

Số: /2024/NQ-HĐTP

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

(Dự thảo 2.1)

NGHỊ QUYẾT

Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật
trong giải quyết tranh chấp về đặt cọc

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Bộ luật Tố tụng dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015

Căn cứ Luật Tổ chức Tòa án nhân dân ngày 24 tháng 11 năm 2014;

Để áp dụng đúng và thống nhất quy định của Bộ luật Dân sự và Bộ luật Tố tụng dân sự;

Sau khi có ý kiến của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao và Bộ trưởng Bộ Tư pháp,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về đặt cọc.

Điều 2. Hình thức của đặt cọc

Đặt cọc được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể.

Điều 3. Hiệu lực của đặt cọc

1. Thỏa thuận về đặt cọc là giao dịch dân sự quy định tại Điều 116 của Bộ luật Dân sự và có hiệu lực khi có đủ các điều kiện quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự.

2. Việc đặt cọc có hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm bên nhận đặt cọc nắm giữ tài sản đặt cọc.

Ví dụ: Các bên ký hợp đồng viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó ghi nhận bên nhận chuyển nhượng giao cho bên chuyển nhượng một khoản tiền để đảm bảo giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngay sau khi ký hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng giao khoản tiền cho bên chuyển nhượng. Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm bên chuyển nhượng nhận tiền.

3. Trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì khi hợp đồng không giao kết, thực hiện được hoặc vô hiệu thì không đương nhiên làm cho thỏa thuận đặt cọc bị vô hiệu.

Ví dụ 1: Các bên thỏa thuận đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên nhận đặt cọc cam kết sẽ hoàn thành các giấy tờ, thủ tục để bên nhận đặt cọc được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời hạn thỏa thuận nhưng không thực hiện được cam kết. Trường hợp này hợp đồng đặt cọc có hiệu lực.

Ví dụ 2: A có quyền sử dụng mảnh đất X đang được thế chấp tại ngân hàng, A nhận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng mảnh đất X cho B và cam kết sẽ giải chấp để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn cam kết. Hết thời hạn thỏa thuận, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa A và B vô hiệu do A không thực hiện được việc giải chấp và Ngân hàng không đồng ý việc chuyển nhượng. Trường hợp này, hợp đồng đặt cọc giữa A và B vẫn có hiệu lực.

Điều 4. Vật có giá trị khác

“*Vật có giá trị khác*” quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự là vật không bị cầm giao dịch theo quy định của pháp luật và phải xác định được giá trị bằng một khoản tiền nhất định.

Điều 5. Tài sản đặt cọc

1. Tài sản đặt cọc phải thuộc quyền sở hữu của bên đặt cọc. Trường hợp tài sản đặt cọc thuộc quyền sở hữu chung thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của các chủ sở hữu chung còn lại.

2. Việc xác định giá trị của tài sản đặt cọc là kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác do các bên thỏa thuận tại thời điểm đặt cọc. Trường hợp các bên không thỏa thuận giá trị của tài sản đặt cọc tại thời điểm đặt cọc thì giá trị của tài sản đặt cọc được xác định tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

3. Giá trị của tài sản đặt cọc có thể lớn hơn, bằng hoặc nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp luật có quy định khác.

Điều 6. Phạt cọc và không phạt cọc

1. Phạt cọc là thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của luật, theo đó nếu bên nhận đặt cọc từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng thì ngoài việc phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc còn phải trả cho bên đặt cọc một khoản tiền.

2. Trường hợp các bên không thỏa thuận phạt cọc thì trường hợp bên nhận đặt cọc từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng thì nếu bên đặt cọc yêu cầu, bên nhận đặt cọc vẫn phải trả cho bên đặt cọc một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc.

3.

Phương án 1: Bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc có thể thỏa thuận mức tiền phạt cọc khác với mức “một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc” quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

Phương án 2:

Bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc có thể thỏa thuận mức tiền phạt cọc khác với mức “một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc” quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự nhưng không vượt quá năm lần mức tiền đặt cọc. Trường hợp bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc thỏa thuận về mức phạt cọc vượt quá năm lần giá trị tài sản đặt cọc thì khi giải quyết tranh chấp, Tòa án chỉ chấp nhận phạt cọc bằng năm lần mức tiền đặt cọc.

4. Trong trường hợp có tranh chấp về đặt cọc mà các bên không có thỏa thuận khác về việc xử lý đặt cọc thì việc xử lý được thực hiện như sau:

a) Trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu, thì phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

b) Trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng, nếu trong quá trình thực hiện hợp đồng mới có sự vi phạm làm cho hợp đồng không được thực hiện hoặc mới phát hiện hợp đồng bị vô hiệu thì không phạt cọc. Việc giải quyết tranh chấp về vi phạm hợp đồng hoặc xử lý hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo thủ tục chung.

c) Trường hợp các bên có thỏa thuận hoặc luật có quy định điều kiện nếu đặt cọc bị vô hiệu là hợp đồng cũng bị vô hiệu, thì hợp đồng đương nhiên bị vô hiệu khi đặt cọc đó bị vô hiệu. Việc xử lý đặt cọc bị vô hiệu và hợp đồng bị vô hiệu được thực hiện theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

Ví dụ: A và B giao kết hợp đồng mua bán nhà. Khi giao kết hai bên thỏa thuận B (bên mua) phải giao cho A (bên bán) một chiếc xe ô tô thể thao để đặt cọc bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở với điều kiện khi hợp đồng mua bán nhà ở được giao kết và thực hiện thì giá trị chiếc xe ô tô thể thao đó phải được trừ vào tiền mua bán nhà và nếu A không nhận được chiếc xe ô tô đó do việc đặt cọc bị vô hiệu thì hợp đồng cũng bị vô hiệu.

Khi bắt đầu thực hiện hợp đồng thì phát hiện chiếc xe ô tô đó là của ông C (bố B) và ông C không đồng ý cho B lấy chiếc xe ô tô đó trừ vào tiền mua nhà, có nghĩa là việc đặt cọc bị vô hiệu và do đó trong trường hợp này hợp đồng mua bán nhà cũng bị vô hiệu.

d) Trong các trường hợp được hướng dẫn tại điểm a, điểm c khoản 4 Điều này, nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trường hợp do sự kiện bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan thì không phạt cọc.

Ví dụ: Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng mua bán nhà có thỏa thuận trong một thời gian nhất định bên nhận đặt cọc phải hoàn tất các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, nếu vi phạm thì phải chịu phạt cọc. Hết thời hạn theo thỏa thuận, bên nhận đặt cọc chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do nguyên nhân từ phía cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp này, phải xác định việc bên nhận đặt cọc không thể thực hiện đúng cam kết là do khách quan và bên nhận đặt cọc không phải chịu phạt cọc.

5. Trừ trường hợp có thỏa thuận khác, Tòa án xem xét, quyết định phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự mà không áp dụng

quy định về bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 419 của Bộ luật Dân sự, không tính lãi đối với khoản tiền phạt cọc.

Điều 7. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đặt cọc

1. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc của Tòa án được xác định theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Trường hợp bên đặt cọc hoặc bên nhận đặt cọc chỉ yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng đặt cọc vô hiệu khi có căn cứ cho rằng việc công chứng có vi phạm pháp luật thì Tòa án có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nơi tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng có trụ sở quy định tại điểm m khoản 2 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 8. Thời hiệu khởi kiện

1. Tranh chấp về đặt cọc thì áp dụng thời hiệu theo quy định về thời hiệu khởi kiện về hợp đồng quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự và các quy định khác liên quan.

2. Không áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu trả lại tài sản đặt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 155 Bộ luật Dân sự.

Điều 9. Hiệu lực thi hành

1. Nghị quyết này đã được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày tháng năm 2024 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày ... tháng năm 2024.

2. Đối với bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng hướng dẫn tại Nghị quyết này để kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm hoặc tái thẩm, trừ trường hợp việc kháng nghị bản án, quyết định có căn cứ khác.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị phản ánh cho Tòa án nhân dân tối cao để hướng dẫn bổ sung kịp thời.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Ủy ban Pháp luật của Quốc hội;
- Ủy ban Tư pháp của Quốc hội;
- Ban Chỉ đạo CCTPTW;
- Ban Nội chính Trung ương;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ (02 bản);
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Bộ Tư pháp;
- Các TAND và TAQS;
- Các Thẩm phán TANDTC;
- Các đơn vị thuộc TANDTC;
- Công TTĐT TANDTC (để đăng tải);
- Lưu: VT, Vụ PC&QLKH (TANDTC).

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN**

Nguyễn Hòa Bình