



CHIẾM HỮU NGAY TÌNH THEO QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT DÂN SỰ VIỆT NAM

Hồ Thị Vân Anh*

Trường Đại học Luật, Đại học Huế, Đường Võ Văn Kiệt, Huế, Việt Nam

* Tác giả liên hệ: Hồ Thị Vân Anh < namsonhaanh@yahoo.com >

(Ngày nhận bài: 31-8-2021; Ngày chấp nhận đăng: 10-12-2021)

Tóm tắt. Chế định về chiếm hữu ngay tình là một quy định mới trong Bộ luật Dân sự năm 2015 được quy định tại Điều 180 của Bộ luật này. Bài viết đề cập đến các nội dung sau: nghiên cứu quy định của pháp luật Dân sự Việt Nam về chiếm hữu ngay tình; phân tích những điểm mới của nội dung này trong Bộ luật Dân sự năm 2015. Bài viết cũng đồng thời chỉ ra những vướng mắc trong thực tiễn áp dụng quy định này và tiếp tục đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về chế định chiếm hữu ngay tình trong Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ khóa: chiếm hữu, chiếm hữu ngay tình, người thứ ba ngay tình.

POSSESSION IN GOOD FAITH ACCORDING TO THE PROVISIONS OF VIETNAMESE CIVIL LAW

Ho Thi Van Anh *

University of Law, Hue University, Vo Van Kiet St., Hue, Vietnam

* Correspondence to Ho Thi Van Anh < namsonhaanh@yahoo.com >

(Received: August 8, 2021; Accepted: December 10, 2021)

Abstract. The regulation on rightful possession is a new provision in the Civil Code of 2015, specified in Article 180 of this Code. The article mentions the following contents: Researching the provisions of Vietnam's civil law on righteous possession; analyze the new points of this content in the Civil Code 2015. The article also points out the problems in the practical application of this regulation. It continues to propose some solutions to improve the legal framework on possession in good faith in the 2015 Civil Code.

Keywords: possessive, righteous possession, righteous third person.

1. Quy định của pháp luật về chiếm hữu và chiếm hữu ngay tình

1.1. Chiếm hữu

Từ trước đến nay, "*Chiếm hữu*" là thuật ngữ được sử dụng thường xuyên trong các Bộ luật Dân sự (BLDS) của nước ta. Hiện nay, theo Điều 179 BLDS năm 2015 "*Chiếm hữu là việc chủ thể nắm giữ, chi phối tài sản một cách trực tiếp hoặc gián tiếp như chủ thể có quyền đối với tài sản*"¹. So với các BLDS trước đây, nhà làm luật đã thay thuật ngữ "*quản lý*" bằng thuật ngữ "*chi phối*"². Việc thay đổi này đã mở rộng phạm vi của "chiếm hữu" khi thuật ngữ "*chi phối*" có nội dung rộng hơn so với "*quản lý*" tài sản. BLDS năm 2015 không chỉ dừng ở thay đổi khái niệm "chiếm hữu" thông qua thay từ "*quản lý*" bằng từ "*chi phối*" mà còn quy định "*chiếm hữu*" là việc chủ thể nắm giữ, chi phối tài sản một cách trực tiếp hoặc gián tiếp "*như chủ thể có quyền đối với tài sản*".

1.2. Chiếm hữu ngay tình

Theo từ điển tiếng Việt "*ngay tình*" là lòng ngay thẳng, thật thà, tình thế rõ ràng³. Theo từ điển luật học "*ngay tình*" là thái độ trung thực, không có ý đồ làm trái pháp luật hoặc trốn tránh pháp luật⁴.

Điều 180 BLDS năm 2015 quy định "*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*". Như vậy, theo Điều 180 BLDS năm 2015 thì người chiếm hữu chỉ cần có căn cứ để tin rằng mình có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu là người chiếm hữu ngay tình⁵.

Đây là một quy định mới của BLDS năm 2015, theo đó người chiếm hữu luôn suy đoán là ngay tình và họ không có nghĩa vụ chứng minh họ chiếm hữu ngay tình. Trách nhiệm chứng minh thuộc về bên cho rằng họ không chiếm hữu ngay tình. Trong trường hợp có tranh chấp, nghĩa vụ chứng minh cũng thuộc về bên tranh chấp với người chiếm hữu.

Ngoài ra, tại Điều 181 BLDS năm 2015 quy định chiếm hữu không ngay tình là "*việc chiếm hữu mà người chiếm hữu biết hoặc phải biết rằng mình không có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu*". Nói cách khác chiếm hữu không ngay tình là trường hợp người chiếm hữu tự mình nhận thấy mình không có quyền đối với tài sản chiếm hữu, hoặc pháp luật bắt buộc họ phải biết việc đó.

¹ Xem Điều 179 BLDS năm 2015.

² Cụ thể Điều 189 BLDS 1995 quy định: Quyền chiếm hữu là quyền của chủ sở hữu tự mình nắm giữ, quản lý tài sản thuộc sở hữu của mình.

Và Điều 182 BLDS năm 2005 quy định: Quyền chiếm hữu là quyền nắm giữ, quản lý tài sản.

³ Viện ngôn ngữ học (2009), Từ điển Tiếng Việt, NXB Hồng Đức, tr.897.

⁴ Bộ Tư pháp - Viện Khoa học pháp lý (2015), Từ điển Luật học, NXB Tư pháp, tr.792.

⁵ Xem Điều 180 BLDS năm 2015.

2. Vương mắc trong thực tiễn áp dụng pháp luật

Thay vì người chiếm hữu phải chứng minh mình “không biết hoặc không thể biết” về việc chiếm hữu của mình là không có căn cứ pháp luật mới là chiếm hữu ngay tình, thì BLDS năm 2015 quy định chủ thể chiếm hữu chỉ cần chứng minh mình “có căn cứ để tin rằng mình có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu”⁶. Sự thay đổi này về mặt lý luận trong việc bảo vệ người chiếm hữu, khi họ chỉ cần chỉ ra được căn cứ chứng minh mình “có căn cứ để tin rằng mình có quyền đối với tài sản”, sẽ có lợi hơn cho người có hành vi chiếm hữu, họ có thể tự bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình. Tuy nhiên, việc thực thi Điều 180 trên thực tế còn nhiều vấn đề phải bàn luận do các tiêu chí đánh giá còn khá trừu tượng⁷.

BLDS năm 2015 chỉ yêu cầu chủ thể chiếm hữu đưa ra được căn cứ để tin rằng mình có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu. Nhưng những căn cứ đó xuất phát từ đâu. Căn cứ này dựa trên những yếu tố gì? Điều luật chưa có giới hạn về những căn cứ mà chủ thể chiếm hữu được đưa ra để chứng minh cho hành vi chiếm hữu của mình là hợp pháp. Rà soát toàn bộ quy định của BLDS năm 2015, có thể thấy BLDS hiện nay chỉ có một điều luật liên quan có thể luận giải cho căn cứ ngay tình của người chiếm hữu tài sản là Điều 165 BLDS năm 2015⁸. Tuy nhiên nếu chỉ căn cứ vào Điều 165 thì liệu rằng ngoài những trường hợp được quy định tại khoản 1 Điều 165 còn có những trường hợp nào ngoại lệ nữa hay không⁹? Việc viện dẫn Điều 165 dường như vẫn chưa có cơ sở vững chắc. Điều 165 quy định chiếm hữu có hai loại: Có căn cứ và không có căn cứ pháp luật, vậy chiếm hữu ngay tình thuộc loại nào?¹⁰ Cũng theo khoản 2 Điều 179 thì chiếm hữu bao gồm: Chủ sở hữu chiếm hữu tài sản và người không phải là chủ sở hữu chiếm hữu tài sản,

⁶ Xem Điều 180 BLDS năm 2015.

⁷ Điều 180 BLDS năm 2015 về Chiếm hữu ngay tình quy định:

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.

⁸ Điều 165 BLDS năm 2015 về chiếm hữu có căn cứ pháp luật quy định:

1. Chiếm hữu có căn cứ pháp luật là việc chiếm hữu tài sản trong trường hợp sau đây:

- a) Chủ sở hữu chiếm hữu tài sản;
- b) Người được chủ sở hữu ủy quyền quản lý tài sản;
- c) Người được chuyển giao quyền chiếm hữu thông qua giao dịch dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Người phát hiện và giữ tài sản vô chủ, tài sản không xác định được ai là chủ sở hữu, tài sản bị đánh rơi, bị bỏ quên, bị chôn, giấu, bị vùi lấp, chìm đắm phù hợp với điều kiện theo quy định của Bộ luật này, quy định khác của pháp luật có liên quan;
- đ) Người phát hiện và giữ gia súc, gia cầm, vật nuôi dưới nước bị thất lạc phù hợp với điều kiện theo quy định của Bộ luật này, quy định khác của pháp luật có liên quan;
- e) Trường hợp khác do pháp luật quy định.

2. Việc chiếm hữu tài sản không phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều này là chiếm hữu không có căn cứ pháp luật.

⁹ Xem Khoản 1 Điều 165 BLDS năm 2015.

¹⁰ Xem Điều 165 BLDS năm 2015.

vậy chiếm hữu ngay tình thuộc loại nào?¹¹ Vấn đề này đã gây ra nhiều vướng mắc trong việc xác định một hành vi chiếm hữu là có ngay tình hay không.

Những căn cứ "*để tin rằng mình có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu*" chưa có quy định cụ thể, hầu hết chỉ dựa vào những căn cứ tại Điều 165 BLDS năm 2015¹² mà ít đưa ra những căn cứ về mặt thực tế. Điều này gây khó khăn trong nhiều trường hợp khi chủ thể chiếm hữu không có căn cứ theo quy định của pháp luật mặc dù họ là những người chiếm hữu ngay tình, hợp pháp đối với tài sản, nhất là đối với trường hợp tài sản đã được chuyển giao cho người chiếm hữu thứ ba ngay tình. Minh chứng qua một số trường hợp sau:

Một là, 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 căn cứ vào Điều 180 BLDS năm 2015, người mua được tài sản thông qua bán đấu giá hoàn toàn có "*căn cứ để tin rằng mình có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu*"¹³. Đồng thời tại 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 lực¹⁴. Tuy nhiên

¹¹ Khoản 2 Điều 179 BLDS năm 2015 quy định:

Chiếm hữu bao gồm chiếm hữu của chủ sở hữu và chiếm hữu của người không phải là chủ sở hữu.

Việc chiếm hữu của người không phải là chủ sở hữu không thể là căn cứ xác lập quyền sở hữu, trừ trường hợp quy định tại các điều 228, 229, 230, 231, 232, 233 và 236 của Bộ luật này.

¹² Điều 165 BLDS năm 2015 về chiếm hữu có căn cứ pháp luật quy định:

1. Chiếm hữu có căn cứ pháp luật là việc chiếm hữu tài sản trong trường hợp sau đây:

- a) Chủ sở hữu chiếm hữu tài sản;
- b) Người được chủ sở hữu ủy quyền quản lý tài sản;
- c) Người được chuyển giao quyền chiếm hữu thông qua giao dịch dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Người phát hiện và giữ tài sản vô chủ, tài sản không xác định được ai là chủ sở hữu, tài sản bị đánh rơi, bị bỏ quên, bị chôn, giấu, bị vùi lấp, chìm đắm phù hợp với điều kiện theo quy định của Bộ luật này, quy định khác của pháp luật có liên quan;

đ) Người phát hiện và giữ gia súc, gia cầm, vật nuôi dưới nước bị thất lạc phù hợp với điều kiện theo quy định của Bộ luật này, quy định khác của pháp luật có liên quan;

e) Trường hợp khác do pháp luật quy định.

2. Việc chiếm hữu tài sản không phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều này là chiếm hữu không có căn cứ pháp luật.

¹³ Xem Điều 180 BLDS năm 2015.

¹⁴ Khoản 2 Điều 133 BLDS năm 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.

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.

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. Tác giả đưa ra một vụ án cụ thể hiện đang có nhiều quan điểm chưa thống nhất để chứng minh vấn đề này.

Bản án dân sự số 85/2018/DSPT ngày 20/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh L tuyên buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị K phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn huyện L số tiền 390.000.000đ. Vì ông H và bà K không trả nên Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L đã tiến hành kê biên tài sản của ông H, bà K gồm một thửa đất có diện tích 100.4 m² tọa lạc tại huyện L, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H và bà K, trên đất có một căn nhà xây.

Ngày 10/4/2019, Chi cục thi hành án Dân sự huyện L đã ký hợp đồng ủy quyền bán đấu giá với Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh L, trong đó xác định giá khởi điểm là 377.000.000đ. Tại cuộc bán đấu giá ngày 28/5/2019 ông Nguyễn Khắc M đã trúng đấu giá với số tiền 610.000.000đ, nhưng ông M từ chối mua nên Chi cục THADS huyện L và Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh L đã thanh lý hợp đồng. Ngày 18/6/2019 Chi cục THADS huyện L tiếp tục ký hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản với Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh L và tại cuộc đấu giá ngày 03/7/2019 bà Nguyễn Thị T là người trúng đấu giá với số tiền 480.000.000đ và đã nhận tài sản đồng thời bà T đã sửa chữa, xây dựng lại căn nhà và đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T sử dụng ổn định từ đó đến nay. Tuy nhiên, ông H cho rằng thủ tục bán đấu giá tài sản giữa Chi cục THADS huyện L và Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh L đã vi phạm pháp luật nên ông H khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện L yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá giữa Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh L và bà T. Tại thời điểm giải quyết vụ án trị giá đất và căn nhà bà T mua được đã xây dựng và sửa chữa trị giá 2.100.000.000đ. Hiện vụ án đang có 02 ý kiến không thống nhất theo hai chiều hướng: công nhận hoặc không công nhận kết quả bán đấu giá¹⁵.

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 căn cứ tại khoản 2 Điều 133 BLDS năm 2015 quy định “...trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá ...”¹⁶. Và căn cứ vào Điều 180 BLDS năm 2015, người mua được tài sản

¹⁵ Lê Quang Minh (2018), Về điều kiện bảo vệ người thứ ba ngay tình khi mua được tài sản bán đấu giá, *Tạp chí Kiểm sát*, số 17 năm 2018.

¹⁶ Khoản 2 Điều 133 BLDS năm 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.

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

thông qua bán đấu giá có đủ "... căn cứ để tin rằng mình có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu"¹⁷. 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, theo đó, người mua 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 luật¹⁸.

Hai là, các trường hợp tài sản phải kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, mà cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng đứng tên một hoặc một số người, nhưng những người đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng vì những lý do chủ quan hoặc khách quan lại là chiếm hữu bất hợp pháp. Sau đó, những người này đứng ra bán, chuyển nhượng, thế chấp, bảo lãnh... thì người thứ ba ngay tình tham gia vào giao dịch này mặc dù căn cứ vào Điều 180 BLDS năm 2015, có đủ "... căn cứ để tin rằng mình có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu"¹⁹, nhưng thực tế là, họ không thể biết tài sản đó là thuộc sở hữu chung. Có thể đơn cử một vài trường hợp sau:

- Tài sản là di sản của đồng thừa kế, tài sản thuộc sở hữu chung nhưng giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng đứng tên một người và người đứng tên trên giấy tờ đứng ra bán, chuyển nhượng, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố... Sau khi bán, chuyển nhượng..., người mua đang làm thủ tục giấy tờ sở hữu hoặc đã làm xong thủ tục giấy tờ, người mua đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng thì các đồng thừa kế, đồng sở hữu khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đó vô hiệu. Tòa án xét xử chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện. Trong trường hợp này, người thứ ba ngay tình căn cứ vào giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng của tài sản có "... căn cứ để tin rằng mình có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu" tuy nhiên thực tế lại không được bảo vệ thỏa đáng.

- Tài sản (chủ yếu là nhà, đất) đứng tên hộ gia đình nhưng một hoặc một số người trong hộ gia đình đứng ra bán, chuyển nhượng, thế chấp, bảo lãnh... dẫn đến tranh chấp thì người thứ ba ngay tình lĩnh đủ mặc dù người này có đủ "... căn cứ để tin rằng mình có quyền đối với tài

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.

¹⁷ Xem Điều 180 BLDS năm 2015.

¹⁸ Vấn đề này được quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản 1, Điều 48 Luật đấu giá tài sản năm 2016 như sau:

- b) Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;
- c) Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật;

¹⁹ Xem Điều 180 BLDS năm 2015.

sản đang chiếm hữu". Trong thực tế, đa phần người thứ ba chiếm hữu ngay tình đều có căn cứ để tin rằng mình có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu nhưng thực tế cho thấy họ không thể biết hộ gia đình gồm những ai. Do các thành viên trong hộ gia đình không tham gia đầy đủ trong hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thế chấp, bảo lãnh... Do đó, khi các thành viên này khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch, hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì rất khó bảo vệ quyền lợi cho người thứ ba ngay tình mặc dù *căn cứ vào Điều 180 BLDS năm 2015, thì người chiếm hữu thứ ba có đủ "... căn cứ để tin rằng mình có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu"*²⁰.

- Tài sản của chủ sở hữu nhưng do người khác đứng tên hộ và người này đem bán, chuyển nhượng, thế chấp, bảo lãnh... chủ sở hữu tài sản đó khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng, giao dịch đó vô hiệu, Tòa án đã xét xử chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện. Nếu căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng hoặc quyền sở hữu tài sản thì người thứ ba ngay tình có đủ "... căn cứ để tin rằng mình có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu" nhưng cũng rất khó khăn trong việc bảo vệ quyền lợi của mình.

- Chủ sở hữu ủy quyền cho một người có quyền thế chấp, bảo lãnh, chuyển quyền sử dụng, nhưng nội dung thể hiện trên giấy ủy quyền không thật rõ nên có thể giải thích khác nhau. Người được ủy quyền đã đem tài sản đó đi thế chấp, bảo lãnh hoặc chuyển nhượng. Người thứ ba căn cứ vào giấy ủy quyền và tin rằng người nhận ủy quyền có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu nên đã xác lập giao dịch. Sau đó, khi xảy ra tranh chấp chủ sở hữu lại khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố các giao dịch đó vô hiệu.

3. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật

Quy định chiếm hữu ngay tình trong BLDS năm 2015 đã được sửa đổi nhưng việc vận dụng các quy định về chiếm hữu ngay tình, đặc biệt là bảo vệ người thứ ba ngay tình theo BLDS năm 2015 vẫn còn nhiều vướng mắc. Để khắc phục tình trạng trên, bảo đảm việc áp dụng thống nhất pháp luật, tác giả đề xuất một vài kiến nghị như sau:

Thứ nhất, tại Điều 180 BLDS năm 2015 và Điều 181 BLDS năm 2015 cần bổ sung thêm căn cứ cụ thể về việc người chiếm hữu có căn cứ để tin rằng mình có hoặc không có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu, và căn cứ là những căn cứ cụ thể ví dụ như xác định thời gian sử dụng lâu dài hay là có văn bản hay giấy tờ liên quan đến vấn đề cần chứng minh,...; cần bổ sung thêm căn cứ để giải quyết vấn đề quyết định của Tòa án vì trình bày không cụ thể thì sẽ khó áp dụng. Nếu chưa thể sửa đổi các văn bản pháp luật thì trước mắt để đáp ứng yêu cầu của thực tiễn, Tòa án nhân dân tối cao cần xây dựng các tập án lệ về tài sản và quyền sở hữu. Đặc biệt cần có án lệ thuyết phục trong tương lai về việc đánh giá yếu tố ngay tình hay không ngay tình

²⁰ Xem Điều 180 BLDS năm 2015.

của người chiếm hữu. Việc thay đổi tại Điều 180 có những dấu hiệu tiến bộ để bảo vệ người đang chiếm hữu tài sản nhưng các tiêu chí đánh giá còn khá trừu tượng.

Thứ hai, cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần có văn bản hướng dẫn đối với các trường hợp người thứ ba mua được tài sản thông qua thủ tục bán đấu giá của cơ quan thi hành án dân sự ngay tình. Theo đó, nếu chỉ vi phạm trình tự, thủ tục của cơ quan thi hành án dân sự thì Tòa án vẫn công nhận hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba.

Thứ ba, cần có quy định riêng về các trường hợp mà một bên đứng tên giấy tờ sở hữu, sử dụng tham gia giao dịch: thế chấp, bảo lãnh, cầm cố... tài sản chung, người nhận thế chấp, bảo lãnh sẽ được bảo vệ như thế nào. Nên có quy định cụ thể về vấn đề này để các giao dịch bảo đảm: thế chấp, bảo lãnh... mà người nhận thế chấp, bảo lãnh... ngay tình cũng được bảo vệ. Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh trong các trường hợp này không bị vô hiệu.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ luật dân sự năm 1995 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.
2. Bộ luật dân sự năm 2005 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.
3. Bộ luật dân sự năm 2015 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.
4. Luật đấu giá tài sản năm 2016 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.
5. Bộ Tư pháp - Viện Khoa học pháp lý (2015), *Từ điển Luật học*, NXB Tư pháp.
6. Đỗ Văn Đại (2015), *Bình luận Khoa học những điểm mới của Bộ luật Dân sự năm 2015*, NXB Hồng Đức - Hội Luật gia Việt Nam.
7. Lê Quang Minh (2018), “Về điều kiện bảo vệ người thứ ba ngay tình khi mua được tài sản bán đấu giá”, *Tạp chí Kiểm sát*, số 17 năm 2018.
8. Viện ngôn ngữ học (2009), *Từ điển Tiếng Việt*, NXB Hồng Đức.