

# **Bất cập trong việc tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc - Góc nhìn thực tiễn xét xử**

05/11/2025 08:00

**Bài viết phân tích các quy định pháp luật liên quan, đối chiếu với thực tiễn xét xử, đặc biệt là nội dung của một số bản án nhằm làm rõ bất cập và kiến nghị để bảo đảm áp dụng pháp luật chính xác và hợp lý hơn trong giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc.**

## **Đặt vấn đề**

Trong giao dịch dân sự, đặc biệt là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc đóng vai trò quan trọng trong việc bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng và bản thân nó là một giao dịch làm phát sinh ra những giao dịch khác. Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự (BLDS) 2015 quy định “*Trường hợp 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; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Tuy nhiên, trong thực tiễn xét xử hiện nay có một nghịch lý đó là, Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc nhưng vẫn buộc các bên thực hiện chế tài phạt cọc, mất cọc đã thỏa thuận trong hợp đồng. Mặc dù, tại Điều 427 BLDS 2015 quy định về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận; các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Vấn đề đặt ra là liệu điều khoản về phạt cọc, mất cọc có còn hiệu lực khi hợp đồng đặt cọc đã bị tuyên hủy? Việc kết hợp tuyên hủy lại áp dụng chế tài này cho

thấy hiện tượng thiếu nhất quán trong áp dụng pháp luật và cho thấy sự bất cập trong cách hiểu và vận dụng các quy định pháp luật hiện hành.

Để lý giải rõ ràng cơ sở pháp lý của vấn đề trên, cần phân tích pháp luật hiện hành quy định về đặt cọc và hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng đặt cọc. Đồng thời, việc đối chiếu với thực tiễn xét xử sẽ cho thấy rõ hơn sự thiếu thống nhất trong áp dụng và những hệ quả pháp lý phát sinh. Trên cơ sở đó, việc đưa ra kiến nghị để hoàn thiện là điều cần thiết để đảm bảo tính minh bạch, công bằng và ổn định trong các giao dịch dân sự có đặt cọc.

### **1. Một số quy định pháp luật về đặt cọc**

Trong BLDS năm 1995, 2005 và năm 2015 cũng đều giữ nguyên về nội dung hậu quả pháp lý trong đặt cọc khi một trong hai bên từ chối giao kết hoặc thực hiện thì bên đặt cọc sẽ mất cọc, còn bên nhận đặt cọc sẽ hoàn trả cọc và chịu một khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc. Nhưng lại không đề cập đến giá trị pháp lý giao dịch đặt cọc sau khi một trong hai bên từ chối giao kết; thực hiện hợp đồng có hiệu lực hay không? Hoặc khi các bên đã thực hiện hậu quả pháp lý của đặt cọc với nhau thì giao dịch này có còn hiệu lực không? Trong quy định nêu trên thì rõ ràng chưa được nhắc đến.

Nếu theo quy định nêu trên, ta có thể suy luận rằng, mặc dù một trong hai bên không tiến hành giao kết, thực hiện hợp đồng đã thỏa thuận trong quan hệ đặt cọc thì sẽ phải chịu hậu quả pháp lý theo khoản 2 Điều 328 BLDS 2015, từ đây có thể thấy giá trị pháp lý của quan hệ đặt cọc vẫn còn thì mới ràng buộc trách nhiệm pháp lý giữa các bên để thực hiện nghĩa vụ, chế tài đặt cọc. Hoặc trong trường hợp các bên đã thực hiện nghĩa vụ hoàn thành thì đương nhiên hợp đồng đặt cọc sẽ bị chấm dứt.

Đặt cọc là một giao dịch dân sự, được xác lập thông qua sự thỏa thuận giữa các bên nhằm bảo đảm cho việc giao kết; thực hiện hợp đồng có đặt cọc. Trong thực tế, khi xác lập quan hệ đặt cọc thì các bên thường lập bằng văn bản là hợp đồng đặt

cọc và giao dịch này đáp ứng đầy đủ các yếu tố về chủ thể, nội dung, hình thức và ý chí theo quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 119 và Điều 385 BLDS 2015. Do đó, khi phát sinh tranh chấp, việc áp dụng các quy định pháp luật về hợp đồng nói chung, đặc biệt là về hiệu lực, điều kiện chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng là hoàn toàn có cơ sở. Hơn nữa, tại khoản 1 Mục I 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 đã xác định rõ ràng “...*thỏa thuận về đặt cọc là một giao dịch dân sự...*”[1], từ đó cho phép vận dụng các quy định pháp luật về hợp đồng để xử lý các quan hệ đặt cọc.

Trong khi đó, theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 427 BLDS 2015 về hậu quả pháp lý của việc hủy bỏ hợp đồng xác định: “*1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. 2. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản. Việc hoàn trả được thực hiện bằng hiện vật. Trường hợp không hoàn trả được bằng hiện vật thì được trị giá thành tiền để hoàn trả. Trường hợp các bên cùng có nghĩa vụ hoàn trả thì việc hoàn trả phải được thực hiện cùng một thời điểm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác*”. Như vậy, bản chất của hủy bỏ hợp đồng thì những nội dung được thỏa thuận trong hợp đồng sẽ không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận và phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, hiện nay trong quá trình xét xử, vẫn có trường hợp vừa tuyên hủy hợp đồng đặt cọc nhưng vẫn buộc các bên phải thực hiện chế tài mất cọc, phạt cọc (điều khoản được thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc) mà đáng lẽ ra những điều khoản này khi bị tuyên hủy bỏ thì không còn hiệu lực, nhưng vẫn còn ràng buộc trách nhiệm của các bên là mâu thuẫn với nguyên tắc hủy hợp đồng mà Điều 427 BLDS đã quy định.

Cũng trong khoản 1 Điều 427 BLDS 2015 “*trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại...*”. Các nội dung có thể được thỏa thuận trong hợp đồng như phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại là các chế tài, trách nhiệm dân sự khi các bên không thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết thực hiện và khi hủy bỏ hợp đồng thì các nội dung này vẫn có giá trị pháp lý để ràng buộc các bên thực hiện nghĩa vụ. Xét đến nội dung phạt cọc hoặc mất cọc thì đây cũng là một nội dung được đề cập trong hợp đồng đặt cọc nhưng khi hủy bỏ hợp đồng đặt cọc thì nội dung này cũng đương nhiên không còn hiệu lực. Vì chế tài trong đặt cọc là một nội dung độc lập và khác nhau nên việc phạt cọc, mất cọc không phải là trách nhiệm dân sự như: phạt vi phạm hay bồi thường thiệt hại mà là một hậu quả pháp lý của thỏa thuận bảo đảm. Nên khi một hợp đồng đặt cọc bị tuyên hủy bỏ thì mặc nhiên những nội dung được thỏa thuận trong hợp đồng này sẽ không có giá trị pháp lý, kể cả nội dung về chế tài mất cọc hay phạt cọc.

Từ những phân tích trên cho thấy, trong thực tiễn xét xử việc tuyên hủy hợp đồng đặt cọc nhưng vẫn áp dụng các chế tài mất cọc, phạt cọc là chưa phù hợp với hậu quả pháp lý khi hợp đồng bị hủy bỏ theo Điều 427 BLDS năm 2015. Nếu xác định rằng hợp đồng đặt cọc đã bị hủy bỏ, thì lẽ ra toàn bộ nội dung thỏa thuận trong hợp đồng, bao gồm cả điều khoản về mất cọc và phạt cọc cũng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ những nội dung khi hợp đồng bị hủy thì vẫn còn hiệu lực như phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại. Thực tiễn xét xử trong nhiều vụ án hiện nay vẫn còn có sự bất cập trong vấn đề này, dẫn đến sự lúng túng trong việc xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng đặt cọc khi các bên vi phạm. Chính sự bất cập này đã làm phát sinh mâu thuẫn giữa quy định pháp luật và thực tiễn áp dụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch.

## **2. Thực tiễn xét xử**

Trong một vụ án được nêu và giải quyết bằng Bản án số 05/2020/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố H có hướng giải quyết: Ông L, bà L2 và ông N,

bà H, bà L1 thỏa thuận ngày 13/4/2019, hai bên có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà H, bà L1 và ông N đã nhận văn bản thông báo của ông L được gần năm tháng nhưng bà H, bà L1 và ông N vẫn không liên hệ với ông L, bà L2 để thực hiện tiếp thủ tục nhận chuyển nhượng đất. Tại văn bản ngày 07/5/2020, bà H, bà L1 và ông N cùng xác nhận do có vướng mắc giữa bà H, bà L1 và ông N với nhau nên các ông bà không thực hiện được việc nhận chuyển nhượng đất của ông L, bà L2 nữa. Bà H, bà L1 và ông N cũng đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2019 và đồng ý để ông L và bà L2 được hưởng toàn bộ số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng. Từ các nhận định trên, đủ căn cứ kết luận bà H, bà L1 và ông N đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2019, nên ông L và bà L2 yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc này là có căn cứ, được chấp nhận. Do bà H, bà L1 và ông N vi phạm hợp đồng nên ông L và bà L2 được sở hữu số tiền 400.000.000 đồng do bà H, bà L1 và ông N đã đặt cọc cho ông L bà L2.

Thông qua nội dung vụ án nêu trên, có thể thấy, việc Tòa án chấp nhận yêu cầu của các bên về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2019, đồng thời công nhận ông L và bà L2 được quyền sở hữu số tiền cọc 400.000.000 đồng, tức bên đặt cọc là ông N, bà H và bà L1 mất cọc do vi phạm là không phù hợp với quy định pháp luật. Dù phía bị đơn đồng ý với đề nghị hủy hợp đồng của nguyên đơn và chấp nhận mất số tiền đã đặt cọc, tuy nhiên, việc Tòa án tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc là trái với bản chất pháp lý của việc hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại Điều 427 BLDS. Theo đúng quy định, khi hợp đồng bị hủy bỏ thì toàn bộ nội dung được thỏa thuận không có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết, các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Trong khi đó, nếu xác định có vi phạm từ phía bên đặt cọc thì hậu quả pháp lý là bên này phải mất cọc theo khoản 2 Điều 328 BLDS chứ không phải áp dụng cơ chế hủy bỏ hợp đồng. Việc Tòa án vừa tuyên hủy bỏ hợp đồng, vừa công nhận bên vi phạm bị mất cọc là mâu thuẫn với bản chất pháp lý của việc hủy hợp đồng. Bởi nếu, hợp đồng bị hủy thì kể cả có vi phạm thì các bên vẫn phải hoàn trả tài sản đặt

cọc, tức bên nhận cọc phải hoàn trả tiền đặt cọc đã nhận. Do đó, cách giải quyết này đã vô hình trung phủ nhận giá trị của Điều 427 BLDS và làm sai lệch hậu quả pháp lý của hành vi vi phạm trong hợp đồng đặt cọc.

Việc giải quyết với nội dung tình huống tương tự mang tính thuyết phục hơn được ghi nhận tại một Quyết định giám đốc thẩm như sau:

Quyết định giám đốc thẩm số 42/2022/DS-GĐT ngày 26/5/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại H:

Nội dung vụ án:

*“...Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 233/2021/DS-ST ngày 30/6/2021, Tòa án nhân dân thành phố H quyết định:*

*Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị V.*

*1. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2019 được ký kết giữa bà V với ông D và bà L kể từ ngày xét xử sơ thẩm.*

*2. Buộc bị đơn ông D và bà L phải trả cho bà Ngô Thị V tổng số tiền 400.000.000 đồng gồm 200.000.000 đồng tiền đã đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc...*

*Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 35/2021/DSPT ngày 28/9/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Q quyết định: Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn D, bà Nguyễn Phương L và chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 09/QĐKN-DS ngày 13/7/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DSST ngày 30/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị V.*

*1. Hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2019 ký kết giữa bà Ngô Thị V với ông Trần Văn D và bà Nguyễn Phương L do Văn phòng công chứng Lê Văn T chứng thực vô hiệu.*

2. Buộc ông Trần Văn D, bà Nguyễn Phương L phải trả cho bà Ngô Thị V số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc.

3. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà Ngô Thị V đối với ông Trần Văn D và bà Nguyễn Phương L về việc phạt cọc 200.000.000 đồng.

Nhận định Tòa án:

[9] Trong trường hợp này, phải xác định hợp đồng đặt cọc này là hợp đồng độc lập nhằm đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trong đó quy định rõ nghĩa vụ của ông D, bà L là trong thời hạn 01 tháng phải hoàn thành các loại giấy tờ, thủ tục để đảm bảo các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 3 của Hợp đồng. Do ông D, bà L không thực hiện nghĩa vụ để hoàn thành các loại giấy tờ, thủ tục dẫn đến chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện giao dịch chuyển nhượng. Ông D, bà L vi phạm Hợp đồng đặt cọc nên phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận đặt cọc 200.000.000 đồng và phải chịu phạt 200.000.000 đồng theo quy định của Điều 4, Điều 5 của Hợp đồng. Đồng thời phải xác định hợp đồng đặt cọc có hiệu lực để từ đó không chấp nhận yêu cầu của bà V về việc hủy hợp đồng đặt cọc; chấp nhận yêu cầu của bà V về việc buộc ông D, bà L phải trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng.

[10] Việc Tòa án cấp sơ thẩm hủy Hợp đồng đặt cọc, nhưng lại buộc ông D, bà L trả số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc (thực hiện Hợp đồng) là mâu thuẫn. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định: “Như vậy, tại thời điểm diễn ra giao dịch đặt cọc mục đích để chuyển nhượng hai bên đều biết rõ tài sản đặt cọc là quyền sử dụng diện tích đất đang do ông D, bà L quản lý chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, bên bán chưa được thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất...” trên cơ sở đó tuyên bố hợp đồng đặt cọc

vô hiệu, đồng thời chỉ buộc ông D, bà L trả bà V 200.000.000 đồng tiền đặt cọc là không đúng.”[2]

Theo nội dung Quyết định giám đốc thẩm nêu trên thì: Bà V yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc với ông D và bà L; buộc ông D, bà L phải trả lại cho bà số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Và ở cấp sơ thẩm Tòa án tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V; ở giai đoạn phúc thẩm Tòa án lại xác định hợp đồng đặt cọc này bị vô hiệu. Nhưng khi vụ án này được giải quyết bằng thủ tục giám đốc thẩm thì phương án giải quyết của Tòa án cấp cao lại khác. Tòa án cấp cao cho rằng: “Ông D, bà L vi phạm Hợp đồng đặt cọc nên phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận đặt cọc 200.000.000 đồng và phải chịu phạt 200.000.000 đồng theo quy định của Điều 4, Điều 5 của Hợp đồng. Đồng thời phải xác định hợp đồng đặt cọc có hiệu lực để từ đó không chấp nhận yêu cầu của bà V về việc hủy hợp đồng đặt cọc; chấp nhận yêu cầu của bà V về việc buộc ông D, bà L phải trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng”. Như vậy, theo quan điểm của Tòa án cấp cao xác định ông D và bà L vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải thực hiện nghĩa vụ, chế tài đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là phải hoàn trả số tiền cọc và phạt cọc là đúng với tinh thần tại điểm a khoản 1 Mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP và khoản 2 Điều 328 BLDS 2015. Nhưng khi xét đến yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của bà V thì Tòa án cấp cao có nhận định là phải xác định hợp đồng đặt cọc có hiệu lực để từ đó buộc ông D, bà L phải trả toàn bộ số tiền mà mình đã nhận cọc và phạt cọc. Cách giải quyết của Tòa án cấp cao là thuyết phục và phù hợp với quy định pháp luật khi không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn và sau đó Tòa cấp cao đã có nhận xét cách xử lý của Tòa sơ thẩm “Việc Tòa án cấp sơ thẩm hủy Hợp đồng đặt cọc, nhưng lại buộc ông D, bà L trả số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc (thực hiện Hợp đồng) là mâu thuẫn”, sở dĩ Tòa cấp cao có quan điểm như vậy là bởi vì một khi đã tuyên hủy hợp đồng đặt cọc thì các bên sẽ phải hoàn trả lại cho nhau

những gì đã nhận, nội dung được thỏa thuận trong hợp đồng sẽ không có hiệu lực và yêu cầu của bà V về buộc ông D và bà L phải trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng cũng không được thực hiện khi ông D và bà L có vi phạm hợp đồng thì sẽ phải trả cọc và phạt cọc, nếu như theo hướng giải quyết của Tòa sơ thẩm thì đây là cách giải quyết bị mâu thuẫn đúng như trong phần nhận định của Tòa cấp cao đã nêu. Đồng thời, việc Tòa cấp cao xác định hợp đồng đặt cọc có hiệu lực, một mặt để công nhận hợp đồng đặt cọc có giá trị pháp lý để nội dung về chế tài đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc cũng có hiệu lực phát sinh nhằm ràng buộc trách nhiệm đối với bên vi phạm. Từ đó có cơ sở để buộc bị đơn (bên vi phạm) phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền cọc đã nhận và phạt cọc, sau khi bên vi phạm thực hiện chế tài đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc xong thì hợp đồng đặt cọc này sẽ đương nhiên bị chấm dứt theo khoản 1 Điều 422 BLDS 2015.

Thông qua Quyết định giám đốc thẩm số 42/2022/DS-GĐT, Tòa án cấp cao đã đưa ra hướng giải quyết thuyết phục, góp phần khắc phục những bất cập thường gặp trong thực tiễn xét xử, nơi mà không ít Tòa án các cấp chấp nhận yêu cầu hủy hoặc tuyên hủy hợp đồng đặt cọc nhưng vẫn áp dụng chế tài mất cọc hoặc phạt cọc khi có vi phạm, hướng xử lý như vậy là chưa phù hợp. Bởi lẽ, việc tuyên hủy hợp đồng đồng nghĩa với việc hợp đồng không còn hiệu lực pháp lý kể từ thời điểm giao kết và hệ quả là các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Đây là một quyết định có giá trị định hướng rõ rệt, cần được Tòa án các cấp nghiên cứu, vận dụng để giải quyết các vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc, nhằm bảo đảm sự minh bạch, chính xác trong việc xác định hậu quả pháp lý phát sinh từ việc vi phạm nghĩa vụ giao kết hợp đồng.

### **3. Kiến nghị**

Bất cập trong thực tiễn xét xử hiện nay về việc tuyên hủy hợp đồng đặt cọc nhưng vẫn buộc bên vi phạm chịu mất cọc hoặc phạt cọc là một vấn đề mâu thuẫn với bản chất pháp lý của việc hủy bỏ hợp đồng theo quy định Điều 427 BLDS 2015.

Thực trạng này không chỉ cho thấy sự thiếu thống nhất trong việc áp dụng pháp luật mà còn tìm ẩn nguy cơ xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch dân sự. Do đó, để khắc phục tình trạng này, tác giả có một số kiến nghị nhằm khắc phục tình trạng trên như sau:

*Thứ nhất*, cần thống nhất nhận thức và áp dụng đúng quy định của Điều 427 BLDS 2015 về hậu quả pháp lý của việc hủy bỏ hợp đồng. Khi Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc thì toàn bộ nội dung được thỏa thuận từ thời điểm giao kết không còn hiệu lực, các bên không còn bị ràng buộc bởi các nghĩa vụ và cũng không phải chịu các chế tài đã thỏa thuận. Theo đó, điều khoản về chế tài trong hợp đồng đặt cọc như: hoàn trả cọc và phạt cọc hoặc mất cọc luôn gắn liền với hiệu lực của hợp đồng không thể tiếp tục được áp dụng sau khi hợp đồng đã bị hủy bỏ. Tòa án các cấp cần nhận thức rõ rằng: Nếu xác định hợp đồng đặt cọc có hiệu lực và có bên vi phạm thì mới áp dụng chế tài hoàn trả cọc và phạt cọc hoặc mất cọc; ngược lại, nếu tuyên hợp đồng đặt cọc bị hủy bỏ thì phải áp dụng hậu quả pháp lý tương ứng là hoàn trả những gì đã nhận, không được đồng thời áp dụng chế tài đã thỏa thuận trong hợp đồng.

*Thứ hai*, cần phân biệt rõ giữa các trường hợp chấm dứt hợp đồng đặt cọc và hủy bỏ hợp đồng đặt cọc để từ đó lựa chọn phương án giải quyết phù hợp. Trong trường hợp các bên có thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng và đã thực hiện xong các chế tài đặt cọc thì hợp đồng được xem là chấm dứt theo Điều 422 BLDS 2015. Ngược lại, nếu phát sinh tranh chấp về việc vi phạm nghĩa vụ đặt cọc thì cần xác định lỗi và hiệu lực của hợp đồng để từ đó quyết định hậu quả pháp lý phù hợp. Không nên sử dụng thuật ngữ “Hủy hợp đồng” một cách tùy tiện, dẫn đến mâu thuẫn về hậu quả pháp lý như trong những bản án phân trên đã phân tích.

[1] Khoản 1 Mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP: “*Theo quy định tại Điều 130 Bộ luật Dân sự (sau đây viết tắt là BLDS) thì thoả thuận về đặt cọc là một giao dịch dân sự; do đó, việc đặt cọc chỉ có hiệu lực khi có đủ các điều kiện quy định tại Điều 131 BLDS và phải được lập thành văn bản (có thể lập thành văn bản riêng hoặc ghi trong hợp đồng chính)*”.

[2] Quyết định giám đốc thẩm số 42/2022/DS-GĐT Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

**Nguyễn Trần Anh Tú (Công ty Luật TNHH MTV Sao Kim TV)**

## **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Bộ luật Dân sự năm 2015.
2. Bản án số 05/2020/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội ngày 22/5/2020, <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-052020dsst-ngay-22052020-ve-tuyen-huy-hop-dong-dat-coc-140071>, truy cập ngày 9/7/2025.
3. Bản án số 28/2018/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn ngày 15/8/2018, <https://congbobanan.toaan.gov.vn/2ta143793t1cvn/chi-tiet-ban-an>, truy cập ngày 9/7/2025.
4. Bản án số 52/2024/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.
5. Quyết định giám đốc thẩm 42/2022/DS-GĐT ngày 26/5/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội,  
[https://anle.toaan.gov.vn/webcenter/ShowProperty?nodeId=/UCMServer/TA\\_ND295522](https://anle.toaan.gov.vn/webcenter/ShowProperty?nodeId=/UCMServer/TA_ND295522), truy cập ngày 8/7/2025.