

BẢO VỆ QUYỀN LỢI NGƯỜI THỨ BA NGAY TÌNH KHI GIAO DỊCH DÂN SỰ VÔ HIỆU THEO QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT MỘT SỐ NƯỚC

● PHAN THANH MỘNG QUỲEN

TÓM TẮT:

Vấn đề bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu cũng là một vấn đề gây nhiều tranh cãi. Vậy pháp luật bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của họ như thế nào? Chính vì vậy, việc nghiên cứu, phân tích các vấn đề pháp lý liên quan đến bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu, từ đó tìm ra những vướng mắc, bất cập, đồng thời kiến nghị những giải pháp cơ bản nhằm hoàn thiện pháp luật về vấn đề này là điều hết sức cần thiết. Trong phạm vi bài viết này, tác giả trình bày kinh nghiệm pháp luật của các nước về bảo vệ quyền lợi người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu và pháp luật Việt Nam hiện hành về vấn đề này.

Từ khóa: Người thứ ba ngay tình, giao dịch dân sự vô hiệu.

1. Đặt vấn đề

Trong xu thế hội nhập hiện nay, quá trình giao lưu kinh tế, văn hóa, khoa học công nghệ... giữa Việt Nam và các nước trên thế giới phát triển một cách nhanh chóng. Đồng thời các giao lưu dân sự cũng ngày càng được mở rộng, tăng nhanh cả về số lượng cũng như quy mô mỗi giao dịch. Giao dịch dân sự là một trong những phương thức hữu hiệu cho cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, tổ hợp tác xác lập và thực hiện các quyền, nghĩa vụ dân sự nhằm thỏa mãn các nhu cầu trong sinh hoạt, tiêu dùng và trong sản xuất kinh doanh. Giao dịch dân sự càng có ý nghĩa quan trọng trong điều kiện của nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở nước ta trong giai đoạn hiện nay. Giao dịch dân sự chính là công cụ, phương tiện để các chủ thể tìm kiếm và trao đổi lợi ích với nhau.

Tuy nhiên, việc tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý khi giao dịch dân sự vô hiệu vẫn là vấn đề phức tạp, gây ra

nhiều vướng mắc, bất cập. Thực tế cho thấy, đôi khi cũng có những chủ thể đã xác lập, thực hiện một giao dịch dân sự nhưng lại không đạt được lợi ích mà mình mong muốn mặc dù khi tham gia giao dịch họ thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật với tinh thần thiện chí, ngay thẳng, trung thực nhưng họ không biết hoặc không thể biết giao dịch mà mình xác lập là không có căn cứ pháp luật. Thông thường, dưới góc độ pháp luật các chủ thể này được xác định là người thứ ba ngay tình.

Vấn đề bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu cũng là một vấn đề gây nhiều tranh cãi. Vậy pháp luật bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của họ như thế nào? Chính vì vậy, việc nghiên cứu, phân tích các vấn đề pháp lý liên quan đến bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu, từ đó tìm ra những vướng mắc, bất cập, đồng thời kiến nghị những giải pháp cơ bản nhằm hoàn thiện pháp luật về vấn đề

này là điều hết sức cần thiết. Trong phạm vi bài viết này, tác giả trình bày kinh nghiệm pháp luật của các nước về bảo vệ quyền lợi người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Pháp luật của một số quốc gia quy định về việc bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu

Để con người tồn tại và xã hội phát triển, pháp luật cần phải bảo hộ quyền sở hữu tài sản cho cá nhân và tổ chức, đây là trách nhiệm của nhà nước. Tùy thuộc vào tình hình chính trị, xã hội cụ thể mà mỗi quốc gia có phương thức bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người thứ ba ngay tình khác nhau. Mỗi phương thức đó đều tồn tại điểm mạnh và yếu và nếu kết hợp được các phương thức trên, thì quyền sở hữu sẽ được bảo vệ tối nhất, nhưng nhìn chung pháp luật đều hướng tới bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi tham gia vào giao dịch dân sự vô hiệu, cụ thể:

Bộ luật dân sự của Liên bang Nga 1994, Chương 20 quy định bảo vệ quyền sở hữu và các quyền tài sản khác:

Điều 301 quy định về yêu cầu đòi tài sản từ người chiếm hữu không có căn cứ pháp luật ngay tình. Theo nội dung điều luật này, chủ sở hữu có quyền đòi tài sản từ người chiếm hữu không có căn cứ pháp luật. Đây là quy định mang tính nguyên tắc bảo hộ quyền của chủ sở hữu khi người khác chiếm giữ tài sản của mình một cách bất hợp pháp không ngay tình.

Điều 302 quy định về yêu cầu đòi tài sản từ người chiếm hữu không căn cứ nhưng ngay tình. Khoản 1 quy định là chủ sở hữu có quyền đòi lại tài sản trong trường hợp tài sản bị chủ sở hữu hoặc người được chủ sở hữu chuyển cho đã đánh rơi hoặc bị mất trộm hoặc người khác chiếm hữu bằng các phương thức khác trái với ý chí của chủ sở hữu hoặc người chiếm hữu hợp pháp. Quy định này tương tự như Điều 167 BLDS năm 2015 trong các trường hợp vật rơi khỏi chủ sở hữu hoặc người chiếm hữu hợp pháp ngoài ý chí thì chủ sở hữu hoặc người chiếm hữu hợp pháp có quyền yêu cầu đòi lại tài sản. Khoản 2 Điều 302 quy định người chiếm hữu ngay tình thông qua giao dịch không đến bù có tài sản thì phải trả lại cho chủ sở hữu tài sản. Như vậy, có thể hiểu ngược lại là người ngay tình thông qua hợp đồng có đến bù thì không phải trả lại tài sản cho chủ sở hữu. Khoản 3 quy định,

đối với tiền và giấy tờ có giá người cầm giữ không được yêu cầu người chiếm hữu ngay tình trả lại.

Qua nội dung của hai điều luật trên cho thấy những điểm tương đồng và khác biệt giữa hai Bộ luật Dân sự của Việt Nam và Liên bang Nga như sau:

Về nguyên tắc luật bảo vệ quyền của người chủ sở hữu khi vật bị người khác chiếm hữu không có căn cứ pháp luật không ngay tình và bảo vệ lợi ích của người ngay tình có tài sản thông qua giao dịch có đến bù thì được quyền sở hữu đối với tài sản.

Điểm khác nhau giữa hai bộ luật này là: Bộ luật Dân sự Liên bang Nga (BLDS Liên bang Nga) không phân biệt việc đòi lại tài sản phải đăng ký quyền sở hữu và tài sản không phải đăng ký quyền sở hữu. Vì vậy, theo tinh thần của Điều 302 BLDS Liên bang Nga, thì người ngay tình thông qua giao dịch có đến bù, không phải trả lại tài sản trong tất cả các trường hợp. Quy định như vậy là phù hợp với thực tế, vì người ngay tình không có lỗi trong việc chiếm hữu tài sản, cho nên cần phải bảo vệ lợi ích hợp pháp của họ. Nếu tài sản phải đăng ký quyền sở hữu mà việc chuyển giao có giấy tờ do cơ quan nhà nước cấp đúng thẩm quyền thì người ngay tình cũng cần được bảo hộ.

Ngoài ra, khoản 3 Điều 302 BLDS Liên bang Nga quy định về chiếm hữu ngay tình đối với tiền hoặc giấy tờ có giá thì người ngay tình không phải trả lại cho người có các giấy tờ đó và không phân biệt về nguyên nhân, nguồn gốc chiếm hữu ngay tình. Đây là một quy định riêng đối với tài sản là tiền và giấy tờ có giá, trên thực tế người chiếm hữu ngay tình không thể biết được nguồn gốc hợp pháp của tiền và giấy tờ có giá, cho nên để đảm bảo cho các giao lưu dân sự phát triển ổn định, pháp luật công nhận quyền sở hữu của người ngay tình.

Như vậy, có thể thấy rằng, BLDS năm 1994 của Liên bang Nga không phân biệt việc đòi lại tài sản phải đăng ký quyền sở hữu và tài sản không phải đăng ký quyền sở hữu. Điều 302 BLDS Nga chỉ quy định người chiếm hữu ngay tình thông qua giao dịch không đến bù có tài sản thì phải trả lại cho chủ sở hữu tài sản. Từ quy định này cho phép suy luận rằng: Người ngay tình thông qua giao dịch có đến bù thì không phải trả lại tài sản trong tất cả các trường hợp.

Trong Bộ luật Dân sự của Cộng hòa Pháp quyền sở hữu được quy định tại Quyển thứ hai, gồm bốn Thiên. Tuy nhiên, trong Quyển hai không quy định

về bảo vệ quyền sở hữu. Phương thức bảo vệ quyền sở hữu được quy định tại Thiên thứ hai mươi - Thời hiệu và chiếm hữu.

Điều 2229 quy định để hưởng thời hiệu chiếm hữu phải liên tục không bị gián đoạn, phải yên ổn, công khai, minh bạch và được thực hiện bởi danh nghĩa là chủ sở hữu. Điều 2229 không quy định về chiếm hữu ngay tình, tuy nhiên người chiếm hữu phải chiếm hữu bởi danh nghĩa chủ sở hữu, trên thực tế được coi như chủ sở hữu. Quy định này giống như việc chiếm hữu ngay tình trong Luật Dân sự Việt Nam.

Điều 2265 quy định người ngay tình xác lập quyền sở hữu đối với bất động sản đã mua là 10 năm nếu người chủ sở hữu cư trú trong địa phận quản hạt có bất động sản, 25 năm nếu chủ sở hữu cư trú ngoài quản hạt. Như vậy, nếu một người mua bán bất động sản ngay tình thì được xác lập quyền sở hữu đối với vật mua, cho nên chủ sở hữu không đòi lại vật được. Ngược lại, người mua chưa đủ thời hạn xác lập quyền sở hữu phải trả lại tài sản cho chủ sở hữu. Điều luật cũng không quy định việc mua bán theo phương thức nào (đấu giá...), bởi vì đây là trường hợp xác lập quyền sở hữu đặc biệt. Thông thường thời hiệu khởi kiện đối với tài sản hoặc quyền nhân thân đều 30 năm, tuy nhiên trường hợp mua bán ngay tình bất động sản là 10 năm, thì xác lập quyền sở hữu. Quy định này hợp lý hơn so với Điều 1688 BLDS năm 2015 của Việt Nam.

Điều 2279 quy định người đánh mất hoặc đã bị lấy trộm vật thì có thể đòi lại từ người đang giữ trong thời hạn 3 năm kể từ ngày mất vật, người giữ vật có thể kiện đòi người đã chuyển nhượng vật cho mình. Trường hợp này người đang thực tế giữ vật là ngay tình, cho nên theo thời hiệu xác lập quyền sở hữu trong trường hợp đặc biệt này là 3 năm. Do vậy, trong thời hạn 3 năm kể từ ngày mất vật chủ sở hữu có quyền đòi lại vật từ người chiếm hữu ngay tình và người ngay tình có quyền đòi tiền mua từ người bán cho mình.

Điều 2280 quy định, người đang giữ vật của người khác bị mất mà đã mua vật đó ở chợ, hội chợ, bán đấu giá, thì chủ sở hữu chỉ có quyền lấy lại vật bằng cách trả cho người giữ vật số tiền đã mua. Ngoài ra, điều luật này còn quy định, người cho thuê muốn đòi lại động sản cho thuê đã bị chuyển dịch, muốn đòi lại vật thì phải trả cho người có vật số tiền mua vật đó.

Theo quy định của Điều 2280, nếu người ngay tình mua thông qua bán đấu giá, tại hội chợ chưa được xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu thì chủ sở hữu chỉ có thể lấy lại tài sản bằng phương thức mua lại tài sản đó. Quy định này phù hợp với thực tế, bởi lẽ người mua qua đấu giá, hoặc trong hội chợ thì không buộc phải biết nguồn gốc tài sản có hợp pháp hay không, vì đó là cuộc mua bán công khai nơi công cộng mà ai cũng có thể mua và bán, vì thế để đảm bảo cho các giao lưu dân sự thông thoáng, ổn định, thì cần phải bảo vệ người mua ngay tình¹.

Trong BLDS của Công hòa Pháp, ngoài quy định về việc xác lập sở hữu đối với bất động sản đã mua của người ngay tình theo thời hiệu tại Điều 2265 (cụ thể: Tùy thuộc vào địa hạt cư trú của người chủ sở hữu với bất động sản mà có quy định khác nhau (nếu chủ sở hữu cùng địa hạt cư trú với bất động sản là 10 năm và nếu chủ sở hữu cư trú ngoài quản hạt với bất động sản là 25 năm) thì tại Điều 2280 BLDS Pháp cũng quy định bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình mua tài sản thông qua bán đấu giá nếu chưa xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu (Điều 2265) thì chủ sở hữu chỉ có thể lấy lại nhà ở bằng phương thức mua lại tài sản đó².

Bên cạnh đó, trong BLDS Công hòa Liên bang Đức quy định về hậu quả pháp lý của việc đăng ký sai... Nếu thửa đất đã bán cho người thứ ba được phép suy đoán là chủ sở hữu thụ đắc ngay tình. Chủ sở hữu đích thực ban đầu có quyền yêu cầu người đã đăng ký sai bồi thường thiệt hại theo nguyên tắc thụ đắc vô căn trên cơ sở quan hệ trái quyền³.

Như vậy, trong trường hợp này người thứ ba ngay tình sẽ không phải hoàn trả tài sản cho chủ sở hữu ban đầu. Lúc đó, chủ sở hữu ban đầu được bảo vệ bằng cách yêu cầu người đã đăng ký sai bồi thường thiệt hại. Với giải pháp này quyền lợi của người thứ ba ngay tình được bảo vệ một cách tối ưu.

Đối với BLDS Nhật Bản cũng thế:

Trường hợp hủy bỏ hợp đồng, trong đó A bị B lừa dối phải bán tài sản cho B bất động sản với giá rẻ quá đáng và có hành vi pháp lý khác, trong đó C không biết về sự lừa dối đã mua lại từ B bất động sản nói trên, thì A không thể đòi bất động sản từ C mà chỉ có thể yêu cầu B bồi thường thiệt hại⁴.

Theo đó, chủ sở hữu chỉ được quyền yêu cầu người đã xác lập giao dịch với mình bồi thường thiệt hại, chứ không được đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình. Tuy nhiên, chúng ta có thể mở rộng ra,

không chỉ những người đã xác lập giao dịch với họ mà ngay cả những người có lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu đều có trách nhiệm bồi thường. Tóm lại, giao dịch với người thứ ba ngay tình được công nhận là có hiệu lực nếu rơi vào trường hợp ngoại lệ như đã nêu. Khi đó, người thứ ba ngay tình sẽ không phải hoàn trả lại tài sản. Quyền lợi của chủ sở hữu ban đầu sẽ được bảo vệ bằng cách yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Về nguyên tắc, pháp luật của các quốc gia đều có các quy định để bảo vệ quyền của người thứ ba ngay tình khi tham gia vào giao dịch dân sự vô hiệu được quyền sở hữu tài sản là phù hợp với thực tế, vì người ngay tình không có lỗi trong việc chiếm hữu tài sản, cần phải bảo vệ lợi ích hợp pháp của họ. Từ lý luận và thực tế như đã phân tích trên, để hướng tới việc xây dựng pháp luật dân sự Việt Nam phù hợp với xu thế của pháp luật của các quốc gia tiến bộ trên thế giới.

3. Pháp luật Việt Nam hiện hành quy định về việc bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu

Bộ luật Dân sự năm 2015 đã quy định về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự bị vô hiệu tại Điều 133.

Như vậy, chế định người thứ ba ngay tình trong Bộ luật Dân sự năm 2015 có một số điểm khác so với Bộ luật Dân sự năm 2005 trước đây, cụ thể:

Thứ nhất, Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định rộng hơn về đối tượng giao dịch, đã thay thế cụm từ “động sản không phải đăng ký” bằng cụm từ “tài sản không phải đăng ký”. Quy định mới góp phần bảo đảm tốt hơn, công bằng, hợp lý hơn quyền, lợi ích hợp pháp của người thiện chí, ngay tình trong giao lưu dân sự, theo đó, nếu người thứ ba ngay tình căn cứ vào việc tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà xác lập giao dịch thì người thứ ba ngay tình được bảo vệ. Bên cạnh đó, góp phần thay đổi nhận thức của người dân đối với việc đăng ký tài sản, đồng thời, giúp nâng cao tinh thần trách nhiệm của các cán bộ làm công tác đăng ký tài sản.

Thứ hai, Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định giao dịch của người thứ ba ngay tình không bị vô hiệu trong trường hợp tham gia vào giao dịch tài sản phải đăng ký mà giao dịch trước đó đã thực hiện việc đăng ký. Trước đây, Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã

được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bản đầu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó bản án, quyết định bị hủy, sửa và người này không còn là chủ sở hữu tài sản (Điều 138). Rõ ràng, quy định mới đã bảo vệ tốt hơn quyền lợi của người thứ ba ngay tình, vốn luôn bị yếu thế khi tham gia vào các giao dịch dân sự. Tuy nhiên, Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng quy định rõ nếu giao dịch về tài sản phải đăng ký trước đó chưa thực hiện việc đăng ký thì giao dịch tài sản đó của người thứ ba ngay tình bị coi là vô hiệu.

Việc quy định bảo vệ “người thứ ba ngay tình” trong trường hợp tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là phù hợp với nguyên tắc đăng ký bất động sản hiện nay. Trước đó, Điều 168, Điều 439, Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 đều quy định thời điểm xác lập, thay đổi, chấm dứt quyền sở hữu đối với bất động sản, động sản có đăng ký quyền sở hữu được tính từ thời điểm đăng ký. Mặt khác, quy định này cũng góp phần bảo đảm sự ổn định trong các quan hệ dân sự.

Thứ ba, quy định chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình là một quy định hoàn toàn mới của Bộ luật Dân sự năm 2015. Về nguyên tắc, quy định này đồng thời bảo vệ quyền lợi chủ sở hữu thực sự của tài sản và của cả người thứ ba ngay tình khi tham gia các giao dịch dân sự liên quan đến đối tượng giao dịch cũng là một tài sản. Tuy nhiên, trên thực tiễn, quy định này rõ ràng có lợi hơn cho người thứ ba ngay tình và làm hạn chế đi quyền lợi của chủ sở hữu thực sự của tài sản. Bởi nếu chủ sở hữu thực sự của tài sản khởi kiện và thắng kiện thì việc thi hành án để đòi bồi thường là không dễ dàng. Các bên cần thận trọng hơn nữa trong việc xác lập các giao dịch dân sự, nhất là các hợp đồng liên quan đến bất động sản và động sản có giá trị lớn.

Với những điểm mới nêu trên của Bộ luật Dân sự 2015, quyền lợi của người thứ ba ngay tình đã được bảo vệ tốt hơn, qua đó, tạo được sự tin tưởng cho các chủ thể, bảo đảm sự ổn định trong các quan hệ dân sự. Bên cạnh đó, quy định mới về bảo vệ quyền lợi người thứ ba ngay tình trong Bộ luật Dân sự 2015 cũng đã khắc phục được mâu thuẫn giữa quy định về

thời điểm xác lập, thay đổi, chấm dứt quyền sở hữu tài sản của Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai, đồng thời góp phần thay đổi nhận thức của người dân đối với thủ tục đăng ký tài sản, nâng cao tinh thần trách nhiệm của cơ quan nhà nước khi thực hiện các thủ tục về đăng ký tài sản vì theo quy định mới các cơ quan này hoàn toàn có thể bị kiện ra tòa và phải chịu trách nhiệm bồi thường nhà nước, nếu có lỗi trong việc đăng ký tài sản trái pháp luật.

Mặc dù Bộ luật Dân sự 2015 đã có những bổ sung, sửa đổi theo hướng bảo vệ tốt hơn quyền lợi của người thứ ba ngay tình, tuy nhiên, quy định về bảo vệ bên thứ ba ngay tình trong Bộ luật Dân sự năm 2015 còn khá sơ lược và thiếu rõ ràng gây ra sự khó khăn trong việc hiểu và vận dụng quy định. Cụ thể, khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 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". Khó khăn liên quan đến việc áp dụng quy định nêu trên trước hết chính là phải hiểu thuật ngữ "chuyển giao" như thế nào cho đúng? Liệu việc đưa tài sản vào trong giao dịch thế chấp hay cầm cố có được xem như là việc chuyển giao tài sản hay không? Hiện nay, vẫn có nhiều quan điểm trái chiều về vấn đề này, trong đó có quan điểm cho rằng việc cầm cố hay thế chấp tài sản không phải là "chuyển giao" tài sản. Hệ quả của quan điểm này là không thể áp dụng những quy định mới của Bộ luật Dân sự 2015 về người thứ ba ngay tình để bảo vệ quyền lợi cho các chủ nợ như các tổ

chức tín dụng, ngân hàng khi họ bất đắc dĩ trở thành người nhận bảo đảm ngay tình.

4. Kết luận

Bộ luật Dân sự 2015 sau khi ra đời đã bảo vệ tốt hơn quyền lợi của người thứ ba ngay tình. Tuy nhiên, để chế định trên có thể thực sự bảo vệ được quyền lợi cho các tổ chức tín dụng, các ngân hàng, thì đòi hỏi các cơ quan có thẩm quyền (Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước, Bộ Tư pháp...) phải sớm nghiên cứu, kiến nghị ban hành các văn bản hướng dẫn phù hợp hơn, cụ thể hơn liên quan đến người thứ ba ngay tình và người nhận bảo đảm ngay tình; khi đó, các ngân hàng, các tổ chức tín dụng với vai trò là người nhận tài sản bảo đảm mới thực sự có thể bớt đi "gánh lo" về khi nhận thế chấp, cầm cố tài sản.

Việc nghiên cứu quy định về "Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu" là vấn đề cần thiết, có ý nghĩa cả về mặt lý luận và thực tiễn. Vấn đề bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu là vấn đề cần được quan tâm và làm rõ vì thực tiễn những tranh chấp về vấn đề này khá phổ biến. Tuy nhiên, quá trình thực thi cho thấy quy định hiện hành chưa bảo vệ một cách triệt để quyền lợi của người thứ ba khi mà việc giao dịch của họ là thiện chí, ngay tình và trong một số trường hợp chưa bảo đảm được tính ổn định của các giao dịch dân sự. Đặc biệt là đối với các giao dịch dân sự mà đối tượng giao dịch là tài sản đã được đăng ký quyền sở hữu và người thứ ba căn cứ vào tình trạng đã đăng ký của tài sản để thực hiện việc giao dịch, thì về nguyên tắc cần phải đảm bảo quyền lợi cho họ mới đảm bảo được tính công bằng, khách quan ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

¹ Nguyễn Minh Tuấn (2008), "Bảo vệ quyền sở hữu bằng phương thức kiện đòi tài sản trong pháp luật dân sự Việt Nam và pháp luật dân sự của một số nước", *Tạp chí Luật học*, (4), tr.50-56

² Nguyễn Thị Minh Phương (2013), "Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu theo quy định tại Điều 138 BLDS Việt Nam năm 2005", *Tạp chí Tòa án nhân dân*, (21), tr.23- 27.

³ Hoàng Thị Thúy Hằng (2012), *Chế định vật quyền và dự kiến sửa đổi phần "tài sản và quyền sở hữu" trong BLDS sửa đổi của Việt Nam, Hội thảo Môi trường số vấn đề về pháp luật dân sự so sánh pháp luật Cộng hòa Liên Bang Đức, Cộng hòa Pháp, Nhật Bản và Việt Nam*

⁴ *Bộ Tư pháp, Viện Nghiên cứu Khoa học pháp lý* (1995), *Bình luận Khoa học Bộ luật Dân sự Nhật Bản*, NXB Chính trị quốc gia, Hà Nội, tr 138.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Bộ luật Dân sự năm 2005 (Luật Số: 33/2005/QH11 ngày 14/6/2005).
2. Bộ luật Dân sự năm 2015 (Luật số: 91/2015/QH13 ngày 11/12/2015).
3. Bài viết của ThS. Vũ Thị Hồng Yến - Đại học Luật Hà Nội, Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi Chủ sở hữu kiện đòi lại tài sản, Chuyên đề cho hội thảo khoa học cấp trường do bộ môn Luật dân sự - Khoa Luật Dân sự - Đại học Luật Hà Nội tổ chức vào ngày 11/12/2007.
4. <http://www.thesaigontimes.vn/146581/Mong-manh-co-che-bao-ve-ben-thu-ba-ngay-tinh.html>
5. Nguyễn Thị Minh Phượng (2013), "Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu theo quy định tại Điều 138 BLDS Việt Nam năm 2005", Tạp chí Tòa án nhân dân, (21), tr 23- 27.
6. Bộ Tư pháp, Viện nghiên cứu Khoa học pháp lý (1995), Bình luận Khoa học Bộ luật Dân sự Nhật Bản, NXB Chính trị quốc gia, Hà Nội, tr.138.

Ngày nhận bài: 23/12/2018

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 3/1/2019

Ngày chấp nhận đăng bài: 13/1/2019

Thông tin tác giả:

PHAN THANH MỘNG QUYÊN

Lớp CH16LDS_TV5_2, Trường Đại học Trà Vinh

PROTECTING RIGHTS TO THIRD PEOPLE IMMEDIATELY WHEN CIVIL TRANSACTIONS ARE INVALID UNDER REGULATIONS OF SOME COUNTRIES

● **PHAN THANH MONG QUYEN**

Class CH16LDS_TV5_2, Tra Vinh University

ABSTRACT:

The issue of protecting the rights of third parties immediately when civil transactions are invalid is a controversial issue. The law needs to protect their legal rights and interests. As a result, it is necessary to study and analyze legal issues related to the protection of the rights of righteous third parties when civil transactions are invalid, finding problems and shortcomings as well as proposing solutions to improve the effectiveness of the law regarding to these legal issues. This article is to present experience of some countries on protecting the rights and interests of third parties when civil transactions are invalid and current Vietnamese laws on this matter.

Keywords: The righteous third party, invalid civil transactions.