



CÁI BẦY HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC

Tại sao hợp đồng "đền cọc gấp đôi" lại khiến người mua mất trắng lợi thế?

2,7 Tỷ VND



400 Triệu VND



Người Mua



Người Bán

Nếu bên bán đổi ý, đền gấp đôi.



Một thỏa thuận có vẻ chặt chẽ. Điều gì có thể sai sót?

BƯỚC 1: NHẬN TIỀN NGƯỜI MUA



Chủ nhà lén dùng 400 triệu của người mua để đi rút sổ ra khỏi Ngân hàng.

BƯỚC 2: MẤT LIÊN LẠC



Bật vô âm tín.
Chủ nhà không gọi đi công chứng.

BƯỚC 3: BÁN VỘI, TRỐN CHẠY



Âm thầm bán vội căn nhà cho người khác với giá rẻ hơn để lấy tiền mặt ngay lập tức, sang tên thần tốc trong vài ngày.

Vác đơn ra Tòa kiện

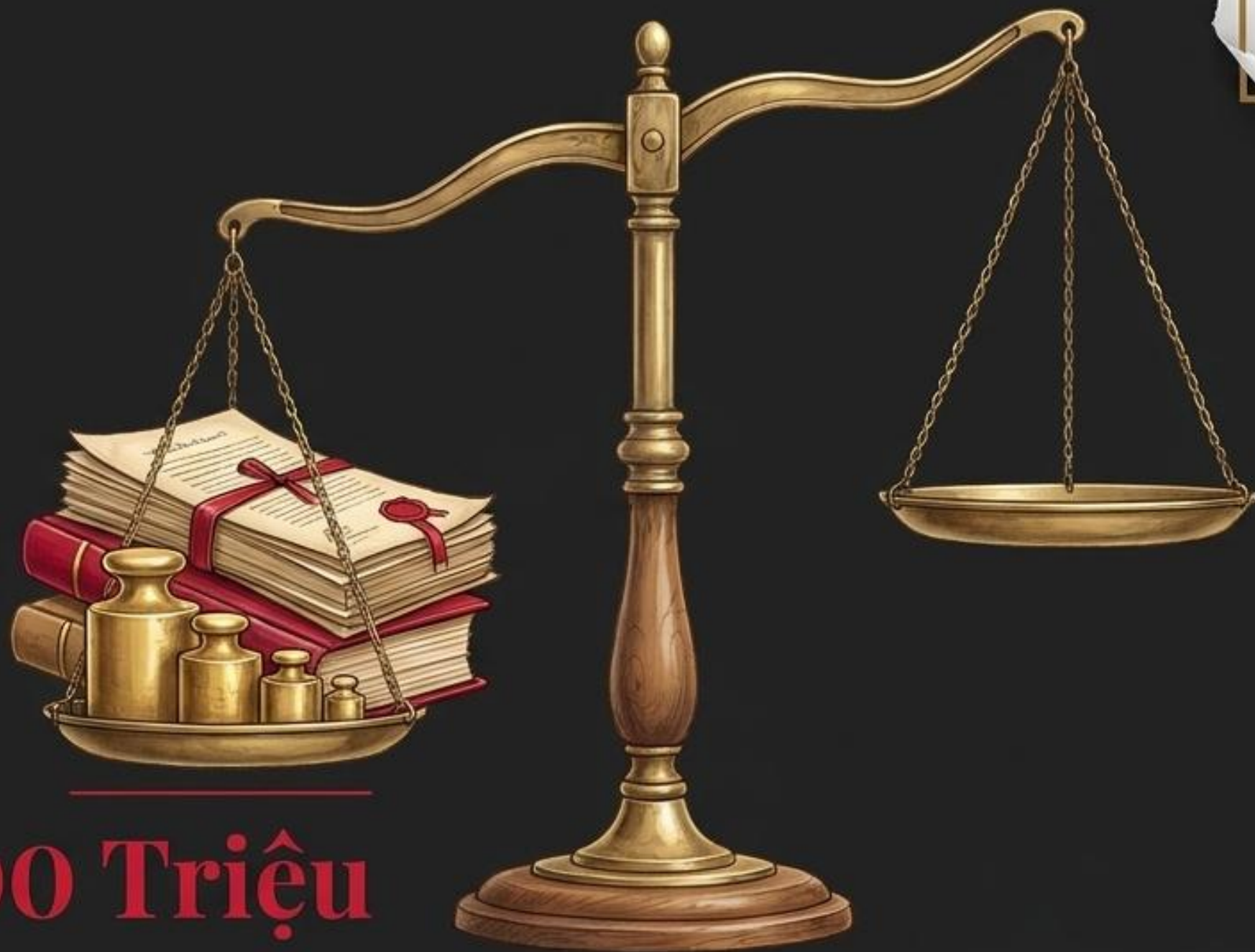
“

Định ninh rằng
mình nắm đằng
chuôi.

”

400 Triệu
Tiền Gốc
+ 400 Triệu
Tiền Phạt

= 800 Triệu



Tòa tuyên án: Hợp đồng đặt cọc VÔ HIỆU.

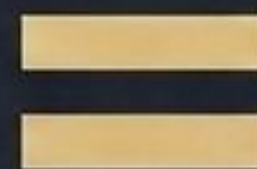




Tài sản thế chấp



**Không có sự đồng ý
bằng văn bản của
Ngân hàng**



Lý do pháp lý: Tại thời điểm ký giấy đặt cọc, căn nhà vẫn đang bị thế chấp. Theo hợp đồng tín dụng, tài sản này không được phép định đoạt, chuyển nhượng dưới bất kỳ hình thức nào nếu chưa có sự đồng ý của Ngân hàng.

Tự ý cọc bán đất = Vi phạm điều cấm hợp đồng

Hiệu quả thực sự của “Vô hiệu” là gì?

Vô hiệu = Khôi phục lại tình trạng ban đầu.



Hợp đồng cọc bị xé nháp.

KHÔNG CÓ PHẠT CỌC.

Không có bồi thường pháp lý.

Kẻ lật kèo hả hê, người mua **chôn vốn**.



Chôn vốn ròng rã nhiều năm trời, mất bao công sức hầu kiện.



Chỉ ngậm ngùi lấy lại đúng 400 triệu tiền gốc (nếu chủ nhà chưa tẩu tán hết tiền).



Kẻ lật kèo tẩu tán xong tài sản mà không phải đền bù một đồng cọc nào.



Trong giao dịch nhà đất, hợp đồng cọc, viết tay
KHÔNG PHẢI là "Kim bài miễn tử"



Sai lầm chí mạng

Nếu bạn chuẩn bị xuống tiền mua nhà đang thế chấp: **TUYỆT ĐỐI KHÔNG** đưa tiền mặt cho chủ nhà tự đi rút sổ.

Đó là hành động "Cầm dao đằng lưỡi".

Giải pháp tốt nhất: Cùng nhau ra Ngân hàng.



Yêu cầu lập văn bản Thỏa thuận 3 bên.
Không giao dịch cá nhân.

Giải pháp tốt nhất: Cùng nhau ra Ngân hàng.



Bảng so sánh: Giấy Viết Tay và Thỏa Thuận 3 Bên.

	Giấy Viết Tay	Thỏa Thuận 3 Bên
Dòng tiền	Đưa trực tiếp cho người bán (Vào tay rủi ro).	Nộp thẳng vào Ngân hàng (An toàn tuyệt đối).
Tính Pháp lý	VÔ HIỆU (Vi phạm điều cấm).	HỢP PHÁP (Được pháp luật bảo vệ).
Rủi ro lật kèo	Cực cao (Chủ nhà tự do cầm sổ).	Bằng 0 (Tài sản bị phong tỏa).
Kết quả tranh chấp	Chôn vốn, không được phạt cọc.	Nắm đằng chuôi thực sự.

Nguyên tắc bắt di bất dịch cho người mua.



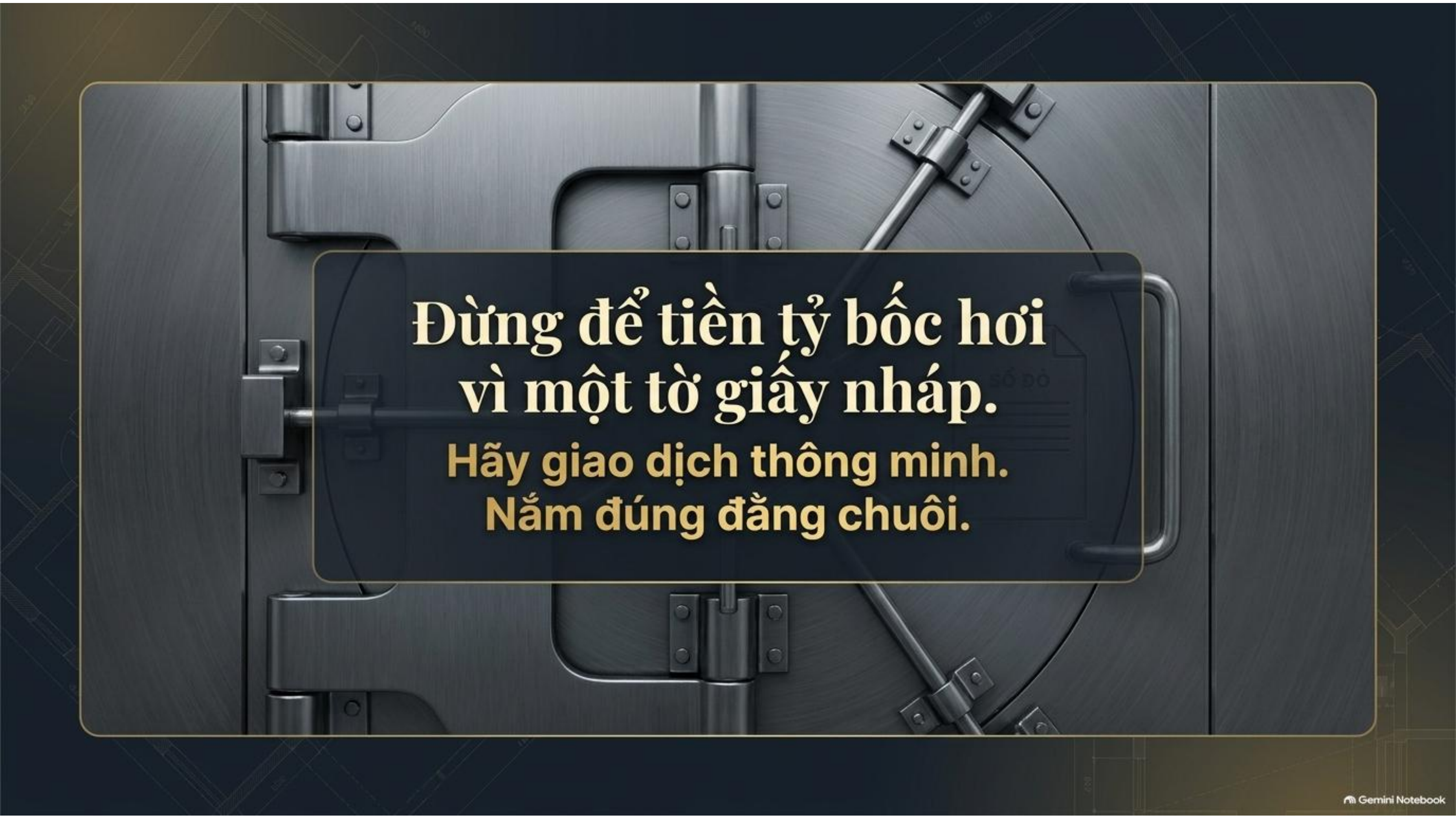
TÀI SẢN THẾ CHẤP? → Bắt buộc phải có văn bản thỏa thuận của Ngân hàng.



CHUYỂN TIỀN → Chuyển thẳng vào tài khoản phong tỏa của Ngân hàng.



PHÁP LÝ → Yêu cầu phong tỏa và sang tên ngay lập tức.



**Đừng để tiền tỷ bốc hơi
vì một tờ giấy nháp.**

**Hãy giao dịch thông minh.
Nhắm đúng đẳng cấp.**