

Checklist mua nhà:

40 điểm cần kiểm tra trước khi xuống tiền

Mã tài liệu TN-40

Phiên bản 09/2026

5 nhóm · 40 điểm kiểm tra

Bước 1

Đi qua từng nhóm trước khi đặt cọc, đánh dấu những điểm đã kiểm tra.

Bước 2

Yêu cầu xem bản gốc hoặc bản sao có chứng thực, chụp lại để lưu hồ sơ.

Bước 3

Điểm nào chưa rõ, hãy hỏi bằng văn bản và chỉ xuống tiền khi đã có câu trả lời.

01 Pháp lý dự án

8 điểm

- ☐ 01 Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án. _____
- ☐ 02 Quyết định giao đất hoặc cho thuê đất; chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất. _____
- ☐ 03 Quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt; căn nhà nằm đúng vị trí trên quy hoạch. _____
- ☐ 04 Giấy phép xây dựng còn hiệu lực, khớp với số tầng và diện tích được quảng cáo. _____
- ☐ 05 Với nhà hình thành trong tương lai: văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh xác nhận đủ điều kiện được bán. _____
- ☐ 06 Thư bảo lãnh của ngân hàng cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư với người mua. _____
- ☐ 07 Dự án hoặc căn nhà không bị thế chấp, hoặc đã giải chấp trước khi ký hợp đồng. _____
- ☐ 08 Năng lực chủ đầu tư: các dự án đã bàn giao, tiến độ cấp sổ, tranh chấp nếu có. _____

02 Hợp đồng mua bán

8 điểm

- ☐ 09 Đúng loại hợp đồng mua bán nhà ở, không thay bằng hợp đồng góp vốn, hợp tác đầu tư hay thỏa thuận giữ chỗ. _____
- ☐ 10 Diện tích ghi rõ cách tính (thông thủy hay tim tường) và cách xử lý khi diện tích thực tế chênh lệch. _____

- ☐ 11 Giá bán ghi rõ đã gồm hay chưa gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì 2%.
- ☐ 12 Tiền đặt cọc không quá 5% giá bán và chỉ nhận khi nhà đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.
- ☐ 13 Ngày bàn giao cụ thể và mức phạt khi chủ đầu tư chậm bàn giao.
- ☐ 14 Phụ lục vật liệu, thiết bị bàn giao ghi thương hiệu và mã sản phẩm.
- ☐ 15 Thời hạn, phạm vi bảo hành phần kết cấu và phần thiết bị.
- ☐ 16 Điều kiện chấm dứt hợp đồng, thời hạn hoàn tiền và cách giải quyết tranh chấp.

03 Tài chính và thanh toán

8 điểm

- ☐ 17 Nhà hình thành trong tương lai: lần thanh toán đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, kể cả tiền đặt cọc.
- ☐ 18 Tổng số tiền trả khi chưa nhận nhà không quá 70% giá trị hợp đồng; khi chưa được cấp sổ không quá 95%.
- ☐ 19 Tổng chi phí thật: giá nhà, thuế, kinh phí bảo trì, lệ phí trước bạ, phí làm sổ.
- ☐ 20 Khoản vay vừa sức trả, kể cả khi lãi suất thả nổi tăng sau thời gian ưu đãi.
- ☐ 21 Chiết khấu, ân hạn nợ gốc và hỗ trợ lãi suất được ghi bằng văn bản, không hứa miệng.
- ☐ 22 Chỉ chuyển tiền vào tài khoản của chủ đầu tư ghi trong hợp đồng; lưu đủ phiếu thu, hóa đơn.
- ☐ 23 Phí quản lý vận hành dự kiến sau khi nhận nhà.
- ☐ 24 Điều kiện và chi phí chuyển nhượng hợp đồng nếu cần bán lại trước khi có sổ.

04 Vị trí, thiết kế và tiện ích

8 điểm

- ☐ 25 Hướng nhà và giờ nắng vào từng phòng; nên đến xem cả buổi sáng và buổi chiều.
- ☐ 26 Thông gió tự nhiên: cửa sổ hai mặt, giếng trời, khoảng lùi với nhà phía sau.
- ☐ 27 Hạ tầng hiện hữu gồm đường, điện, nước, thoát nước, không chỉ quy hoạch tương lai.
- ☐ 28 Thời gian đi lại thực tế giờ cao điểm đến nơi làm việc và trường học.
- ☐ 29 Tiện ích nội khu đã xây xong hay mới chỉ có trên phối cảnh.
- ☐ 30 Mật độ xây dựng, khoảng cách giữa các dãy nhà, chỗ đỗ xe.

☐ 31 Nguy cơ ngập khi mưa lớn; cao độ nền nhà so với mặt đường.

☐ 32 Tiếng ồn, khói bụi và các nguồn ô nhiễm xung quanh.

05 Nghiệm thu và nhận nhà

8 điểm

☐ 33 Đo diện tích thực tế và đối chiếu với hợp đồng.

☐ 34 Vật liệu, thiết bị đúng phụ lục về thương hiệu và mã sản phẩm.

☐ 35 Thử nước: vòi, bồn, thoát sàn; kiểm tra vết thấm trên trần và chân tường.

☐ 36 Thử điện: ổ cắm, công tắc, đèn, aptomat và thiết bị chống giật.

☐ 37 Cửa đi, cửa sổ, khóa đóng mở êm và kín.

☐ 38 Tường, sàn, trần phẳng, không nứt; gạch lát gỗ không bộp.

☐ 39 Lập biên bản các lỗi, ghi thời hạn khắc phục bằng văn bản.

☐ 40 Nhận đủ hồ sơ: biên bản bàn giao, hướng dẫn sử dụng, phiếu bảo hành, lịch làm sổ.

Tài liệu tham khảo dành cho người mua nhà, được soạn theo Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản 2023. Quy định có thể thay đổi; với giao dịch cụ thể, hãy tham khảo ý kiến luật sư hoặc công chứng viên.

MUỐN XEM HỒ SƠ TẬN MẮT?

Nhà mẫu mở cửa **đến 21:00**, kể cả cuối tuần.

Hotline 1900 0000

xinchao@themnang.vn · themnang.vn