

PHÁP LUẬT VIỆT NAM VỀ BẢO VỆ NGƯỜI THỨ BA NGAY TÌNH KHI HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ NHÀ Ở VÔ HIỆU

TRẦN THỊ HÀ*

Khi đề cập tới vấn đề giải quyết hậu quả pháp lý trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở vô hiệu, bên cạnh việc đảm bảo quyền, lợi ích của chủ sở hữu thì vấn đề bảo vệ quyền, lợi ích của người thứ ba ngay tình cũng cần được xem xét. Bài viết nghiên cứu khái quát về bảo vệ người thứ ba ngay tình, đồng thời đánh giá quy định pháp luật hiện hành về bảo vệ người thứ ba ngay tình khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở vô hiệu. Trên cơ sở đó, bài viết đưa ra một số đề xuất, kiến nghị hoàn thiện pháp luật Việt Nam về bảo vệ người thứ ba ngay tình khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở vô hiệu.

Từ khoá: Bảo vệ, chủ sở hữu, người thứ ba ngay tình, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở vô hiệu.

Ngày nhận bài: 04/06/2022; Biên tập xong: 14/06/2022; Duyệt đăng: 20/06/2022

When it comes to dealing with legal consequences of the invalid contractions of transferring land use rights and housing, besides ensuring the rights and interests of the owner, the protection rights and interests of a bona fide third party should also be considered. The article provides an overview of the protection of a bona fide third party and evaluates the current legal provisions on protection of a bona fide third party in invalid contractions of transferring land use rights and housing. Thereby, the article gives some proposals and recommendations to improve the Vietnamese law on protection of a bona fide third party in invalid contractions of transferring land use rights and housing.

Keywords: Protection, owner, bona fide third party, invalid contractions of transferring land use rights and housing.

1. Khái quát chung về bảo vệ người thứ ba ngay tình khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở vô hiệu

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở cũng là một loại giao dịch dân sự nói chung và có đối tượng là quyền sử dụng đất và nhà ở, có mục đích chuyển giao quyền sở hữu tài sản. Do đó, dễ dàng xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở vô hiệu là do vi phạm một trong các điều kiện có hiệu lực của giao dịch theo quy định của luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở vô hiệu

không phát sinh hiệu lực đối với các bên, không phụ thuộc vào việc các bên đã, đang hay chưa thực hiện giao dịch. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở vô hiệu không làm phát sinh hậu quả mà các bên mong muốn¹.

Thuật ngữ người thứ ba trong một giao dịch dân sự nói chung và người thứ ba trong hợp đồng chuyển nhượng quyền

* Thạc sĩ, Giảng viên Khoa Pháp luật Dân sự, Trường Đại học Luật Hà Nội

¹ Nguyễn Thị Tố Tâm, *Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, 2017, tr.11

sử dụng đất và nhà ở nói riêng được hiểu dưới nhiều góc độ khác nhau:

Theo Từ điển giải thích thuật ngữ luật học thì: “*Người thứ ba ngay tình khi tham gia giao dịch dân sự vô hiệu là người được chuyển giao tài sản thông qua giao dịch mà họ không biết, không buộc phải biết tài sản đó do người chuyển giao cho họ thu được từ một giao dịch dân sự vô hiệu*”². Như vậy, hiểu một cách chung nhất, người thứ ba ngay tình là người đang chiếm hữu tài sản ngay tình, nghĩa là người đó có căn cứ để tin rằng mình có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu. Họ hoàn toàn trung thực, ngay thẳng khi tham gia vào giao dịch đó³.

Khái niệm người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự còn được một số nhà nghiên cứu nhận định là: Trong quan hệ dân sự, ngoài các chủ thể hoặc người đại diện theo pháp luật, người được uỷ quyền tham gia giao dịch, một số trường hợp người khác có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Đó là người thứ ba trong quan hệ dân sự⁴.

Như vậy, khi một người xác lập giao dịch dân sự nói chung và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở nói riêng xác lập giao dịch trên cơ sở tự nguyện, bình đẳng và tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, họ không thể biết đối tượng của hợp đồng do bên

chuyển nhượng có được từ một giao dịch vô hiệu trước đó thì người này được coi là người thứ ba ngay tình khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở (là đối tượng hợp đồng họ giao kết) bị tuyên bố vô hiệu⁵.

Từ nhận định trên có thể thấy, người thứ ba ngay tình được nhận diện qua các dấu hiệu sau:

Một là, người thứ ba không phải chủ thể trực tiếp tham gia giao dịch dân sự có đối tượng là quyền sử dụng đất và nhà ở bị tuyên bố vô hiệu. Người thứ ba là người nhận chuyển nhượng từ chủ thể tham gia giao dịch đó.

Hai là, quyền sử dụng đất và nhà ở được chuyển giao cho người thứ ba là đối tượng của một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở vô hiệu.

Ba là, về ý chí của người thứ ba ngay tình: Tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở người thứ ba rơi vào bối cảnh không thể biết được tài sản mà họ nhận chuyển nhượng là đối tượng của giao dịch vô hiệu, người chuyển giao cho họ tài sản là người không có quyền xác lập giao dịch. Nếu họ biết thì họ không phải là người thứ ba ngay tình.

Bốn là, người thứ ba khi tham gia giao dịch với người không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở là người có năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định pháp luật. Hợp đồng được giao kết

² Trường Đại học Luật Hà Nội, Từ điển giải thích thuật ngữ Luật học: Luật Dân sự, Luật Hôn nhân và gia đình; Luật Tố tụng dân sự, NXB. Công an nhân dân, Hà Nội, 1999, tr. 95.

³ ThS. Nguyễn Thị Hồng Thuý, *Bảo vệ người thứ ba ngay tình theo Bộ luật Dân sự 2015 và thực tiễn áp dụng*, Tạp chí điện tử Luật sư Việt Nam, số tháng 3/2021, link : <https://lsvn.vn/bao-ve-nguoi-thu-ba-ngay-tinh-theo-bo-luat-dan-su-2015-va-thuc-tien-ap-dung1616873609.html>

⁴ Nguyễn Mạnh Hùng, *Thuật ngữ pháp lý*, NXB. Chính trị quốc gia – Sự thật, Hà Nội, 2011, tr. 313.

⁵ Nguyễn Thị Minh Phương, *Bảo vệ quyền lợi người thứ ba ngay tình khi hợp đồng mua bán nhà ở bị vô hiệu theo Bộ luật Dân sự Việt Nam*, Tạp chí Nghề Luật, Học viện Tư pháp, số 04/2016, tr. 74–84, Link: <http://hocvientuphap.edu.vn/tapchingheluat/Lists/CacSoDaXuatBan/Attachments/170/TapchiNgheluat%20so4%202016.pdf>,

giữa người thứ ba ngay tình và một bên chủ thể của hợp đồng vô hiệu trước đó phải tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật.

Năm là, người thứ ba ngay tình đã thực hiện giao dịch, đạt được mục đích và nhận chuyển giao quyền, lợi ích hợp pháp liên quan đến tài sản, chủ thể của giao dịch vô hiệu trước đó đã chuyển giao tài sản cho người thứ ba ngay tình chiếm hữu.

Sáu là, quyền sử dụng đất và nhà ở được chuyển giao cho người thứ ba ngay tình phải là quyền sử dụng đất và nhà ở hợp pháp, không phải loại luật chuyên ngành cấm chuyển giao.

Như vậy, người thứ ba ngay tình khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở vô hiệu là người tiếp nhận quyền sử dụng đất và nhà ở - đối tượng của giao dịch trước đó vô hiệu nhưng tại thời điểm tiếp nhận quyền sử dụng đất và nhà ở người thứ ba có căn cứ cho rằng mình có đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở và được pháp luật bảo vệ.

2. Quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành và thực tế thực thi pháp luật về bảo vệ người thứ ba ngay tình khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở vô hiệu

Bảo vệ người thứ ba ngay tình là việc giải quyết được xung đột lợi ích giữa người thứ ba ngay tình và chủ sở hữu tài sản. Có những giao dịch vô hiệu do chủ sở hữu tài sản cố ý thực hiện nhưng cũng có những trường hợp chủ sở hữu tài sản không có lỗi khiến giao dịch vô hiệu. Để giải quyết được vấn đề này, Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015 đã củng cố những quy định về điều kiện có hiệu lực của giao

dịch, vấn đề cung cấp thông tin trung thực trước khi xác lập hợp đồng và quy định bảo vệ người thứ ba ngay tình khi giao dịch nói chung và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở nói riêng vô hiệu, đặc biệt tại các điều luật 133, 168 và 236.

BLDS năm 2015 quy định căn cứ xác định chiếm hữu ngay tình cụ thể tại Điều 180: "*Chiếm hữu ngay tình là việc chiếm hữu mà người chiếm hữu có căn cứ để tin rằng mình có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu*". Khoản 2 Điều 132 Bộ luật này quy định: "*Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu*". Tuy nhiên, cũng có những trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì: "*giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa.*"

Điều 168 BLDS năm 2015 quy định chủ sở hữu sẽ không đòi lại được tài sản là bất động sản từ người chiếm hữu ngay tình nếu họ thuộc quy định khoản 2 Điều 133. Trường hợp chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình nhưng có quyền khởi kiện yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn

trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại.

Như vậy, kết hợp quy định trên thì chủ sở hữu không có quyền đòi lại bất động sản nói chung và quyền sử dụng đất và nhà ở nói riêng từ người thứ ba chiếm hữu ngay tình khi:

Một là, tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở liên quan đến hai loại giao dịch:

(i) Giao dịch thứ nhất vô hiệu. Nguyên nhân vô hiệu do vi phạm một trong các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự như nội dung, mục đích vi phạm điều cấm hay các bên chủ thể không thỏa mãn năng lực tham gia giao dịch...

(ii) Giao dịch thứ hai được xác lập nhằm mục đích chuyển giao quyền sở hữu đối với tài sản. Trong giao dịch thứ hai này, người chuyển giao quyền sở hữu tài sản chính là chủ thể nhận chuyển giao tài sản trong giao dịch thứ nhất và người nhận chuyển giao trong giao dịch thứ hai này chính là người thứ ba ngay tình.

Hai là, người thứ ba ngay tình do tin tưởng vào việc đăng ký tài sản (đăng ký quyền sử dụng đất và nhà ở) mà xác lập thực hiện giao dịch thì giao dịch với người thứ ba không vô hiệu⁶.

Ba là, trường hợp người thứ ba nhận tài sản nói chung và quyền sử dụng đất và nhà ở nói riêng khi tài sản này chưa được đăng ký thì chỉ được bảo vệ khi thuộc một trong các trường hợp sau:

Trường hợp 1: Người thứ ba có được quyền sử dụng đất và nhà ở thông qua bán đấu giá.

Bán đấu giá là hoạt động được tiến hành công khai, người mua tài sản đấu giá cũng hoàn toàn ngay thẳng khi tham gia giao dịch, do đó quyền lợi của họ phải được pháp luật bảo vệ. Điều 7 Luật Bán đấu giá tài sản năm 2016 quy định về bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá ngay tình. Cụ thể, khoản 2 Điều luật này quy định: “*Trường hợp có người thứ ba tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá thì quyền sở hữu vẫn thuộc về người mua được tài sản đấu giá ngay tình.*”

Trường hợp 2: Người thứ ba có được bất động sản nói chung và quyền sử dụng đất và nhà ở nói riêng thông qua việc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, bị sửa.

Như vậy, so với BLDS năm 2005, quy định về người thứ ba ngay tình trong BLDS năm 2015 có một số điểm mới:

Một là, BLDS năm 2015 quy định rộng hơn về đối tượng giao dịch, thay thế cụm từ “động sản không phải đăng ký” bằng cụm từ “tài sản không phải đăng ký”.

Hai là, BLDS năm 2015 bổ sung thêm quy định bảo vệ người thứ ba ngay tình trong trường hợp giao dịch dân sự trước đó vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu. Đây là quy định hoàn toàn mới so với BLDS năm 2005. Từ

⁶ PGS.TS. Nguyễn Văn Cừ, Trần Thị Huệ, *Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2015 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*, NXB. Công an nhân dân, 2017, tr. 263, 315, 316.

những phân tích trên, có thể thấy quy định của BLDS năm 2015 về bảo vệ người thứ ba ngay tình đã có sự điều chỉnh tương đối phù hợp.

Tuy nhiên, bên cạnh những nội dung đã đạt được, BLDS năm 2015 cũng có những bất cập về bảo vệ người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu. Cụ thể:

Một là, vấn đề định danh người thứ ba ngay tình cần được bảo vệ: Trong phạm vi bài viết chỉ đề cập đến chủ thể người thứ ba ngay tình khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở vô hiệu. Tuy nhiên, thực tế có trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trước đó không vô hiệu nhưng người thứ ba xác lập hợp đồng với người không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở thì có được bảo vệ không?

Ví dụ: A chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở cho B, hợp đồng chuyển nhượng của A và B hợp pháp, B cho C thuê, C làm giả giấy tờ hết sức tinh vi và mua chuộc văn phòng công chứng khiến D tin C là chủ thể có quyền đối với quyền sử dụng đất và nhà ở trên mà nhận chuyển nhượng. Quyền và lợi ích của D có được bảo vệ theo khoản 2 Điều 133 BLDS năm 2015 không? Rõ ràng là không vì khoản 2 Điều 133 giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu với người thứ ba trong khi đó trong tình huống trên mặc dù D ngay tình nhưng không có quy định cụ thể bảo vệ. Điều 168 BLDS năm 2015 quy định về quyền kiện đòi của chủ sở hữu lại viện dẫn đến Điều 133 BLDS năm 2015, vô hình chung cũng bỏ sót trường hợp bảo vệ người thứ ba ngay tình là D.

Hai là, có nhất thiết hợp đồng vô hiệu ban đầu phải là hợp đồng có mục đích chuyển giao quyền sở hữu tài sản như quan niệm của nhiều nhà khoa học, hay chỉ cần hiểu giao dịch vô hiệu là giao dịch có mục đích xác lập quyền cho bên chủ thể (người tham gia cả hai giao dịch) để chủ thể thứ ba có căn cứ cho rằng chủ thể này có quyền xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở với mình. Ví dụ: Hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng thế chấp...

3. Một số khó khăn trong thực tiễn về bảo vệ người thứ ba ngay tình khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở vô hiệu

Thực tiễn áp dụng các quy định trên vẫn còn nhiều bất cập, vướng mắc cần phải nghiên cứu để hoàn thiện. Đó là:

Thứ nhất, việc nhận diện người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu

Vướng mắc liên quan đến việc nhận diện người thứ ba ngay tình. Xét về bản chất, pháp luật bảo vệ người thứ ba ngay tình là nhằm bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng cho các chủ thể tham gia giao dịch trên tinh thần ngay thẳng, trung thực, bảo đảm tính ổn định trong các giao dịch dân sự. Nhưng thế nào được xem là người thứ ba ngay tình? Trên thực tế, có những chủ thể lợi dụng quy định của pháp luật nhằm hợp pháp hóa quyền sở hữu tài sản từ một giao dịch dân sự vô hiệu ảnh hưởng đến quyền lợi của chủ sở hữu, nghĩa là ngay sau khi chiếm hữu tài sản từ một giao dịch vô hiệu, người này tiến hành đăng ký tài sản và sau đó giao dịch với người thứ ba. Căn cứ vào khoản 2 Điều 133 BLDS năm 2015, giao dịch với người thứ ba được chấp nhận. Tuy nhiên, trong nhiều trường

hợp giao dịch với người thứ ba cũng chỉ là giả tạo. Vì vậy, nếu không xác định được bản chất của giao dịch thì quy định tại khoản 2 Điều 133 BLDS năm 2015 đã tạo điều kiện cho các chủ thể trục lợi.

Thứ hai, việc xác lập quyền sở hữu của người thứ ba ngay tình đối với quyền sử dụng đất và nhà ở qua bán đấu giá tài sản

Về việc xác lập quyền sở hữu đối với tài sản mua được từ phiên bán đấu giá, trên thực tế, có nhiều tranh chấp liên quan đến tài sản bán đấu giá. Mặc dù khoản 2 Điều 133 BLDS năm 2015 có quy định đối với tài sản chưa đăng ký quyền sở hữu nhưng nếu người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá thì giao dịch với người thứ ba có hiệu lực. Tuy nhiên, trên thực tế, người mua được tài sản bán đấu giá rất khó khăn trong việc đăng ký quyền sở hữu tài sản do chủ sở hữu tài sản đấu giá khởi kiện về sai phạm trong thủ tục bán đấu giá. Về phía các tòa án lại có quan điểm giải quyết không giống nhau. Có tòa án thì cho rằng phải xem xét việc bán đấu giá có đúng thủ tục hay không mới giải quyết bảo vệ người thứ ba ngay tình, có tòa án lại cho rằng dù bán đấu giá không đúng thủ tục thì vẫn bảo vệ người thứ ba ngay tình.

Theo quan điểm của tác giả, dù việc bán đấu giá có đúng thủ tục hay không đúng thủ tục thì vẫn phải bảo vệ quyền lợi của người mua được tài sản đấu giá. Bởi lẽ, việc bán đấu giá là hoạt động được tiến hành công khai, người mua tài sản đấu giá cũng hoàn toàn ngay thẳng khi tham gia giao dịch, do đó quyền lợi của họ phải được pháp luật bảo vệ. Việc tổ chức bán đấu giá không đúng thủ tục, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của

chủ sở hữu thì chủ sở hữu có quyền khởi kiện tổ chức bán đấu giá theo quy định của pháp luật. Điều này phù hợp với quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và quy định của khoản 2, 3 Điều 133 BLDS năm 2015. Theo đó, người mua được tài sản trúng đấu giá sẽ được nhận tài sản trúng đấu giá, được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

Thứ ba, bảo vệ người thứ ba ngay tình khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở là tài sản chung của vợ chồng được đem giao dịch vô hiệu

Liên quan đến tài sản là tài sản chung của vợ chồng, theo Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, đối với tài sản là bất động sản, động sản phải đăng ký quyền sở hữu và những tài sản đang là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình thì việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng. Tuy nhiên, Điều 32 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 lại quy định nếu vợ, chồng là người đứng tên tài khoản ngân hàng, tài khoản chứng khoán, chiếm hữu động sản không phải đăng ký quyền sở hữu được coi là người có quyền xác lập, thực hiện giao dịch liên quan đến tài sản đó. Như vậy, trường hợp người đứng tên một khoản tiền lớn gửi trong ngân hàng (mà lãi từ tiền gửi hiện đang là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình) tự mình dùng khoản tiền đó để xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở và người này được xác định là người thứ ba ngay tình thì người vợ, người chồng không trực tiếp tham gia giao dịch có được xác định là người thứ ba ngay tình không?

4. Một số đề xuất, kiến nghị hoàn thiện pháp luật Việt Nam về bảo vệ người thứ ba ngay tình khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở vô hiệu

Thứ nhất, BLDS năm 2015 cần sớm bổ sung khái niệm thế nào là người thứ ba ngay tình. Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cần có hướng dẫn giải thích rõ về thuật ngữ “ngay tình”, những điều kiện, dấu hiệu để nhận diện chính xác người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự. Việc này tránh trường hợp các chủ thể lợi dụng quy định của pháp luật về bảo vệ người thứ ba ngay tình nhằm tạo ra các giao dịch giả tạo để trục lợi.

Thứ hai, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cần có hướng dẫn cụ thể về việc người mua được tài sản từ bán đấu giá trong trường hợp việc bán đấu giá vi phạm thủ tục đấu giá, người thứ ba mua được tài sản thông qua bán đấu giá của cơ quan thi hành án dân sự ngay tình để có sự thống nhất cách thức giải quyết. Đồng thời, khoản 2 Điều 133 BLDS năm 2015 cần nhắc điều chỉnh cho phù hợp với Điều 7 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 như sau:

“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản do người thứ ba chiếm hữu ngay tình đã được đăng ký quyền sở hữu tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà sau đó tài sản đã hoàn tất thủ tục đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó đã xác lập, ... trừ trường hợp có căn cứ chứng minh người thứ ba biết hoặc phải biết tài sản là đối tượng của giao dịch đã bị chiếm đoạt bất

hợp pháp hoặc ngoài ý chí của chủ sở hữu”.

Thứ ba, pháp luật cần có những hướng dẫn cụ thể về việc định đoạt tài sản chung của vợ chồng khi vợ hoặc chồng tự mình xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở với người thứ ba ngay tình từ những nguồn tài sản như tài khoản ngân hàng, tài khoản chứng khoán, vàng bạc có giá trị lớn để từ đó có những giới hạn nhất định cho các bên tham gia giao dịch. Điều này nhằm bảo đảm quyền lợi của vợ (chồng) cũng như quyền lợi của các thành viên khác trong gia đình⁷.

Thứ tư, để nâng cao hiệu lực, hiệu quả thi hành án dân sự, bảo vệ tốt nhất quyền lợi của người được thi hành án, đồng thời đảm bảo quyền lợi cho chủ thể thứ ba trong giao dịch với người phải thi hành án, cần chú ý các vấn đề sau:

Chấp hành viên, cơ quan thi hành án dân sự khi kê biên tài sản mà người phải thi hành án đã chuyển nhượng cần áp dụng đúng quy định của pháp luật dân sự về bảo vệ quyền lợi người thứ ba ngay tình và pháp luật thi hành án dân sự. Cụ thể, chỉ kê biên tài sản trong trường hợp xác định người phải thi hành án chuyển nhượng quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản của mình nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Điều này có thể dựa vào: (i) Thời điểm người phải thi hành án thực hiện giao dịch để chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng - thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực

⁷ ThS. Nguyễn Thị Hồng Thuý, *Bảo vệ người thứ ba ngay tình theo Bộ luật Dân sự 2015 và thực tiễn áp dụng*, Tạp chí điện tử Luật sư Việt Nam, số tháng 3/2021, link : <https://lsvn.vn/bao-ve-nguoi-thu-ba-ngay-tinh-theo-bo-luat-dan-su-2015-va-thuc-tien-ap-dung1616873609.html>.

pháp luật; (ii) Mục đích sử dụng số tiền từ giao dịch - không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án; (iii) Người phải thi hành án không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

Thứ năm, người nhận chuyển nhượng quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cần tìm hiểu kỹ tình trạng pháp lý của tài sản cũng như nhân thân của người tham gia giao dịch với mình. Hiện nay, theo quy định của pháp luật về công chứng, phòng công chứng ở các địa phương phải lập cơ sở dữ liệu về công chứng, vì vậy, người nhận chuyển nhượng có thể tìm hiểu thông tin về tài sản chuyển nhượng ở các địa chỉ này; sau khi giao kết hợp đồng, cần sớm hoàn tất các thủ tục pháp lý để trở thành chủ sở hữu, sử dụng của tài sản.

Thứ sáu, Nhà nước cần sớm xây dựng và ban hành Luật Đăng ký tài sản nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người dân trong việc tìm hiểu tình trạng pháp lý của tài sản giao dịch nói chung và quyền sử dụng đất và nhà ở nói riêng. Đồng thời, cần tích hợp các thông tin cá nhân, trong đó có thông tin về quyền sử dụng đất và nhà ở vào giao diện căn cước công dân gắn chip. Điều này một mặt rút gọn các giấy tờ người dân cần mang theo khi thực hiện giao dịch, mặt khác tạo nguồn chia sẻ dữ liệu và tiếp cận dữ liệu cá nhân, bao gồm dữ liệu về quyền sử dụng đất và nhà ở mà chủ thể này đã sở hữu và thực hiện chuyển nhượng hoặc nhận chuyển nhượng. Thực hiện được điều này việc đảm bảo tính ngay tình của các bên chủ thể là khả thi./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Văn bản quy phạm pháp luật

1. Bộ luật Dân sự năm 2005.
2. Bộ luật Dân sự năm 2015.
3. Luật Đất đai năm 2013.
4. Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Tham khảo, tạp chí, luận văn, luận án

1. PGS.TS. Nguyễn Văn Cừ, Trần Thị Huệ, *Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2015 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*, NXB. Công an nhân dân, 2017.
2. TS. Lê Vĩnh Châu, *Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình qua ba trường hợp thi hành án dân sự*, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, số 7/2017.
3. PGS.TS. Đỗ Văn Đại, *Bình luận khoa học những điểm mới của Bộ luật Dân sự năm 2015*, Sách chuyên khảo, NXB Hồng Đức – Hội Luật gia Việt Nam, 2016.
4. Nguyễn Mạnh Hùng, *Thuật ngữ pháp lý*, NXB. Chính trị quốc gia – Sự thật, Hà Nội, 2011.
5. Nguyễn Xuân Hiếu, *Bảo vệ người thứ ba ngay tình khi giao dịch vô hiệu*, Luận văn thạc sỹ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, 2019.
6. Nguyễn Thị Minh Phương, *Bảo vệ quyền lợi người thứ ba ngay tình khi hợp đồng mua bán nhà ở bị vô hiệu theo Bộ Luật Dân sự Việt Nam*, Tạp chí Nghề Luật, Học viện Tư pháp, số 04/2016.
7. Lê Văn Quang, “Về điều kiện bảo vệ người thứ ba ngay tình khi mua được tài sản bán đấu giá, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước”, link: <https://vksbinhphuoc.gov.vn/news/Nghien-cuu-khoa-hoc/Ve-dieu-kien-bao-ve-nguoi-thu-ba-ngay-tinh-khi-mua-duoc-tai-san-ban-dau-gia-561/>
8. Nguyễn Thị Tố Tâm, *Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015*, Luận văn thạc sỹ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, 2017.
9. ThS. Nguyễn Thị Hồng Thuý, *Bảo vệ người thứ ba ngay tình theo Bộ luật Dân sự năm 2015 và thực tiễn áp dụng*, Tạp chí Luật sư Việt Nam.
10. <https://thuvienphapluat.vn/banan/tin-tuc/yeu-to-nguoi-thu-ba-ngay-tinh-trong-cac-giao-dich-va-06-ban-an-lien-quan-2687>.