***Hợp đồng đặt cọc là hợp đồng thường xuyên được sử dụng để bảo đảm giao kết, thực hiện một hợp đồng khác. Vậy hợp đồng đặt cọc có vô hiệu khi người nhận đặt cọc không đứng tên trên sổ đỏ không?***

**(1) Quy định của pháp luật về hợp đồng đặt cọc như thế nào?**

Theo [Điều 328 Bộ Luật Dân sự 2015](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Quyen-dan-su/Bo-luat-dan-su-2015-296215.aspx?anchor=dieu_328) quy định, đặt cọc là:

Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

Như vậy, hợp đồng đặt cọc là hợp đồng giao dịch dân sự, được giao kết bởi bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc, việc đặt cọc nhằm mục đích đảm bảo thực hiện hợp đồng hoặc giao kết hợp đồng hoặc đôi khi là cả hai.

Cũng theo quy định tại [Điều 328 Bộ Luật Dân sự 2015](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Quyen-dan-su/Bo-luat-dan-su-2015-296215.aspx?anchor=dieu_328), 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.

**(2) Hợp đồng đặt cọc có vô hiệu khi người nhận đặt cọc không đứng tên trên sổ đỏ không?**

Theo [Điều 117 Bộ Luật Dân sự 2015](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Quyen-dan-su/Bo-luat-dan-su-2015-296215.aspx?anchor=dieu_117), hợp đồng giao dịch dân sự sẽ có hiệu lực khi đáp ứng đủ các điều kiện sau:

- Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;

- Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;

- Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Theo đó, năng lực pháp luật dân sự của chủ thể tham gia hợp đồng được quy định tại [Điều 17 Bộ Luật Dân sự 2015](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Quyen-dan-su/Bo-luat-dan-su-2015-296215.aspx?anchor=dieu_17) bao gồm:

- Quyền nhân thân không gắn với tài sản và quyền nhân thân gắn với tài sản.

- Quyền sở hữu, quyền thừa kế và quyền khác đối với tài sản.

- Quyền tham gia quan hệ dân sự và có nghĩa vụ phát sinh từ quan hệ đó.

Từ các quy định trên có thể hiểu, khi giao kết hợp đồng giao dịch dân sự (hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng,...), các chủ thể phải đảm bảo các quyền sở hữu, quyền thừa kế đối với tài sản là đối tượng của hợp đồng giao dịch dân sự đó.

Do đó, khi giao kết hợp đồng đặt cọc mà người nhận đặt cọc chưa đứng tên trên sổ đỏ, tức là về mặt giấy tờ, người nhận đặt cọc chưa có quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất cho nên hợp đồng đặt cọc sẽ bị vô hiệu. Tuy nhiên, trên thực tế xét xử, có trường hợp người nhận đặt cọc không đứng tên sổ đỏ nhưng Tòa án vẫn tuyên bố hợp đồng không bị vô hiệu do nhiều yếu tố khác của vụ án.

Như vậy, phụ thuộc vào tình tiết của vụ án, mà hợp đồng đặt cọc sẽ bị tuyên vô hiệu hoặc không vô hiệu khi người nhận đặt cọc không đứng tên trên sổ đỏ.

**(3) Một số ví dụ thực tế**

**Ví dụ 1**

Ông K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 100m2 đứng tên bà M từ ông H. Ngày 07/10/2020, ông K (nguyên đơn) với ông H (bị đơn) ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với giá chuyển nhượng 1,2 tỉ đồng; phương thức thanh toán: Đặt cọc số tiền 100 triệu đồng, số tiền chuyển nhượng còn lại sẽ thanh toán khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng.

Tại thời điểm đặt cọc, ông K đã được ông H cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà M cũng như thông tin đối với thửa đất mà hai bên thỏa thuận đặt cọc. Tuy biết ông H vừa đặt cọc mua đất của bà M và đang trong quá trình đổi sổ nhưng ông K vẫn đồng ý giao kết hợp đồng đặt cọc với ông H. Thời hạn thực hiện giao dịch tại Văn phòng công chứng trong vòng 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông K đã giao cho ông H số tiền đặt cọc 100 triệu đồng và tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông H cam kết quyền sử dụng đất thỏa thuận chuyển nhượng không có tranh chấp, không quy hoạch và bao đổi sổ. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, qua tìm hiểu thông tin quy hoạch trên Cổng thông tin điện tử tỉnh B, phía nguyên đơn phát hiện phần đất mình thỏa thuận chuyển nhượng nằm trong quy hoạch con đường chiếm hơn 2/3 diện tích đất.

Sau khi phát hiện sự việc, nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ ông H để yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa hai bên đồng thời yêu cầu trả số tiền đặt cọc 100 triệu đồng đã nhận nhưng ông H không đồng ý. Nguyên đơn cho rằng, ông H đã vi phạm cam kết trong hợp đồng và tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông H không phải là chủ sử dụng đất nên ông H không có quyền ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 100 triệu đồng.

Cơ quan tiến hành tố tụng cho rằng, hợp đồng đặt cọc giữa ông K và ông H vi phạm điều kiện về chủ thể (tại thời điểm ông H nhận đặt cọc của ông K thì quyền sử dụng đất do bà M đứng tên) nên vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông H hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận cho ông K..

**Ví dụ 2**

Tương tự nội dung vụ án trên, khi người nhận đặt cọc (bên bán) chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại “hứa bán” cho người khác, tuy nhiên cơ quan tiến hành tố tụng lại cho rằng hợp đồng đặt cọc không vô hiệu.

Ngày 16/11/2020, nguyên đơn bà T và bị đơn ông L thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với phần đất có diện tích 176m2 với giá chuyển nhượng là 495 triệu đồng.

Nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn 50 triệu đồng, còn lại 440 triệu đồng hẹn đến ngày ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng thì giao hết. Đồng thời thỏa thuận nếu ngày ra văn phòng công chứng, bên A (ông L) không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất hay bị tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì sẽ đền cọc gấp hai lần cho bên B (bà T); bên B không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đặt cọc cho bên A.

Trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà T là người trực tiếp kiểm tra hiện trạng đất và xem xét thông tin bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Q đứng tên do ông L cung cấp nhưng bà T không có ý kiến phản đối.

Mặt khác, trước đó, ngày 15/11/2020, thì vợ chồng ông Q đã đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng với tài sản gắn liền với đất cho ông L thể hiện tại hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng thể hiện: “Sau khi ký hợp đồng này, bên B được phép đưa tài sản trên tham gia giao dịch mua bán”. Việc ông L chuyển nhượng lại phần đất trên cho bà H thì vợ chồng ông Q đều biết và đồng ý với giao dịch này.

Đến trước ngày hẹn ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thì nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vô hiệu, buộc bị đơn trả lại số tiền 50 triệu đồng cho nguyên đơn do phát hiện bị đơn chưa được cấp sổ đỏ đối với phần đất trên mà đang do ông Q đứng tên.

Trong vụ án này, cơ quan tiến hành tố tụng nhận định rằng việc ông L nhận đặt cọc của bà T để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Q biết và trước đó ông Q cũng đã nhận đặt cọc của ông L, thỏa thuận sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông L được quyền đưa tài sản tham gia giao dịch mua bán. Bà T cũng được ông L thông tin quyền sử dụng đất trên đang đứng tên ông Q và bà T không có ý kiến phản đối.

Do đó, Tòa án đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc bị đơn hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận.

>> Từ hai ví dụ trên, ta có thể thấy hợp đồng đặt cọc tuy là một hợp đồng thường xuyên được giao kết, mọi người thường nghĩ việc thực hiện hợp đồng đặt cọc sẽ khá là đơn giản.