TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Chủ đầu tư thu tiền đặt cọc nhà đất không quá 5% giá trị?

17:53 30/09/2024

Có phải theo Luật Kinh doanh bất động sản 2023, chủ đầu tư chỉ được thu tiền đặt cọc nhà đất không quá 5% giá trị bất động sản hay không? Khi nào chủ đầu tư được thu tiền cọc?

1. Chủ đầu tư thu tiền cọc nhà đất không quá 5% giá trị

Căn cứ khoản 5 Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản 2023, chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng từ bên đặt cọc để mua, thuê mua khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

Thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.

Như vậy, chủ đầu tư chỉ được thu tiền đặt cọc không quá **5%** giá trị bất động sản.

Ngoài ra chỉ được thu tiền đặt cọc trong trường hợp nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

>> Xem thêm bài viết: ***Các lưu ý khi thanh toán mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai năm 2024***

Tải về **Tổng hợp File word các hợp đồng mẫu trong Kinh doanh bất động sản mới nhất**



Chủ đầu tư thu tiền đặt cọc nhà đất không quá 5% giá trị (Ảnh minh họa – Nguồn Internet)

2. Những loại bất động sản nào được đưa vào kinh doanh?

Căn cứ Điều 5 Luật Kinh doanh bất động sản 2023, các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh bao gồm:

(i) Nhà ở có sẵn và nhà ở hình thành trong tương lai.

(ii) Công trình xây dựng có sẵn, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, bao gồm công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.

(iii) Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo quy định tại khoản (ii) Mục này. Bao gồm:

- Diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích thương mại, gồm: gian thương mại, lô thương mại và các phần diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích

- Diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích văn phòng, gồm: văn phòng làm việc, văn phòng kết hợp lưu trú và các phần diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích văn phòng có tên gọi khác.

- Diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, gồm: căn hộ du lịch, căn hộ lưu trú và các phần diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú có tên gọi khác.

- Diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích hỗn hợp và diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ mục đích khác trong công trình xây dựng quy định tại khoản (ii) Mục này.

(Khoản 2 Điều 3 Nghị định 96/2024/NĐ-CP)

(iv) Quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

(v) Dự án bất động sản

3. Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh?

Căn cứ khoản 1 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản 2023, nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:

(i) Có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, trừ nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng trong dự án bất động sản quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

(ii) Không thuộc trường hợp đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng, tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và giải quyết; trường hợp có tranh chấp thì đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật.

(iii) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

(iv) Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch.

(iv) Không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật.

(v) Đã được công khai thông tin theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

>>Xem thêm bài viết: ***Quy định về công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản***

Lưu ý: Đối với nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản được chủ đầu tư đưa vào kinh doanh phải đáp ứng các điều kiện đưa vào kinh doanh quy định tại khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

Đối với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng được chủ đầu tư bán, cho thuê mua phải đáp ứng các điều kiện được đưa vào kinh doanh quy định tại khoản 3 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

H. Thủy *(Nguồn: https://thuvienphapluat.vn/)*