

LIÊN ĐĂNG PHƯỚC HẢI
(Thạc sĩ, Luật gia)

CẨM NANG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC

TRANH CHẤP - PHÁP LUẬT - BÀI HỌC

NHÀ XUẤT BẢN CÔNG AN NHÂN DÂN

2945-2025/CXBIPH/12-49/CAND

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
GIỚI THIỆU	9

Phần 1

PHÁP LÝ CĂN BẢN VỀ ĐẶT CỌC BẠN CẦN BIẾT

1.1. Khái niệm đặt cọc	18
1.2. Chức năng của đặt cọc	20
1.3. Về tài sản đặt cọc	23
1.4. Phạm vi đặt cọc	24
1.5. Hình thức của hợp đồng đặt cọc	26
1.6. Hiệu lực của hợp đồng đặt cọc	27
1.7. Quyền và nghĩa vụ của các bên	29
1.8. Xử lý tài sản đặt cọc	36
1.9. Thời hiệu khởi kiện	39

Phần 2

THỰC TIỄN TRANH CHẤP VỀ ĐẶT CỌC VÀ CÁC BÀI HỌC PHÒNG NGỪA RỦI RO

Chủ đề 1. “Bút sa gà chết” - Hãy cẩn trọng với từng câu chữ!	42
Chủ đề 2. Đặt cọc bằng ngoại tệ có hợp pháp không?	46

Chủ đề 3. Có được đặt cọc mua “đất” đang thế chấp không?	51
Chủ đề 4. Công chứng hợp đồng đặt cọc: Nên hay không?	56
Chủ đề 5. Đặt cọc bằng vàng - linh hoạt nhưng tiềm ẩn rủi ro pháp lý	62
Chủ đề 6. Hợp đồng đặt cọc bằng miệng có hiệu lực không?	66
Chủ đề 7. Khi nào nên sử dụng “vi bằng” trong đặt cọc?	71
Chủ đề 8. Ai sở hữu tài sản đặt cọc trong thời gian đặt cọc?	74
Chủ đề 9. Lỡ ký hợp đồng đặt cọc với “môi giới” - Rủi ro pháp lý không nhỏ!	77
Chủ đề 10. Có được thỏa thuận phạt cọc gấp nhiều lần số tiền đặt cọc được không?	80
Chủ đề 11. Trong thời gian đặt cọc, bên hứa bán có được chuyển nhượng cho người khác không?	84
Chủ đề 12. Vi phạm hợp đồng đặt cọc - Phạt cọc hay buộc thực hiện hợp đồng?	88
Chủ đề 13. Không thể phạt cọc do không chứng minh được việc chuyển tiền đặt cọc!	94
Chủ đề 14. Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa có “sổ hồng” có hiệu lực không?	97
Chủ đề 15. Khi chưa đến hạn thực hiện hợp đồng có được phạt cọc?	102
Chủ đề 16. Có được phạt cọc do trở ngại khách quan?	105

Chủ đề 17. Trường hợp hợp đồng không được giao kết do lỗi của hai bên: Xử lý tài sản đặt cọc ra sao?	109
Chủ đề 18. Coi chừng nhầm lẫn tiền cọc với tiền trả trước!	113
Chủ đề 19. Người không phải là chủ sở hữu tài sản có được quyền ký hợp đồng đặt cọc không?	120
Chủ đề 20. Có cần đặt cọc với tất cả các chủ sở hữu đất?	124
Chủ đề 21. Hiện tượng “lướt cọc” - thủ thuật đầu tư đầy rủi ro!	128
Chủ đề 22. “Lỡ tay” đặt cọc mua đất dính quy hoạch và hậu quả pháp lý	132

Phần 3

MỘT SỐ BIỂU MẪU THÔNG DỤNG

3.1. Mẫu hợp đồng đặt cọc bảo đảm việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	138
3.2. Mẫu hợp đồng đặt cọc bảo đảm việc giao kết và thực hiện hợp đồng thuê nhà để ở	144
3.3. Mẫu biên bản giao nhận tiền cọc	149

LIÊN ĐĂNG PHƯỚC HẢI

Luật gia, Thạc sĩ Luật (Đại học Keio, Nhật Bản). Hiện đang giảng dạy tại Trường Đại học Kinh tế - Luật (Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh).

Là đồng tác giả của nhiều cuốn sách pháp lý, tiêu biểu như: Giáo trình Pháp luật về Bảo đảm nghĩa vụ, Nhà xuất bản Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh, năm 2020; Pháp luật Việt Nam dành cho doanh nghiệp và người nước ngoài - 200 câu hỏi-đáp (Việt-Anh-Trung), Nhà xuất bản Đại học Quốc gia TP. Hồ Chí Minh, năm 2022; How Public Law is taught in Asian Universities (KEIGLAD), Nhà xuất bản Đại học Keio (Nhật Bản), năm 2020,...

Tác giả cũng thường xuyên có nhiều nghiên cứu khoa học, chia sẻ quan điểm pháp lý trên nhiều tờ báo, tạp chí khoa học có uy tín về hợp đồng, pháp luật về giao dịch bảo đảm.

Thông tin liên hệ:

- Email: hailiendangphuoc@gmail.com

- Điện thoại: 032 565 100.

GIỚI THIỆU

Từ một tranh chấp đặt cọc tương chừng đơn giản, nhưng lại không ít tranh cãi pháp lý...

Hãy tưởng tượng, sau nhiều năm làm việc chăm chỉ, bạn quyết định “an cư” bằng cách mua một căn nhà gần nơi làm việc. Sau quá trình tìm kiếm, bạn chọn được một ngôi nhà ưng ý, phù hợp tài chính với giá 2 tỷ đồng. Theo lời người môi giới, căn nhà này có thể được thế chấp để vay đến 1,5 tỷ đồng, nghĩa là bạn chỉ cần có sẵn 500 triệu đồng để mua được ngôi nhà trên.

Tuy nhiên, sau khi tìm hiểu kỹ, bạn phát hiện căn nhà đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP X. Bên bán cam kết sẽ giải chấp trước ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Tin tưởng vào thiện chí của họ và mức giá “hời” do chủ nhà đang cần bán gấp, bạn chấp nhận ký hợp đồng đặt cọc với số tiền 500 triệu đồng.

Không may, ngay trước thời điểm công chứng, bạn nhận được thông tin rằng bên bán chưa thể giải chấp căn nhà như cam kết. Người bán đề nghị gia hạn thời gian chuyển nhượng, nhưng bạn dần mất niềm tin và muốn chấm dứt giao dịch, yêu cầu hoàn

trả tiền cọc. Đáp lại, bên bán cho rằng do bạn từ chối mua nên phải mất cọc. Liệu điều này có hợp lý? Bạn không chỉ không mua được nhà, mà còn có nguy cơ mất trắng 500 triệu đồng – phần lớn tài sản tích lũy sau nhiều năm làm việc. Đó là chưa kể các chi phí pháp lý nếu phải kiện tụng.

Không thể bán được đất vì “lỡ” công chứng hợp đồng đặt cọc!

Thực tế cho thấy, ngay cả những người có hiểu biết pháp luật vẫn có thể rơi vào tình huống “tréo ngoe” khi giao kết hợp đồng đặt cọc bất động sản.

Một ví dụ điển hình là trường hợp của anh Nguyễn Trung Hiếu (ngụ tại phường 3, TP. Vũng Tàu). Do cần vốn kinh doanh, anh Hiếu quyết định bán căn nhà của mình. Anh ký hợp đồng nhận đặt cọc 60 triệu đồng từ người mua, với thời hạn thanh toán toàn bộ để làm thủ tục sang tên trong vòng 10 ngày. Hợp đồng đặt cọc được lập tại phòng công chứng. Tuy nhiên, đến hạn, bên mua không chuyển tiền như cam kết và chấp nhận mất cọc. Tưởng rằng mọi chuyện đã xong, anh Hiếu tiếp tục rao bán căn nhà. Nhưng khi tìm được người mua mới và đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng, anh bất ngờ được thông báo: không thể công chứng hợp đồng mua bán do vẫn còn hiệu lực

hợp đồng đặt cọc trước đó. Để tiếp tục giao dịch, anh buộc phải hủy hợp đồng cũ. Công chứng viên hướng dẫn anh Hiếu liên hệ với người mua cũ để hai bên cùng ký văn bản hủy bỏ. Tuy nhiên, người này tỏ ra không hợp tác, thậm chí yêu cầu anh Hiếu phải trả lại tiền cọc thì mới chịu hủy. Trong khi đó, người mua mới bắt đầu lo ngại về tính pháp lý và lưỡng lự trong giao dịch¹.

Tình huống trên đặt ra một vấn đề quan trọng: việc công chứng hợp đồng đặt cọc tương chừng là một giải pháp bảo đảm an toàn cho các bên lại trở thành rào cản pháp lý cho chính người nhận cọc. Theo quy định của pháp luật, bên nhận cọc hoàn toàn có quyền giữ tiền cọc khi bên đặt cọc không thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, thực tiễn lại cho thấy một vướng mắc pháp lý khác: khi hợp đồng đặt cọc đã được công chứng, việc hủy bỏ hợp đồng này cũng phải có sự hiện diện của cả hai bên tại phòng công chứng. Điều này khiến bên nhận cọc bị “phụ thuộc” vào sự hợp tác của bên đã vi phạm cam kết.

1. Tham khảo và dẫn lại từ bài viết: “*Không bán được nhà vì vướng hợp đồng đặt cọc cũ*” đăng trên Báo Lao động ngày 08/02/2023, xem tại: <https://laodong.vn/bat-dong-san/khong-ban-duoc-nha-vi-vuong-hop-dong-dat-coc-cu-1144588.lao>, truy cập ngày 28/7/2025.

Vậy giải pháp nào là hợp lý cho chúng ta? Có nên công chứng hợp đồng đặt cọc hay không? Hay ngược lại – không công chứng để linh hoạt hơn? Nhưng nếu không công chứng, liệu hợp đồng đặt cọc có còn giá trị pháp lý? Trong một số vụ án, tòa án thậm chí tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu chỉ vì... chưa được công chứng²! Tạm chưa bàn đến điểm hợp lý hay không của bản án, nhưng có thể dễ thấy rằng: *không công chứng chưa chắc đã an toàn, nhưng công chứng cũng chưa chắc đã yên tâm.*

Việc không thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đã công chứng hợp đồng đặt cọc là một rủi ro pháp lý mà nhiều người, kể cả có hiểu biết luật, vẫn thường bỏ qua. Khi xảy ra tranh chấp, việc giải quyết sẽ rất tốn kém thời gian, công sức và cả chi phí. Dù đặt cọc chỉ là một trong các biện pháp bảo đảm nghĩa vụ dân sự theo quy định của Bộ luật Dân sự với cơ chế tương chừng đơn giản, nhưng chính sự đơn giản đó lại khiến biện pháp này bị nhiều người lợi dụng để trục lợi hoặc lách luật.

Từ thực tiễn tham gia tư vấn, giải quyết nhiều tranh chấp, tôi nhận thấy không phải ai cũng hiểu

2. “Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà, có đòi lại được tiền đặt cọc?” đăng trên Báo Pháp luật TP. HCM ngày 30/1/2025, xem tại: <https://plo.vn/don-phuong-cham-dut-hop-dong-thue-nha-co-doi-lai-duoc-tien-dat-coc-post830693.html>, truy cập ngày 28/7/2025.

đúng bản chất pháp lý của đặt cọc, hệ quả khi vi phạm cam kết, hoặc nhận thức đầy đủ những tranh chấp có thể phát sinh từ một thỏa thuận tương chừng đơn giản. Có người mất trắng hàng trăm triệu chỉ vì một dòng chữ viết tay mơ hồ. Không ít trường hợp đặt cọc thông qua môi giới trung gian mà không lường hết rủi ro pháp lý tiềm ẩn. Từ chỗ là một công cụ bảo đảm thiện chí giao kết, đặt cọc trở thành nguyên nhân dẫn đến xung đột, khiếu kiện kéo dài và hậu quả pháp lý nặng nề cho các bên liên quan. Xuất phát từ thực trạng đó, cuốn sách **“Cẩm nang pháp luật về hợp đồng đặt cọc”** được biên soạn với mong muốn mang đến cho bạn đọc một cái nhìn toàn diện, có hệ thống và dễ tiếp cận về pháp luật đặt cọc, giúp phòng ngừa và xử lý tranh chấp một cách hiệu quả. Cuốn sách được chia thành ba phần chính:

Phần 1: Trình bày những kiến thức pháp lý nền tảng về đặt cọc – từ khái niệm, đặc điểm, hiệu lực, cho đến quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định pháp luật hiện hành.

Phần 2: Phân tích các tình huống tranh chấp thực tế tiêu biểu, kèm theo bình luận pháp lý và bài học rút ra để bạn đọc tránh mắc phải sai lầm tương tự.

Phần 3: Cung cấp các biểu mẫu hợp đồng đặt cọc thông dụng, để áp dụng trong thực tiễn đời sống và công việc.

Cuốn sách này được viết không chỉ dành cho người đang muốn tìm hiểu về đặt cọc, mà còn hướng đến mọi đối tượng đang hoặc sẽ tham gia vào các giao dịch dân sự - những người cần một công cụ đơn giản nhưng hiệu quả để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình. Tác giả hy vọng, thông qua các kiến thức, ví dụ và kinh nghiệm thực tiễn trong sách, bạn đọc có thể hiểu đúng - làm đúng - và ký đúng các hợp đồng đặt cọc, hạn chế tối đa rủi ro pháp lý trong các giao dịch dân sự.

“Đừng để mất cọc rồi mới đi học!

Hãy học trước khi đặt cọc để không phải trả giá cho sự thiếu hiểu biết.”

Trân trọng cảm ơn bạn đọc đã dành thời gian quan tâm. Tác giả mong nhận được những góp ý chân thành, để cuốn sách ngày càng hoàn thiện hơn trong các lần xuất bản tiếp theo.

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 8 năm 2025

Luật gia, Thạc sĩ **Liên Đăng Phước Hải**

THUẬT NGỮ VÀ GIẢI THÍCH

Thuật ngữ	Định nghĩa
BLDS	Bộ luật Dân sự
Sổ hồng, Sổ đỏ	Gọi chung cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất
Hợp đồng chính	Hợp đồng được bảo đảm bằng đặt cọc chẳng hạn hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thuê, hợp đồng mua bán tài sản,...
Vi bằng	Vi bằng là văn bản do Thừa phát lại lập, ghi nhận sự kiện, hành vi có thật mà Thừa phát lại trực tiếp chứng kiến theo yêu cầu của cá nhân, tổ chức nhằm mục đích làm chứng cứ trong các quan hệ pháp luật.

Phạt cọc	Được hiểu như là một thỏa thuận giữa các bên hoặc theo pháp luật quy định, 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 tương đương giá trị tài sản đặt cọc, nếu không có thỏa thuận khác.
----------	--