

Kiểm 15 điểm trước khi đặt cọc mua nhà đất

Bên đặt cọc: Trần Thị Thử · Ngày tạo: 01/11/2026 · BẢN MẪU

1. Kết luận

Đạt 7/14 điểm · 3 điểm quan trọng chưa đạt

Rủi ro cao: chưa nên giao tiền cọc cho tới khi xử lý các điểm đỏ.

2. Tiền cọc và phạt cọc

Nội dung	Số tiền
Giá mua bán	3.200.000.000đ
Tiền đặt cọc	300.000.000đ (9,4% giá)
Bên đặt cọc từ chối mua: tiền cọc thuộc về bên nhận cọc	300.000.000đ
Bên nhận cọc từ chối bán: trả lại cọc + khoản phạt	600.000.000đ

BLDS 2015 Điều 328 khoản 2: bên đặt cọc từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; bên nhận đặt cọc từ chối thì phải trả lại tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

3. Kết quả từng điểm

Điểm kiểm	Trả lời	Căn cứ
Bên bán đã có Giấy chứng nhận (sổ) đứng tên mình (quan trọng)	Có	Luật Đất đai 2024 Điều 45 khoản 1 điểm a
Đã xem sổ bản gốc, khớp số thửa, tờ bản đồ, diện tích, địa chỉ (quan trọng)	Có	Thực tế giao dịch; số liệu dùng cho hợp đồng công chứng
Đất không có tranh chấp (quan trọng)	Chưa rõ	Luật Đất đai 2024 Điều 45 khoản 1 điểm b
Không bị kê biên, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (quan trọng)	Chưa rõ	Luật Đất đai 2024 Điều 45 khoản 1 điểm c, d
Đất còn thời hạn sử dụng	Có	Luật Đất đai 2024 Điều 45 khoản 1 điểm d
Đã kiểm quy hoạch, không có thông báo thu hồi đất	Chưa rõ	Quy hoạch sử dụng đất của địa phương
Nhà đất không đang thế chấp, hoặc đã ghi rõ cách giải chấp (quan trọng)	Không	Thông tin thế chấp ghi trên sổ; ngân hàng giữ sổ khi thế chấp

Đủ chữ ký của mọi đồng sở hữu (vợ chồng, các thành viên hộ gia đình) (quan trọng)	Có	BLDS 2015 Điều 212 khoản 2 (tài sản chung hộ gia đình); tài sản chung vợ chồng theo Luật Hôn nhân và gia đình
Người ký nhận cọc là chính chủ, hoặc có văn bản uỷ quyền công chứng đúng phạm vi (quan trọng)	Có	BLDS 2015 Điều 138–143 (đại diện theo uỷ quyền)
Văn bản ghi rõ giá bán, số tiền cọc, các đợt thanh toán, hạn ký hợp đồng công chứng (quan trọng)	Có	BLDS 2015 Điều 328 khoản 1; NQ 03/2026 Điều 3 khoản 2
Ghi rõ mức phạt cọc, không đồng thời thoả thuận phạt vi phạm	Chưa rõ	BLDS 2015 Điều 328 khoản 2; NQ 03/2026 Điều 6 khoản 2, 6
Có điều khoản huỷ không phạt khi lỗi không thuộc hai bên	Không	NQ 03/2026 Điều 6 khoản 3 điểm a (cả hai cùng lỗi, bất khả kháng, trở ngại khách quan thì không phạt cọc)
Đã thống nhất ai trả thuế TNCN, lệ phí trước bạ, phí công chứng	Chưa rõ	Luật Thuế TNCN 2025 Điều 14; NĐ 10/2022 Điều 8
Chuyển tiền cọc qua ngân hàng, nội dung ghi rõ, có biên nhận ký tên	Có	Chứng cứ giao nhận tiền cọc khi có tranh chấp

4. Việc cần làm trước khi giao tiền

☐ Đất không có tranh chấp (Chưa rõ)

Hỏi UBND xã, tổ dân phố và hàng xóm; ghi cam kết không tranh chấp vào văn bản đặt cọc.

☐ Không bị kê biên, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (Chưa rõ)

Hỏi cơ quan thi hành án dân sự hoặc tra cứu ngăn chặn tại tổ chức công chứng trước khi giao tiền.

☐ Đã kiểm quy hoạch, không có thông báo thu hồi đất (Chưa rõ)

Hỏi UBND xã hoặc tra cổng quy hoạch của tỉnh; ghi điều khoản huỷ cọc nếu phát hiện thu hồi.

☐ Nhà đất không đang thế chấp, hoặc đã ghi rõ cách giải chấp (Không)

Hỏi sổ và xem trang biến động trên sổ; nếu đang thế chấp, ghi ai trả nợ, khi nào ngân hàng trả sổ.

☐ Ghi rõ mức phạt cọc, không đồng thời thoả thuận phạt vi phạm (Chưa rõ)

Mặc định: bên mua bỏ thì mất cọc, bên bán bỏ thì trả lại cọc và một khoản tương đương. Thoả thuận vừa phạt cọc vừa phạt vi phạm thì Tòa chỉ chấp nhận phạt cọc.

☐ Có điều khoản huỷ không phạt khi lỗi không thuộc hai bên (Không)

Liệt kê: sổ không đủ điều kiện sang tên, có quyết định thu hồi, ngân hàng không giải ngân... thì hoàn cọc, không phạt.

☐ Đã thống nhất ai trả thuế TNCN, lệ phí trước bạ, phí công chứng (Chưa rõ)

Tính trước các khoản và ghi bên chịu vào văn bản đặt cọc để tránh tranh chấp lúc ký hợp đồng.

5. Tòa án xử tranh chấp đặt cọc thế nào (NQ 03/2026/NQ-HĐTP, hiệu lực 15/10/2026)

- Đặt cọc có thể lập thành hợp đồng riêng hoặc điều khoản trong hợp đồng chính; có hiệu lực khi đủ điều kiện của Điều 117 BLDS (Điều 2, 3).
- Đặt cọc để giao kết hợp đồng mà hợp đồng đó sẽ vô hiệu (ví dụ bên bán chưa có sổ) thì thoả thuận

đặt cọc vẫn có thể có hiệu lực (Điều 3 khoản 3).

- Bên có lỗi làm hợp đồng không được giao kết, thực hiện thì chịu phạt cọc; cả hai cùng lỗi, bất khả kháng, trở ngại khách quan thì không phạt cọc (Điều 6 khoản 3).
- Thỏa thuận vừa phạt cọc vừa phạt vi phạm: Tòa chấp nhận phạt cọc, không chấp nhận phạt vi phạm (Điều 6 khoản 6). Được tính lãi trên tiền cọc chậm trả, không tính lãi trên tiền phạt cọc (Điều 6 khoản 4).
- Yêu cầu đòi lại tài sản đặt cọc không bị áp dụng thời hiệu khởi kiện (Điều 8 khoản 2).

6. Giấy tờ nên xem và giữ bản sao

- ☐ Giấy chứng nhận bản gốc (mọi trang, kể cả trang biến động)
- ☐ Căn cước của bên bán và vợ/chồng hoặc các đồng sở hữu
- ☐ Giấy tờ hôn nhân của bên bán
- ☐ Văn bản uỷ quyền (nếu ký thay)
- ☐ Biên nhận chuyển tiền cọc qua ngân hàng

7. Lưu ý

- Hợp đồng đặt cọc không bắt buộc công chứng; hợp đồng chuyển nhượng sau đó bắt buộc công chứng hoặc chứng thực (Luật Đất đai 2024 Điều 27 khoản 3). Công chứng đặt cọc là tự nguyện nhưng giúp kiểm tra ngăn chặn và chữ ký.
- Đặt Cọc An Toàn là công cụ tự kiểm và mẫu tham khảo, không phải tư vấn pháp lý; không xác minh giấy tờ thay bạn. Chúng tôi không lưu thông tin bạn nhập vào công cụ.

Tạo bởi Đặt Cọc An Toàn · datcoc.hoagao.store · support@hoagao.store