

NHỮNG BẤT CẬP VỀ TIỀN ĐẶT CỌC TRONG HỢP ĐỒNG KINH DOANH NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

VŨ THẾ HOÀI *
NGUYỄN HUỲNH QUỐC CƯỜNG**

Bài viết nghiên cứu về quy định pháp luật liên quan đến tiền đặt cọc trong hợp đồng kinh doanh nhà ở và công trình xây dựng theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, trong đó phân tích quy định giới hạn mức tiền đặt cọc nhằm bảo vệ quyền lợi người mua, chỉ ra những thách thức trong việc áp dụng và giám sát quy định này trong thực tiễn, so sánh với kinh nghiệm quốc tế và đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật.

Từ khóa: Luật Kinh doanh bất động sản; tiền đặt cọc; bảo vệ người mua; thị trường bất động sản; Việt Nam.

The article examines the legal regulations governing deposit payments in contracts for the commercial sale of housing and construction works under the 2023 Law on Real Estate Business. It analyzes provisions on deposit limits aimed at protecting buyers' interests, identifies challenges in implementing and supervising these regulations in practice, compares them with international experiences, and proposes solutions to improve the legal framework.

Keywords: Law on Real Estate Business; deposit; buyer protection; real estate market; Vietnam.

NGÀY NHẬN: 12/01/2026 NGÀY PHẢN BIỆN, ĐÁNH GIÁ: 17/3/2026 NGÀY DUYỆT: 17/4/2026

DOI: <https://doi.org/10.59394/qlnn.363.2026.1478>

1. Đặt vấn đề

Những năm gần đây, thị trường bất động sản Việt Nam đã có những bước phát triển mạnh mẽ, trở thành một trong những lĩnh vực kinh tế trọng điểm, thu hút lượng lớn vốn đầu tư và đóng góp quan trọng vào tăng trưởng kinh tế quốc gia. Hoạt động giao dịch bất động sản ngày càng sôi động, với số lượng lớn các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê và kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng được giao kết. Tuy nhiên, cùng với sự phát triển nhanh chóng đó, các

tranh chấp liên quan đến giao dịch bất động sản cũng có xu hướng gia tăng, nhất là các vấn đề xoay quanh tiền đặt cọc.

Việc áp dụng đặt cọc giúp tạo ra sự ràng buộc giữa các bên trước khi hợp đồng chính thức được ký kết, thể hiện thiện chí của bên mua và bảo đảm quyền lợi cho bên bán. Tuy nhiên, trong thực tiễn, việc xác định bản chất pháp lý, giá trị và hậu quả pháp lý của

* TS, Trường Đại học Sài Gòn

** ThS, Trường Đại học Tài chính - Marketing

tiền đặt cọc vẫn còn nhiều quan điểm khác nhau. Không ít trường hợp phát sinh tranh chấp khi một bên từ chối giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Do vậy, việc nghiên cứu xác định tiền đặt cọc trong hợp đồng kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng theo *Luật Kinh doanh bất động sản* hiện hành là cần thiết, từ đó, làm rõ bản chất pháp lý của tiền đặt cọc, giúp các bên tham gia giao dịch hiểu được quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của mình, hạn chế tranh chấp và hoàn thiện khuôn khổ pháp lý của hoạt động kinh doanh bất động sản ở Việt Nam.

2. Quy định về xác định tiền đặt cọc trong hợp đồng kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng

Theo khoản 1 Điều 328 *Bộ luật Dân sự* năm 2015 quy định: “1. 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”. Đây là khái niệm chung áp dụng cho các loại giao dịch đặt cọc, bao gồm cả giao dịch bất động sản.

Trong hợp đồng kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng, tiền đặt cọc có thể được hiểu là khoản tiền mà bên mua (hoặc thuê mua) giao cho chủ đầu tư hoặc bên bán nhằm bảo đảm việc giao kết hợp đồng mua bán (hoặc thuê mua) nhà ở, công trình xây dựng. Điều này được cụ thể thông qua quy định tại khoản 5 Điều 23 *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023: “5. Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng từ bên đặt cọc để mua, thuê mua khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của *Luật* này. Thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán, cho thuê mua nhà ở,

công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng”.

Như vậy, tiền đặt cọc trong hoạt động kinh doanh bất động sản có ba đặc điểm:

(1) *Về mặt chức năng pháp lý*, tiền đặt cọc là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo Điều 292 *Bộ luật Dân sự* năm 2015, bởi vì đây không phải là hợp đồng mua bán chính thức mà là công cụ bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng đó trong tương lai. Đặt cọc khi chuyển nhượng nhà đất không phải là hợp đồng chuyển nhượng, mua bán về bất động sản¹.

(2) *Về cơ chế hoạt động*, tiền đặt cọc tạo ra sự ràng buộc pháp lý qua cơ chế “phạt cọc”: bên đặt cọc từ chối giao dịch thì mất tiền cọc; bên nhận cọc từ chối thì phải trả gấp đôi. Khi hợp đồng được thực hiện, tiền đặt cọc được hoàn trả hoặc trừ vào nghĩa vụ thanh toán. Đây chính là yếu tố phân biệt cơ bản phân biệt giữa đặt cọc với tiền thanh toán trước hay tiền giữ chỗ.

(3) *Về giới hạn giá trị*, khác với đặt cọc trong các giao dịch dân sự thông thường (không có giới hạn theo Điều 328 *Bộ luật Dân sự* năm 2015), tiền đặt cọc trong kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng bị giới hạn tối đa 5% giá trị giao dịch theo *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023². Đây là quy định mang tính đặc thù nhằm ngăn chặn việc lạm dụng đặt cọc để huy động vốn trái phép. Cần phân biệt tiền đặt cọc với các khái niệm liên quan, như: tiền giữ chỗ là khoản tiền để ưu tiên lựa chọn sản phẩm, thường được hoàn trả khi khách hàng không mua, không có cơ chế phạt cọc gấp đôi. Tiền ký quỹ là khoản tiền gửi cho bên thứ ba trung lập (ngân hàng, môi giới) thay vì giao trực tiếp với bên nhận cọc. Tiền thanh toán trước là việc thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng đã ký kết, không phải biện pháp bảo đảm.

Hiện nay, trong pháp luật hiện hành quy định, tiền đặt cọc trong hợp đồng kinh

doanh nhà ở, công trình xây dựng là một quy định pháp lý đặc thù: vừa mang bản chất của biện pháp bảo đảm theo khoản 3 Điều 292 *Bộ luật Dân sự* năm 2015, vừa chịu sự điều chỉnh riêng của pháp luật chuyên ngành về kinh doanh bất động sản với những giới hạn cụ thể về mức đặt cọc, điều kiện thu tiền cọc và trách nhiệm của các bên. Việc xác định mức tiền đặt cọc được quy định rõ trong *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023 về giới hạn tối đa đối với khoản tiền đặt cọc trong giao dịch bất động sản. Quy định này đánh dấu sự chuyển biến mạnh mẽ từ giai đoạn tự do hóa sang giai đoạn có sự quản lý của Nhà nước nhằm bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và ổn định thị trường bất động sản.

Thứ nhất, về việc xác định mức tiền đặt cọc trong giao dịch bất động sản được quy định lần đầu tiên trong *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023. Đặt cọc là một trong chín biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, cụ thể quy định tại khoản 1 Điều 328 *Bộ luật Dân sự* năm 2015. Biện pháp này được sử dụng để bảo đảm cho việc giao kết hoặc thực hiện hợp đồng giữa các chủ thể, đặc biệt phổ biến trong các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán bất động sản³. Mặc dù được sử dụng rộng rãi nhờ vào sự đơn giản và hiệu quả trong các giao dịch dân sự⁴ nhưng trước *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023, hệ thống pháp luật Việt Nam hầu như không có quy định chuyên biệt nào về mức đặt cọc trong lĩnh vực bất động sản. Vì vậy, trong quan hệ nghĩa vụ, để nghĩa vụ được thực hiện một cách tận tâm và thiện chí đòi hỏi rất nhiều ở ý chí tự giác của các bên, tuy nhiên, không phải lúc nào các bên cũng thực hiện nghĩa vụ một cách đầy đủ⁵.

Qua tham khảo kinh nghiệm của các nước châu Á, đặc biệt là ở Trung Quốc cho thấy, việc giới hạn mức đặt cọc tại Điều 586 *Bộ luật Dân sự Trung Quốc* năm 2021 quy

định: “Các bên có thể thỏa thuận một bên cung cấp tiền đặt cọc cho bên kia như một biện pháp bảo đảm cho nghĩa vụ. Quy tắc về tiền đặt cọc do các bên thỏa thuận. Số tiền đặt cọc không được vượt quá 20% số tiền của chủ thể hợp đồng chính, và phần vượt quá không có hiệu lực của một khoản đặt cọc”⁶. So với mức 20% của Trung Quốc, mức 5% của Việt Nam thể hiện sự thận trọng hơn nhiều. Sự khác biệt này phản ánh đặc thù của thị trường bất động sản Việt Nam với nhiều vấn đề tồn tại về pháp lý dự án, năng lực tài chính của chủ đầu tư, mức độ minh bạch thông tin, trình độ nhận thức pháp luật của người tiêu dùng còn hạn chế. Việc Việt Nam lựa chọn mức trần thấp hơn Trung Quốc gấp 4 lần là do: (1) Thị trường bất động sản Việt Nam còn non trẻ và chưa có cơ chế giám sát chặt chẽ; (2) Số lượng dự án “treo”, chủ đầu tư thiếu năng lực vẫn còn nhiều, cần có biện pháp bảo vệ mạnh mẽ hơn; (3) Việc kiểm soát đặt cọc chủ yếu nhằm mục đích để thăm dò thị trường.

Về bản chất hầu hết các quốc gia đều công nhận cơ chế phạt cọc gấp đôi đối với bên vi phạm. Qua nghiên cứu Điều 587 *Bộ luật Dân sự Trung Quốc*⁷ cho thấy tương đồng với khoản 2 Điều 328 *Bộ luật Dân sự* năm 2015. Việt Nam đã kế thừa truyền thống pháp luật của các quốc gia châu Á trong việc thiết kế quy định đặt cọc. Vì vậy, đặt cọc là biện pháp bảo đảm cho việc giao kết hoặc thực hiện hợp đồng, phạt cọc là biện pháp để bảo vệ quyền lợi cho bên đặt cọc hoặc bên nhận cọc, khi bên kia từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng⁸. Bên cạnh việc giới hạn tỷ lệ, *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023 còn đặt ra yêu cầu về nội dung tối thiểu của thỏa thuận đặt cọc: phải ghi rõ giá bán và diện tích. Yêu cầu này có ý nghĩa quan trọng trong việc minh bạch hóa thông tin và ngăn chặn hành vi lợi dụng. Đồng thời, ghi rõ giá bán ngay từ thời điểm đặt cọc nhằm

“khóa chặt” giá giao dịch, bảo vệ người mua khỏi rủi ro biến động bất lợi về giá.

Thứ hai, đối với quy định về việc xác định điều kiện để được thu tiền đặt cọc, *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023 yêu cầu bảo đảm bất động sản phải được đưa vào kinh doanh, từ đó, thiết lập hệ thống phân biệt rõ ràng giữa hai loại hình bất động sản với những yêu cầu khác biệt tương ứng với mức độ rủi ro. Đối với nhà ở đã hình thành, điều kiện tương đối rõ ràng: phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng đất; không tranh chấp; không bị kê biên. Các điều kiện này tương đồng với điều kiện chung để bất động sản được chuyển nhượng theo *Luật Đất đai* năm 2024, tạo sự nhất quán trong hệ thống pháp luật.

Đối với nhà ở hình thành trong tương lai - loại giao dịch chiếm tỷ trọng lớn trên thị trường nhưng tiềm ẩn nhiều rủi ro hơn, khoản 2 Điều 24 *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023 quy định được đưa vào kinh doanh khi có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất; giấy phép xây dựng; thông báo khởi công; giấy tờ về nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật. Chủ đầu tư phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Quy định “một trong các” này thể hiện sự thay đổi đáng kể so với pháp luật trước đây. *Luật* cũng đã khắc phục bằng cách quy định riêng điều kiện thu tiền đặt cọc nhưng chỉ yêu cầu “một trong các” thay vì toàn bộ các giấy tờ như đối với hợp đồng mua bán. Điều này thể hiện sự linh hoạt hơn trong giai đoạn đặt cọc - giai đoạn tiền hợp đồng. Theo đó, có bốn loại giấy tờ là: (1) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cơ sở pháp lý quan trọng nhất, chứng minh chủ đầu tư có quyền hợp pháp đối với khu đất thực hiện dự án; (2) Giấy phép xây dựng chứng minh dự án được cơ quan có thẩm quyền cho phép triển khai theo đúng quy hoạch và tiêu

chuẩn kỹ thuật; (3) Thông báo khởi công chỉ mang tính thông báo hành chính về việc bắt đầu thi công, không phải giấy phép nên mức độ chặt chẽ thấp hơn; (4) Giấy nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật chứng minh dự án đã hoàn thành một phần công trình cơ sở hạ tầng. Việc đặt cả bốn loại giấy tờ với trọng số pháp lý khác nhau vào vị trí ngang bằng, làm cho một dự án chỉ mới có “thông báo khởi công” - giấy tờ có tính ràng buộc pháp lý thứ yếu và chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay giấy phép xây dựng (tức là chưa rõ ràng về quyền pháp lý đối với đất đai và quyền được phép xây dựng có thể được phép thu tiền đặt cọc).

Thứ ba, về việc xác định mối quan hệ giữa tiền đặt cọc và chế độ thanh toán hợp đồng, *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023 đã thiết lập một hệ thống ràng buộc chặt chẽ nhằm kiểm soát dòng tiền từ người mua về chủ đầu tư trong suốt quá trình thực hiện giao dịch. Việc thanh toán trong mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc. Đối với thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, tổng số tiền thanh toán trước khi bàn giao không được vượt quá 50% giá trị nhà ở. Quy định này không chỉ đơn thuần xác định tỷ lệ thanh toán mà còn tạo ra mối liên hệ logic và tất yếu giữa hai giai đoạn: đặt cọc (trước khi ký hợp đồng mua bán) và thanh toán theo hợp đồng (sau khi giao kết).

Việc quy định tiền đặt cọc được tính vào lần thanh toán đầu tiên có hai ý nghĩa quan trọng: (1) Xác định rõ bản chất pháp lý của tiền đặt cọc không phải là khoản chi phí độc lập mà là một phần của tổng giá trị hợp đồng, sẽ được trừ vào nghĩa vụ thanh toán của người mua; (2) Giới hạn tổng số tiền chủ đầu tư được thu trước khi bàn giao nhà nhằm ngăn chặn rủi ro cho người mua: nếu lần đầu chỉ được thu 30% (trong đó có 5%

tiền cọc), người mua chỉ phải bỏ ra 25% nữa khi ký hợp đồng chính thức, giảm gánh nặng tài chính và rủi ro trong giai đoạn dự án chưa hoàn thành.

Thứ tư, về việc xác định trách nhiệm của chủ đầu tư trong hoạt động thu tiền đặt cọc, *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023 đã thiết lập những quy định chặt chẽ nhằm tăng cường tính minh bạch và trách nhiệm giải trình. Chủ đầu tư không được ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Quy định về xác định tiền đặt cọc trong *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023 phản ánh xu hướng tăng cường can thiệp của Nhà nước vào thị trường bất động sản nhằm bảo vệ người tiêu dùng và bảo đảm ổn định thị trường bất động sản. So với *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2014 theo hướng tự do hóa, *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023 chuyển sang kiểm soát chặt chẽ hơn thông qua giới hạn mức đặt cọc, quy định điều kiện thu tiền cụ thể, giới hạn thanh toán trước, cấm ủy quyền, yêu cầu thông báo cơ quan quản lý nhà nước.

So với quốc tế, Việt Nam đang học hỏi từ mô hình châu Á và châu Âu nhưng với những điều chỉnh phù hợp bối cảnh. Về mức đặt cọc, Việt Nam áp dụng mức trần 5% - thấp hơn nhiều so với Trung Quốc (20%), phản ánh sự thận trọng và bảo vệ người tiêu dùng mạnh hơn trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động. Về yêu cầu minh bạch, Việt Nam học hỏi từ các nước phát triển về việc ghi rõ giá bán và diện tích, tăng cường công khai thông tin. Tuy nhiên, hệ thống pháp luật Việt Nam hiện hành vẫn chưa tiếp cận đầy đủ các thông lệ quản lý tiên tiến đang được áp dụng tại nhiều thị trường phát triển, đặc biệt liên quan đến cơ chế bảo đảm an toàn tài chính và bảo vệ quyền lợi của bên mua trong giai đoạn trước hợp đồng.

3. Một số vấn đề đặt ra và đề xuất giải pháp

Mặc dù *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023 đã đạt được những tiến bộ đáng kể trong việc thiết lập khung pháp lý về tiền đặt cọc, song sau hơn một năm triển khai thực thi, một số bất cập vẫn còn tồn tại.

Một là, về cơ chế bảo vệ tiền đặt cọc, một bất cập nghiêm trọng của pháp luật hiện nay là chưa có quy định về việc ký quỹ bắt buộc hoặc bất kỳ cơ chế giám sát nào đối với tiền đặt cọc sau khi chủ đầu tư thu từ người mua. Theo quy định hiện hành, sau khi thu tiền đặt cọc, chủ đầu tư được toàn quyền quản lý và sử dụng số tiền này. *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023 không quy định chủ đầu tư phải gửi tiền vào tài khoản riêng biệt, không yêu cầu phải có sự giám sát của bên thứ ba, cũng không có cơ chế bảo lãnh để bảo đảm người mua sẽ nhận lại được tiền nếu giao dịch không thành công. Điều này dẫn đến nhiều rủi ro thực tế: chủ đầu tư có thể sử dụng tiền đặt cọc vào mục đích khác ngoài dự án (đầu tư vào dự án khác, chi trả nợ...); khi dự án gặp khó khăn tài chính hoặc chủ đầu tư phá sản hoặc trong trường hợp chủ đầu tư cố tình chiếm đoạt, người mua rất khó có thể thu hồi được tiền. Thực trạng này càng trở nên nghiêm trọng khi nhiều dự án bất động sản trong những năm gần đây gặp vấn đề: chủ đầu tư bỏ trốn, dự án bị bỏ hoang, hàng trăm người mua đã đặt cọc và thanh toán tiền nhưng không nhận được nhà cũng không đòi được tiền⁹.

Do vậy, Việt Nam cần thiết lập Quỹ Bảo vệ người mua nhà do các chủ đầu tư và doanh nghiệp bất động sản đóng góp, sử dụng để bồi thường cho người mua trong các trường hợp chủ đầu tư vi phạm, phá sản hoặc không thể hoàn trả tiền và yêu cầu chủ đầu tư phải có bảo lãnh ngân hàng hoặc bảo hiểm đối với tiền đặt cọc và các khoản thanh toán trước khi bàn giao nhà đối với dự án nhà ở hình thành trong tương lai.

Hai là, về hậu quả pháp lý khi vi phạm quy định, khoản 5 Điều 8 *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023 liệt kê “thu tiền trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai không đúng quy định” là hành vi bị nghiêm cấm, nhưng không quy định rõ ràng hậu quả pháp lý cụ thể đối với hợp đồng đặt cọc khi chủ đầu tư vi phạm mức trần 5%. Theo quy định tại Điều 117, Điều 122 *Bộ luật Dân sự* năm 2015, giao dịch dân sự bị vô hiệu khi có nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên, việc áp dụng nguyên tắc này vào trường hợp cụ thể gặp nhiều khó khăn: nếu coi toàn bộ hợp đồng đặt cọc vô hiệu, người mua sẽ được nhận lại tiền nhưng mất đi cơ hội mua nhà trong trường hợp họ vẫn muốn tiếp tục giao dịch; nếu coi hợp đồng vẫn có hiệu lực, việc vi phạm của chủ đầu tư chưa bị xử lý thỏa đáng. Sự không rõ ràng này dẫn đến thực tiễn xét xử chưa thống nhất: có tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu toàn bộ, có tòa án chỉ tuyên phần vượt quá không có hiệu lực, có tòa án xem đây là vi phạm hợp đồng và buộc bồi thường thiệt hại.

Vì vậy, Việt Nam cần quy định cụ thể trong văn bản hướng dẫn: hợp đồng đặt cọc vẫn có hiệu lực nhưng phần tiền cọc vượt quá 5% không có giá trị của tiền đặt cọc theo quy định tại Điều 328 *Bộ luật Dân sự* năm 2015 phải được hoàn trả ngay cho người mua; chủ đầu tư vi phạm bị xử phạt hành chính tương đương 5 - 10% mức vốn pháp định có thể bị đình chỉ hoạt động kinh doanh bất động sản từ 6 tháng đến 12 tháng; trường hợp tái phạm lần hai trở lên có thể bị xử lý thu hồi giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh bất động sản.

Ba là, về thời điểm đặt cọc, tính chất pháp lý của hợp đồng đặt cọc và văn bản áp dụng, đây là bất cập căn bản nhất mà *Bộ luật Dân sự* năm 2015 và Điều 23 *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023 chưa giải quyết rõ ràng, tạo ra khoảng trống pháp lý

nghiêm trọng bị các chủ đầu tư và doanh nghiệp bất động sản lợi dụng để thu tiền đặt cọc trước khi dự án đủ điều kiện pháp lý, gây thiệt hại cho người mua và làm mất ổn định thị trường bất động sản. Ở Việt Nam, phần lớn các giao dịch đặt cọc xảy ra ở thời điểm trước khi có hợp đồng mua bán chính thức, người mua thường sẽ đặt cọc để “giữ chỗ” hoặc “ưu tiên lựa chọn” sản phẩm, sau đó mới ký hợp đồng mua bán khi dự án được cho là đủ điều kiện. Tại thời điểm đặt cọc, hợp đồng mua bán chính thức chưa được ký kết, do đó, về mặt logic pháp lý, hợp đồng đặt cọc là một văn bản độc lập.

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 chưa xây dựng một khung pháp lý rõ ràng về hình thức và nội dung của thỏa thuận đặt cọc. Mặc dù, Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ ban hành một số mẫu hợp đồng kinh doanh bất động sản kèm phụ lục nhưng không có mẫu hợp đồng đặt cọc; điều này tạo khoảng trống cho phép chủ đầu tư tự soạn thảo các văn bản như “hợp đồng đặt cọc”, “phiếu giữ chỗ” hay “thỏa thuận thiện chí”, dẫn tới sự thiếu thống nhất về mặt hình thức pháp lý và làm phát sinh rủi ro trong thực tiễn giao dịch. Tại Điều 24 *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023 quy định về điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh cũng mới chỉ đề cập điều kiện để đưa vào kinh doanh nhưng không làm rõ mối quan hệ giữa việc đưa vào kinh doanh và thu tiền đặt cọc.

Ngoài ra, pháp luật hiện hành chỉ đặt ra yêu cầu mang tính nguyên tắc rằng chủ đầu tư chỉ được thu tối đa 5% giá trị giao dịch dưới hình thức đặt cọc khi dự án đã đủ điều kiện “đưa vào kinh doanh”. Tuy nhiên, quy định này lại chưa xác định cụ thể thời điểm nào trong quá trình chuẩn bị và triển khai dự án thì được phép thu tiền đặt cọc và chưa thiết lập tiêu chí pháp lý tối thiểu rõ ràng để làm căn cứ xác định điều kiện thu tiền cọc.

Hệ quả là các doanh nghiệp và chủ đầu tư lợi dụng để mở bán sớm và thu tiền đặt cọc khi dự án mới chỉ có thông báo khởi công, chưa có đầy đủ các giấy tờ pháp lý cần thiết khác. Chủ đầu tư diễn giải quy định một cách có lợi cho mình, thu tiền từ người mua dựa trên cam kết chuyển nhượng mà bản thân chưa có quyền thực hiện. Các doanh nghiệp tự soạn thảo “phiếu giữ chỗ”, “giấy hẹn giao dịch”, “thỏa thuận đặt cọc” với nội dung ghi “sẽ ký hợp đồng mua bán khi dự án đủ điều kiện” mà không có thời hạn cụ thể, không ghi rõ điều kiện pháp lý cần đáp ứng, không có cơ chế bảo vệ người mua khi dự án chậm tiến độ hoặc không hoàn thành.

Để khắc phục các bất cập này, đề xuất ban hành nghị định hướng dẫn chi tiết hoặc thông tư của Bộ Xây dựng quy định nhằm xác định rõ hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản là hợp đồng độc lập, có tính chất thương mại; ban hành mẫu hợp đồng đặt cọc thống nhất, bắt buộc áp dụng, phải ghi rõ: thông tin dự án chi tiết (tên, địa chỉ, quy mô, chủ đầu tư), thông tin sản phẩm cụ thể (vị trí chính xác, diện tích, giá bán đã bao gồm VAT và các khoản chi phí theo quy định của pháp luật), các điều kiện pháp lý cụ thể dự án phải đáp ứng trước khi ký hợp đồng mua bán (phải có đầy đủ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy phép xây dựng, không tranh chấp, không kê biên), thời hạn tối đa để ký hợp đồng mua bán (không quá 6 tháng kể từ ngày đặt cọc), quyền và nghĩa vụ cụ thể của các bên, điều kiện và thủ tục hoàn trả tiền đặt cọc; quy định rõ thời điểm và điều kiện thu tiền đặt cọc là hợp đồng đặt cọc chỉ được phép giao kết khi dự án đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện để chuyển nhượng bất động sản.

4. Kết luận

Việc xác định tiền đặt cọc trong hợp đồng kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 là bước tiến quan trọng nhằm minh

bạch hóa giao dịch và bảo vệ quyền lợi của các bên tham gia trên thị trường bất động sản ở Việt Nam. Tuy nhiên, thực tế triển khai còn nhiều khó khăn do thiếu cơ chế giám sát chặt chẽ và quy định chưa hoàn chỉnh về việc quản lý tài khoản đặt cọc, xử lý vi phạm và bảo đảm công khai, minh bạch thông tin cho người tiêu dùng. Do đó, cần tiếp tục hoàn thiện thể chế pháp luật, tăng cường công tác quản lý nhà nước và nâng cao nhận thức pháp luật cho các chủ thể tham gia giao dịch bất động sản nhằm tạo dựng môi trường kinh doanh thực sự bền vững, an toàn và hiệu quả cho thị trường bất động sản ở Việt Nam trong thời gian tới. □

Chú thích:

1. Những điểm mới đáng chú ý của Luật Kinh doanh bất động sản 2023. <https://baophapluat.vn>, ngày 17/10/2024.
2. Luật Kinh doanh bất động sản 2023: Những nội dung mới về nguyên tắc kinh doanh bất động sản. <https://lsvn.vn>, ngày 08/7/2024.
3. Đặt cọc và đối tượng của đặt cọc theo pháp luật dân sự Việt Nam. <https://lsvn.vn>, ngày 02/01/2024.
4. Đặt cọc và chức năng của đặt cọc theo quy định pháp luật dân sự Việt Nam hiện hành? <https://thuvienphapluat.vn>, ngày 29/11/2024.
5. Một số vướng mắc trong quy định đặt cọc ở Bộ luật Dân sự 2015. <https://tapchitoaan.vn>, ngày 22/02/2022.
6. The National People's Congress of the People's Republic of China, Civil Code of the People's Republic of China, Article 586. <http://npcobserver.com>, truy cập ngày 20/12/2025.
7. Civil Code of the People's Republic of China (2020). Article 587. <https://www.registrationchina.com>, truy cập ngày 20/12/2025.
8. Cần sửa đổi, bổ sung Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 để bảo vệ quyền lợi cho bên đặt cọc khi hợp đồng không được giao kết vì trở ngại khách quan. <http://toaandaklak.gov.vn>, ngày 22/8/2023.
9. Dự án chung cư bỏ hoang 6 năm tại TP. Hồ Chí Minh: Chủ đầu tư hầu tòa, lừa đảo gần 500 tỷ của cư dân. <https://www.dnse.com.vn>, ngày 16/8/2025.