

Cẩm nang tặng bạn · Miễn phí

MUA ĐẤT NỀN THỔ CƯ AN TOÀN

Checklist 12 điểm phải soi trước khi xuống tiền mua đất nền thổ cư

*Tám khiên pháp lý cho người mua đất lần đầu — để không
mất tiền oan vì sổ giả, dính quy hoạch hay đất tranh chấp.*

Viết bởi

Lưu Thị Mơ

Cựu công nhân may · Hiệp Hòa, Bắc Giang

"Làm việc tử tế, đứng về phía người mua"

Vì sao tôi làm tờ checklist này cho bạn

Tôi tên là **Lưu Thị Mơ**, sinh năm 1991, quê ở Hiệp Hòa, Bắc Giang. Trước khi làm công việc bây giờ, tôi là **công nhân may** — sáng vào ca, tối tan xưởng, cuối tháng cầm đồng lương vừa đủ tiêu, năm này qua năm khác.

Tôi lớn lên trong một gia đình khó khăn. Nhà tôi hiểu rất rõ cảm giác *làm quần quật mà trong tay không có gì là của riêng mình*. Chính vì từng ở trong hoàn cảnh đó, tôi thấm một điều: với người thu nhập thấp như chúng tôi, **tích lũy được một tài sản riêng — một mảnh đất cắm dùi — không phải chuyện xa xỉ, mà là chỗ dựa để cả nhà bớt chông chênh**.



Tôi trong một buổi học — ở tuổi này tôi vẫn đi học lại từ đầu, vì tôi tin người khó khăn càng phải hiểu biết để không bị thiệt.

Với người ít vốn, một mảnh đất thường là khoản tiền **lớn nhất, dành dụm lâu nhất** của cả đời. Vậy mà đây lại đúng là chỗ nhiều người bị lừa mất trắng nhất: sở giả, đất dính quy hoạch, đất tranh chấp, "đất ma" bán một thửa cho mấy người. Một chữ ký vội có thể cuốn đi vốn liếng của cả gia đình.

Tôi làm nghề này không phải để "chốt cho nhanh một lô đất". Tôi chỉ muốn **làm việc tử tế**, giúp được những người có hoàn cảnh giống mình ngày xưa — để họ giữ được đồng tiền mồ hôi nước mắt. Đơn giản là tôi muốn làm một việc có ý nghĩa, thể thôi.

Tờ checklist này là món quà đầu tiên tôi gửi bạn: **12 điểm phải tự tay soi trước khi xuống tiền**. In nó ra, mang theo khi đi xem đất. Nó không thay được luật sư hay công chứng, nhưng nó giúp bạn **không bỏ sót đúng những chỗ khiến người ta mất tiền**.

Tôi nói thẳng để bạn yên tâm: tôi không hứa hẹn "đất này chắc chắn lời", không hỏi bạn cọc gấp. Tôi đứng về phía **người mua**. Bạn đọc để có bản đồ, rồi tự kiểm tra kỹ và quyết định bằng cái đầu tỉnh táo của mình. ❤️

Với đất nền thổ cư, "an toàn" quan trọng hơn "món hời"

Người mua đất hay bị cuốn theo hai chữ "*giá tốt*" và "*sắp lên*". Nhưng với đất nền thổ cư, thứ khiến người ta mất tiền gần như **không bao giờ là mua hớ vài giá** — mà là:

- Mua phải **sổ giả**, hoặc mua của người **không phải chủ thật**.
- Đất **dính quy hoạch**, giải tỏa, nằm trong hành lang đường — không xây được, đền bù rẻ mạt.
- Đất **tranh chấp, đồng thừa kế, đang thế chấp** — mua xong không sang tên được.
- Đất **không có đường vào hợp pháp**, hoặc thực chất là đất nông nghiệp bị "thổi" thành thổ cư.

Cho nên nguyên tắc của tôi rất đơn giản: **Pháp lý sạch trước — giá cả tính sau**. Một lô đất rẻ mà pháp lý bẩn thì rẻ đến mấy cũng là cái bẫy. Một lô đất pháp lý sạch, đường vào rõ, không quy hoạch — dù mua đúng giá thị trường — vẫn là tài sản ngủ ngon.

12 điểm dưới đây xếp theo đúng thứ tự bạn nên soi. Mỗi điểm tôi ghi rõ **ba dòng**: Soi gì · Soi ở đâu · Cờ đỏ (dấu hiệu nguy hiểm phải dừng lại). Có ô ☐ để bạn đánh dấu từng điểm đã kiểm tra.

Nhớ: Chỉ cần **một** điểm dính "cờ đỏ" mà chưa giải thích được rõ ràng, hãy **tạm dừng** — đừng đặt cọc. Tiền cọc mất dễ hơn bạn nghĩ.

NỘI DUNG 12 ĐIỂM

Bạn sẽ soi những gì

A Sở & loại đất — điểm 1, 2, 3

1 Sở đo thật & đúng chính chủ

2 Mục đích sử dụng: có phải đất ở thật không

3 Thời hạn sử dụng đất

B Quy hoạch & hiện trạng — điểm 4–7

4 Quy hoạch, giải tỏa, hành lang

5 Diện tích thật & điều kiện tách thửa

6 Ranh giới, mốc giới, tứ cận

7 Đường vào hợp pháp

C Rủi ro ẩn — điểm 8–10

8 Thế chấp, kê biên

9 Đồng sở hữu, thừa kế

10 Nghĩa vụ tài chính, nợ thuế

D Chốt giao dịch an toàn — điểm 11–12

11 Hạ tầng & tiềm năng thật

12 Đặt cọc & công chứng đúng luật

NHÓM A · SỐ & LOẠI ĐẤT

1 Sổ đỏ thật & đúng chính chủ



 **Soi gì:** Xem **sổ gốc** (không phải bản photo). Sổ sổ, sổ thừa, sổ tờ bản đồ rõ ràng; **tên trên sổ trùng khớp CCCD người bán**; có dấu giáp lai, không tẩy xóa.

 **Soi ở đâu:** Đối chiếu thông tin thửa đất tại **Văn phòng đăng ký đất đai** cấp huyện/tỉnh (có thể xin trích lục).

 **Cờ đỏ:** Chỉ đưa bản photo/"sổ công chứng"; tên người bán khác tên trên sổ mà không có ủy quyền hợp lệ; giục ký gấp không cho kiểm tra.

2 Mục đích sử dụng: có phải đất ở thật không



 **Soi gì:** Dòng "**Mục đích sử dụng**" trên sổ phải ghi **Đất ở (ONT / ODT)**. Xem **bao nhiêu m² là đất ở**, có bị lấn đất trồng cây/nông nghiệp (CLN, LUC) không.

 **Soi ở đâu:** Ngay trên trang thông tin thửa đất của sổ; hỏi thêm cán bộ địa chính xã/phường.

 **Cờ đỏ:** Rao là "đất thổ cư" nhưng sổ ghi phần lớn là **đất trồng cây lâu năm**; người bán hứa "lên thổ để mà" (lên thổ cư tốn tiền, mất thời gian, không phải chỗ nào cũng được).

3 Thời hạn sử dụng đất



 **Soi gì:** Đất ở thường ghi "**Lâu dài**". Kiểm tra không phần diện tích nào bị ghi thời hạn cụ thể (đến năm...).

 **Soi ở đâu:** Cột "Thời hạn sử dụng" trên sổ.

 **Cờ đỏ:** Phần lớn diện tích ghi thời hạn (ví dụ đến 2043) thay vì "lâu dài".

4 Quy hoạch, giải tỏa, hành lang



Soi gì: Lô đất có nằm trong **quy hoạch** làm đường, cây xanh, công trình công cộng, dự án; hay dính **hành lang an toàn** (đường, điện cao thế, đê, sông) không.

Soi ở đâu: Phòng Tài nguyên & Môi trường / UBND cấp huyện; cổng thông tin quy hoạch của tỉnh; hoặc nộp đơn xin **cung cấp thông tin quy hoạch** cho thửa đất (có văn bản trả lời).

▶ **Cờ đỏ:** Người bán né tránh câu hỏi quy hoạch, chỉ nói miệng "khu này quy hoạch đẹp lắm" mà không có giấy tờ chính thức.

5 Diện tích thật & điều kiện tách thửa



Soi gì: **Đo lại thực địa**, so với diện tích trên sổ. Nếu định tách thửa/xây nhà, hỏi **diện tích & kích thước tối thiểu** mà địa phương cho phép.

Soi ở đâu: Thuê đo đạc, hoặc nhờ địa chính; quy định tách thửa hỏi tại UBND huyện.

▶ **Cờ đỏ:** Thiếu nhiều m² so với sổ; đất "**sổ chung**" nhiều người, hứa "tách sổ riêng sau"; lô không đủ điều kiện tách thửa.

6 Ranh giới, mốc giới, tứ cận



Soi gì: Mốc giới **4 phía** rõ ràng, khớp sổ. Hỏi **hàng xóm hai bên** xem có tranh chấp ranh đất, lối đi chung không.

Soi ở đâu: Thực địa + hỏi người dân xung quanh + kiểm tra bản trích đo.

▶ **Cờ đỏ:** Chưa cắm mốc; hàng xóm ngập ngừng khi hỏi về ranh; có dấu hiệu lấn chiếm.

7

Đường vào hợp pháp



 **Soi gì:** Có **đường pháp lý** vào đất (đường công cộng) hay đang đi nhờ qua đất người khác. Độ rộng đường; **ô tô/xe vào được không**.

 **Soi ở đâu:** Bản đồ địa chính; hỏi địa chính xã; xem thực tế lối vào.

 **Cờ đỏ:** Lối vào là đất của người khác, chưa có lối đi được ghi nhận; "đường sắp mở" chỉ là lời hứa.

8 Thế chấp, kê biên



 **Soi gì:** Đất có đang **thế chấp ngân hàng** hay bị **kê biên** để thi hành án không.

 **Soi ở đâu:** **Trang bổ sung / trang biến động** của sổ (ghi thông tin thế chấp); tra tại Văn phòng đăng ký đất đai.

 **Cờ đỏ:** Sổ gốc đang giữ ở ngân hàng; có ghi chú thế chấp chưa được xóa.

9 Đồng sở hữu, thừa kế



 **Soi gì:** Sổ đứng tên "**Hộ gia đình**" hay nhiều người thì **tất cả thành viên đủ điều kiện phải đồng ý và ký bán** (kể cả vợ/chồng). Đất **thừa kế** cần có văn bản phân chia di sản.

 **Soi ở đâu:** Xem phần "Người sử dụng đất" trên sổ; hỏi công chứng viên khi soạn hợp đồng.

 **Cờ đỏ:** Một người tự đứng bán đất "hộ gia đình"; thiếu chữ ký vợ/chồng; đất thừa kế nhiều người chưa thống nhất.

10 Nghĩa vụ tài chính, nợ thuế



 **Soi gì:** Chủ đất đã **hoàn thành nghĩa vụ tài chính** chưa (thuế đất, tiền sử dụng đất, phí trước bạ). Thỏa thuận rõ **ai nộp thuế/phí** khi sang tên.

 **Soi ở đâu:** Chi cục Thuế / bộ phận một cửa; hỏi Văn phòng đăng ký đất đai.

 **Cờ đỏ:** Còn **nợ tiền sử dụng đất** chưa nộp (hay gặp ở đất tái định cư, đất giao chưa nộp đủ).

11 Hạ tầng & tiềm năng thật



Soi gì: Điện, nước, thoát nước, đường, dân cư thực tế quanh lô. Mọi lời "sắp lên phố", "sắp có dự án" phải **kiểm chứng bằng quy hoạch chính thức**, không nghe cò.

Soi ở đâu: Đi thực địa nhiều thời điểm; đối chiếu quy hoạch (điểm 4); hỏi dân sống lâu năm ở khu.

Cờ đỏ: Chỉ có lời hứa tương lai; xung quanh vắng người ở; **phân lô giữa đồng**, xa khu dân cư.

12 Đặt cọc & công chứng đúng luật



Soi gì: Hợp đồng **đặt cọc** ghi rõ thửa/tờ bản đồ, giá, thời hạn, **mức phạt cọc**. Mua bán phải được **công chứng** tại phòng/văn phòng công chứng và **sang tên** tại Văn phòng đăng ký đất đai.

Soi ở đâu: Phòng/Văn phòng công chứng; bộ phận một cửa để đăng ký sang tên.

Cờ đỏ: Mua "**giấy viết tay**"; dùng "**vi bằng thừa phát lại**" thay công chứng; giục đặt cọc số lớn ngay khi chưa kiểm tra xong.

Nhắc lại điều quan trọng nhất: Vi bằng, giấy viết tay **không phải** là chứng nhận quyền sở hữu. Với đất nền thổ cư, chỉ **công chứng + sang tên tại cơ quan đất đai** mới bảo vệ được bạn.

12 điểm — bản rút gọn để mang đi xem đất

Đánh dấu ☒ từng điểm khi đã tự tay kiểm tra. Còn ô trống nào chưa yên tâm — **chưa đặt cọc.**

- ☐ 1. Sổ đỏ gốc, thật, tên trùng CCCD người bán
- ☐ 2. Mục đích sử dụng ghi "Đất ở" — đủ m² thổ cư
- ☐ 3. Thời hạn sử dụng "Lâu dài"
- ☐ 4. Không dính quy hoạch / hành lang (có giấy xác nhận)
- ☐ 5. Diện tích thực khớp sổ, đủ điều kiện tách thửa
- ☐ 6. Mốc giới rõ, tứ cận không tranh chấp
- ☐ 7. Đường vào hợp pháp, xe vào được
- ☐ 8. Không thế chấp, không kê biên
- ☐ 9. Đủ chữ ký đồng sở hữu / thừa kế
- ☐ 10. Không nợ thuế, rõ ai nộp phí sang tên
- ☐ 11. Hạ tầng & tiềm năng có thật (không nghe cò)
- ☐ 12. Cọc rõ ràng, mua bán công chứng + sang tên

Quy tắc vàng: Pháp lý sạch trước — giá cả tính sau. Đừng để chữ "giá tốt" hay "sắp lên" làm bạn bỏ qua một ô ☐ nào.

NẾU BẠN CẦN MỘT NGƯỜI ĐỒNG HÀNH

Bạn không phải soi một mình

Tôi biết 12 điểm này nhìn thì nhiều. Nhưng bạn không cần thuộc lòng — chỉ cần **mang tờ này theo và soi từng ô**. Và nếu có một lô đất bạn đang phân vân, chưa chắc chỗ nào, bạn cứ nhắn tôi.



Tôi làm nghề này để giúp những người có hoàn cảnh như mình ngày xưa giữ được đồng tiền mồ hôi — đơn giản là muốn làm một việc tử tế, có ý nghĩa.

Gửi tôi lô đất bạn đang cân nhắc

Tôi sẽ cùng bạn soi qua checklist 12 điểm — nói thật những gì cần lưu ý, đứng về phía người mua.

Zalo · 0909 441 570

Về tác giả: Tôi là **Lưu Thị Mơ**, sinh năm 1991, quê Hiệp Hòa, Bắc Giang. Từ một cô công nhân may trong gia đình khó khăn, tôi làm lại cuộc đời bằng việc học marketing, AI và con đường bất động sản — theo cách "vừa học vừa chia sẻ lại". Tôi viết cho những người phụ nữ giống mình: những người tin rằng người ít vốn vẫn có quyền tích lũy một tài sản riêng, miễn là đi đủ cẩn thận và tử tế.

⚠ **Lưu ý quan trọng:** Tờ checklist này chia sẻ kinh nghiệm và kiến thức cá nhân nhằm giúp bạn tự kiểm tra, **không phải tư vấn pháp lý và không thay thế luật sư, công chứng viên hay cơ quan nhà nước**. Quy định về đất đai có thể thay đổi và khác nhau giữa các địa phương. Trước khi đặt cọc hay ký bất kỳ giấy tờ nào, hãy tự xác minh tại cơ quan có thẩm quyền và hỏi ý kiến người có chuyên môn pháp lý. Quyết định và trách nhiệm là của bạn.

