền với đất chỉ là căn nhà cấp 4.

Như vậy, khi tiến hành xây dựng căn nhà mới thì chủ nhà đã không xin phép xây dựng và không tiến hành hoàn công, cập nhật biến động đất cho cơ quan có thẩm quyền. Theo quy định của Luật Xây dựng 2014, Xây nhà không hoàn công thì công trình sẽ không được cấp sổ nhà, không được cấp mới sổ đỏ cập nhật biến động theo quy định và không thể thực hiện các giao dịch liên quan đến mảnh đất đó.

Kiểm tra tình trạng pháp lý của căn nhà.

Bên cạnh việc kiểm tra những thông tin về chủ sở hữu, diện tích, quy hoạch đất thì một điều cũng rất quan trọng nữa cần phải kiểm tra tình trạng pháp lý của mảnh đất.

Để kiểm tra chúng ta chỉ xem phần những thay đổi sau khi được cấp giấy chứng nhận được thể hiện ở phần cuối của sổ đỏ. Phần này thể hiện được thông tin rằng mảnh đất này có đang được thế chấp tại ngân hàng hay không hay là những thay đổi tình trạng của đất trong quá trình sử dụng để từ đó người mua biết được thực tế mảnh đất này đang có tình trạng như thế nào.

Việc xem xét một mảnh đất trước khi mua không phải là một điều đơn giản nên chúng ta cần sự hỗ trợ của những người có chuyên môn. Mọi thắc mắc có liên quan bạn có thể liên hệ hotline để được tư vấn chi tiết.



Thực hiện thủ tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Bên cạnh đó, đối với những loại tài sản hình thành trong tương lai thì trước khi đặt cọc mua bán nhà cần kiểm tra thông tin về dự án như chủ dự án là đơn vị nào, dự án này đã được phép mang ra để bán theo quy định của pháp luật hiện hành chưa.

Theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản thì đối với nhà ở hình thành trong tương lai ngoài những giấy phép đầu tư, thì dự án phải hoàn thành xong phần móng thì khi đó mới đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh.

Cách lấy lại tiền cọc khi bên bán vi phạm hợp đồng đặt cọc

Khi đã tiến hành đặt cọc mua nhà đất mà bên bán không chịu thực hiện hợp đồng thì chúng ta cần phải có những hướng xử lý để đòi lại tiền đặt cọc.

Đối với dự án chung cư, nhà ở hình thành trong tương lai mà chủ đầu tư vi phạm **thỏa thuận về** thời hạn bàn giao nhà, điều kiện được phép kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai thì chúng ta có thể lấy lại tiền đặt cọc thông qua những cách như:

- Làm đơn tố cáo tới các cơ quan chức năng có thẩm quyền như thanh tra Sở Xây dựng, Sở Xây dựng tố cáo về những hành vi trái pháp luật của chủ đầu tư dự án trong việc kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai đồng thời yêu cầu chủ đầu tư trả lại tiền đặt cọc và số tiền phạt cọc theo quy định. Đây là cách gây áp lực đối với chủ đầu tư vì số tiền có nguy cơ đóng phạt cao hơn số tiền cọc rất nhiều.
- Khởi kiện vụ án yêu cầu tòa án giải quyết do bên nhận đặt cọc vi phạm nghĩa vụ và **nhận tiền cọc** cũng như tiền phạt cọc.

Đối với trường hợp **tranh chấp** với các nhân thì khi bên bán có ý định chiếm đoạt tiền cọc mà không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì chúng ta có thể khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết. Theo quy định tại Điều 26 BLTTDS 2015 thì đây là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án. Tòa án có thẩm quyền giải quyết là tòa án cấp Huyện nơi người bị kiện cư trú theo quy định tại Điều 35, Điều 39 BLTTDS 2015.

Chúng ta yêu cầu tòa án giải quyết đòi lại tiền đặt cọc và số tiền đặt cọc do bên bán vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 328 BLDS 2015

Trình tự khởi kiện như sau

1. Nộp đơn khởi kiện;
2. Tòa án thụ lý đơn;
3. Tòa án xét xử sơ thẩm;
4. Tòa án xét xử phúc thẩm (nếu có kháng cáo kháng nghị)

Trên đây là những tư vấn cho các bạn những **lưu ý** trước khi tiến hành đặt cọc mua nhà đất. Mọi tranh chấp phát sinh các bạn có thể liên hệ Luật sư để được hỗ trợ pháp lý và bảo vệ quyền lợi của bạn. Cảm ơn đã theo dõi bài viết./.

Có thể bạn quan tâm

- [Thủ tục buộc bán đất theo đúng hợp đồng đặt cọc](#)
- [Hợp đồng thuê nhà có bắt buộc phải công chứng](#)
- [Tranh chấp hợp đồng cho thuê mặt bằng kinh doanh](#)

April 06, 2020 at 01:00PM