BÌNH LUẬN ÁN LỆ SỐ 79/2025/AL VỀ ĐẠI DIỆN ĐẶT CỌC BẢO ĐẢM GIAO KẾT HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐANG THẾ CHẤP

TS VŨ THỊ DIỆU THÚY
Khoa Luật Dân sự, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh
Faculty of Civil Law, Ho Chi Minh City University of Law
Email: vtdthuy@hcmulaw.edu.vn

Tóm tắt

Bài viết đi sâu bình luận Án lệ số 79/2024/AL nhằm phân tích, đánh giá hai giải pháp quan trọng mà Án lệ đưa ra: thứ nhất, về khả năng đặt cọc để bảo đảm chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang thế chấp; thứ hai, về khả năng giao kết đặt cọc thông qua người được ủy quyền. Không chỉ làm rõ cơ sở pháp lý của giải pháp mà Án lệ đưa ra, bài viết còn xác định những tình huống tương tự cho phép áp dụng Án lệ này trong tương lai.

Từ khóa: *án lệ, đặt cọc, ủy quyền, thế chấp quyền sử dụng đất*

Abstract

This article provides an in-depth commentary on Precedent No. 79/2024/AL, aiming to analyze and evaluate the two significant legal solutions established therein. First, it examines the permissibility of entering into a deposit agreement to secure the transfer of mortgaged land use rights. Second, it analyzes the possibility of concluding a deposit agreement through an authorized representative. Beyond elucidating the legal rationale underpinning these solutions, the article identifies analogous circumstances in which this Precedent may be applied in future cases.

Keywords: *precedent, deposit, authorized representative, mortgage of land use right*

DOI: https://doi.org/10.70236/khplvn.840
Ngày nhận bài: 12/02/2026 **Ngày duyệt đăng: 15/8/2026**

Vị trí nội dung án lệ: Đoạn 11, 12, 13 và 14 phần "Nhận định của Tòa án".

Khái quát nội dung của án lệ:

- Tình huống án lệ 1: *Các bên xác lập hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Bên đặt cọc biết đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng nhưng vẫn xác lập hợp đồng đặt cọc.*

- Giải pháp pháp lý 1: *Trường hợp này, Tòa án phải xác định hợp đồng đặt cọc là hợp đồng độc lập và có hiệu lực.*

- Tình huống án lệ 2: *Bên nhận đặt cọc không có quyền sở hữu đối với tài sản chuyển nhượng, không có quyền thực hiện chuyển nhượng tài sản, nhưng được chủ sở hữu tài sản ủy quyền giao kết hợp đồng đặt cọc. Bên đặt cọc biết nhưng không phản đối.*

- Giải pháp pháp lý 2: *Trường hợp này, Tòa án phải xác định bên nhận đặt cọc có quyền xác lập hợp đồng đặt cọc và hợp đồng đặt cọc có hiệu lực.*

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ: Khoản 2 Điều 3, Điều 117 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

NỘI DUNG ÁN LỆ

"[11] Qua xem xét quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng, thấy rằng: tại Biên bản lấy lời khai đối chất ngày 15/8/2022, bà Tuyết N thừa nhận "Do có nhu cầu mua đất ở Đ nên tôi thỏa thuận mua đất với ông Đ và ông Đ trực tiếp điện thoại cho tôi xuống xem đất ở xã S. Tuy nhiên ở xã S quá xa nên có quay lại thị trấn T và thỏa thuận mua 02 lô đất 4011, 4012 với ông Đ. Khi thỏa thuận mua bán đất với ông Đ thì chị M có mặt, chị M có nói giá trị 1.500.000.000 đồng/01 lô và chị M có gọi điện thoại cho chị K để chị K nói chuyện với tôi xin ứng tiền cọc 01 tỷ để lấy số trong Ngân hàng C phòng giao dịch G ra. Ngày 17/4/2022, tôi có gọi điện thoại cho chị K phàn

nàn về việc giá mua đất cao và trình bày ngày 16/4/2022 rơi vào ngày thứ bảy nên rời sang ngày 19/4/2022". Tại các phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, bà Tuyết N thừa nhận giữa bà với ông Đ có quan hệ họ hàng với nhau, hợp đồng đặt cọc do bà soạn rồi đưa cho ông Đ ký, số tiền đặt cọc do bà trực tiếp chuyển khoản cho ông Đ.

[12] Như vậy, có căn cứ xác định trong quá trình tham giao dịch giữa bà Tuyết N với ông Đ, chị Hoàng K, chị Hoàng M đã có sự thỏa thuận và thống nhất với nhau về số tiền đặt cọc, giá chuyển nhượng, thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng: đồng thời, bà Tuyết N đã biết 02 thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của các con ông Đ là chị Hoàng K và chị Hoàng M đang thế chấp tại Ngân hàng C và đồng ý để ông Đ thay mặt chị Hoàng K và chị Hoàng M ký hợp đồng đặt cọc. Do đó, bà Tuyết N cho rằng ông Đ không đủ tư cách về mặt chủ thể để ký hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở.

[13] Căn cứ quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự thì hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2022 đã thỏa mãn đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự nên hợp đồng này được xác định là hợp pháp, có hiệu lực buộc các bên phải thực hiện. Việc bà Tuyết N từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Hoàng K và chị Hoàng M với lý do giá đất chuyển nhượng quá cao là vi phạm thỏa thuận đặt cọc, lỗi hoàn toàn thuộc về bà Tuyết N nên bà Tuyết N phải chịu mất cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[14] Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc các đương sự đều biết 02 thửa đất 4011 và 4012 đang thế chấp tại ngân hàng, nhưng vẫn tiến hành ký kết hợp đồng nên hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2022 bị vô hiệu là lỗi của hai bên; từ đó, xét xử buộc ông Đ trả lại tiền cọc 1.000.000.000 đồng cho bà Tuyết N là không phản ánh đúng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bởi lẽ, theo sự thỏa thuận và thống nhất của các bên thì đến ngày 19/4/2022, các bên phải thực hiện việc ký kết và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, trường hợp đến ngày 19/4/2022 mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký kết và công chứng được do tài sản thế chấp tại ngân hàng chưa được giải chấp thì mới xác định bên nhận cọc có lỗi. Mặt khác, hợp đồng đặt cọc là hợp đồng độc lập, việc các bên thỏa thuận đặt cọc để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên trong thời gian tài sản đang thế chấp tại ngân hàng không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng đặt cọc."

Dẫn nhập

Trong thực tiễn, trường hợp đặt cọc nhằm bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi quyền sử dụng đất (QSDĐ) đang được dùng làm tài sản thế chấp cho ngân hàng là rất phổ biến.

Việc đặt cọc trong trường hợp như trên có hợp pháp không khi không có sự đồng ý của bên nhận thế chấp? Đây là vấn đề có nhiều cách hiểu khác nhau. Bên cạnh đó, việc đặt cọc thông thường do chính người có QSDĐ tiến hành, nhưng đôi khi việc nhận đặt cọc này còn được tiến hành thông qua ủy quyền đại diện.

Trong bối cảnh đó, Án lệ số 79/2025/AL (Án lệ số 79) ra đời đã đưa ra hướng xử lý cho các vấn đề trên. Thông qua việc bình luận, có thể thấy Tòa án nhân dân tối cao theo hướng công nhận hiệu lực của đặt cọc bảo đảm việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đang được thế chấp. Đồng thời, Án lệ số 79 cũng có hướng xử lý đối với vấn đề ủy quyền xác lập đặt cọc.

1. Hiệu lực của đặt cọc bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang thế chấp

Khả năng đặt cọc. Theo khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 (BLDS năm 2015), "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".

Thực tế, đặt cọc để bảo đảm việc giao kết hợp đồng mua bán/chuyển nhượng tài sản khá phổ biến và bên có tài sản hoàn toàn có thể xác lập đặt cọc để bảo đảm việc bán/chuyển nhượng khi tài sản của họ không bị hạn chế định đoạt. Nhưng trong một số trường hợp, chủ sở hữu của tài sản có thể bị hạn chế quyền định đoạt và ví dụ điển hình của tình huống này chính là khi tài sản đang được thế chấp. Bởi lẽ, theo quy định về thế chấp trong BLDS năm 2015, bên thế chấp "Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp" (khoản 8 Điều 320), trừ trường hợp đối với hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh (khoản 4 Điều 321); hoặc nếu được bên nhận thế chấp đồng ý; hoặc theo quy định của luật (khoản 5 Điều 321). Với các quy định này, cần phải hiểu rằng bên có tài sản không được bán/chuyển nhượng tài sản đang thế chấp nếu không được bên thế chấp đồng ý (khi không là hàng hóa luân chuyển); nhưng hoàn toàn có thể bán/chuyển nhượng tài sản đang thế chấp khi được bên nhận thế chấp đồng ý. Thực tế lại thường xảy ra trường hợp bên có tài sản đang thế chấp không lập tức xác lập hợp đồng mua bán/chuyển nhượng tài sản đang thế chấp, mà chỉ xác lập hợp đồng đặt cọc để bảo đảm việc giao kết hợp đồng mua bán/chuyển nhượng tài sản này sẽ diễn ra trong tương lai.

Từ đó, câu hỏi đặt ra là việc đặt cọc như vậy có hợp pháp không khi chưa có sự đồng ý của bên nhận thế chấp?

Cách hiểu khác nhau. Quy định về đặt cọc và quy định về thế chấp hiện nay chưa có hướng xử lý cụ thể đối với vấn đề vừa nêu nên đã dẫn tới những cách hiểu khác nhau.[1] Trong bản án nguồn của Án lệ số 79, "Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc các đương sự đều biết 02 thửa đất 4011 và 4012 đang thế chấp tại ngân hàng, nhưng vẫn tiến hành ký kết hợp đồng nên hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2022 bị vô hiệu là lỗi của hai bên". Nhận định này của tòa sơ thẩm và tòa phúc thẩm đã đồng nhất việc đặt cọc với hành vi định đoạt tài sản thế chấp, từ đó tuyên vô hiệu hợp đồng cọc. Thực ra, quan điểm tương tự cho rằng hợp đồng cọc vô hiệu trong trường hợp này đã được tìm thấy trong nhiều bản án và Toà án khi tuyên vô hiệu đặt cọc thường dựa trên cơ sở khoản 8 Điều 320 BLDS năm 2015, theo đó bên thế chấp có nghĩa vụ "không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp", trừ trường hợp tài sản thế chấp là hàng hóa luân chuyển trong sản xuất, kinh doanh (khoản 4 Điều 321 BLDS năm 2015) hoặc có sự đồng ý của bên nhận thế chấp (khoản 5 Điều 321 BLDS năm 2015). Ví dụ, trong một bản án vào năm 2022, Toà án nhận định: "tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc ông M biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh H và chị H đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - chi nhánh D M Châu, nên việc các bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thế chấp là trái quy định pháp luật (Điều 320 của Bộ luật Dân sự); do đó hợp đồng đặt cọc vô hiệu".[2] Phương án tương tự cũng được tìm thấy trong một bản án năm 2025 khi Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã viện dẫn khoản 8 Điều 320 BLDS năm 2015 để tuyên vô hiệu hợp đồng cọc giữa các bên với lý do: tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng cọc để bảo đảm cho việc chuyển nhượng QSDĐ thì thửa đất vẫn đang thế chấp cho ngân hàng

1 Nguyễn Thị Vân Anh, "Hợp đồng đặt cọc có vô hiệu khi bảo đảm cho việc chuyển nhượng QSDĐ đang thế chấp tại ngân hàng?", *Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử*, 2023, https://tapchitoaan.vn/hop-dong-dat-coc-co-vo-hieu-khi-bao-dam-cho-viec-chuyen-nhuong-quyen-su-dung-dat-dang-the-chap-tai-ngan-hang8521.html, truy cập ngày, 26/5/2026.

2 Bản án số 305/2022/DS-PT ngày 05/12/2022 của TAND tỉnh Tây Ninh.

và đặt cọc không có sự đồng ý của ngân hàng "nên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015".[3]

Tuy nhiên, Tòa án nhân dân cấp cao trong vụ việc nguồn của Án lệ số 79 lại theo hướng khác khi giám đốc thẩm, vì xét rằng "hợp đồng đặt cọc là hợp đồng độc lập, việc các bên thỏa thuận đặt cọc để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên trong thời gian tài sản đang thế chấp tại ngân hàng không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng đặt cọc". Trên thực tế, hướng xét xử này cũng đã tồn tại ở vụ việc khác. Chẳng hạn trong một tranh chấp theo đó tại thời điểm giao kết hợp đồng cọc nhằm bảo đảm việc chuyển nhượng QSDĐ mà QSDĐ này cũng đang được thế chấp cho ngân hàng, Tòa án đã khẳng định "việc thế chấp này cũng không ảnh hưởng gì đến hiệu lực của hợp đồng đặt cọc" với lý giải rằng "sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, nếu ông M, bà S xóa thế chấp tại Ngân hàng thì các bên có quyền giao kết hợp đồng chuyển nhượng".[4]

Có thể thấy, với Tòa giám đốc thẩm trong vụ việc nguồn của Án lệ số 79, ngay cả khi hợp đồng chuyển nhượng không thể giao kết do tài sản chuyển nhượng chưa được giải chấp, đây cũng không phải căn cứ tuyên vô hiệu hợp đồng cọc, mà chỉ có thể là căn cứ xác định lỗi của bên nhận đặt cọc, dẫn tới việc bên nhận đặt cọc phải chịu phạt cọc vì trong Nội dung án lệ có nêu: "trường hợp đến ngày 19/4/2022 mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký kết và công chứng được do tài sản thế chấp tại ngân hàng chưa được giải chấp thì mới xác định bên nhận cọc có lỗi". Hướng của Tòa giám đốc thẩm nhìn nhận đặt cọc là một hợp đồng mang tính độc lập so với hợp đồng được bảo đảm giao kết bằng đặt cọc. Đặt cọc chỉ ràng buộc các bên vào nghĩa vụ giao kết hợp đồng trong tương lai chứ chưa dịch chuyển quyền sở hữu/ chuyển QSDĐ, nên không làm tổn hại đến quyền của bên nhận thế chấp. Bởi lẽ, "nên hiểu "giao kết" là giai đoạn mà hợp đồng chưa chuyển sang thời điểm có hiệu lực".[5] Nói cách khác, Tòa giám đốc thẩm trong bản án này đi theo hướng hiệu lực của hợp đồng đặt cọc phải được đánh giá một cách độc lập so với hợp đồng dự định giao kết được bảo đảm bởi đặt cọc. Quan điểm công nhận hiệu lực độc lập của đặt cọc cũng được tìm thấy trong pháp luật Pháp. Tuy nhiên, thay vì nhìn đặt cọc dưới lăng kính của một biện pháp bảo đảm như pháp luật Việt Nam, pháp luật Pháp lại thường xem đặt cọc *(les arrhes)* như cái "giá" mà các bên đã dự liệu cho việc hủy cam kết.[6] Về sự khác biệt này, có tác giả nhận xét nếu người Pháp đề cao quyền rút khỏi dự định, hủy bỏ hợp đồng, tức không tiếp tục, không duy trì hợp đồng thì pháp luật Việt Nam lại đề cao sự duy trì, tiếp tục hợp đồng.[7] Như vậy, theo cách tiếp cận của người Pháp, đặt cọc lúc này chỉ là một cơ chế cho phép các bên giải phóng khỏi cam kết hứa mua/bán với cái "giá" tương đương giá trị tài sản đặt cọc, còn khi hợp đồng mua bán được giao kết một cách hoàn hảo thì khoản đặt cọc này sẽ trở thành một chứng cứ cho sự tồn tại của hợp đồng giữa các bên.[8] Với quan niệm này, dễ dàng nhận thấy tính độc lập của đặt cọc trong tương quan với hợp đồng mua bán mà các bên hướng tới. Như vậy, dù cách tiếp cận không giống nhau, nhưng cả pháp luật Pháp và Án lệ số 79 đều thống nhất ở việc xem đặt cọc là một quan hệ độc lập so với hợp đồng chuyển nhượng tài sản. Chính vì thế, việc tài sản sẽ chuyển nhượng đang bị thế chấp không ảnh

3 Bản án số 441/2025/DS-PT ngày 23/9/2025 của TAND tỉnh Vĩnh Long.
4 Bản án số 25/2021/DS-PT ngày 09/7/2021 của TAND tỉnh Quảng Nam.
5 Đỗ Văn Đại, *Luật các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ Việt Nam: Bản án và bình luận bản án (xuất bản lần thứ 4),* Tập 2, Nxb. Hồng Đức, 2021, tr. 171.
6 Philippe Rémy, "Promesse synallagmatique de vente: la clause de dédit est-elle une clause pénale ?", *RTD civ,* 1990, tr. 514.
7 Đỗ Văn Đại, *tldd* (5), tr. 178-179.
8 Jamel Djoudi, "Arrhes", *Répertoire de droit civil*, Dalloz, 2018, đoạn 2.

hưởng đến hiệu lực của đặt cọc. Điều này dẫn tới một hệ quả pháp lý quan trọng: xác định có "phạt cọc" hay không. Bởi lẽ, "phạt cọc" phải được xem như một hậu quả pháp lý phát sinh từ hợp đồng cọc có hiệu lực, dự liệu cho trường hợp các bên vi phạm nghĩa vụ giao kết hoặc nghĩa vụ thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận.

Hướng của Án lệ. Phân tích trên cho thấy những cách hiểu khác nhau về khả năng đặt cọc để bảo đảm việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đang được thế chấp (khi chưa có sự đồng ý của bên thế chấp), dẫn tới những hệ quả pháp lý rất khác nhau. Trước thực trạng đó, việc có án lệ là cần thiết để thống nhất cách hiểu trong thực tiễn.

Trả lời vấn đề này, Án lệ số 79 đã đưa ra hướng giải quyết thể hiện thông qua "Nội dung án lệ", được khái quát như sau: "Các bên xác lập hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Bên đặt cọc biết đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng nhưng vẫn xác lập hợp đồng đặt cọc. Trường hợp này, Tòa án phải xác định hợp đồng đặt cọc là hợp đồng độc lập và có hiệu lực".

Ở đây, hướng giải quyết về khả năng đặt cọc để bảo đảm việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản đang thế chấp đã được ấn định và cách hiểu thứ nhất nêu trên (xem hợp đồng đặt cọc là vô hiệu) sẽ không có giá trị pháp lý còn cách hiểu thứ hai (công nhận hiệu lực của hợp đồng đặt cọc) trở thành pháp luật thực định. Như vậy, từ Án lệ số 79, cần hiểu thống nhất rằng đặt cọc để bảo đảm việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là hoàn toàn có thể dù QSDĐ đang được thế chấp, kể cả không có sự đồng ý của bên thế chấp. Ở đây, Án lệ công nhận hợp đồng đặt cọc khi "bên đặt cọc biết đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng nhưng vẫn xác lập hợp đồng đặt cọc" nên dù tài sản là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng mà việc giao kết được bảo đảm bởi đặt cọc đang bị thế chấp và các bên biết việc đó thì hiệu lực của đặt cọc vẫn không bị ảnh hưởng.

Tính thuyết phục của Án lệ. Ở khía cạnh văn bản, BLDS năm 2015 chỉ hạn chế bên thế chấp "bán" tài sản thế chấp (chuyển nhượng QSDĐ là một dạng "bán" theo quy định này) trong khi đặt cọc để bán (hay chuyển nhượng) chưa phải là "bán" nên không thể áp dụng cứng nhắc Điều 320 BLDS cho đặt cọc. Nói cách khác, hiện chỉ có quy định "cấm bán" tài sản đang thế chấp, song không có quy định "cấm đặt cọc" để bảo đảm việc bán (chuyển nhượng) tài sản thế đang thế chấp, nên đặt cọc trường hợp này không vi phạm điều cấm của luật. Án gốc và Án lệ số 79 đã chính xác khi không xác định quan hệ giữa các bên đã là mua bán/chuyển nhượng (phải là mua bán/chuyển nhượng thì mới cần có sự đồng ý của bên nhận thế chấp); mà ở đây chỉ là "các bên thỏa thuận đặt cọc để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" (Nội dung án lệ) và chỉ là "đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" (Khái quát nội dung án lệ). Ở đây, nghĩa vụ được bảo đảm là "nghĩa vụ giao kết", chứ không phải nghĩa vụ chuyển QSDĐ vốn là nghĩa vụ sẽ phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ một khi được xác lập hợp pháp. Đây cũng là lập luận được Tòa giám đốc thẩm trong bản án nguồn của Án lệ số 79 nhấn mạnh tại đoạn [14] phần nhận định (trở thành Nội dung án lệ). Về bản chất, nghĩa vụ giao kết này có thể hiểu là một "lời hứa" (cam kết) giữa các bên sẽ tham gia vào hợp đồng chuyển nhượng; mà nghĩa vụ giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì không bị hạn chế bởi việc QSDĐ này đang bị thế chấp cũng như bị cấm chuyển nhượng nếu không có sự đồng ý của ngân hàng. Bởi lẽ, bên nhận đặt cọc hoàn toàn có thể xóa thế chấp, hoặc được ngân hàng đồng ý cho chuyển nhượng, trong khoảng thời gian từ thời điểm ký hợp đồng cọc đến thời

điểm các bên chính thức ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Như tình huống trong Án lệ số 79, việc ngân hàng không biết về ý định chuyển nhượng, tại thời điểm các bên ký đặt cọc, căn bản không làm triệt tiêu toàn bộ khả năng đồng ý cho chuyển nhượng của chủ thể này. Điều 320 BLDS năm 2015 chỉ cấm bên thế chấp tự ý định đoạt tài sản thế chấp, bao gồm bán tài sản, mà không có sự đồng ý của bên nhận thế chấp; tức là chừng nào chưa thực sự có hành vi chuyển nhượng tài sản thế chấp, thì chưa thể bị xem là vi phạm điều cấm. Mặt khác, cấm bán không đồng nghĩa với cấm "hứa bán" tài sản thế chấp, vốn vẫn đang thuộc sở hữu của bên thế chấp, với hàm ý rằng tài sản này hoàn toàn có thể được giải chấp ở thời điểm các bên chính thức xác lập hợp đồng chuyển nhượng.

Ngoài ra, một trong những lý do quan trọng của việc tuyên vô hiệu hợp đồng cọc trong trường hợp này là việc xem tài sản chuyển nhượng chính là đối tượng của hợp đồng cọc. Tuy nhiên, cách hiểu này không chính xác, bởi lẽ đối tượng của hợp đồng cọc phải là tài sản đặt cọc, tức là "khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác" theo quy định của Điều 328 BLDS năm 2015, chứ không phải là QSDĐ, vốn là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đang hướng tới.[9] Như vậy, việc tuyên vô hiệu hợp đồng cọc do QSDĐ ở thời điểm đặt cọc đang thuộc diện cấm chuyển nhượng theo Điều 320 BLDS năm 2015 (trừ khi có sự đồng ý của bên nhận thế chấp) vô hình trung đã đồng nhất đối tượng của hợp đồng cọc với đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng mà việc giao kết đang được bảo đảm bằng đặt cọc.

Hơn nữa, đặt cọc được BLDS ghi nhận là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, ở đây là nghĩa vụ giao kết hợp đồng mua bán/chuyển nhượng, nên có tính độc lập nhất định so với quan hệ nghĩa vụ được bảo đảm, tức so với hợp đồng mua bán/chuyển nhượng mà nó hướng tới việc bảo đảm giao kết/thực hiện. Do đó, ở thời điểm đặt cọc, dù hợp đồng mà đặt cọc hướng tới bảo đảm việc giao kết chưa thể được xác lập (vì bên có tài sản "Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho"), đặt cọc vẫn có hiệu lực khi đáp ứng điều kiện có hiệu lực của riêng nó. Đó cũng là cơ sở pháp lý mà Án lệ số 79 đã đưa ra để ghi nhận cách hiểu thứ hai nêu trên. Cụ thể, quyết định gốc đã công nhận hợp đồng cọc giữa các bên "đã thỏa mãn đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự nên hợp đồng này được xác định là hợp pháp, có hiệu lực buộc các bên phải thực hiện" (đoạn [13] nội dung án lệ).

Có thể nói, Án lệ số 79 đã khẳng định việc tài sản bị thế chấp chỉ làm hạn chế quyền định đoạt của chủ sở hữu nhưng không triệt tiêu hoàn toàn quyền này kể cả trong khoảng thời gian thế chấp. Cách tiếp cận tương tự cũng được tìm thấy trong pháp luật Pháp, nhưng Tòa án Pháp thậm chí còn "cởi mở" hơn khi trong một án lệ ngày 18/6/2008, Tòa Phá án Pháp đã khẳng định nguyên tắc: "sự tồn tại của một quyền ưu tiên hoặc một thế chấp trên một bất động sản không làm cản trở việc bán bất động sản đó hoặc việc đăng ký một vật quyền bảo đảm mới trên tài sản này".[10] Như vậy, thế chấp ở Pháp không hề làm hạn chế quyền định đoạt của chủ sở hữu tài sản (bên thế chấp), thậm chí việc thực thi quyền này cũng không cần có sự đồng ý của bên nhận thế chấp. Giải pháp này của Tòa Phá án thực tế không hề xung đột với quyền và lợi ích của bên nhận thế chấp. Bởi lẽ, theo BLDS Pháp, bên nhận thế chấp vẫn được bảo vệ thông qua quyền truy đòi tài sản và cơ chế đăng ký nhằm công khai giao dịch.[11]

9 Nguyễn Thị Vân Anh, "Hợp đồng đặt cọc có bị vô hiệu theo hợp đồng chính?", *Tạp chí Luật sư Việt Nam*, số 6, 2023, tr. 45-46.
10 Civ. 3ème., 18 juin 2008, n° 07-15.129, Bull. 2008, III, n° 109.
11 Nguyên văn khoản 1 Điều 2454 BLDS Pháp: *"En cas d'aliénation de l'immeuble, l'hypothèque le suit entre les mains du tiers acquéreur"*.

Xác định hoàn cảnh tương tự. Mục đích của án lệ là vận dụng hướng giải quyết trong vụ việc được phát triển thành án lệ cho các vụ việc tương tự trong tương lai như tinh thần của khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 04/2019/NQ-HĐTP.

Trong Án lệ số 79, chúng ta thấy đặt cọc để bảo đảm việc chuyển nhượng QSDĐ đang thế chấp tại tổ chức tín dụng nên nếu hoàn cảnh pháp lý có nội dung tương tự là đặt cọc để bảo đảm việc chuyển nhượng QSDĐ đang thế chấp tại tổ chức tín dụng (tình huống rất phổ biến) thì Án lệ số 79 đương nhiên được áp dụng dù thời điểm thế chấp và thời điểm đặt cọc không trùng với thời điểm có trong vụ việc tạo ra Án lệ số 79 (đặt cọc vào năm 2022).

Án lệ số 79 xoay quanh đặt cọc bảo đảm việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đang được thế chấp, song trên thực tế, những đối tượng chuyển nhượng không là QSDĐ (ví dụ nhà) cũng rất phổ biến. Đây có thể xem là "tình huống pháp lý tương tự" với Án lệ số 79. Hơn nữa, ngoài thế chấp được tiến hành tại tổ chức tín dụng, nếu bên nhận thế chấp là cá nhân thì cũng có thể áp dụng Án lệ này.

Ngoài ra, bên có tài sản còn có thể bị hạn chế quyền định đoạt trong hoàn cảnh khác như khi tài sản bị cầm cố (khoản 4 Điều 312 BLDS năm 2015). Đây cũng là "tình huống pháp lý tương tự" để áp dụng Án lệ số 79. Trên thực tế, hạn chế quyền định đoạt còn xảy ra khi tài sản đang có tranh chấp, đang bị kê biên (Điều 45 Luật Đất đai năm 2024). Trong những trường hợp này, chúng ta cũng cân nhắc áp dụng Án lệ số 79 khi Án lệ này đã ghi nhận hiệu lực của đặt cọc trên cơ sở tính độc lập của nó.

2. Ủy quyền đại diện xác lập đặt cọc bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang thế chấp

Khả năng ủy quyền đại diện. Về nguyên tắc, một hợp đồng chỉ có thể được xác lập bởi các bên có tư cách giao kết, nói cách khác đảm bảo điều kiện về chủ thể theo điểm a khoản 1 Điều 117 BLDS năm 2015. Vì thế, trong đại đa số trường hợp, hợp đồng được trực tiếp giao kết bởi chủ thể tham gia quan hệ hợp đồng đó. Tuy nhiên, trên thực tế, thông qua cơ chế đại diện, các bên trong hợp đồng hoàn toàn có thể ủy quyền cho một bên thứ ba tiến hành giao kết thay mình. Khoản 2 Điều 134 BLDS năm 2015 đã công nhận quan hệ này khi cho phép: "Cá nhân, pháp nhân có thể xác lập, thực hiện giao dịch dân sự thông qua người đại diện. Cá nhân không được để người khác đại diện cho mình nếu pháp luật quy định họ phải tự mình xác lập, thực hiện giao dịch đó".

Nếu bên nhận đặt cọc là pháp nhân, việc xác lập đặt cọc đương nhiên phải thông qua đại diện. Nhưng đối với bên nhận cọc là cá nhân, việc xác lập đặt cọc có thể được tiến hành thông qua đại diện theo ủy quyền không? Thông thường bên nhận cọc chính là chủ sở hữu tài sản mà đặt cọc bảo đảm việc chuyển nhượng/mua bán. Nhưng không ít trường hợp người nhận đặt cọc không phải chủ sở hữu mà chỉ là người thay mặt chủ sở hữu. Từ đó, câu hỏi đặt ra là liệu chủ sở hữu có thể ủy quyền cho người thứ ba đứng ra xác lập đặt cọc nhằm bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ hay không? Nếu có, việc ủy quyền này có cần nhận được sự đồng ý của bên đặt cọc để hợp đồng cọc có hiệu lực?

Nếu văn bản chưa thực sự rõ về vấn đề này khi đoạn 2 khoản 2 Điều 134 nêu trên chưa cho biết khi nào pháp luật quy định cá nhân "phải tự mình xác lập, thực hiện giao dịch" thì Án lệ số 79 đã có câu trả lời.

Hướng xử lý của Án lệ. Trong tranh chấp nguồn của Án lệ số 79, người trực tiếp giao kết hợp đồng đặt cọc là ông Đ và bà Tuyết N. Tuy nhiên trên thực tế, QSDĐ mà các bên hướng tới chuyển nhượng không phải của ông Đ mà là của hai con gái ông – bà M và bà K. Như đã phân tích, bản chất của đặt cọc là biện pháp nhằm bảo đảm "lời hứa"

giao kết, cụ thể hơn trong trường hợp này, đó là "lời hứa" chuyển nhượng QSDĐ. Mà về nguyên tắc, chỉ chủ sở hữu, với quyền định đoạt tài sản, mới có quyền "hứa bán" tài sản của mình. Chính vì lẽ đó, bà Tuyết N (bên đặt cọc) cho rằng ông Đ không đủ tư cách về mặt chủ thể để ký hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, Án lệ số 79 đã áp dụng lý thuyết đại diện ủy quyền để giải thích tính hợp lệ của hành vi "thay mặt" nhận đặt cọc trong trường hợp này, từ đó xác định hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều kiện về chủ thể và vì thế không vô hiệu. Cụ thể, đoạn [12] Nội dung án lệ theo hướng: một mặt các bên (bao gồm cả hai con ông Đ)"đã có sự thỏa thuận và thống nhất với nhau về số tiền đặt cọc, giá chuyển nhượng, thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng". Nói cách khác, các nội dung cơ bản của hợp đồng đặt cọc vẫn được thỏa thuận dựa trên ý chí của các chủ sở hữu. Mặt khác, "bà Tuyết N đã biết 02 thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của các con ông Đ là chị Hoàng K và chị Hoàng M đang thế chấp tại Ngân hàng C và đồng ý để ông Đ thay mặt chị Hoàng K và chị Hoàng M ký hợp đồng đặt cọc. Do đó, bà Tuyết N cho rằng ông Đ không đủ tư cách về mặt chủ thể để ký hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở".

Như vậy, từ giải pháp đưa ra bởi Án lệ cần hiểu rằng, nếu hợp đồng đặt cọc cho việc mua bán/chuyển nhượng không được giao kết bởi chủ sở hữu của tài sản mua bán/chuyển nhượng, lúc này cần thỏa mãn đồng thời hai điều kiện để hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều kiện về chủ thể: người đứng ra ký hợp đồng đặt cọc phải được chủ sở hữu ủy quyền giao kết hợp đồng cọc (i), bên đặt cọc biết và, phần Khái quát nội dung án lệ nhấn mạnh, "không phản đối" (ii).

Tính thuyết phục của Án lệ. Ở góc độ văn bản, khoản 1 Điều 134 BLDS năm 2015 định nghĩa đại diện là "việc cá nhân, pháp nhân (sau đây gọi chung là người đại diện) nhân danh và vì lợi ích của cá nhân hoặc pháp nhân khác (sau đây gọi chung là người được đại diện) xác lập, thực hiện giao dịch dân sự". Như vậy, hai yếu tố để nhận diện quan hệ đại diện chính là việc người đại diện "nhân danh" người được đại diện và hành vi thực hiện bởi người đại diện phải "vì lợi ích" của người được đại diện.

Đây cũng là hai yếu tố giúp Tòa giám đốc thẩm, trong án gốc, xác định tồn tại quan hệ đại diện giữa chủ thể đứng ra thay mặt ký đặt cọc và "bên nhận đặt cọc" thực sự, từ đó "cứu" hiệu lực của hợp đồng cọc. Cụ thể, Tòa án đã nhận định: *Thứ nhất,* ông Đ (người trực tiếp nhận tiền cọc và ký đặt cọc) và hai con "đã có sự thỏa thuận và thống nhất với nhau về số tiền đặt cọc, giá chuyển nhượng, thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng"; nghĩa là việc ông Đ nhận đặt cọc là xuất phát từ ý chí của các con ông, tức chủ sở hữu đích thực của tài sản chuyển nhượng. Ngoài ra, các bên cũng thừa nhận hành vi giao kết hợp đồng của ông Đ là "thay mặt" hai con, cũng tức là nhân danh chủ sở hữu để giao kết. Thứ hai, Tòa án còn xác định sau khi nhận tiền cọc, "ông Đ đã chuyển số tiền này cho chị Nguyễn Thị Hoàng K và chị Nguyễn Thị Hoàng M"; đây là chi tiết quan trọng chứng minh việc ký hợp đồng cọc của ông Đ hoàn toàn là "vì lợi ích" của hai con. Ngoài ra, tuy giữa ông Đ và hai con không có ký kết hợp đồng ủy quyền đặt cọc; nhưng có thể thấy, vai trò của ông Đ trong quan hệ đặt cọc thực chất dựa trên "sự thỏa thuận và thống nhất" ý chí với chị M và chị K. Đây là lý do vì sao Tòa án vẫn xác định quan hệ giữa các bên là quan hệ "ủy quyền". Có thể nói, Án lệ số 79 cho thấy việc xác định tồn tại thực chất quan hệ đại diện ủy quyền là cơ sở quan trọng để công nhận hiệu lực của đặt cọc trong trường hợp thay mặt nhận đặt cọc. Bản án gốc cũng cho thấy, mối quan hệ mật thiết bề ngoài giữa các chủ thể (ở đây là quan hệ cha-con) không đương nhiên cho phép suy đoán có ủy quyền, mà thẩm phán phải dựa trên các tình tiết khách quan của vụ án để xác định tồn tại đầy đủ hai yếu tố "nhân danh" và "vì lợi ích" nhằm xác định có

ủy quyền hay không. Quan điểm này cũng được thừa nhận trong án lệ Pháp. Trong một bản án năm 2023, Tòa phúc thẩm Aix-en-Provence đã bác yêu cầu hoàn cọc gấp đôi của bên đặt cọc trên cơ sở không công nhận hành vi chuyển tiền vào tài khoản của chồng bên cho thuê nhà (bên nhận đặt cọc) là hành vi giao tiền cọc. Bởi lẽ bên đặt cọc trong tranh chấp này đã không chứng minh được việc chuyển tiền đến tài khoản người chồng là dựa trên ý chí của chính bên nhận đặt cọc, cũng không lý giải được vì sao lại chuyển tiền đến tài khoản này.[12] Nói cách khác, việc có quan hệ vợ/chồng với bên nhận đặt cọc không đương nhiên khiến người này có tư cách đại diện nhận đặt cọc nếu việc ủy quyền không thật diễn ra. Muốn xác định tồn tại ủy quyền đại diện nhận đặt cọc, vẫn cần phải chứng minh hai yếu tố đã nêu.

Ngoài ra, hiện nay không tìm thấy quy định nào cấm ủy quyền xác lập đặt cọc, kể cả đặt cọc nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Ở đây, Án lệ số 79 giúp làm rõ ủy quyền đại diện xác lập đặt cọc (và nhận tài sản đặt cọc) của cá nhân nhằm mua bán/ chuyển nhượng tài sản không thuộc trường hợp "pháp luật quy định họ phải tự mình xác lập, thực hiện giao dịch". Thực ra, ngay cả với việc định đoạt tài sản, bao gồm cả chuyển nhượng, BLDS năm 2015 đã cho phép ủy quyền đại diện xác lập (Điều 195). Vì thế, việc cho đại diện theo ủy quyền đặt cọc nhằm xác lập hợp đồng định đoạt tài sản cũng không có gì bất thường. Ở góc độ thực tiễn xét xử, việc công nhận quan hệ ủy quyền trong đặt cọc theo Án lệ số 79 không phải một giải pháp mang tính đột phá. Trước đây, đã có các bản án theo hướng tương tự. Điều này là tiền đề quan trọng để tòa án minh định bên đặt cọc/ nhận đặt cọc với người đại điện đặt cọc/nhận đặt cọc nhằm xác định chính xác hậu quả pháp lý đối với mỗi chủ thể.[13] Người Pháp cũng có hướng tiếp cận tương tự khi cho rằng chính người được đại diện mới là người thực sự gánh chịu các hậu quả pháp lý của quan hệ hợp đồng, bao gồm việc hưởng quyền và chịu các nghĩa vụ phát sinh từ đó. Người đại diện chỉ đóng vai trò trung gian *(intermédiaire)* và không bị ràng buộc bởi hợp đồng.[14]

Xác định tình huống tương tự. Ở đây cần khẳng định rằng, không phải mọi trường hợp người không phải chủ sở hữu của tài sản đều có thể đại diện đặt cọc để bảo đảm chuyển nhượng tài sản. Tư cách đại diện giao kết đặt cọc chỉ được công nhận khi người đó được chính chủ sở hữu ủy quyền nhận đặt cọc, trừ khi luật quy định khác.

Mặc dù tình huống của Án lệ chỉ liên quan đến ủy quyền nhận đặt cọc, song cần phải hiểu rằng giải pháp đưa ra bởi Án lệ số 79 hoàn toàn có thể áp dụng cho cả trường hợp quan hệ ủy quyền đại diện diễn ra ở phía bên đặt cọc.

Án lệ đề cập tới ủy quyền đại diện xác lập đặt cọc để bảo đảm việc chuyển nhượng QSDĐ đang được thế chấp nhưng thiết nghĩ việc ủy quyền tương tự cũng có thể khi QSDĐ không đang thế chấp, hoặc khi đối tượng không phải QSDĐ (ví dụ nhà ở). Hơn nữa, ngoài chuyển nhượng, Án lệ cũng có thể áp dụng cho cả ủy quyền đặt cọc bảo đảm những giao dịch định đoạt tài sản khác như tặng cho, trao đổi tài sản.

Khác biệt giữa nội dung và khái quát. Trong một Án lệ, Nội dung án lệ là phần lấy từ án gốc và từ đó xây dựng phần Khái quát nội dung án lệ. Thông thường hai phần này có nội dung như nhau nhưng vẫn có trường hợp có sự khác biệt.

Ở đây, đoạn [12] trong Nội dung án lệ có nêu bên đặt cọc "đã biết" và "đồng ý" việc ủy quyền đại diện xác lập đặt cọc. Trong khi đó, Khái quát nội dung án lệ lại sử dụng

12 Điều 2 của Đạo luật Kiểm soát tiếng ồn năm 1972 (Noise Control Act of 1972).

13 Bản án số 09/2023/DS-PT của TAND tỉnh Bình Phước ngày 06/02/2023; Quyết định số 231/2009/DS-GĐT ngày 16/6/2009 của Tòa dân sự TANDTC, Quyết định số 340/2011/DS-GĐT ngày 16/5/2011 của Tòa dân sự TANDTC; Quyết định số 541/2010/DS-GĐT ngày 24/8/2010 của Tòa Dân sự TANDTC; Đỗ Văn Đại, *tldd*, tr. 154-159).

14 François Terré, Philippe Simler, Yves Lequette, François Chénedé, *Droit civil: Les obligations*, Précis, 12ème éd., Dalloz, 2019, đoạn 231, tr. 262.

diễn đạt "biết nhưng không phản đối" để thay cho "biết […] và đồng ý" trong Nội dung án lệ. Điều này cho thấy cần hiểu một khi bên đặt cọc đã biết về việc ủy quyền, sự đồng ý không nhất thiết được bày tỏ minh thị bằng lời nói hay văn bản mà kể cả một sự im lặng "không phản đối" vẫn đủ để đặt cọc được xác lập thông qua đại diện. Thực ra, nếu bên đặt cọc biết và phản đối trước khi xác lập đặt cọc, thì đặt cọc cũng sẽ không được tiến hành. Ngược lại, nếu họ biết và chỉ phản đối sau đặt cọc, lúc này đặt cọc theo ủy quyền đại diện đã được xác lập và chấp nhận nên phản đối này không có giá trị, như tinh thần của khoản 3 Điều 142 và khoản 3 Điều 143 BLDS năm 2015.

Bên cạnh đó, theo đoạn [11] Nội dung án lệ, ông Đ (người đại diện) trực tiếp ký đặt cọc và nhận tiền cọc. Song Khái quát nội dung án lệ lại dẫn tới cách hiểu người đại diện (ông Đ) là "Bên nhận đặt cọc". Thực ra, "bên nhận đặt cọc" là một khái niệm luật định với vai trò đã được ghi nhận cụ thể theo Điều 328 BLDS năm 2015. Ở đây, ông Đ (người đại diện) không thể là "bên nhận đặt cọc" vì mọi hậu quả pháp lý của đặt cọc, đặc biệt nếu phạt cọc/ hoàn cọc gấp đôi, sẽ phát sinh cho hai con ông Đ (người được đại diện) chứ không phải ông. Vì vậy, để áp dụng chính xác hậu quả của đặt cọc cho các bên, cần lưu ý về vai trò của từng người khi đặt cọc được xác lập thông qua đại diện: không phải người đại diện mà người được đại diện mới là "bên nhận đặt cọc" và người nhận tiền cọc không đồng nghĩa "bên nhận đặt cọc". ●

Tài liệu tham khảo

[1] CA. Aix-en-Provence, 22 février 2023, RG n°21/04622 [trans: Decision of the Aix-en-Provence Court of Appeal, 22 feb 2023, RG n°21/04622]

[2] Civ. 3ème., 18 juin 2008, n° 07-15.129, Bull. 2008, III, n°109, [trans: Decision of the Court of Cassation, Third Civil Chamber, 18 juin 2008, n°07-15.129]

[3] Đỗ Văn Đại, *Luật các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ Việt Nam: Bản án và bình luận bản án (tái bản lần thứ 4),* Tập 2, Nxb. Hồng Đức, 2020 [trans: Do Van Dai, *Vietnamese law of obligations – judgment and commentary*, fourth edition, Hong Duc Publishing House and Vietnam Lawyers Association, 2020]

[4] François Terré, Philippe Simler, Yves Lequette, François Chénedé (2019), *Droit civil : Les obligations*, Précis, 12ème éd., Dalloz [trans: François Terré, Philippe Simler, Yves Lequette & François Chénedé (2019), *Civil Law: The Law of Obligations,* 12th Edition, Dalloz]

[5] Jamel Djoudi, "Arrhes", *Répertoire de droit civil*, Dalloz, 2018 [trans: Jamel Djoudi, "Deposit", *Répertoire de droit civil*, Dalloz, 2018]

[6] Nguyễn Thị Vân Anh, "Hợp đồng đặt cọc có bị vô hiệu theo hợp đồng chính?", *Tạp chí Luật sư Việt Nam*, số 6, 2023 [trans: Nguyen Thi Van Anh, "Is a deposit contract rendered void by the invalidity of the principal contract?", *Vietnam Lawyers Journal*, No. 6, 2023]

[7] Philippe Rémy, "Promesse synallagmatique de vente: la clause de dédit est-elle une clause pénale?", *RTD civ,* 1990 [trans: Philippe Rémy, "Synallagmatic promise to sell: Is a withdrawal clause a penalty clause?", *RTD civ,* 1990]