



# TUYỆT CHIÊU ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN KHÔNG BAO GIỜ THUA

Bí quyết giúp hàng ngàn nhà đầu tư tránh khỏi rủi ro lừa đảo khi đầu tư Bất Động Sản

#TRẦN VĂN HỌC

Bất động sản là 1 trong 3 nhu cầu thiết yếu nhất không thể thiếu của con người đó là: Ăn- mặc - ở.

Trong suốt cuộc đời của một con người phải ít nhất bạn sẽ phải một lần giao dịch liên quan với bất động sản

Bất động sản không chỉ là 1 cái nhà để ở. Bất động sản có thể là 1 cửa hàng, văn phòng để kinh doanh; hay bạn làm dịch vụ thì cần mặt bằng để xây dựng khách sạn, địa điểm du lịch; hoặc khi mất đi, bạn cũng cần 1 khu nghĩa trang, hoa viên.. Như vậy, từ lúc sinh ra đến khi mất đi, trong quá trình buôn bán kinh doanh, chúng ta đều liên quan đến bất động sản.

Để sở hữu được một bất động sản có người phải tích góp 2-5 năm, có những người thậm chí phải 10 -20 năm mới đủ. Và cuộc đời mỗi chúng ta chỉ có vài lần giao dịch bất động sản, và chỉ cần mắc một lỗi nhỏ thôi là có thể mất đi ít thì vài trăm triệu, nhiều thì lên đến tiền tỷ.

Tỷ lệ người giàu chỉ có 20% dân số nhưng họ chiếm giữ khối tài sản của 80% thế giới.

Ở Việt Nam 90% người giàu có đều liên quan đến Bất động sản. Nếu bạn Muốn giàu có thì nhất định phải liên quan đến Bất động sản càng sớm càng tốt.

Nếu đã từng đầu tư chắc hẳn bạn cũng đã từng ít nhất một lần mất tiền rồi phải không. Những lần đầu tư thất bại đó bạn có biết mình bị sai lầm ở đâu không.

Hầu hết những người mất tiền khi đầu tư đều là do quá tin tưởng bạn bè hoặc do thiếu kiến thức về thị trường phải không nào,

Để kiếm được tiền từ thị trường Bất động sản này thì bắt buộc bạn phải có kiến thức. Như thế thì bạn mới kiếm được nhiều tiền từ lĩnh vực này.

Nếu không có kiến thức, bạn kiếm được tiền thì đó chỉ là do may mắn, và may mắn thì không thể đến thường xuyên được. Cũng giống như người chơi xổ số, họ trúng được đều là do may mắn, nhưng do không có kiến thức về quản lý tài sản nên số tiền đó sẽ đội nón ra đi rất nhanh.

Bạn có nhận thấy rằng những tỷ phú tự thân họ đã từng giàu có rồi bị thất bại và trắng tay nhưng họ lại trở lên giàu có rất nhanh không. Đó chính là nhờ kiến thức và kinh nghiệm mà họ tích lũy được trong quá trình thất bại của họ

Bạn cũng vậy, Thị trường Bất động sản rất sản sinh ra tỷ phú nhưng nó cũng khiến tài sản tích góp cả đời của một người bốc hơi rất nhanh.

Vậy nên bạn muốn kiếm được tiền từ thị trường này thì bạn phải có kiến thức trước đã.

Để một thương vụ đầu tư bất động sản thành công thì nó đòi hỏi phải có đủ 4 yếu tố đó là:

- 1. Điều tra tài sản**
- 2. Định giá tài sản**
- 3. Đàm phán để được giá tốt**
- 4. Gọi vốn và sử dụng đòn bẩy**

Để hiểu hết về 4 kiến thức ở trên bạn phải trải qua một quá trình tổng hợp và rèn luyện trong thời gian dài thì mới có thể đạt được.

Trong rất nhiều cuốn sách dạy về làm giàu họ từng nói muốn trở nên giàu có thì bạn phải biết đầu tư để số tiền tiết kiệm của mình sinh sôi nảy nở.

Học không phủ nhận về điều này, nhưng trong quá trình tham gia đầu tư vào rất nhiều mảng trong thị trường thì Học nhận ra một điều là:

**“ khi muốn kiếm được tiền thì bạn phải biết cách giữ tiền trước đã”.**

Học luôn mong muốn những người Đang đầu tư hoặc chuẩn bị đầu tư sẽ không bị mất tiền cho những khoản đầu tư của mình mà không biết tại sao

Trong khuôn khổ của cuốn sách này Học chỉ Muốn giúp bạn có những kiến thức để làm sao bạn có thể giữ được tiền và không bị mất tiền khi đầu tư vào Bất động sản thôi. Còn những kiến thức khác Học sẽ bổ xung cho bạn vào những lần sau

Trước đây Học cũng đã từng bị mất rất nhiều tiền vì những thương vụ đầu tư của mình.

### **Học đã mất tiền khi đầu tư vào bất động sản như thế nào**

Học được sinh ra trong một gia đình nghèo tại vùng quê ở Hải Dương. năm 18 tuổi sau khi tốt nghiệp cấp 3 tôi đã lên thành phố đi học nghề và làm thêm để kiếm sống với đủ các nghề từ phụ xây, cơ khí, đến đạp xích lô.... Cuộc sống vất vả khiến Học có suy nghĩ phải tự thân kiếm tiền từ sớm.

Năm 2012 Học bắt đầu mở cửa hàng điện lạnh của riêng mình, thu nhập cũng tuy không nhiều nhưng đủ để nuôi sống bản thân, Sau nhiều năm làm việc tôi cũng tiết kiệm được một chút trước khi lấy vợ. Lúc đó Học đã đặt ra mục tiêu cho bản thân là trước năm 30 tuổi phải sở hữu mảnh đất của riêng mình rồi.

Sau khi cưới nhau Vợ chồng tôi sau một thời gian phấn đấu có tiết kiệm được một chút, chúng tôi bắt đầu mong muốn có được một ngôi nhà của riêng mình. Có được không gian riêng của 2 vợ chồng.

Với số tiền hơn 600 triệu tiết kiệm được ( đối với một đôi vợ chồng trẻ như vậy là quá nhiều so với bạn bè cùng trang lứa ở thời điểm hiện tại) nên vợ chồng tôi bàn nhau mua 1 mảnh đất tại Khu đô thị mới mở bán Tại thành Phố Hải Dương, ban đầu chỉ cần đóng hơn 400 triệu thôi số còn lại sẽ đóng theo tiến độ. Sau khi mua mảnh đất được gần 2 tháng thì mảnh đất đó có người trả cao hơn 70 triệu so với ban đầu. Với khoản lợi nhuận 70 triệu gần bằng cả 1 năm đi làm của vợ tôi tại thời điểm đó. Thấy lợi nhuận lên nhanh quá nên chúng tôi quyết định bán đi để tìm dự án khác để mang lại lợi nhuận nhiều hơn

Trước đây tôi từng đi học rất nhiều lớp phát triển bản thân và có quen 1 anh cũng làm về đầu tư phát triển dự án. Chúng tôi cũng hay trò chuyện với nhau rất thân. nhưng vì trước đây chưa có tiền nên tôi cũng không để ý đến dự án của a đây đang triển khai tại Thái nguyên mà chỉ đọc lướt qua và like những bài mà anh đấy đăng trên Facebook thôi.

Khi có được thành công trong thương vụ đầu tiên, tôi cảm thấy rất hăng và hứng khởi nên tôi đã gọi cho anh đó để hỏi về dự án mà a đó đang triển khai. Khi được anh đó giới thiệu về dự án vẽ ra viễn cảnh tương lai của dự, vì chỗ thân quen nên cũng muốn

để cho tôi một miếng với giá gốc và hứa hẹn với tôi rất nhiều điều.

Với kiến thức chưa có cộng với niềm tin vào người anh em thân quen nên tôi quyết định đầu tư 2 lô đất tại dự án của anh bạn đó.

Khi đặt cọc 2 lô đất đó a bạn đó của tôi vẫn luôn nói với tôi nếu tôi không muốn lấy nữa thì anh có thể trả lại cọc cho tôi.

Vì là chỗ anh em nên tôi tin tưởng anh ấy nên đã ký vào hợp đồng đặt cọc. Nói thực lúc đó là có đọc cũng ko biết gì là đúng hay sai.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong về tôi mới cho gia đình biết về việc mình đã đầu tư đất tại Thái nguyên, Sau khi biết việc tôi đầu tư ở Thái nguyên.

Bố tôi cảm thấy không yên tâm khi tôi đầu tư ở xa như vậy nên ông quyết định đi lên thái nguyên một chuyến để tìm hiểu xem tình hình phát triển ở khu vực đó như thế nào, có tiềm năng hay không, và để tìm hiểu xem dự án trên đó triển khai đến đâu rồi.

Sau khi lên đó tìm hiểu thì bố tôi nhận thấy dự án đó đã bị đình chỉ thi công 5 tháng do sai phạm mở bán khi thủ tục pháp lý chưa rõ ràng.

Ngoài ra ông còn biết có dự án ở cạnh đó rất đẹp, đã hoàn thiện xong hạ tầng, đã có sổ và được mở bán nhưng giá cũng thấp



hơn giá mà anh bạn đó để lại cho tôi ở dự án của anh đây rất nhiều.

Khi trở về nhà từ thái tôi thấy vẻ mặt ông không được vui nên tôi biết có điều gì đó không ổn từ chuyến đi này của bố tôi. Với tính cách của bố tôi thì nếu những lần khác tôi làm sai thì bị mắng rất thậm tệ, nhưng lần này thì không.

Trong bữa cơm tối bố tôi có nói chuyện với tôi rất nhẹ nhàng như 2 người đàn ông thật sự. Ông không hề trách mắng tôi mà chỉ nói với tôi rất nhẹ nhàng và bảo tôi lựa lời mà nói với bạn tôi để không bị mất lòng anh em. Hôm đó tôi biết mình đã sai lầm và cảm thấy vô cùng cắn dứt nhưng tôi lại cảm thấy yêu quý và biết ơn bố tôi rất nhiều.

Tối hôm đó tôi có gọi điện cho anh bạn mà tôi đã quen và bảo là tôi có dự định khác nên không thể đồng hành dự án cùng anh được. thì anh đó có hẹn tôi 9h hôm sau lên Hà Nội gặp anh ấy ở văn phòng công ty để làm việc.

Hôm sau Tôi dậy và đi rất sớm từ Hải Dương lên Hà Nội vì sợ tắc đường và trễ giờ hẹn nên 8h tôi đã có mặt ở công ty. Tôi ngồi ở phòng của a đó đến hơn 9h vẫn không thấy anh đâu. tôi gọi điện cho a thì anh bảo bạn lát nữa sẽ về. Tôi đợi đến tận 13h thì a mới về. Sau khi nói chuyện tôi tỏ ý muốn lấy lại tiền thì a nói đợt này tiền đang dồn vào phát triển hạ tầng dự án và bảo tôi cứ về đi để a sắp xếp 1 tuần sau a sẽ chuyển cho.



Nhưng Tôi đợi hết tuần này đến tuần khác cũng không thấy a nói năng gì. Tôi biết mình đã bị lừa và chúng tôi không còn nói chuyện với nhau từ đó.

### **Vậy là tôi mất tiền trong Đầu tư bất động sản như thế đó**

Sau sự việc đó tôi mới bắt đầu tìm hiểu về thị trường bất động sản, và tìm hiểu về tính pháp lý của bất động sản, Và bắt đầu bước chân vào con đường môi giới Bất động sản. Đến nay Học bước chân vào lĩnh vực Bất động sản cũng được một thời gian kiến thức và kinh nghiệm vẫn chưa có nhiều, nhưng trong quá trình học tập và làm việc tại công ty tôi mới Bất động sản thì biết được kỹ năng điều tra tài sản là kỹ năng vô cùng quan trọng, là yếu tố tiên quyết để giúp bạn tránh được sai lầm mất tiền hoặc thậm chí mất trắng tài sản khi đầu tư vào bất động sản.

Hầu hết những người đầu tư bất động sản bị mất tiền đều là do thiếu kỹ năng này.

### **“Kiếm được tiền đã khó nhưng giữ được tiền còn khó hơn”**

Để tránh bị mất tiền khi đầu tư Bất động sản thì **Kỹ năng Điều tra tài sản** là yếu tố bắt buộc mà bạn phải biết

## KỸ NĂNG ĐIỀU TRA TÀI SẢN

Đây cũng là kỹ năng tiên quyết mà bạn phải có để trở thành một nhà đầu tư bất động sản cừ khôi, nếu không điều tra kỹ về tài sản định đầu tư thì sẽ gặp rất nhiều rủi ro, thậm chí mất trắng tài sản

Trong thời gian đi tư vấn đầu tư Học đã được rất nhiều khách hàng chia sẻ từng mua bất động sản xong mới phát hiện tài sản bị dính quy hoạch, bị tranh chấp, mua xong mới phát hiện tài sản bị vấn đề về mặt pháp lý, không làm được sổ sách giấy tờ, sổ hồng.

Họ có hỏi Học trong trường hợp đó thì họ phải nên làm như thế nào để giải quyết tình huống này.

Thực sự với tình huống này thì tôi cũng chỉ biết chia chia sẻ những mất mát cùng họ và khuyên họ nên giải quyết theo tình cảm để có thể thu hồi được một phần mất mát nào đó. hoặc họ có thể nhờ luật sư giải đưa ra hướng dẫn giải quyết cụ thể. Nhưng với những trường hợp như này Học cũng xin nói luôn là rất khó giải quyết, vì nó là hợp đồng dân sự nên rất khó để chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Trước đây khi đi làm thị trường Học có tiếp xúc với rất nhiều văn phòng nhà đất. Nhưng khi trò chuyện Học mới thực sự nhận ra 1 điều là 10 người làm văn phòng nhà đất thì có đến 9 người chưa thực sự hiểu về tính pháp lý của một dự án là như thế nào. Vì họ chỉ làm đất thổ cư nên họ chỉ cần đất đó có sổ đỏ và không xảy ra tranh chấp là được.

Còn với đất dự án có người gửi thì họ tìm khách hoặc có khách có nhu cầu thì họ tìm sản phẩm để bán chứ thủ tục pháp lý như thế nào Họ vẫn còn rất mơ hồ chưa thực sự hiểu hết về nó.

Nhiều người không bao giờ có khái niệm điều tra tài sản, họ mua vì tin tưởng môi giới, tin tưởng chủ nhà hoặc vì “tài sản rẻ, đẹp”... nên họ rất dễ bị mất tiền.

**“Một nhà đầu tư chuyên nghiệp tại sao họ lại chọn Bất động sản dự án chứ không phải bất động sản thổ cư”.**

Với bất động sản thổ cư họ phải trả 100% số tiền khi họ muốn sở hữu một bất động sản nào đó, tuy nó an toàn hơn nhưng lợi nhuận lại không cao.

Còn với Bất động sản dự án, với số tiền như vậy họ có thể đầu tư được 3 bất động sản nhờ sử dụng đòn bẩy vốn, và lợi nhuận từ việc tăng giá của loại hình bất động sản này rất cao.

Thị trường ngách của Học là bất động sản dự án nên Học sẽ chỉ tập trung chia sẻ đến bạn những thông tin điều tra tài sản về mảng dự án

## **Làm thế nào để điều tra được tài sản**

Khi đi điều tra tài sản bạn phải điều tra rõ những điều cơ bản nhất về thông tin của Bất Động Sản như:

### **Thông tin chủ đầu tư:**

trước khi quyết định đầu tư vào 1 dự án thì bạn phải điều tra xem dự án đó có thuộc quy hoạch đã được cấp phép của địa phương đó chưa, nguồn lực của chủ đầu tư thế nào. Họ có bao nhiêu vốn, đã cung cấp ra thị trường bao nhiêu dự án. Và các dự án đó hiện nay đang thế nào. Có tăng giá nhiều so với lúc mở bán hay ko, đã có sổ chưa và bao lâu thì cấp sổ cho người mua.

Sau đó quay lại dự án bên mình định đầu tư xem tiến độ dự án như thế nào, đã có bản đồ 1/500 chưa. pháp lý đã đầy đủ chưa, khi đóng tiền thì ký hợp đồng gì, Có đông nhân công đang triển khai làm dự án hay ko.

## Vậy Pháp lý dự án là gì?

Pháp lý dự án là những hồ sơ, giấy tờ một dự án cần phải có theo đúng quy định luật Việt Nam, được cấp bởi các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

## Hồ sơ pháp lý dự án bao gồm những gì?

Nếu thống kê chi tiết thì một dự án đất nền bao gồm rất nhiều giấy tờ. Nhưng dự án cơ bản cần các giấy tờ chính sau:

1. Phê duyệt quy hoạch 1/500
2. Sổ đất
3. Quyết định giao đất
4. Chấp thuận chủ trương đầu tư
5. Chấp thuận Phòng cháy chữa cháy, đấu nối điện nước, đường giao thông nội bộ
6. Giấy phép xây dựng cơ sở hạ tầng cơ bản, giấy phép phân thân, phân móng đối với căn hộ căn cư
7. Văn bản thông báo đủ điều kiện huy động vốn
8. Thông báo bảo lãnh ngân hàng

Hiện nay có rất nhiều dự án chưa đủ điều kiện để được mở bán nhưng những văn phòng môi giới vẫn giao dịch rất nhiều, điều này khiến những nhà đầu tư tiềm ẩn rất nhiều rủi ro

Việc chuẩn bị kỹ càng và điều tra rõ ràng các thông tin phải có sẽ giúp bạn không gặp phải các rủi ro quá lớn khi đầu tư. Đừng để mua xong mới phát hiện tài sản bị dính quy hoạch, tranh chấp, không làm được sổ sách giấy tờ, sổ hồng.....

Khi đi tham khảo 1 dự án thì không phải ai cũng cho bạn xem hết các thông tin hồ sơ pháp lý như vậy, hoặc có nhiều đơn vị còn không có để cho bạn xem.

Vậy bạn nên làm Như thế nào để có thể biết được dự án đó có chuẩn chỉ hay không để tránh bị mất cơ hội trong dự án này.

Với kinh nghiệm từ quá trình môi giới và đầu tư Học xin mách nhỏ với bạn điều này. Chỉ cần với những câu hỏi nhỏ này thôi bạn hoàn toàn có thể biết được dự án đó đã có đầy đủ hồ sơ pháp lý hay chưa:

1. Khi tôi đầu tư vào đây thì hợp đồng tôi ký với ai?

2. Nếu tôi đóng hết tiền thì hợp đồng tôi ký là hợp đồng gì?
3. Có thể cho tôi xem hợp đồng bên bạn đã ký với người đầu tư trước được không?

Chỉ cần với 3 câu hỏi như vậy sau khi nghe xong câu trả lời của người tư vấn là bạn có thể biết được dự án đó có đầy đủ pháp lý hay chưa

Với câu hỏi thứ 1 : Nếu người môi giới trả lời là bạn ký hợp đồng trực tiếp với chủ đầu tư là ok

Với câu hỏi thứ 2: Hiện nay khi bạn đầu tư vào 1 dự án thì có rất nhiều loại hợp đồng được ký kết cụ thể như giấy tờ viết tay, hợp đồng vay vốn, hợp đồng góp vốn, hợp đồng mua bán, hợp đồng chuyển nhượng...

Nhưng chỉ một dự án có đầy đủ pháp lý mới có thể ký được hợp đồng chuyển nhượng hoặc hợp đồng mua bán mà thôi.

Với câu hỏi thứ 3: Đây là câu hỏi để bạn kiểm chứng cho câu hỏi thứ 2.

Nếu bạn có thời gian và mối quan hệ thì bạn có thể hỏi thăm về các giấy tờ pháp lý trên tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nếu không bạn chỉ cần mấy câu hỏi trên của Học là đủ để tránh được một thương vụ đầu tư sai lầm rồi.



## **Làm thế nào Để không bị dính vào bẫy lừa đảo.**

**Bạn nên hiểu rõ các chiêu thức mà các cò hiện nay đang sử dụng.**

Hiện nay có rất nhiều hình thức lừa đảo được cò làm trò, thổi giá, hay bán những dự án ảo, khiến nhà đầu tư chưa có nhiều kinh nghiệm không phân biệt được dự án nào tốt dự án nào chưa tốt để đầu tư khiến nhà đầu tư bị chôn vốn rất nhiều

**Không chỉ ở đất dự án mà đất thổ cư nhà đầu tư cũng bị lừa rất nhiều như:**

### **1. Một thửa đất lừa bán cho nhiều người**

Thời gian qua, tại tỉnh Bình Dương và các khu vực lân cận, đặc biệt ở những nơi đang có “sốt đất” thường nhận được các đơn tố giác hành vi lừa đảo bán một thửa đất cho nhiều người.

Dấu hiệu hành vi lừa đảo mua bán nhà đất là các đối tượng sẽ đăng tin rao bán nhà đất giá rẻ. cụ thể là giá khá thấp so với thị trường, hình ảnh sổ sách pháp lý đầy đủ, giấy tờ nhà đất xác thực, cùng lời rao bán thật hấp dẫn.

Theo đó, các đối tượng này dễ dàng tiếp cận được khách hàng mua nhà đất, thông thường đối tượng lừa đảo sẽ yêu cầu khách hàng đặt cọc với số tiền từ 100 triệu - 200 triệu với cam kết chỉ bằng giấy tay. Và cứ lặp lại kế hoạch, đối tượng lừa đảo lại tiếp tục lừa tiền của nhiều người nhẹ dạ, cả tin rồi cao chạy xa bay.

### **2. Lừa bán đất của người khác để lấy tiền cọc**

Khi người mua giao dịch với cò đất hay đối tượng không phải chính chủ của nhà đất thì có thể rơi vào bẫy lừa tiền đặt cọc. Kẻ lừa đảo sau khi nhận tiền cọc thì cao bay xa chạy, người mua rất khó có thể liên lạc được.

Như trường hợp anh Trần Văn T. (ngụ tại Huyện Yên Mỹ, TP. Hưng Yên) đã ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất với Phùng Văn Phương

Mặc dù khi được Phương cho xem giấy tờ đất, thấy trong giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất không phải tên của Phong mà là của bà Lê Thị Đ. (ngụ tại Huyện Yên Mỹ, TP. Hưng Yên), anh T vẫn tin lời giải thích của Phong rằng mảnh đất này là thuộc sở hữu của mình, nhưng vì lý do cá nhân nên không đứng tên trên sổ đất được mà nhờ bà Đ. đứng tên thay.

Tin lời tư vấn của anh Phương, anh T. đặt cọc đưa Phương số tiền 200 triệu để giữ lại lô đất. Khi đã quá thời hạn và đã nhiều lần yêu

cầu nhưng anh T. vẫn không thấy Phương thực hiện việc làm thủ tục sang tên như đã thỏa thuận.

Sau đó, anh T. chủ động tìm gặp người đứng tên trên sổ đất thì mới vỡ lẽ ra rằng mảnh đất nói trên là thuộc quyền sở hữu của bà, còn Phương chỉ là người được bà nhờ giới thiệu tìm người mua đất.

Sau khi biết đã rơi vào bẫy lừa đảo mua bán nhà đất của Phong, anh T. đã đến Công an TP. Hưng Yên tố giác hành vi lừa đảo của đối tượng này.

### **3. Mua bán nhà đất qua hợp đồng cọc**

Ở những khu vực đang xảy ra “sốt đất” như Bình Dương hay Nhơn Trạch, giá nhà đất tăng cao theo ngày, thậm chí theo giờ, thì thường xảy ra những trường hợp “lướt sóng” mua bán nhà đất trên cọc, hay còn gọi là đặt cọc trông cọc. Đây là cách làm thường mang đến lợi nhuận nhanh chóng cho những tay đầu cơ nhà đất nhưng lại dẫn đến rủi ro rất lớn cho những người mua sau.

Vì dụ, Anh B đặt cọc mua đất của Anh A. Ngay sau đó Anh B tiếp tục bán lô đất đó cho Chị C bằng hợp đồng nhận cọc vì giá đất tăng mạnh, có thể chốt lời nhanh.

Chưa dừng lại ở đó, chị C có thể lại tiếp tục bán cho chị D và nhận cọc của D khi giá đất vẫn tiếp tục tăng mạnh. Và cứ như thế, người mua sau thấy có lãi lại lập tức đẩy hàng cho người kế tiếp.

Theo đó, nếu “Sốt đất” vẫn còn thì giá đất vẫn tăng thì vòng tròn mua bán cọc vẫn tiếp diễn cho đến khi đà tăng giá chững lại hay giá đất sụt giảm. Rủi ro của việc mua bán nhà đất cọc trông cọc nằm ở chỗ chỉ cần một bên “hủy kèo” hay lừa tiền đặt cọc, toàn bộ các hợp đồng cọc sau sẽ bị phá vỡ như hiệu ứng Domino.

Không những vậy, nếu Anh A đổi ý không muốn bán đất nữa, hoặc Anh A chấp nhận đền cọc với Anh B để bán được giá cao cho đối tác khác thì các bên B, C, D cũng phải xử lý bồi thường hợp đồng cọc cho người mua sau mình.

Bên cạnh đó, người “lướt sóng” thích cọc giấy tay để huỷ cho dễ, đỡ phức tạp về pháp lý nhưng lại dễ dàng tạo nên kẻ hở cho nhiều đối tượng lừa đảo mua bán nhà đất hoành hành.

#### **4. Lừa nhận tiền đặt cọc của người mua rồi "bốc hơi"**

Đây là hành vi lừa đảo mua bán nhà đất qua đặt cọc mà nhiều người mua gặp phải nhất. Khi người mua giao tiền đặt cọc thì sau một khoảng thời gian, thường là 30 -45 ngày hai bên sẽ tiến hành làm hợp đồng mua bán hay còn lại là công chứng sang tên.

Tuy nhiên, khi tới thời hạn giao kết, người bán bỗng dung “bóc hơi”, không thể liên lạc được hay viện đủ lý do để không ký hợp đồng mua bán, không sang tên, không ra công chứng,...

Tôi quen một người bạn tên An ở Hà nội, bây giờ đã vào Bình phước sinh sống. Anh bạn đó của tôi có ý định mua một mảnh đất 4,5 tỷ tại khu công nghiệp Vsip ở Bình phước, chủ đầu tư dự án là tập đoàn Becamex ( một chủ đầu tư vô cùng uy tín tại khu vực phía nam). Nhưng không phải mua trực tiếp từ chủ đầu tư mà mua qua một người bạn làm văn phòng môi giới bất động sản tại đó.

Vì phải bỏ ra số tiền rất lớn nên vợ của cậu ấy rất lăn tăn và không đồng ý cho cậu ấy mua mảnh đất đó. Mảnh đất đó thực sự rất đẹp, nó nằm đối diện với trung tâm thương mại ở đó nên nó có tiềm năng tăng giá rất cao. Vì không muốn bỏ lỡ cơ hội hiếm có đó nên Cậu ấy sau khi suy nghĩ đã quyết định lấy mảnh đất đó và đặt cọc 200 triệu, sau 15 ngày sau thì ra công chứng và thanh toán nốt tiền.

Gần đến ngày công chứng thì cậu ấy có đến phòng công chứng để hỏi về thủ tục công chứng như thế nào, thì cậu ấy được nhân viên công chứng thông báo là mảnh đất đó không thể tách sổ để sang tên được. Vì sổ đỏ là sổ chung của 10 lô đất Được Becamex đền bù khi lấy đất để làm dự án và cấp sổ chung cho 10 lô đất đó.

Biết vậy bạn tôi đã điện cho người quen đó để nói rõ sự việc và ko muốn lấy mảnh đất đấy nữa. vì người môi giới đó đã không thành thật với bạn tôi. Khi nói đến việc đòi lại tiền cọc thì họ vẫn bảo là sang tên được. nếu không sang tên được thì sẽ đền cọc gấp 10 lần, và bảo bạn tôi chờ đến ngày công chứng 2 bên cùng ra làm việc.

3 ngày sau Cuối cùng ngày làm công chứng cũng đến. 2 bên đưa nhau ra phòng công chứng, bạn tôi đi vào quầy làm thủ tục công chứng khi quay lại thì không thấy người bạn môi giới đó đâu nữa. cậu ấy gọi điện thoại nhưng đều thuê bao.

Sau gần 3 tháng theo đuổi vụ kiện vô cùng mệt mỏi nhưng bạn tôi cũng không lấy lại được tiền và vợ chồng cũng đã bỏ nhau.

Chỉ vì thiếu kiến thức và một chút sai lầm mà bạn đó phải mất tất cả mọi thứ

Đó cũng là bài học cảnh tỉnh cho Tôi, bạn và rất nhiều người khác ở ngoài kia.

Trên thực tế, có rất nhiều người mua nghĩ bên bán là chỗ quen biết nên tin tưởng không công chứng hợp đồng cọc, lúc bị lừa mất tiền cọc thì không biết khóc cùng ai!

Nếu may mắn tìm lại được bên bán thì các bên có thể tự thỏa thuận với nhau, không thỏa thuận được thì bên mua tiếp tục khởi

kiện ra toà. Tuy nhiên, việc tiến hành các thủ tục pháp lý để khởi kiện cũng khá mất nhiều thời gian mới có thể đòi lại tiền cọc.

**Vì vậy, lời khuyên của Tôi trong việc sự việc trên là:**

Trước khi đặt cọc hay giao dịch bất động sản, bạn hãy điều tra kỹ thông tin trước khi xuống tiền đầu tư.

Hy vọng rằng với những câu chuyện chia sẻ của Tôi sẽ giúp bạn có cái nhìn chi tiết hơn trên thị trường bất động sản.

Hãy lựa chọn những công ty có uy tín trên thị trường hoặc giao dịch ký hợp đồng trực tiếp từ chủ đầu tư sẽ đảm bảo an toàn hơn cho bạn

Chúc bạn trở thành 1 nhà đầu tư sáng suốt mà mang về cho mình những khoản đầu tư lợi nhuận.

Ở những chia sẻ tiếp theo Tôi sẽ chia sẻ với bạn nhiều hơn những kiến thức về Bất động sản như huy động vốn, đàm phán để khoản đầu tư của bạn đạt được lợi nhuận cao nhất.

Hẹn gặp lại bạn ở những chia sẻ tiếp theo.

Bạn có thể kết nối với tôi qua Điện thoại hoặc zalo 0976225682 nếu cần hỗ trợ trực tiếp từ tôi.



