

Rủi ro khi góp tiền mua chung đất thường gặp hiện nay là những **rủi ro** khi **khai thác** hoặc **định đoạt** quyền sử dụng đất. Tuy gặp nhiều rủi ro nhưng không thể phủ nhận những lợi ích của hình thức này mang lại. Bài viết dưới đây cung cấp cho quý bạn đọc về các biện pháp hạn chế rủi ro cũng như **hướng giải quyết** khi phát sinh tranh chấp.



Các rủi ro thường gặp bao gồm rủi ro về khai thác và định đoạt quyền sử dụng đất

>>> Xem thêm: [**GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP KHI MUA NHÀ ĐẤT SỔ CHUNG**](#)

Thế nào là thừa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất?

Theo quy định tại khoản 2 Điều 98 Luật Đất đai 2013 về nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì:

“Thừa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất, người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cấp cho mỗi người 01 Giấy chứng nhận; trường hợp các chủ sử dụng, chủ sở hữu có yêu cầu thì cấp chung một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện.”

Như vậy, pháp luật về đất đai của Việt Nam ghi nhận trường hợp nhiều người cùng sở hữu chung quyền sử dụng đất cũng như yêu cầu khi xảy ra trường hợp sở hữu chung quyền sử dụng đất, thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi đầy đủ tên những người có chung quyền. Do đó, việc góp vốn mua chung đất là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật, đồng thời những người góp vốn phải có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất cùng góp tiền để mua.

Các rủi ro khi góp tiền mua chung đất Rủi ro khi khai thác quyền sử dụng đất

Tuy trên thực tế có tồn tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tên của nhiều người cùng góp tiền mua đất, nhưng khi khai thác quyền sử dụng đất lại **không xác định được giới hạn** của quyền khai thác, phần đất mỗi người sẽ khai thác của phần đất đã mua và dễ xảy ra tranh

chấp.

Do đó, cần hình thành văn bản thỏa thuận tỷ lệ góp vốn mua nhà đất chung đó (có công chứng theo quy định của pháp luật) nhằm phân định rõ ràng giới hạn mỗi người có thể khai thác quyền sử dụng đất, nhằm đảm bảo có cơ sở để chia lợi nhuận, tránh tranh chấp về sau.

Rủi ro khi định đoạt quyền sử dụng đất

Tương tự như trong rủi ro về khai thác quyền sử dụng đất, khi chỉ có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa đủ để thống nhất việc định đoạt quyền sử dụng đất về sau. Căn cứ Điều 218 Bộ luật dân sự 2015 về việc định đoạt tài sản chung:

- Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền định đoạt phần quyền sở hữu của mình.
- Việc định đoạt tài sản chung hợp nhất được thực hiện theo thỏa thuận của các chủ sở hữu chung hoặc theo quy định của pháp luật.
- Trường hợp một chủ sở hữu chung theo phần bán phần quyền sở hữu của mình thì chủ sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua.

Việc định đoạt tài sản chung phải được áp dụng theo quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 218 Bộ luật Dân sự 2015. Những người góp tiền mua đất chung cũng cần hình thành văn bản thỏa thuận việc định đoạt quyền sử dụng đất.



Cần hình thành hợp đồng góp tiền mua đất

Các biện pháp hạn chế rủi ro khi góp tiền mua chung đất

Để hạn chế các rủi ro khi góp tiền mua chung đất, những người góp vốn mua chung đất cần phải chú ý cũng như thực hiện những việc sau để tránh xảy ra những rủi ro không đáng có:

- Hợp đồng góp tiền mua đất cần được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên tham gia;
- Thực hiện *công chứng, chứng thực* hợp đồng theo quy định của pháp luật;
- Nếu không lựa chọn hình thức hợp đồng bằng văn bản hoặc không có đủ điều kiện lập thành văn bản, hợp đồng phải thực hiện bằng lời nói thì cần có các đoạn ghi âm, ghi hình

để chứng minh giao dịch;

- Áp dụng theo quy định của pháp luật, yêu cầu mỗi chủ sở hữu đều có một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp lựa chọn một người đại diện đứng tên cần có giấy tờ chứng minh thỏa thuận cho người đó đại diện đứng tên.

Hướng giải quyết khi phát sinh tranh chấp

Tranh chấp góp tiền mua chung đất thì trình tự thủ tục giải quyết tranh chấp tuân theo quy định của Luật Đất đai. Điều 202 Luật Đất đai 2013 Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự **hòa giải** hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua **hòa giải ở cơ sở**. Nếu các bên tranh chấp không hòa giải được thì gửi đơn lên Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp để hòa giải.



Khuyến khích giải quyết tranh chấp đất đai bằng hòa giải

>>> Xem thêm: [TƯ VẤN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP GÓP TIỀN MUA ĐẤT](#)

Trên đây là bài viết về các rủi ro khi góp tiền mua chung đất thường gặp. Nếu bạn đọc còn những thắc mắc hay còn vấn đề nào chưa hiểu rõ về việc góp tiền mua chung đất thì vui lòng liên hệ cho chúng tôi theo tổng đài HOTLINE **1900.63.63.87** để được [TƯ VẤN LUẬT ĐẤT ĐAI](#) chi tiết. Xin cảm ơn.