

## QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC VÔ HIỆU MỘT SỐ VƯỚNG MẮC VÀ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN

ThS. NGUYỄN THỊ NGỌC TÚ<sup>(\*)</sup>

Ngày nhận bài: 16/4/2023

Ngày thẩm định: 20/4/2023

Ngày duyệt đăng: 20/6/2023

**Tóm tắt:** Nội dung trọng tâm của bài viết này đề cập đến những vướng mắc, hướng hoàn thiện quy định của pháp luật về hợp đồng đặt cọc vô hiệu: Đối tượng dùng để đặt cọc trong hợp đồng đặt cọc bị coi là vô hiệu; Tài sản đặt cọc tương đương giá trị hợp đồng khi hợp đồng đặt cọc vô hiệu; Thời hiệu giải quyết các vấn đề về tranh chấp hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

**Từ khóa:** hợp đồng đặt cọc; hợp đồng đặt cọc vô hiệu; vô hiệu

Hiện nay, các tranh chấp có liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu xuất hiện ngày càng nhiều. Quá trình nghiên cứu và vận dụng các quy định của pháp luật dân sự về đặt cọc cho thấy, cùng với các biện pháp bảo đảm khác, như cầm cố, thế chấp, bảo lãnh..., thì đặt cọc cũng là biện pháp có vai trò quan trọng nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự. Trong khi các biện pháp bảo đảm khác, như cầm cố, thế chấp..., được quy định khá rõ ràng, cụ thể trong Bộ luật Dân sự năm 2015, thì đặt cọc chỉ được quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, nó không đáp ứng được nhu cầu cần thiết của xã hội về những tranh chấp hợp đồng liên quan đến đặt cọc như hiện nay.

Bộ luật Dân sự hiện hành không quy định cụ thể như thế nào là hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Tuy nhiên, dựa vào quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, thì có thể định nghĩa: hợp đồng đặt cọc vô hiệu là

hợp đồng dân sự mà các chủ thể tham gia vào hợp đồng này không tuân thủ các điều kiện có hiệu lực pháp luật đối với giao dịch dân sự. Cụ thể, hợp đồng đặt cọc này không có giá trị ràng buộc mang tính chất pháp lý đối với các bên trong hợp đồng, vi phạm các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự và thuộc một trong các trường hợp sau:

*Thứ nhất*, người tham gia hợp đồng đặt cọc không có năng lực hành vi dân sự (do người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự xác lập, thực hiện (Điều 125 Bộ luật Dân sự năm 2015); do người xác lập không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình (Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2015).

*Thứ hai*, một hoặc hai bên tham gia hợp đồng đặt cọc không hoàn toàn tự nguyện do bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép (Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015).

*Thứ ba*, tài sản dùng để đặt cọc là loại mà pháp luật cấm lưu thông dân sự, nội dung hợp đồng đặt cọc trái quy định pháp

<sup>(\*)</sup> Trường Đại học Công nghệ Sài Gòn

luật, trái đạo đức xã hội (Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015).

*Thứ tư*, việc đặt cọc không lập thành văn bản trong trường hợp luật có quy định khác; không tuân thủ quy định về hình thức (Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015).

*Thứ năm*, các trường hợp hợp đồng đặt cọc vô hiệu do giả tạo (Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015); hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu do bị nhầm lẫn (Điều 126 Bộ luật Dân sự năm 2015); hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện (Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Hợp đồng đặt cọc vô hiệu có rất nhiều nguyên nhân (xuất phát từ chính các bên trong hợp đồng hoặc do yếu tố khách quan); đồng thời, việc xử lý hậu quả của hợp đồng đặt cọc vô hiệu cũng có nhiều vướng mắc, bất cập, nhiều quan điểm khác nhau còn tồn tại và chưa thống nhất. Vì vậy, trong bài viết này tác giả sẽ tập trung phân tích, làm rõ một số vướng mắc để góp phần hoàn thiện pháp luật về đặt cọc cũng như hạn chế được những trường hợp hợp đồng đặt cọc vô hiệu, qua đó bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong hợp đồng đặt cọc.

#### ***Một là, vướng mắc trong quy định về đối tượng dùng để đặt cọc trong hợp đồng đặt cọc***

Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, tài sản dùng để đặt cọc chỉ là tiền, kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác. Những tài sản khác không được quy định thì không được dùng để làm đối tượng đặt cọc. Mặc dù các quy định của pháp luật về đặt cọc chưa lạc hậu, nhưng đối tượng dùng để đặt cọc chỉ bó hẹp trong phạm vi là tiền, kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác là chưa hợp lý. Bởi, quy định như thế cho phép hiểu rằng, chỉ có những loại tài sản trên mới được sử dụng làm đối tượng của hợp đồng đặt cọc, còn những tài sản khác không được sử dụng để làm đối tượng của hợp đồng đặt cọc do không được điều

luật ghi nhận. Do vậy, để hạn chế tình trạng đối tượng dùng để đặt cọc trong hợp đồng đặt cọc không phù hợp, dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu, cần mở rộng đối tượng đặt cọc so với quy định hiện hành.

Chẳng hạn, tại khoản 1 Điều 105 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định tài sản bao gồm: vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản. Thế nhưng, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 giới hạn bằng cách liệt kê các loại tài sản được dùng trong đặt cọc đã vô hình chung thu hẹp đối tượng đặt cọc, vì loại trừ hai loại tài sản là giấy tờ có giá và quyền tài sản. Sự loại trừ hai loại tài sản này là không hợp lý.

*Về giấy tờ có giá*: trong Bộ luật Dân sự năm 2015 chưa định nghĩa cụ thể giấy tờ có giá là gì mà chỉ nêu giấy tờ có giá là một loại tài sản. Tuy nhiên, theo Thông tư số 135/2018/TT-BTC ngày 28/12/2018 của Bộ Tài chính quy định việc quản lý đối với tiền mặt, giấy tờ có giá, tài sản quý tạm gửi, tạm giữ do Kho bạc Nhà nước nhận bảo quản thì: giấy tờ có giá: gồm trái phiếu, tín phiếu, cổ phiếu, công trái và các loại giấy tờ có giá khác theo quy định của pháp luật. Các loại giấy tờ này được Nhà nước hoặc tổ chức có thẩm quyền phát hành theo quy định của pháp luật. Chúng được trị giá bằng tiền, có thể hoán đổi ra thành tiền; trong giao dịch dân sự có thể chuyển giao quyền sở hữu cho chủ thể khác.

Qua đó, có thể thấy, chỉ những loại giấy tờ được nêu trên mới được pháp luật thừa nhận là giấy tờ có giá. Các loại giấy tờ có giá như quy định trên cũng có thể xem chúng là một loại tiền nhưng không phải là tiền do Ngân hàng Nhà nước phát hành, mà là tiền được tạo ra bởi các tổ chức trên trong quá trình gọi vốn. Như vậy, về chức năng và phương diện kinh tế, giấy tờ có giá cũng giống như tiền, vì chúng có chức năng thanh toán và trị giá được bằng tiền. Giấy tờ có giá cũng đủ điều kiện để được sử dụng làm đối tượng bảo đảm của biện

pháp đặt cọc. Mặt khác, Điều 274 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định giấy tờ có giá là một trong những loại tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự, thì không lý do gì nó lại không được thừa nhận đối với biện pháp bảo đảm cụ thể trong hợp đồng đặt cọc. Đây là một sự thiếu sót và lãng phí lớn. Đặc biệt, khi tài sản tồn tại dưới hình thức giấy tờ có giá ngày càng đóng vai trò quan trọng trong giao lưu dân sự và các hoạt động tín dụng, thương mại.

Với việc Bộ luật Dân sự năm 2015 không quy định giấy tờ có giá là đối tượng đặt cọc, nên nếu các bên trong hợp đồng đặt cọc sử dụng giấy tờ có giá để làm tài sản đặt cọc thì hợp đồng đặt cọc này vô hiệu. Do đó, để hạn chế tình trạng này, Hội đồng Thẩm phán, Tòa án nhân dân tối cao cần có hướng dẫn cụ thể về vấn đề này.

*Về quyền tài sản:* Kế thừa quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 181 Bộ luật Dân sự năm 2005 đã định nghĩa: quyền tài sản là quyền trị giá được bằng tiền và có thể chuyển giao trong giao dịch dân sự, kể cả quyền sở hữu trí tuệ. Từ định nghĩa này, có thể rút ra được hai đặc điểm cơ bản của quyền tài sản theo Bộ luật Dân sự năm 2005 là: (i) quyền tài sản phải có giá trị kinh tế - trị giá được bằng tiền; (ii) quyền tài sản có thể được chuyển giao trong giao dịch dân sự (có thể là đối tượng của hợp đồng mua bán, tặng cho hoặc di thừa kế...).

Việc quy định như vậy đã dẫn đến có nhiều quan điểm trái chiều xung quanh vấn đề một số quyền đem lại lợi ích kinh tế cho con người nhưng không được pháp luật cho phép chuyển giao trong các giao dịch dân sự có được coi là quyền tài sản không? Ví dụ, quyền yêu cầu cấp dưỡng, quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại do tính mạng, sức khỏe, danh dự, uy tín, nhân phẩm bị xâm phạm... Khắc phục những hạn chế của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 115 Bộ luật Dân sự năm 2015 ghi nhận: quyền tài sản là quyền trị giá được bằng tiền, bao gồm

quyền tài sản đối với đối tượng quyền sở hữu trí tuệ, quyền sử dụng đất và các quyền tài sản khác. Từ quy định này có thể thấy, quyền tài sản chỉ còn mang một đặc điểm duy nhất “có thể trị giá được bằng tiền” - tức là bất kỳ quyền nào đem lại giá trị kinh tế cho con người sẽ được coi là quyền tài sản.

Theo quan điểm của tác giả, quyền tài sản có thể coi là đối tượng của đặt cọc, vì cũng trị giá được bằng tiền. Khi trị giá được bằng tiền thì chúng có thể có chức năng thanh toán. Theo Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi các bên giao kết hợp đồng đặt cọc, sau đó hợp đồng được giao kết thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Vì vậy, nếu quyền tài sản là đối tượng của đặt cọc, thì khi hợp đồng được giao kết thực hiện, quyền tài sản có thể trả lại cho bên đặt cọc hoặc trị giá thành tiền để trừ vào nghĩa vụ trả tiền. Tuy nhiên, cũng như giấy tờ có giá, do quyền tài sản không được quy định là tài sản dùng để đặt cọc nên khi các bên dùng quyền tài sản để làm tài sản đặt cọc thì hợp đồng đặt cọc này cũng vô hiệu.

*Về vật có giá trị khác:* Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, vật có giá trị khác là đối tượng được dùng để đặt cọc. Tuy nhiên, Bộ luật Dân sự cũng như các văn bản khác có liên quan không quy định hay hướng dẫn cụ thể vật có giá trị là những vật như thế nào? bao gồm những gì?

Tác giả Đào Thị Ngọc Thuận đã có ý kiến về vấn đề này như sau: “Ta có thể hiểu vật có giá trị khác là những vật ngoài việc đáp ứng tiêu chí tồn tại khách quan hoặc có thể hình thành trong tương lai, có thể được trao đổi hoặc lưu thông trong quan hệ dân sự thì có thể quy đổi giá trị sử dụng, giá trị thanh toán hay giá trị trao đổi thành rất nhiều tiền”<sup>(1)</sup>. Do vậy, xét thấy cần quy định những vật có giá trị như xe máy, ô tô...

Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao *hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình* đưa ra ví dụ về đối tượng của đặt cọc là chiếc xe “ô tô thể thao” đã cho thấy quan điểm chấp nhận các đối tượng của đặt cọc là những tài sản gắn liền với việc đăng ký của Tòa án nhân dân tối cao. Theo tác giả nên quy định động sản có đăng ký quyền sở hữu, như ô tô, xe máy..., cũng là đối tượng của đặt cọc. Tuy nhiên, do những tài sản này đều là vật có giá trị nên cần phải có những quy định của pháp luật ràng buộc để bảo vệ quyền và lợi ích của các bên, tránh được những tranh chấp xảy ra sau này. Hiện nay, Bộ luật Dân sự và các văn bản pháp luật khác đều không có quy định, hướng dẫn những tài sản này được dùng để đặt cọc, nên nếu các bên sử dụng những tài sản mà chưa được ghi nhận là đối tượng dùng để đặt cọc trong hợp đồng đặt cọc thì hợp đồng đặt cọc này sẽ bị vô hiệu.

Từ những phân tích trên, tác giả kiến nghị: Hội đồng Thẩm phán, Tòa án nhân dân tối cao cần quy định, ban hành những văn bản hướng dẫn cụ thể về tài sản đặt cọc để hạn chế tình trạng hợp đồng đặt cọc vô hiệu do đối tượng đặt cọc không phù hợp và việc áp dụng pháp luật được thống nhất. Đa dạng hóa các loại tài sản bảo đảm theo hướng mở, cơ quan có thẩm quyền cần có sự hướng dẫn cụ thể để cho phép dùng các tài sản khác, như giấy tờ có giá, quyền tài sản hay vật có giá trị khác, làm đối tượng bảo đảm của đặt cọc, trừ một số trường hợp đặc biệt. Việc quy định và hướng dẫn cụ thể về đối tượng của đặt cọc sẽ đáp ứng được việc đối tượng của đặt cọc được mở rộng hơn, tránh lãng phí nguồn tài sản có thể sử dụng trong hợp đồng đặt cọc và giảm bớt được những trường hợp hợp đồng đặt cọc vô hiệu do có đối tượng đặt cọc không phù hợp theo quy định của pháp luật.

### ***Hai là, vướng mắc trong quy định về tài sản đặt cọc tương đương giá trị hợp đồng khi hợp đồng đặt cọc vô hiệu***

Điều 28 Bộ luật Dân sự năm 2015 chỉ quy định về đặt cọc, mà không nói cụ thể hay có hướng dẫn là phải đặt cọc bao nhiêu; về mức tối thiểu hoặc tối đa của tài sản đặt cọc.

Trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận, mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội thì có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được những chủ thể khác tôn trọng. Do đó, các bên có quyền tự do thỏa thuận về mức đặt cọc trong hợp đồng, có thể là 5%, 10%, 20% giá trị hợp đồng, thậm chí là cao hơn nếu các bên có thỏa thuận. Trên thực tế, có ý kiến cho rằng, luật không quy định phải đặt cọc bao nhiêu, nên để giảm thiểu rủi ro, tránh bị bên bán đánh đồng và bất lợi cho người mua thì chỉ nên đặt cọc không quá 20% giá trị hợp đồng. Tuy nhiên, xuất phát từ sự thỏa thuận nên cũng có ý kiến cho rằng, các bên có quyền tự do thỏa thuận về mức đặt cọc mà không chịu sự chi phối của yếu tố nào.

Chẳng hạn, theo Bản án số 05/2019/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, bà T và bà H có thỏa thuận mua bán thửa đất nông nghiệp thuộc sở hữu của bà H. Sau khi thỏa thuận hai bên thống nhất với giá mua bán là 550.000.000 đồng. Trường hợp này giả định như bà T và bà H thỏa thuận số tiền đặt cọc là 450.000.000 đồng (100.000.000 đồng còn lại sẽ thanh toán sau khi hai bên hoàn tất thủ tục) và bên nào làm cho hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu thì sẽ bị phạt cọc hoặc bồi thường thiệt hại nếu có; thỏa thuận như vậy được xem là tài sản đặt cọc trong hợp đồng đặt cọc tương đương với giá trị của hợp đồng.

Như vậy, nếu như các bên thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc mà trong đó tài sản đặt cọc tương đương giá trị hợp đồng như giả định nêu trên, thì khi hợp đồng đặt cọc vô hiệu, vấn đề xử lý tài sản đặt cọc này sẽ như thế nào? Đây là vấn đề cần lưu tâm.

Trong trường hợp này, nếu hợp đồng đặt cọc vô hiệu thì xảy ra những trường hợp sau: 1) hoàn trả tài sản đặt cọc; 2) hoàn trả tài sản đặt cọc và phạt cọc; 3) vừa hoàn trả, phạt cọc và bồi thường thiệt hại (nếu có). Tùy từng trường hợp mà có những xử lý khác nhau. Tuy nhiên, nếu chỉ hoàn trả tài sản đặt cọc thì có thiệt hại cho người đặt cọc không? Bởi vì, bên đặt cọc đã phải bỏ ra một số vốn khá lớn, bên nhận cọc cũng sử dụng số vốn đó vào mục đích riêng và thu lợi cho bản thân, khi đó nếu chỉ hoàn trả tài sản đặt cọc thì không công bằng. Thế nhưng, nếu áp dụng trả lại tài sản đặt cọc và phạt cọc hay vừa hoàn trả tài sản đặt cọc, phạt cọc và bồi thường thiệt hại thì có thiệt hại cho bên nhận đặt cọc không? Bởi vì, với số tiền tương đương giá trị hợp đồng như thế theo nguyên tắc đã có thể giao kết và thực hiện thành công hợp đồng mua bán hoặc với số tiền đó cũng có thể tham gia vào một giao dịch khác và có được tài sản muốn mua.

Theo tác giả, trên cơ sở tự do, tự nguyện, cam kết, thỏa thuận nếu các bên thỏa thuận hợp pháp thì vẫn áp dụng thỏa thuận này. Như trong giả định nêu trên, xác lập hợp đồng đặt cọc 450.000.000 đồng và có thỏa thuận phạt cọc. Trường hợp hợp đồng đặt cọc vô hiệu do lỗi của một trong các bên thì phải hoàn trả tài sản đặt cọc và phạt cọc hoặc bồi thường thiệt hại (nếu có) theo thỏa thuận. Đây là sự tự do ý chí khi giao kết hợp đồng đặt cọc nên chúng ta phải tôn trọng thỏa thuận này.

Vì vậy, đối với vấn đề tài sản đặt cọc tương đương giá trị hợp đồng thì cũng áp dụng theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, theo thỏa thuận của các bên để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể một cách triệt để nhất, thể hiện việc tôn trọng với sự tự do ý chí, tự nguyện của các bên.

### ***Ba là, vướng mắc trong quy định về thời hiệu giải quyết các vấn đề về tranh chấp hợp đồng đặt cọc vô hiệu***

Bộ luật Dân sự năm 2015 không có quy định riêng về thời hiệu khởi kiện để yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với các giao dịch bảo đảm nói chung, với hợp đồng đặt cọc nói riêng. Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định chung về thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và quy định này cũng được áp dụng đối với trường hợp có tranh chấp về hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Nếu một hợp đồng đặt cọc được ký kết để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng (chưa có hợp đồng chính) thì có thể dựa vào quy định này để giải quyết yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Cụ thể:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015, thời hiệu yêu cầu tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu (quy định tại các Điều 125, 126, 127, 128 và 129 của Bộ luật này) là 02 năm. Đối với giao dịch vô hiệu do có nội dung, mục đích vi phạm điều cấm, trái đạo đức xã hội, do giả tạo “thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế”<sup>(2)</sup>.

Tuy nhiên, việc áp dụng các quy định chung về thời hiệu trong nhiều trường hợp không thích hợp với loại tranh chấp cụ thể của hợp đồng đặt cọc. Tác giả đồng tình với ý kiến cho rằng: “Nghiên cứu thực tiễn cho thấy, các loại tranh chấp về hợp đồng đặt cọc thường xảy ra ở các nội dung, vấn đề sau đây: (1) Tranh chấp phát sinh do hợp đồng đặt cọc vô hiệu theo quy định chung; (2) Tranh chấp phát sinh do hợp đồng đặt cọc vô hiệu trong trường hợp có sự chuyển hóa từ giai đoạn giao kết “hợp đồng chính” sang giai đoạn thực hiện “hợp đồng chính”; (3) Tranh chấp về xử lý vi phạm hợp đồng, hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và trả lại tài sản đặt cọc...”<sup>(3)</sup>. Trong thực tiễn đang có những mâu thuẫn về vấn đề xác định thời hiệu giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc, áp dụng

thời hiệu nào trong những thời hiệu được quy định trên. Đây là điểm bất cập, mâu thuẫn. Bởi, trên thực tế, các tòa án có thẩm quyền xét xử không thống nhất với nhau khi giải quyết các vụ án dân sự liên quan đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Cụ thể:

*Về thời hiệu để tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu:* thời hiệu khởi kiện tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu cũng dựa trên cơ sở quy định về thời hiệu khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu nói chung như theo Bản án dân sự phúc thẩm số 109/2013/DS-PT ngày 23/5/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương về tranh chấp hợp đồng đặt cọc "... Tại bản án sơ thẩm số 103/2012/DSST ngày 24/12/2012 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương trước đó đã không xem xét yêu cầu khởi kiện của ông Hùng vì cho rằng đã hết thời hiệu khởi kiện (ngày 07/10/2009 ký hợp đồng đặt cọc, 01 năm sau là 08/10/2010 nhưng đến ngày 13/11/2012 ông Hùng mới có đơn khởi kiện là đã 02 năm 01 tháng 05 ngày). Trong khi đó, theo Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì "thời hiệu khởi kiện để yêu cầu tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự là 02 năm, kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, pháp nhân, các chủ thể khác bị xâm phạm". Vì vậy, có thể thấy, trường hợp trên tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đã hết thời hiệu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Cũng về vấn đề này nhưng lại có tòa án xác định tranh chấp về đặt cọc, đòi lại tiền đặt cọc thì không có thời hiệu khởi kiện. Quan điểm này được thể hiện từ Quyết định số 10/2014/QĐ-PQTT ngày 28/10/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về hủy phán quyết trọng tài giữa Công ty PT. Vietmindo Energitama (nguyên đơn) và Công ty TNHH Hoàng Long (bị đơn). Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội cho rằng, tranh chấp về hợp đồng đặt cọc trong vụ án này là thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện, vì đây là tranh chấp đòi

lại tài sản đặt cọc. Vì vậy, việc Công ty PT. Vietmindo Energitama khởi kiện Hoàng Long để đòi lại khoản tiền này thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

Đây là sự không thống nhất về thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc, thể hiện sự khác nhau giữa thực tiễn xét xử. Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương cho rằng đã hết thời hiệu khởi kiện nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn sẽ không được giải quyết nữa; còn Tòa án nhân Thành phố Hà Nội lại cho rằng đây là tranh chấp về tài sản đặt cọc nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện. Mặc dù đều cùng giải quyết về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, nhưng lại có hướng xử lý khác nhau, dẫn đến không bảo đảm công bằng cho các bên liên quan, gây ra nhiều tranh cãi trong nhận thức và áp dụng pháp luật về vấn đề này. Từ những phân tích trên tác giả kiến nghị: 1) Khi có khởi kiện về tranh chấp hợp đồng đặt cọc vô hiệu, nếu xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu tương đối (vi phạm về điều kiện chủ thể, vi phạm sự tự nguyện hoặc vi phạm về hình thức) và tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng đặt cọc thì phải xem xét thời hiệu khởi kiện. 2) Khi có khởi kiện về tranh chấp hợp đồng đặt cọc vô hiệu, nếu xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu tuyệt đối (do giả tạo, do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội) thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện. 3) Khi có khởi kiện về tranh chấp hợp đồng đặt cọc là đòi lại tài sản đặt cọc do hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu thì áp dụng theo hướng yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu - không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo Điều 155 Bộ luật Dân sự năm 2015. 4) Hội đồng Thẩm phán, Tòa án nhân dân tối cao cần ban hành nghị quyết để hướng dẫn áp dụng thống nhất về thời hiệu khởi kiện cho hợp đồng đặt cọc vô hiệu nói riêng và giao dịch bảo đảm nói chung.

Về thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng đặt cọc vô hiệu khi có sự chuyển hóa từ

giai đoạn bảo đảm giao kết hợp đồng sang giai đoạn thực hiện hợp đồng: Nếu khi hợp đồng đặt cọc chỉ để bảo đảm cho giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mà hợp đồng đặt cọc này vô hiệu hay khi hợp đồng đặt cọc đã chuyển hóa sang giai đoạn thực hiện hợp đồng chính, thì vấn đề xử lý hợp đồng đặt cọc vô hiệu trong trường hợp này còn gây nhiều tranh cãi. Trong thực tiễn, tòa án thường xem xét tranh chấp dựa trên hợp đồng chính, từ đó không áp dụng chế tài phạt cọc, mà áp dụng chế tài bồi thường trong hợp đồng chính.

Chẳng hạn, theo Bản án số 226/2018/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Long An<sup>(4)</sup>. Các bên không thực hiện ký kết hợp đồng được dẫn đến hợp đồng đặt cọc giữa hai bên vô hiệu do lỗi của bà L, nên Tòa án có thẩm quyền buộc bà Nguyễn Thị Phương L phải hoàn trả cho bà Ngô Ngọc Thùy P 20.000.000 đồng (tiền cọc) và 19.340.395 đồng (chi phí đầu tư). Số tiền chi phí đầu tư là thiệt hại về vật chất mà bên mua phải gánh chịu nên số tiền này là tiền bồi thường thiệt hại, chứ không phải là phạt cọc. Trong vụ việc này, quan điểm của tòa án là đã chuyển hóa khoản tiền đặt cọc thành tiền thanh toán trong hợp đồng chính, nên chỉ xem xét bồi thường thiệt hại theo hợp đồng mua bán (hợp đồng chính). Về thời hiệu giải quyết hợp đồng đặt cọc vô hiệu trong trường hợp này cũng cần xác định rõ.

Tác giả Lê Minh Hùng đã có kiến nghị như sau: “(1) Trường hợp tranh chấp về hợp đồng đặt cọc độc lập với hợp đồng chính, trong giai đoạn trước khi hợp đồng chính được giao kết, thì thời hiệu khởi kiện được xem xét riêng biệt trong mỗi quan hệ của hợp đồng đặt cọc. (2) Trường hợp hợp đồng đặt cọc liên quan tới việc thực hiện hợp đồng chính, trong giai đoạn thực hiện hợp đồng chính, thì thời hiệu khởi kiện giải quyết tranh chấp về hợp đồng đặt cọc được đặt trong mối quan hệ với hợp đồng chính, có thời hiệu tương ứng với thời hiệu khởi

kiện giải quyết các tranh chấp liên quan tới việc thực hiện hợp đồng chính”<sup>(5)</sup>. Tác giả đồng ý với kiến nghị này, bởi trong mối quan hệ giữa hợp đồng đặt cọc và hợp đồng được bảo đảm bằng đặt cọc thì cần phải xem xét một cách rõ ràng và thống nhất để bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của các bên khi hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Kế thừa kiến nghị trên, tác giả cũng cho rằng, Hội đồng Thẩm phán, Tòa án nhân dân tối cao cần ban hành văn bản hướng dẫn về giải quyết tranh chấp liên quan tới hợp đồng đặt cọc vô hiệu, quy định về thời hiệu khởi kiện giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc vô hiệu khi có sự chuyển hóa từ giai đoạn giao kết sang giai đoạn thực hiện hợp đồng được bảo đảm (hợp đồng chính).

*Tóm lại*, những kiến nghị trên của tác giả mang tính chất nghiên cứu, trao đổi về học thuật, trong trường hợp nhất định cũng mong muốn những trao đổi này góp phần hoàn thiện thêm quy định của pháp luật để đáp ứng được yêu cầu của xã hội, bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của các bên chủ thể trong giao dịch dân sự □

<sup>(1)</sup> Đào Thị Ngọc Thuận, *Vài suy nghĩ về đối tượng của giao dịch đặt cọc theo Bộ luật Dân sự 2005*, Tạp chí Tòa án nhân dân, số 22 (2015), tr.30-32

<sup>(2)</sup> Khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015

<sup>(3)</sup> và <sup>(5)</sup> Lê Minh Hùng, *Thời hiệu khởi kiện về hợp đồng đặt cọc (Thời hiệu trong pháp luật dân sự Việt Nam)*, Tài liệu hội thảo khoa học, Khoa Luật Dân sự, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, 2020, tr.132 và 14

<sup>(4)</sup> *Bản án số 226/2018/DS-PT ngày 13/8/2018 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản* của Tòa án nhân dân tỉnh Long An