HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 03/2026/NQ-HĐTP	*Hà Nội, ngày 18 tháng 8 năm 2026*

NGHỊ QUYẾT
Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về đặt cọc

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

Căn cứ Luật Tổ chức Tòa án nhân dân số 34/2024/QH15 *đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số* 81/2025/QH15, *Luật số 106/2025/QH15, Luật số* 116/2025/QH15, *Luật số* 142/2025/QH15 *và Luật số* 150/2025/QH15;

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13;

Căn cứ Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Bộ luật số 45/2019/QH14, Luật số 59/2020/QH14, Luật số 13/2022/QH15, Luật số 19/2023/QH15, Luật số 34/2024/QH15, Luật số 46/2024/QH15, Luật số 85/2025/QH15 và Luật số 142/2025/QH15;

Sau khi có ý kiến của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao và Bộ trưởng Bộ Tư pháp;

Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành Nghị quyết hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về đặt cọc.

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.

Điều 2. Hình thức của đặt cọc

1. Thỏa thuận đặt cọc là giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 116 của Bộ luật Dân sự. Hình thức của thỏa thuận đặt cọc được thực hiện theo quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự. Trường hợp luật khác có quy định thỏa thuận đặt cọc phải được thể hiện bằng văn bản thì phải tuân theo quy định đó.

2. Thỏa thuận đặt cọc có thể được thể hiện bằng hợp đồng riêng hoặc điều khoản ghi trong hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm.

Điều 3. Hiệu lực của đặt cọc

1. Thỏa thuận đặt cọc có hiệu lực khi có đủ các điều kiện quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự.

2. Thỏa thuận đặt cọc để bảo đảm giao kết, thực hiện hợp đồng mà có nội dung không rõ ràng dẫn tới hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện thì thỏa thuận đặt cọc có hiệu lực nếu đáp ứng điều kiện hướng dẫn tại khoản 1 Điều này.

Ví dụ: Các bên thỏa thuận đặt cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không rõ về kích thước, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất dẫn đến một trong các bên từ chối giao kết hợp đồng và yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Trường hợp này, hợp đồng đặt cọc có hiệu lực nếu đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự.

3. Thỏa thuận đặt cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng mà tại thời điểm đặt cọc, hợp đồng bị vô hiệu nếu được giao kết thì thỏa thuận đặt cọc có hiệu lực nếu đáp ứng điều kiện hướng dẫn tại khoản 1 Điều này.

Ví dụ: Các bên thỏa thuận đặt cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất chưa đứng tên của bên nhận đặt cọc và thời hạn cụ thể để bên nhận đặt cọc được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm chuyển nhượng cho bên đặt cọc. Hết thời hạn thỏa thuận, bên nhận đặt cọc không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu với lý do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nếu được giao kết. Trường hợp này, hợp đồng đặt cọc có hiệu lực nếu đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự.

Điều 4. Hiệu lực đối kháng với người thứ ba của đặt cọc

1. Thời điểm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba của đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

2. Khi đặt cọc phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba thì quyền truy đòi tài sản đặt cọc của bên nhận đặt cọc không thay đổi hoặc không chấm dứt trong trường hợp tài sản đặt cọc bị chuyển giao cho người khác do mua bán, tặng cho, trao đổi, chuyển nhượng, chuyển giao khác về quyền sở hữu; chiếm hữu, sử dụng hoặc được lợi về tài sản đặt cọc không có căn cứ pháp luật, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Trường hợp tài sản đặt cọc được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ và đặt cọc phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba thì thứ tự ưu tiên thanh toán của bên nhận đặt cọc được thực hiện theo quy định tại Điều 308 của Bộ luật Dân sự và luật khác có liên quan.

Ví dụ: A đặt cọc chiếc ô tô cổ được định giá 03 tỷ đồng cho B nhằm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có giá trị 02 tỷ đồng của B. A và B thỏa thuận nếu A vi phạm hợp đồng đặt cọc thì A phải chịu phạt cọc 01 tỷ đồng cho B và B phải trả lại chiếc ô tô cho A. Sau đó, B đồng ý để A thế chấp chiếc ô tô

cho Ngân hàng nhằm vay 01 tỷ đồng (Ngân hàng giữ giấy tờ đăng ký của chiếc ô tô và đã được thông báo về việc chiếc ô tô là tài sản đặt cọc), việc thế chấp đã được đăng ký theo đúng quy định của pháp luật. Trường hợp này, hiệu lực đối kháng với người thứ ba của đặt cọc phát sinh từ thời điểm B nhận được chiếc ô tô. Khi xảy ra tranh chấp, B được ưu tiên thanh toán cho khoản phạt cọc 01 tỷ đồng khi xử lý chiếc ô tô theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Dân sự.

Điều 5. Tài sản đặt cọc

1. Tài sản đặt cọc theo quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự là tiền, kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (Ví dụ: cổ phiếu, trái phiếu, tài sản số...). Tài sản đặt cọc phải không bị cấm, hạn chế giao dịch theo quy định của pháp luật, có thể giao cho bên nhận đặt cọc nắm giữ và xác định được giá trị bằng một khoản tiền nhất định tại thời điểm đặt cọc, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. 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.

3. Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác hoặc các bên có thỏa thuận khác, việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu chung làm tài sản đặt cọc được thực hiện như sau:

a) Trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung hợp nhất thì việc đặt cọc phải được sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu chung;

b) Trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung theo phần thì bên đặt cọc chỉ được đặt cọc phần tài sản thuộc quyền sở hữu của mình.

4. Giá trị bằng tiền của tài sản đặt cọc do các bên thỏa thuận. Trường hợp các bên không thỏa thuận giá trị của tài sản đặt cọc thì giá trị của tài sản đặt cọc được Tòa án xác định tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Điều 6. Xử lý vi phạm thỏa thuận đặt cọc

1. Trường hợp các bên không thỏa thuận về việc phạt cọc thì xử lý như sau:

a) 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, bên nhận đặt cọc phải trả cho bên đặt cọc một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc;

b) Nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc.

2. Trường hợp bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc thỏa thuận mức tiền phạt cọc vượt quá giá trị của hợp đồng được bảo đảm giao kết hoặc thực hiện thì Tòa án xem xét, quyết định mức tiền phạt cọc không vượt quá giá trị của hợp đồng tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

3. Trường hợp có tranh chấp về đặt cọc mà các bên không có thoả thuận khác về việc xử lý đặt cọc thì việc xử lý được thực hiện như sau:

a) Trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm giao kết hợp đồng hoặc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để bảo đảm giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm thực hiện hợp đồng, bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu thì phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Trường hợp cả hai bên cùng có lỗi hoặc do sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan thì không phạt cọc;

Ví dụ: A và B thỏa thuận đặt cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng thì B (bên nhận đặt cọc) phải hoàn tất các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, nếu vi phạm thì phải chịu phạt cọc. Hết thời hạn 03 tháng, B chưa được cấp Giấy chứng nhận do nguyên nhân đến từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền mặc dù B đã nộp hồ sơ đề nghị theo đúng quy định của pháp luật. Trường hợp này phải xác định việc B không thể thực hiện đúng cam kết là do trở ngại khách quan và không phải chịu phạt cọc.

b) Trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm giao kết hợp đồng, khi hợp đồng đã được giao kết, nếu trong quá trình thực hiện hợp đồng mới có vi phạm làm cho hợp đồng không được thực hiện hoặc mới phát hiện hợp đồng bị vô hiệu từng phần hoặc toàn bộ thì không phạt cọc. Việc giải quyết tranh chấp về vi phạm hợp đồng hoặc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo quy định của pháp luật.

4. Tòa án xem xét, chấp nhận yêu cầu tính lãi đối với khoản tiền đặt cọc theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự, không chấp nhận yêu cầu tính lãi đối với khoản tiền phạt cọc, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác hoặc các bên có thỏa thuận khác. Nghĩa vụ trả tiền lãi đối với khoản tiền đặt cọc được tính kể từ ngày tiếp theo liền kề của ngày phát sinh nghĩa vụ hoàn trả tiền đặt cọc.

5. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, nếu một bên vừa yêu cầu phạt cọc, vừa yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 419 của Bộ luật Dân sự thì Tòa án xem xét, chấp nhận yêu cầu phạt cọc và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

6. Trường hợp các bên có thỏa thuận nếu một bên vi phạm nghĩa vụ thì vừa phải chịu phạt cọc, vừa phải chịu phạt vi phạm theo quy định tại Điều 418 của Bộ luật Dân sự thì Tòa án xem xét, chấp nhận yêu cầu phạt cọc và không chấp nhận đối với yêu cầu phạt vi phạm.

Điều 7. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong một số trường hợp cụ thể

1. Vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết, thực hiện hợp đồng có đối tượng là bất động sản mà nơi cư trú, làm việc của bị đơn, nguyên

đơn và nơi có bất động sản khác nhau thì thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án được xác định theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Đối với hợp đồng đặt cọc đã được công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng thì thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án được xác định như sau:

a) Trường hợp các bên chỉ yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu với lý do việc công chứng hợp đồng vi phạm pháp luật về công chứng 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 theo quy định tại điểm m khoản 2 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Ví dụ: Ngày 11 tháng 11 năm 2026, ông A, bà B và ông D cùng ra Văn phòng công chứng số 3 có trụ sở tại xã X, tỉnh Y để công chứng hợp đồng đặt cọc bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, bà B và ông D. Ngày 28 tháng 11 năm 2026, chị C (là con gái và là đại diện hợp pháp của ông A, bà B) và ông D cùng có đơn yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng đặt cọc vô hiệu với lý do ông A bị bệnh nhồi máu não và loạn thần tuổi già nên không còn minh mẫn, sáng suốt. Trường hợp này, Tòa án có thẩm quyền giải quyết yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Y có phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ tương ứng với phạm vi địa giới của xã X.

b) Trường hợp các bên vừa tranh chấp hợp đồng đặt cọc, vừa yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu thì thẩm quyền của Tòa án được xác định theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 8. Thời hiệu khởi kiện

1. Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc, yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ hoặc yêu cầu khác về hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự và luật khác có liên quan; yêu cầu tuyên bố giao dịch đặt cọc vô hiệu theo quy định tại Điều 132 của Bộ luật Dân sự.

2. Tòa án không áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu đòi lại tài sản đặt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 155 của Bộ luật Dân sự.

Điều 9. Hiệu lực thi hành

1. Nghị quyết này được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 18 tháng 8 năm 2026 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 10 năm 2026.

2. Đối với bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng hướng dẫn tại Nghị quyết này để kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm hoặc tái thẩm, trừ trường hợp việc kháng nghị bản án, quyết định có căn cứ khác.

3. Quá trình thực hiện Nghị quyết, nếu có vướng mắc cần được hướng dẫn thì phản ánh về Tòa án nhân dân tối cao để hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung kịp thời./.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN

Nguyễn Văn Quảng

Nơi nhận:
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội (để giám sát);
- Ủy ban Pháp luật và Tư pháp của Quốc hội;
- Ủy ban Dân nguyện và Giám sát của Quốc hội;
- Ban Chỉ đạo Trung ương về hoàn thiện thể chế và thực thi pháp luật;
- Ban Nội chính Trung ương;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ (02 bản);
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Bộ Tư pháp;
- Các Thẩm phán TANDTC;
- Các TAND và TAQS các cấp (để thực hiện);
- Các đơn vị thuộc TANDTC (để thực hiện);
- Cơ sở dữ liệu quốc gia về pháp luật, Bộ Tư pháp;
- Cổng Thông tin điện tử TANDTC (để đăng tải);
- Lưu: VT (TANDTC, Vụ PC&QLKH-P2).