

# BẢO VỆ NGƯỜI THỨ BA NGAY TÌNH XÁC LẬP QUYỀN KHÁC VỚI TÀI SẢN KHI GIAO DỊCH VÔ HIỆU

**NGUYỄN THỊ LINH \***

**Tóm tắt:** Bộ luật Dân sự năm 2015 lần đầu tiên ghi nhận chế định về quyền khác với tài sản bên cạnh chế định quyền sở hữu. Theo đó, Bộ luật Dân sự năm 2015 đã có những quy định bảo vệ quyền lợi cho các chủ thể xác lập quyền khác với tài sản. Vậy chủ thể thứ ba ngay tình xác lập quyền khác với tài sản được pháp luật dân sự bảo vệ như thế nào khi giao dịch vô hiệu? Bài viết phân tích cơ sở lý luận và thực trạng pháp luật hiện hành về bảo vệ người thứ ba ngay tình xác lập quyền khác với tài sản khi giao dịch vô hiệu. Qua nghiên cứu chỉ ra những bất cập, vướng mắc trong quy định pháp luật về bảo vệ người thứ ba ngay tình xác lập quyền khác với tài sản khi giao dịch vô hiệu, từ đó rút ra một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật.

**Từ khóa:** Người thứ ba ngay tình; giao dịch vô hiệu; quyền khác với tài sản; bảo vệ quyền lợi người thứ ba ngay tình

Nhận bài: 19/4/2023

Hoàn thành biên tập: 29/6/2024

Duyệt đăng: 29/6/2024

PROTECTING BONA FIDE THIRD-PARTY OF AN INVALID TRANSACTION IN ESTABLISHING OTHER RIGHTS TO PROPERTY

**Abstract:** The 2015 Civil Code, for the first time, recognises other rights to property in addition to ownership rights. Accordingly, the 2015 Civil Code has provisions to protect the rights of subjects when establishing other rights to property. How can civil law protect the established other rights to property of a bona fide third-party if the transaction is invalid? In this article, the author analyses the theoretical basis and current law on the protection of bona fide third-parties of an invalid transaction in establishing other rights to property. Thereby, the author points out the inadequacies and problems in legal provisions on this issue and makes some recommendations to improve the law.

**Keywords:** Bona fide third-party; invalid transaction; other rights to property; protecting the rights of bona fide third-parties

Received: 19 April 2023; Editing completed: 29 June 2024; Accepted for publication: 29 June 2024

Thực hiện đường lối chỉ đạo của Đảng trong việc cải cách tư pháp nhằm tăng cường bảo vệ quyền con người nhất là người ngay tình trong giao dịch dân sự, Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015 trên cơ sở kế thừa các bộ luật trước về chế định bảo vệ quyền

lợi người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu đã có những sửa đổi, bổ sung tạo nên hành lang pháp lý vững chắc hơn cho chủ thể này khi họ tham gia xác lập quyền sở hữu và các quyền khác với tài sản. Đồng thời, BLDS năm 2015 đã bổ sung các quy định về quyền khác với tài sản như quyền bề mặt, quyền hưởng dụng và quyền với đối với bất động sản liền kề (Điều 159 BLDS năm

\* Thạc sĩ, Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội  
E-mail: nguyenthilinhlaw0110@gmail.com