

Lưu ý khuyến nghị cho doanh nghiệp khi soạn thảo, giao kết hợp đồng đặt cọc, nhất là trong lĩnh vực bất động sản

*Đặt cọc là thỏa thuận của các bên xác lập việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc tài sản có giá trị để đảm bảo cho một hợp đồng sẽ thực hiện. Việc đặt cọc có thể giao kết riêng thành một hợp đồng đặt cọc độc lập, hoặc các bên có quyền thỏa thuận ghi nhận điều khoản đặt cọc vào hợp đồng đã ký kết. Việc lập hợp đồng đặt cọc giúp các bên có điều kiện thỏa thuận chi tiết hơn, rõ ràng hơn về đặt cọc và các nghĩa vụ phát sinh xoay quanh khoản tiền đặt cọc. Vậy, khi hợp đồng chính bị vô hiệu thì hiệu lực của hợp đồng đặt cọc sẽ như thế nào? Đây là lưu ý cho các bên khi ký kết hợp đồng đặt cọc, nhất là đối với hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất.*

1. Hợp đồng đặt cọc được sử dụng khá phổ biến trong nhiều giao dịch dân sự hiện nay, nhất là trong hợp đồng mua bán bất động sản. Vậy, trong trường hợp hợp đồng chính vô hiệu thì liệu hợp đồng đặt cọc có bị vô hiệu theo không?

- Hợp đồng chính và hợp đồng đặt cọc là hai hợp đồng khác nhau nên hợp đồng chính vô hiệu không đương nhiên dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

- Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP quy định bên nào có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu thì phải chịu phạt cọc, tức cũng nhằm ám chỉ hợp đồng đặt cọc vẫn có thể có hiệu lực...

2. Lưu ý, khuyến nghị cho các bên khi thỏa thuận, giao kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc để tránh những rủi ro và tranh chấp không đáng có

- Việc xác định bên vi phạm hợp đồng đặt cọc sẽ dựa trên nguyên nhân vì sao không thể ký kết, thực hiện hợp đồng.

- Hợp đồng đặt cọc nên quy định chi tiết trách nhiệm, công việc của mỗi bên để có thể ký/ thực hiện hợp đồng; từ đó xác định được bên nào là bên vi phạm nếu không ký/ thực hiện hợp đồng được.

- Trong trường hợp đặt cọc để ký hợp đồng mua bán thì cần phải thỏa thuận rõ các điều khoản chính của hợp đồng mua bán, tránh trường hợp sau này một bên cố tình không thỏa thuận được các điều khoản của hợp đồng mua bán, dẫn đến ký hợp đồng không được là do lỗi của cả hai bên hoặc hai bên đều không có lỗi.

- Các bên cần xem xét, nghiên cứu hợp đồng đặt cọc trước khi ký kết, thực hiện một cách kỹ lưỡng và cụ thể về các điều khoản trong hợp đồng liên quan đến vấn đề hoàn trả tiền đặt cọc và phạt cọc. Trong trường hợp các bên đồng ý về việc không phải chịu phạt cọc thì cần thỏa thuận một cách cụ thể, rõ ràng trong hợp đồng ngay từ ban đầu.