

3 điều “kiêng kỵ” khi đặt cọc mua nhà dịp Tết Quý Mão

20:14 11/01/2023

Hiện nay có không ít hình thức, chiêu trò lừa đảo tinh vi để lừa người mua nhà, trong đó có lừa đảo tiền đặt cọc. Để không “tiền mất, tật mang”, người mua lưu ý ngay 3 điều này.

Thị trường mua bán nhà đất vào thời điểm cuối năm diễn ra nhộn nhịp. Nhu cầu mua nhà tăng cao bởi nhiều người có thêm thu nhập, nhận lương thưởng Tết. Bên cạnh đó cũng không ít người muốn bán nhà để có thêm nguồn vốn. Tuy nhiên, đây cũng là thời gian tiềm ẩn nhiều rủi ro với các hình thức lừa đảo tinh vi mà người mua nhà cần đặc biệt chú ý. Luật sư Đoàn Trung Hiếu đã đưa ra 3 gợi ý để người mua có thể đặt cọc mua nhà đất an toàn, tránh rủi ro, phiền phức.

Chỉ nên đặt cọc dưới 20% giá trị nhà đất

Đặt cọc là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự theo đó một bên (bên đặt cọc) giao cho bên kia (bên nhận đặt cọc) khoản tiền hoặc tài sản trong thời hạn nhất định nhằm xác nhận việc thống nhất ý chí giữa các bên và để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự.

Còn theo quy định của Bộ luật dân sự 2015, Luật Đất đai 2013, Luật Nhà ở 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành, không có điều khoản nào bắt buộc các bên giao dịch mua bán nhà, đất phải đặt cọc.

Các quy định về pháp luật hiện nay cũng không quy định thời gian tối đa của hợp đồng đặt cọc. Người mua và người bán có thể tự thỏa thuận thời gian cọc.

Luật sư Hiếu lưu ý người mua nên để thời hạn đặt cọc càng ngắn càng tốt, thường là từ 7 đến 15 ngày. Điều này sẽ giúp tránh tình trạng phá cọc, đảm bảo quyền lợi của các bên, đặc biệt là quyền lợi người mua.



Ảnh minh họa.

Mức đặt tiền cọc cũng không có trong quy định của Bộ luật dân sự 2015. Các bên được quyền tự do thỏa thuận về mức đặt cọc. Bởi vậy, để hạn chế rủi ro, các bên nên thỏa thuận mức cọc ở dưới 20% giá trị của hợp đồng chuyển nhượng với giá nhà.

Giao kết, ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngăn để tránh bị chủ đất “bùng kèo, trả cọc”

Không hiếm trường hợp trong thực tế, người bán nhận tiền đặt cọc nhưng lại thay đổi ý định, huỷ giao dịch vào phút chót khi mua bán nhà đất gây ra không ít phiền phức cho người mua.

Để hạn chế những phát sinh không đáng có, người mua nên thêm một số điều khoản vào hợp đồng đặt cọc. Ví dụ như: Nếu bên nhận đặt cọc từ chối giao kết, thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì phải có nghĩa vụ trả lại khoản tiền cọc đã nhận, đồng thời bị phạt cọc đã nhận và phải bồi thường thiệt hại cho bên đặt cọc.

Hợp đồng cũng nên để thời hạn đặt cọc mà bên nhận đặt cọc phải giao kết, ký kết hợp đồng chuyển nhượng càng ngắn càng tốt. Điều này sẽ giúp hạn chế việc tăng giá nhà đất khiến người bán không muốn thực hiện giao dịch.

Tiến độ công việc tiếp từ việc ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, mua bán đến thực hiện nghĩa vụ tài chính khác cũng cần thỏa thuận và

ghi rõ giữa hai bên. Đặc biệt, giá trị chuyển nhượng nhà đất cũng cần ghi rõ trong hợp đồng để tránh việc người bán tăng giá sau này.

Tỉnh táo để không bị lừa mất tiền đặt cọc

Thực tế hiện nay, không ít người có chủ đích lừa đảo tiền đặt cọc mua nhà đất. Cụ thể là khi người mua giao tiền cọc nhưng đến thời hạn thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất lại không thể liên lạc với người bán, hoặc bị trì hoãn giao dịch nhiều lần.



Ảnh minh họa.

Bởi vậy, người mua cần tìm hiểu kỹ, chính xác thông tin về nhà đất và chủ sở hữu của tài sản đó để ghi nhận vào hợp đồng đặt cọc.

Bên cạnh đó, cũng nên có điều khoản phạt cọc cao hơn nhiều so với số tiền đặt cọc nếu bên nhận đặt cọc từ chối giao kết, ký hợp đồng chuyển nhượng cho bên đặt cọc. Mọi điều khoản cần được ghi rõ trong hợp đồng, trong đó có yêu cầu bên nhận cọc phải bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên đặt cọc giữ ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc.

Với trường hợp người bán cố tình phá cọc sau đó biến mất, tức là có dấu hiệu hình sự, người mua cần làm đơn tố giác người bán ra cơ quan công an về tội lạm dụng hay chiếm đoạt tài sản để xử lý.

Việc lừa đảo ngày càng tinh vi, các biện pháp này không phải lúc nào cũng hạn chế hoàn toàn được việc lừa đảo. Bởi vậy, người mua nhà, đặt cọc cần tỉnh táo để tránh “tiền mất, tật oan”.

Hồng Nhung (t/h)