

Tôi có thể vấp phải những sai lầm "chết người" nào khi mua nhà lần đầu?

Mua nhà thành phố là mơ ước của rất nhiều người. Nhưng chúng ta không thể phủ nhận rằng ngoại trừ số ít trường hợp được bố mẹ có điều kiện mua cho, phần lớn những người có thể tự mua được nhà thành phố - dù vẫn có thể được bố mẹ "tài trợ" một phần ngân sách - cũng đều là những người đã phải nỗ lực rất nhiều trong công việc và cuộc sống suốt thời gian dài, cũng như có hiểu biết tốt so với mặt bằng chung của xã hội.

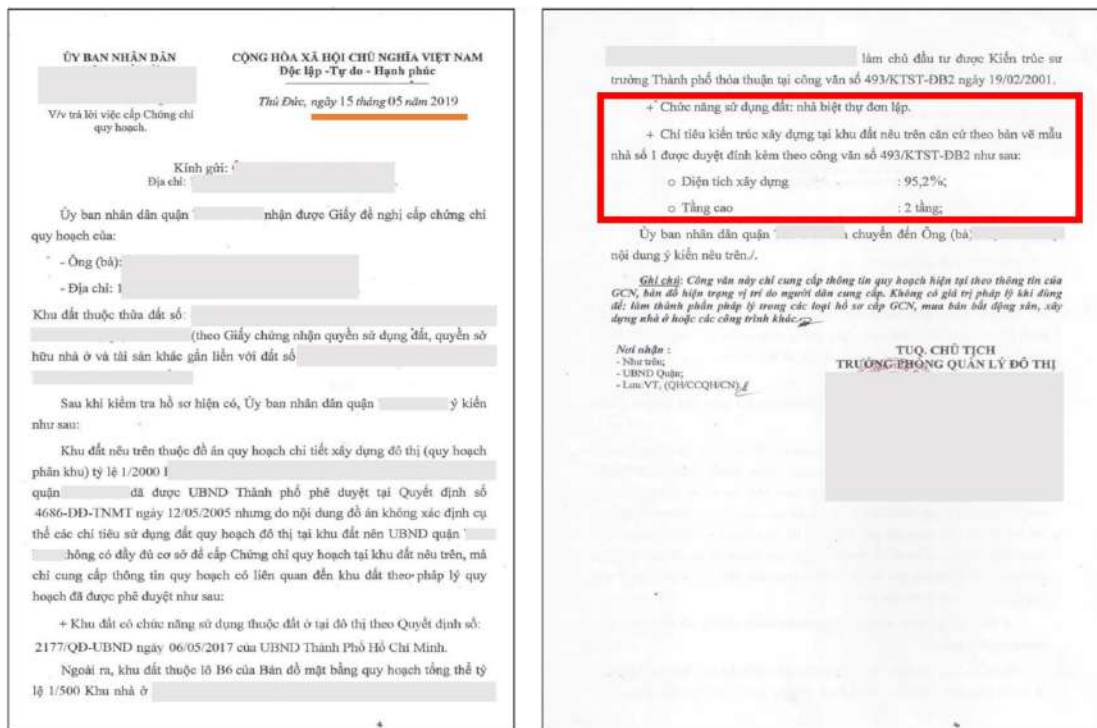
Tuy nhiên, vì là "lần đầu tiên làm chuyện ấy", có thể chúng ta sẽ không đủ kiến thức, kinh nghiệm, dễ vấp phải những sai lầm "chết người", khiến chúng ta ngay lập tức mất đi phần lớn số tiền nhiều năm trời tích lũy được. Nỗ lực cày bừa, tích lũy suốt 10-20 năm mới đủ mua nhà để rồi cuối cùng ngậm "trái đắng" thật quá đau xót.

Dưới đây là 6 sai lầm tai hại mà những người mua nhà lần đầu thường gặp phải, hy vọng sẽ giúp bạn hạn chế được việc phải nhận thẻ cào hay nắp chai có dòng chữ "chúc bạn may mắn lần sau".

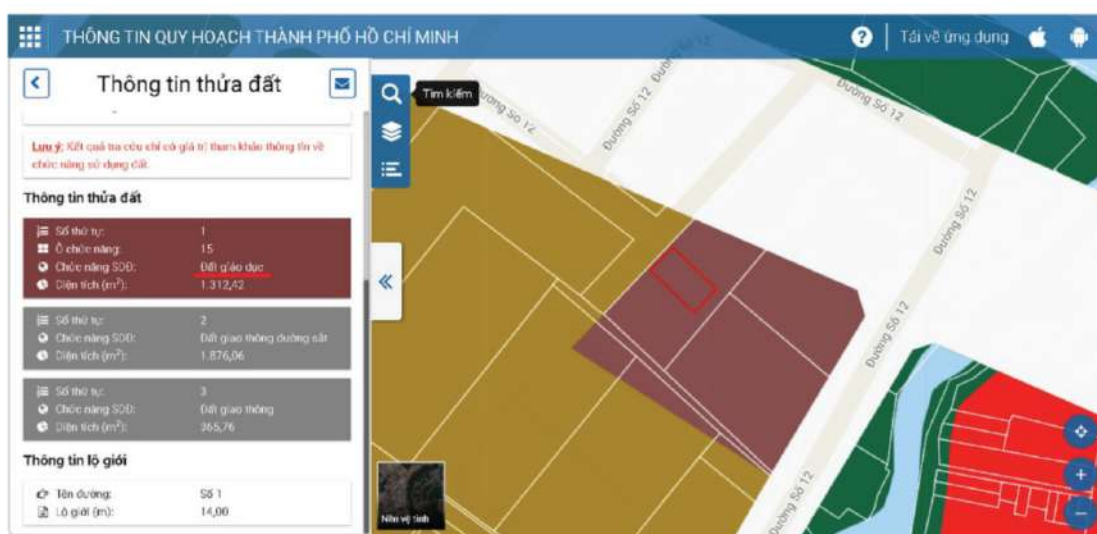
Sai lầm 1: Mua nhà/đất ở ngay khu vực quy hoạch đất giáo dục

Tháng 4/2020, anh Đ. được giới thiệu một mảnh đất ở quận Thủ Đức cũ, TP.HCM với giá chỉ 35 triệu đồng/m². Thấy quá rẻ so với mức bình quân 45-50 triệu đồng/m² của khu vực nên anh cũng mảy mò tìm hiểu kỹ. Anh xác nhận đất không bị quy hoạch mất m² nào, chủ đất cũng cung cấp Chứng chỉ quy hoạch của UBND quận là đất được quy hoạch xây dựng ở theo kiểu nhà biệt thự đơn lập với mật độ xây dựng tới 95,2% (tức được xây gần hết đất).

Nhưng rủi ro đang chờ đón mà anh Đ. không chú ý là văn bản Chứng chỉ quy hoạch đã có từ tháng 5/2019, cách một năm so với thời điểm anh chuẩn bị mua. Theo bản đồ quy hoạch trực tuyến của Sở Quy hoạch & Kiến trúc TP.HCM, khu đất này đã không còn là đất ở, mà được chuyển đổi thành đất giáo dục chỉ dùng để xây trường học.



Hình 1: Văn bản Chứng chỉ quy hoạch cho thấy đất được quy hoạch xây dựng ở theo kiểu nhà biệt thự đơn lập.



Hình 2: Bản đồ quy hoạch trực tuyến của Sở Quy hoạch & Kiến trúc TP.HCM cho thấy khu đất này đã được chuyển đổi thành đất giáo dục.

Sai lầm 2: Mua nhà/đất đúng khu quy hoạch đất ở (thổ cư) nhưng chỉ được xây dựng chưa tới 50% diện tích đất

Tháng 11/2016, chị T. được giới thiệu một mảnh đất ở quận Thủ Đức cũ với giá chỉ 22 triệu đồng/m², trong khi bình quân giá đất quanh đó phải trên dưới 30 triệu đồng/m². Chị T. cũng chịu khó tìm hiểu kỹ thì thấy đất không bị quy hoạch mất m² nào, đồng thời cũng là đất ở (thổ cư) 100% nên yên tâm mua.

Phải đến hai tháng sau, khi đi xin Giấy phép xây dựng để xây nhà, chị T. mới tá hỏa khi mật độ xây dựng của khu vực này chỉ có 43%. Nghĩa là trong 174m² đất, chị chỉ được xây dựng 75m², còn lại 99m² phải chừa làm sân.

Lý do là khu vực đất ở này được quy hoạch xây dựng theo chuẩn biệt thự, vì vậy phải chừa hơn một nửa đất làm sân vườn. Loại hình xây dựng này chỉ phù hợp với người nhiều tiền xây biệt thự hưởng thụ, không phù hợp với nhu cầu xây càng nhiều đất càng tốt của chị.

Chị T. sau đó đã làm đơn xin cứu xét để có thể xây dựng nhiều hơn nhưng không được duyệt, cuối cùng phải bán lỗ lại mảnh đất vừa mua.

ĐƠN XIN CỨU XÉT MẪU NHÀ	
Kính gửi :	Sở Quy Hoạch Kiến Trúc TP HCM
Tôi tên :	
Số CMND :	
Là chủ sở hữu lô đất số thửa :	Diện tích 174 m ²
Việc nhu cầu xây cất nhà phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt gia đình nên ngày 14-01-2017 tôi có đến Tổ cấp Phép Xây Dựng thuộc Phòng Quản Lý Đô Thị Quận để hỏi về Quy mô xây dựng gồm : số Tầng , chiều cao , và diện tích , và được biết tại vị trí khu đất nhà tôi Quy hoạch chỉ được xây tối đa : 03 tầng , diện tích xây dựng tầng 1: khoảng 75m ² .	
Việc nhu cầu cuộc sống gia đình nên với quy mô xây dựng như trên không đủ với nhu cầu sinh hoạt của tất cả các thành viên gia đình tôi ,	

Hình 3: Đơn xin cứu xét của chị T.

File tham khảo đơn xin cứu xét mẫu nhà có trong bộ tài liệu dành cho độc giả mua sách. Bạn vui lòng liên hệ với chúng tôi qua đường link hoặc QR code tại “Thẻ bookmark kèm theo sách” để nhận tài liệu nhé.

Sai lầm 3: Mua nhà/đất đúng khu quy hoạch đất ở (thổ cư) nhưng bị quy hoạch mất đất

Tháng 5/2020, anh B. được chào bán một căn nhà cấp 4 ở quận Tân Phú với giá chỉ 36 triệu đồng/m², cũng thuộc hàng rất rẻ so với giá 45-50 triệu đồng/m² bình quân ở khu vực. Anh đến xem thực tế thì thấy các nhà xung quanh đều đã xây cao kiên cố nên yên tâm khu vực này quy hoạch đúng đất ở (thổ cư).

Khi chủ nhà gửi Sổ chủ quyền, anh thấy có vài dòng ghi chú nhỏ ở dưới: “Quy hoạch 1 phần đất ở + 1 phần đất giao thông được duyệt...; lộ giới hẻm dự kiến 5m”.

Chủ nhà giải thích rằng: “Hẻm hiện hữu 2m nên mở thành 5m sẽ mất $3 \times 6 = 18\text{m}^2$ đất, nhưng giá trị nhà có hẻm 5m sẽ cao hơn nhà hẻm 2m. Và đây là nhà cuối hẻm cụt, các nhà kế bên xây kiên cố hết rồi nên nếu có chỉ mở hẻm tối đa nhiều đây đất thôi”.

Chủ nhà cũng không quên hối thúc anh B. đặt cọc giữ chỗ vài trăm triệu đồng để họ từ chối các người mua khác. Trong suốt những lần trao đổi, họ luôn nói đang cần tiền trả ngân hàng gấp nên bán giá rất rẻ, vì vậy không thiếu người hỏi mua.

Hình 4: Ghi chú nhỏ về việc một phần đất được quy hoạch giao thông mở đường, nhưng không thể hiện cụ thể là bao nhiêu m².

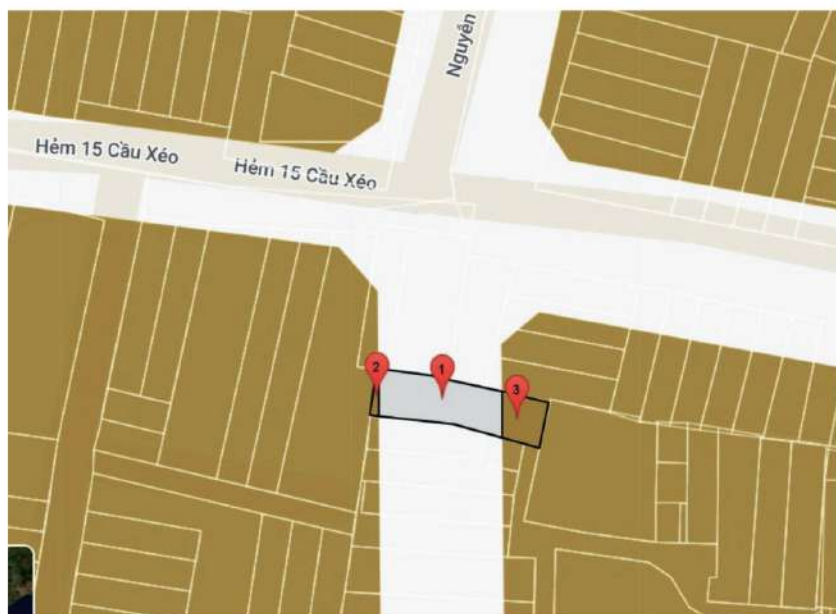


Nhưng điều anh không ngờ tới là căn nhà này bị quy hoạch mở đường ở phía sau phần đuôi nhà, không phải bị phóng đường ở phía trước mặt tiền như hướng mà chủ nhà chỉ các nhà xây kiên cố bên cạnh để giải thích cho anh. Theo bản đồ quy hoạch trực tuyến của Sở Quy hoạch & Kiến trúc TP.HCM, trong số 132m² đất trên chủ quyền, căn nhà này bị phóng đường ngang qua phía sau mất 94,97m², chỉ còn lại 37,11m².

Rõ ràng, nếu anh B. đặt cọc 100-200 triệu đồng rồi mới biết thông tin này và không muốn mua nữa, anh có thể sẽ mất số tiền cọc.

Hoặc nếu anh chấp nhận mua căn nhà này và chờ số đất bị quy hoạch được Nhà nước đền bù khi phóng đường, thì đơn giá đền bù của Nhà nước chắc chắn cũng sẽ thấp hơn rất nhiều giá 36 triệu đồng/m² mà anh mua.

Tuy giá nhà cũng sẽ tăng lên nhiều do từ nhà hẻm thành nhà mặt tiền, nhưng trong thời gian chờ thực hiện hoặc thay đổi quy hoạch (có thể 10-20 năm), anh B. không thể xây dựng gì trên mảnh đất này, mất cơ hội sử dụng phần diện tích đã mua.



Hình 5:
Căn nhà anh B. định mua đã bị quy hoạch phóng đường ngang qua phần đuôi nhà mất 94,97m² đất, chỉ còn lại 37,11m².

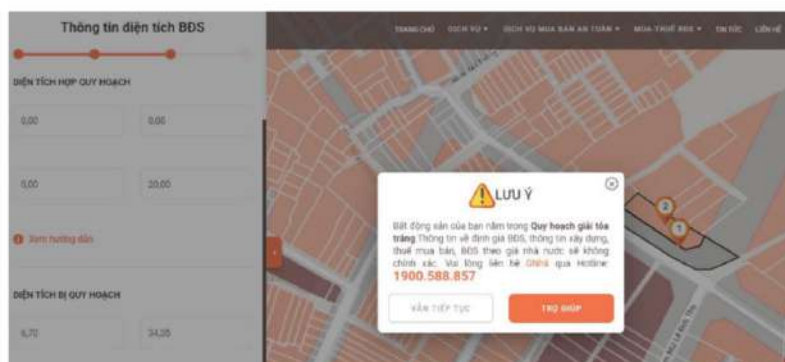
Sai lầm 4: Mua nhà/đất trong khu quy hoạch đất ở (thổ cư) nhưng bị hạn chế xây dựng

Đầu năm 2023, chị N. biết đến một miếng đất trong hẻm ở quận Gò Vấp, hai ô tô đi vừa, cách mặt tiền đường chính 150m, vị trí khá đẹp ngay góc hai mặt tiền. Miếng đất có diện tích 150m² nhưng được rao bán khá rẻ, chỉ hơn 7 tỷ đồng, thấp hơn giá thị trường đến 2 tỷ đồng (tức khoảng 22%).

Nhưng đến khi kiểm tra thông tin, chị bắt đầu lẩn tẩn bởi miếng đất nằm trong khu đất lớn vài hecta đã được quy hoạch là đất hỗn hợp. Loại hình này để dành phát triển dự án, có thể bị hạn chế về xây dựng (chỉ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn), nhà ở và công trình khác được xây trên đất hỗn hợp không được công nhận là tài sản riêng.

Trong trường hợp địa phương giao chủ đầu tư triển khai dự án thì những khu đất này hoàn toàn có thể bị thu hồi. Dù giá đền bù khi thu hồi cũng tiệm cận giá thị trường, chị N. vẫn cảm thấy có gì đó “không chắc chắn 100%”.

Cũng có thể trong trường hợp may mắn, khu đất này sẽ không được sử dụng để triển khai dự án nữa, được chuyển đổi quy hoạch thành đất dân cư, trả lại cho người dân xây nhà. Tuy nhiên, chị chưa biết phải chờ bao lâu, và cho đến thời điểm đó thì miếng đất này cũng sẽ bị nhiều hạn chế.

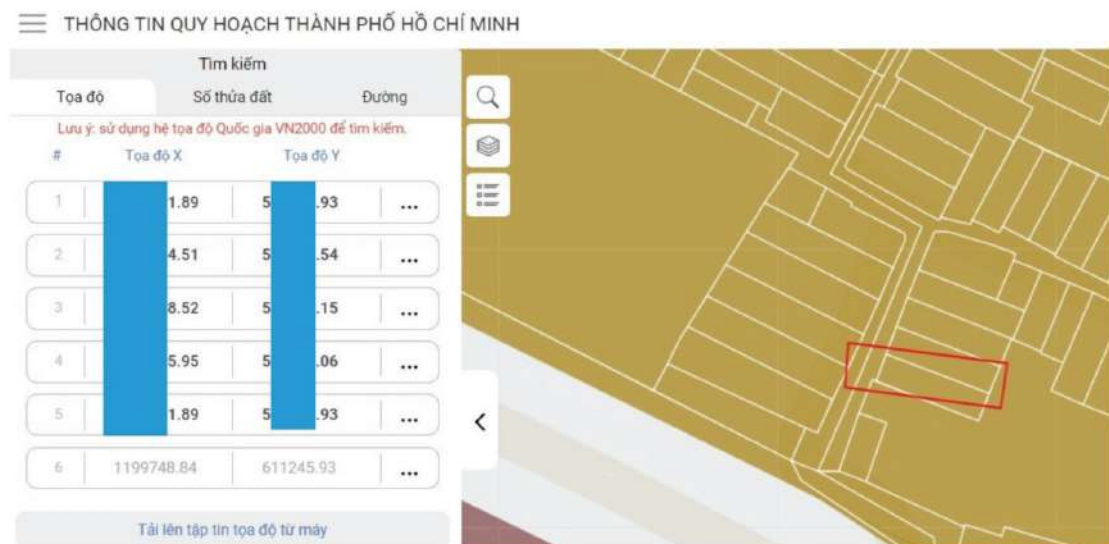


Hình 6:
Thông tin nhắc
nhở về điểm
đáng lưu ý trên
trang kiểm tra
quy hoạch.

Sai lầm 5: Chồng đủ tiền mua nhà nhưng không thể sang tên

Tháng 1/2023, anh A. được giới thiệu một căn nhà được xây dựng khá đẹp, nằm trong hẻm nội bộ tại TP.HCM. Anh ngó nghiêng thì thấy xung quanh nhà nào cũng được xây dựng kiên cố, khu vực lại có dân trí khá tốt nên anh rất yên tâm. Chưa kể, anh gặp đúng chủ nhà kẹt tiền nên sẵn sàng bán rẻ 600 triệu đồng so với giá thị trường (giảm từ 7,3 tỷ còn 6,7 tỷ đồng), vậy nên anh A. xuống tiền nhanh.

Sau khi ký hợp đồng mua bán, anh chồng đủ tiền và chỉ giữ lại vừa đủ tiền đóng thuế của chủ nhà. Nhưng xui rủi hồ sơ sang tên khi nộp lên thì bị từ chối với lý do tọa độ vị trí trên sổ chủ quyền khác với vị trí chính xác của căn nhà. Anh quá bất ngờ, ngay lập tức đi kiểm tra lại với các cơ quan nhà nước thì rõ ràng sổ chủ quyền của anh không phải sổ giả, mà đây thực chất là sai sót từ phía cơ quan nhà nước khi cấp sổ ban đầu.



Hình 7: Thông tin tọa độ trên sổ chủ quyền một nơi, nhà thực tế nằm một nẻo.

Cũng gặp sự cố tương tự, anh B. thì mua một căn nhà cấp bốn ở TP Thủ Đức. Miếng đất này có vị trí khá đẹp, thuận tiện kết nối đến Bệnh viện Ung bướu và ga Metro. Chủ nhà cũng kệt tiền nên đồng ý giảm cho anh B. từ 7 tỷ chỉ còn 6,6 tỷ đồng. Anh B. ưng lắm, bởi rõ ràng khu vực này rất có tiềm năng, đặc biệt khi đường Vành đai 3 và tuyến Metro đang có nhiều tiến triển tích cực.

Anh B. cũng cẩn thận hơn anh A., kiểm tra rất kỹ thông tin tọa độ trên sổ chủ quyền và thấy hoàn toàn khớp với vị trí căn nhà anh chọn mua. Tuy nhiên, điều anh không ngờ tới là khu vực này đang bị lệch ranh lộ giới so với thông tin thể hiện trên sổ chủ quyền, khi cơ quan nhà nước xuống kiểm tra vị trí thì căn nhà có phần lòi ra ngoài lộ giới, trong khi tọa độ vị trí thể hiện trong sổ chủ quyền thì toàn bộ đất đều nằm bên trong lộ giới. Vậy nên cuối cùng, hồ sơ sang tên của anh cũng tạm thời bị ngưng lại, chờ xử lý.

Trong cái rủi nhưng hai anh A. và B. vẫn còn may mắn, bởi chủ bán cho hai anh vẫn còn sinh sống gần đó và rất tích cực hỗ trợ xử lý sự cố. Trường hợp nếu bên bán sau khi nhận đủ tiền đã đi định cư nước ngoài thì các anh sẽ rất vất vả, vì tiền đã chòng đủ nhưng sổ chủ quyền không thể sang tên.

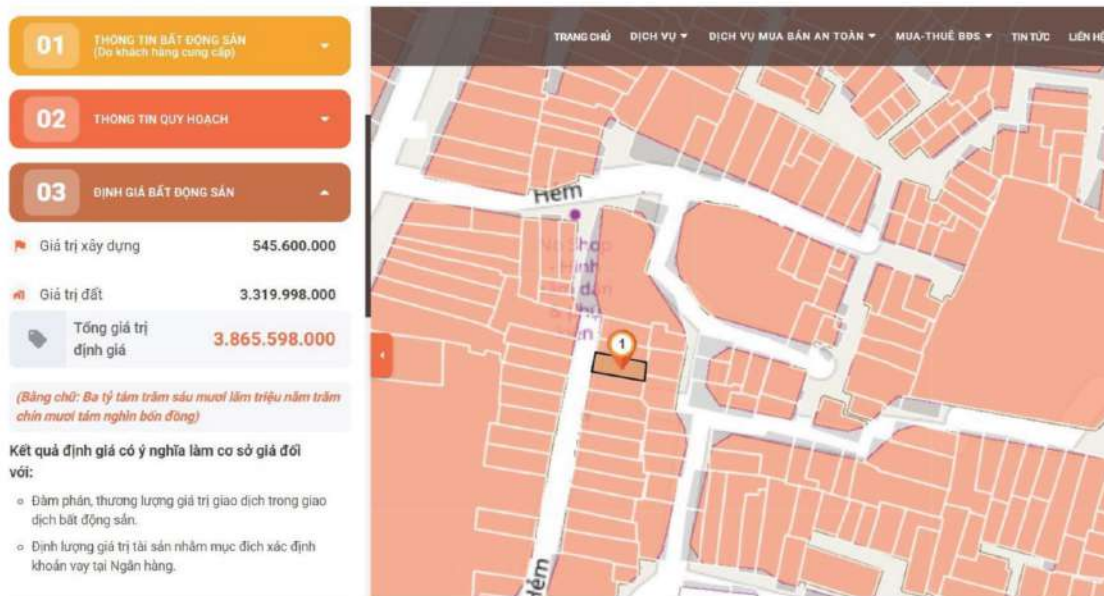
Sai lầm 6: Mua nhà giảm giá vẫn bị "hớ" giá cao

Cuối năm 2022, chị C. biết đến một căn nhà 3 tầng đang bán gấp ở quận 11. Giá rao cũ là 5 tỷ đồng, giờ bán gấp chỉ 4,5 tỷ đồng. Căn nhà nằm trong khu vực dân cư đã ổn định, tuy diện tích khá nhỏ chỉ khoảng 25m² nhưng rất phù hợp với túi tiền và nhu cầu của gia đình chị.

Tuy nhiên khi tìm hiểu qua một số môi giới thân tại địa phương, chị được biết giá thị trường căn nhà này chỉ tầm 4 tỷ đồng, nếu cảm thấy thích và phù hợp thì có thể ráng mua cao hơn 5%, tức

khoảng 4,2 tỷ đồng. Chị kiểm tra nhanh định giá tham khảo thì đúng là giá rơi vào tầm 3,9 tỷ đồng.

Cuối cùng, sau vài ngày đàm phán, chị chốt được giá giao dịch 4,2 tỷ đồng. Rõ ràng, nếu chị không có mối quan hệ tốt với môi giới địa phương và không cẩn thận kiểm tra lại định giá, thì đã mua cao hơn 300-500 triệu đồng dù thông tin quảng cáo là bán gấp, giảm giá.



Hình 8: Kiểm tra nhanh định giá tham khảo căn nhà chị C. muốn mua trên trang định giá.

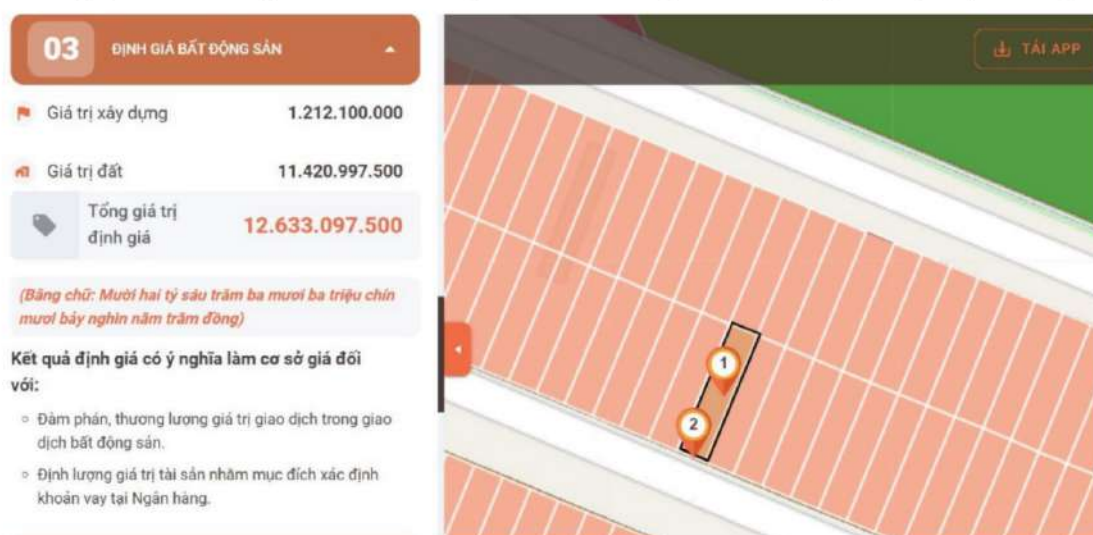
Đầu năm 2023, anh B. cũng được giới thiệu một căn nhà mặt tiền đường nhỏ tại quận Tân Bình, đang giảm từ 15,5 tỷ chốt bán 13,5 tỷ đồng. Chủ nhà báo không thương lượng thêm, bởi số tiền đang vay ngân hàng bằng chính căn nhà này đã hơn 11 tỷ đồng. Với nguyên tắc ngân hàng thường cho vay bằng 60-80% giá trị tài sản thực tế, cảm nhận ban đầu của anh B. là căn nhà sẽ có giá thị trường hơn 15,5 tỷ đồng, và đang được bán rẻ 13%.

Tuy nhiên, anh không quên kiểm tra nhanh định giá mới nhất từ cả ngân hàng và trang định giá, nhờ đó anh mới biết giá trị căn nhà chỉ được ngân hàng tính 10,5 tỷ đồng, giá thị trường dưới 13

tỷ đồng, và khả năng cho vay tối đa thời điểm hiện tại chỉ khoảng 8 tỷ đồng (giai đoạn này ngân hàng đang kiểm soát chặt, hạ thấp cả “mức định giá” và “tỷ lệ cho vay trên giá trị tài sản”).

Như vậy, rõ ràng giá bán 13,5 tỷ đồng mà chủ nhà kỳ vọng chỉ giảm 13% so với giá 15,5 tỷ đồng thời điểm hai năm trước, thậm chí có trường hợp ngân hàng đang cho vay trước đây định giá nhăm. Còn hiện tại, mức kỳ vọng này đang cao hơn mức chấp nhận của thị trường và không phải “giá có thể thanh khoản nhanh” trong giai đoạn trầm lắng.

Sau 2 tuần đàm phán, do quá thích căn nhà này để ở, sợ vuột mất cơ hội, cuối cùng anh B. cũng chốt xuống tiền với giá 12,6 tỷ đồng.



Hình 9: Kiểm tra nhanh định giá tham khảo căn nhà anh B. muốn mua trên trang định giá.

Trên thực tế, phần lớn người bán đều biết các nhược điểm nhà/đất của họ, nhưng không bao giờ nói hết cho môi giới và người mua. Bản thân môi giới không phải ai cũng đủ tầm để tìm hiểu, và đủ tâm để hỗ trợ người mua, họ chỉ cần giao dịch được thực hiện để có phí hoa hồng. Do đó, khi mua bất động sản, bạn đừng bao giờ tin hoàn toàn vào môi giới và người bán, hãy tự tìm hiểu kỹ thông tin để bảo vệ tiền của mình:

TỔNG KẾT NỘI DUNG

“Tôi có thể vấp phải những sai lầm "chết người" nào khi mua nhà lần đầu?”

6 trường hợp thực tế đã mất tiền tỷ

Sai lầm 1: Mua nhà/đất ở ngay khu vực quy hoạch đất giáo dục

Sai lầm 2: Mua nhà/đất đúng khu quy hoạch đất ở (thổ cư) nhưng chỉ được xây dựng chưa tới 50% diện tích đất

Sai lầm 3: Mua nhà/đất đúng khu quy hoạch đất ở (thổ cư) nhưng bị quy hoạch mất đất

Sai lầm 4: Mua nhà/đất trong khu quy hoạch đất ở (thổ cư) nhưng bị hạn chế xây dựng

Sai lầm 5: Chồng đủ tiền mua nhà nhưng không thể sang tên

Sai lầm 6: Mua nhà giảm giá vẫn bị “hớ” giá cao

Các bước kiểm tra cơ bản về quy hoạch khi mua nhà

1. Kiểm tra đầy đủ tất cả thông tin trên sổ chủ quyền
2. Kiểm tra thông tin quy hoạch trực tuyến
3. Liên hệ trực tiếp với cơ quan quản lý nhà nước như địa chính phường, phòng Quản lý đô thị quận/huyện, Văn phòng đăng ký đất đai
4. Xin văn bản trả lời về chứng chỉ quy hoạch từ quận/huyện

Giải pháp vừa đảm bảo an toàn, vừa hạn chế vượt mất cơ hội tốt

HÃY TỰ TÌM CÂU TRẢ LỜI CHO RIÊNG MÌNH

Chọn ra vài bất động sản bạn đang quan tâm, sử dụng thông tin trên sổ chủ quyền để thử kiểm tra trên các ứng dụng trực tuyến:

- Quy hoạch sử dụng đất là gì, văn bản Nhà nước kèm theo (nếu có)?
- Đường/hẻm trước nhà hiện tại rộng bao nhiêu m?
- Lộ giới đường/hẻm trước nhà bao nhiêu m?
- Diện tích trong lộ giới bao nhiêu m², diện tích ngoài lộ giới còn lại bao nhiêu m²?
- Khoảng cách từ nhà ra mặt tiền đường lớn bao nhiêu m?