

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

Số: /TTr-PC  
(dự thảo)

## TỜ TRÌNH

**Dự thảo Nghị quyết hướng dẫn một số quy định của pháp luật  
trong giải quyết tranh chấp về đặt cọc**

Kính trình: Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học đã triển khai nghiên cứu, xây dựng dự thảo Nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về đặt cọc (sau đây gọi là dự thảo Nghị quyết), Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học xin báo cáo như sau:

### I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

Ngày 16/4/2003, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã ban hành Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình trong đó có hướng dẫn về đặt cọc (sau đây gọi tắt là Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP). Từ đó đến nay, Bộ luật Dân sự đã được sửa đổi, bổ sung hai lần (Bộ luật Dân sự năm 2005, Bộ luật Dân sự năm 2015). Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 không còn quy định việc đặt cọc phải được lập thành văn bản. Quá trình thi hành quy định về đặt cọc của Bộ luật Dân sự năm 2015 đã phát sinh một số vướng mắc, khó khăn trong việc áp dụng thống nhất pháp luật về điều kiện có hiệu lực của giao dịch đặt cọc; tài sản đặt cọc; thỏa thuận phạt cọc;...

Từ khi Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực đến nay, vẫn chưa có văn bản quy phạm pháp luật được ban hành để hướng dẫn cụ thể các vấn đề tranh chấp về đặt cọc. Trong khi đó, qua tổng kết thực tiễn thi hành pháp luật về đặt cọc, một số Tòa án địa phương đề nghị xây dựng Nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán hướng dẫn giải quyết các tranh chấp về đặt cọc.

Với các lý do nêu trên, việc ban hành Nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và pháp luật có liên quan về đặt cọc trên tinh thần kế thừa các hướng dẫn còn phù hợp của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP, đồng thời bổ sung những hướng dẫn mới nhằm khắc phục các vướng mắc, bất cập trong thực tiễn giải quyết các tranh chấp về đặt cọc.

### II. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học đã tiến hành xây dựng dự thảo Nghị

quyết theo đúng trình tự, thủ tục của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật như sau:

- Nghiên cứu và xây dựng dự thảo 1 Nghị quyết.
- Gửi Công văn số 42/PC đề nghị các đơn vị thuộc Tòa án nhân dân tối cao góp ý vào dự thảo 1 Nghị quyết.
- Trên cơ sở nghiên cứu tiếp thu các ý kiến góp ý, đã chỉnh lý, hoàn thiện thành dự thảo 2 Nghị quyết để xin ý kiến các thành viên Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.
- Tiếp thu ý kiến góp ý, chỉnh lý, hoàn thiện thành dự thảo 2.1 Nghị quyết để xin ý kiến Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp, bộ, cơ quan ngang bộ có liên quan, Hội Luật gia Việt Nam và Liên đoàn luật sư Việt Nam, đăng Cổng thông tin điện tử của Chính phủ và của Tòa án nhân dân tối cao.
- Thành lập Hội đồng tư vấn thẩm định đối với dự thảo Nghị quyết.

### **III. NHỮNG NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT**

Dự thảo Nghị quyết có kế thừa một số nội dung đã hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP, đồng thời, bổ sung một số nội dung mới trên cơ sở những vướng mắc trong thực tiễn xét xử.

Dự thảo Nghị quyết gồm 9 điều, cụ thể như sau:

#### **1. Về 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.

#### **2. Về Điều 2. Hình thức đặt cọc**

Dự thảo Nghị quyết hướng dẫn việc đặt cọc theo hướng đặt cọc được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể (khoản 2 Điều 2 dự thảo Nghị quyết). Hướng dẫn như vậy là căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, theo đó không quy định bắt buộc việc đặt cọc phải lập thành văn bản. Đây là điểm mới của Bộ luật Dân sự năm 2015. Trước đây, Bộ luật Dân sự năm 1995 (khoản 1 Điều 363) và Bộ luật Dân sự năm 2005 (khoản 1 Điều 358) đều quy định: “*Việc đặt cọc phải được lập thành văn bản*”. Do vậy, theo mục 1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình thì việc đặt cọc phải được lập thành văn bản (có thể lập thành văn bản riêng hoặc ghi trong hợp đồng chính).

#### **3. Về Điều 3. Hiệu lực của đặt cọc**

Dự thảo Nghị quyết hướng dẫn hiệu lực đối kháng của đặt cọc theo hướng việc đặt cọc có hiệu lực đối kháng kể từ thời điểm bên nhận đặt cọc nhận tài sản đặt cọc. 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 hợp đồng không giao kết, thực hiện được hoặc vô hiệu thì không đương nhiên làm cho hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu (khoản 2, khoản 3 Điều 3 dự thảo Nghị quyết).

Hướng dẫn này đưa ra nhằm khắc phục sự thiếu thống nhất trong việc xác định tính độc lập của hợp đồng đặt cọc, còn tình trạng xác định hợp đồng đặt cọc là hợp đồng phụ, giao dịch được bảo đảm là hợp đồng chính nên cho rằng hợp đồng chính vô hiệu do đối tượng không thực hiện được thì dẫn đến đặt cọc cũng vô hiệu. Ví dụ 2 khoản 3 Điều 3 dự thảo Nghị quyết là pháp điển mục 13 phần III Công văn số 196/TANDTC-PC ngày 03/10/2023 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc trong công tác xét xử.

#### **4. Về Điều 4. Vật có giá trị khác**

Dự thảo Nghị quyết hướng dẫn về “*Vật có giá trị khác*” quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là vật không bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật và phải xác định được giá trị bằng một khoản tiền nhất định.

#### **5. Về Điều 5. Tài sản đặt cọc**

Dự thảo Nghị quyết hướng dẫn tài sản đặt cọc theo quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 201, cụ thể như sau:

*“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.”*

#### **6. Về Điều 6. Phạt cọc và không phạt cọc**

- Về khoản 1, khoản 2 Điều 6 dự thảo Nghị quyết hướng dẫn “*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. Nếu 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. Hướng dẫn này làm rõ thế nào là phạt cọc (vì cụm từ phạt cọc chỉ được sử dụng tại Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP mà Bộ luật Dân sự năm 2015 chưa dùng cụm từ này) và phạt cọc là luật định, các bên không có thỏa thuận mức phạt cọc khác với luật thì vẫn có quyền được nhận phạt cọc một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc.

Về khoản 3 Điều 6 dự thảo Nghị quyết đưa ra 02 phương án:

**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 năm 2015. Theo phương án này

thì không giới hạn mức tiền phạt cọc mà các bên có thể thỏa thuận. Quy định như vậy đảm bảo thực hiện đúng khoản 2 Điều 14 của Hiến pháp năm 2013 và khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

### **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 năm 2015 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.

Quy định theo phương án này nhằm mục đích hạn chế tình trạng nhiều trường hợp các bên thỏa thuận mức phạt cọc rất cao (10 hoặc 20 lần giá trị tài sản đặt cọc) và tương ứng với quy định tại Điều 201 của Bộ luật Hình sự về tội cho vay lãi nặng trong giao dịch dân sự.

- Khoản 4 Điều 6 dự thảo Nghị quyết kế thừa nội dung hướng dẫn tại mục 1 phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP.

- Khoản 5 Điều 6 dự thảo Nghị quyết hướng dẫn 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.

### **7. Về Điều 7. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc**

Trên cơ sở những vướng mắc của một số Tòa án địa phương đề nghị xác định thẩm quyền của Tòa án giải quyết tranh chấp đặt cọc, dự thảo Nghị quyết hướng dẫn việc xác định thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc được thực hiện theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. 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.

### **8. Về Điều 8. Không áp dụng thời hiệu khởi kiện**

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 155 Bộ luật Dân sự về việc không áp dụng thời hiệu khởi kiện trong trường hợp yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu, dự thảo Nghị quyết quy định: Không áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu trả lại tài sản đặt cọc.

### **9. Về Điều 9. Hiệu lực thi hành**

Điều 9 dự thảo Nghị quyết quy định về hiệu lực thi hành của Nghị quyết.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán

Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về đặt cọc. Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học kính trình Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xem xét, quyết định.

***Nơi nhận:***

- Chánh án TANDTC;
- Các thành viên HĐTP TANDTC;
- Lưu: Vụ PC&QLKH-P2.

**VỤ TRƯỞNG**

**Lê Thế Phúc**