

ĐỊNH DANH PHÁP LÝ CỦA “SỞ HỮU KỲ NGHỈ” THEO PHÁP LUẬT DÂN SỰ VIỆT NAM VÀ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN

TRẦN THỊ HƯƠNG GIANG
Phòng Tổ chức cán bộ, Học viện Tư pháp

Nhận bài ngày 08/6/2026. Sửa chữa xong 28/6/2026. Duyệt đăng 29/6/2026.

Abstract

This article analyzes the legal nature of “vacation ownership” from both doctrinal and practical perspectives under the Vietnamese Civil Code 2015 and Case Law No. 42/2021/AL. The findings indicate that the right arising from such transactions does not constitute a direct right over immovable property but exists primarily within contractual obligations between parties. Accordingly, it is essentially a relative property right (obligational right) dependent on the performance of the developer. The article proposes short-term unification under contract law and long-term consideration of a specialized legal regime.

Keywords: Contractual obligations, property rights, real rights and personal rights, sở hữu kỳ nghỉ.

1. Đặt vấn đề

Trong những năm gần đây, mô hình “sở hữu kỳ nghỉ” ngày càng phổ biến trên thị trường bất động sản nghỉ dưỡng Việt Nam. Người tiêu dùng bỏ ra khoản tiền thường từ vài trăm triệu đến hàng tỷ đồng để ký hợp đồng dài hạn từ 20 đến 50 năm để được quyền sử dụng phòng nghỉ hoặc căn hộ tại khu nghỉ dưỡng trong một số tuần xác định mỗi năm. Điều đáng lưu ý là người mua không nhận được Giấy chứng nhận quyền sở hữu bất động sản, không đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và quyền họ nắm giữ cũng chưa được định danh rõ ràng trong hệ thống pháp luật dân sự. Về mặt thực tiễn, các sản phẩm mang tên “sở hữu kỳ nghỉ”, “vacation ownership” hay “sở hữu kỳ nghỉ” đã xuất hiện tại nhiều dự án nghỉ dưỡng ở Khánh Hòa, Đà Nẵng, Phan Thiết, Quảng Nam và các địa phương khác, với hợp đồng thường có thời hạn dài, điều khoản phức tạp, phí duy trì hàng năm và cơ chế chấm dứt thiếu minh bạch. Người tiêu dùng tiếp cận thông tin chủ yếu qua quảng cáo và tư vấn bán hàng, chứ không qua cơ chế công khai như đối với quyền bất động sản thông thường. Khi xảy ra tranh chấp, Tòa án nhân dân tối cao đã có bước tiến đáng ghi nhận qua Án lệ số 42/2021/AL, trong đó xác định “sở hữu kỳ nghỉ” là “(quyền) tài sản hình thành trong tương lai” (Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, 2021). Tuy nhiên, sự xác định này mới chỉ dừng ở việc phân loại tài sản, chưa trả lời được câu hỏi quan trọng hơn: người mua đang nắm giữ loại quyền gì đối với tài sản? Đây là vật quyền hay trái quyền? Quyền có hiệu lực đối kháng với người thứ ba hay không? Người mua có được bảo vệ khi chủ đầu tư phá sản hoặc chuyển nhượng dự án hay không? Từ thực tiễn đó, bài viết đặt ra câu hỏi nghiên cứu: trong hệ thống phân loại quyền năng đối với tài sản của Bộ luật Dân sự 2015, “sở hữu kỳ nghỉ” thực chất là loại quyền gì và pháp luật hiện hành có đủ khung pháp lý để điều chỉnh không? Mục tiêu nghiên cứu là nhận diện bản chất pháp lý của giao dịch, phân tích khoảng trống định danh, phân tích kinh nghiệm quốc tế và đề xuất giải pháp hoàn thiện. Phạm vi nghiên cứu tập trung vào Bộ luật Dân sự 2015, Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng 2023. Phương pháp sử dụng là phân tích luật thực định, so sánh pháp luật và nghiên cứu án lệ.

Email: huonggiang2991998@gmail.com.

2. Nội dung nghiên cứu

2.1. Thực trạng định danh pháp lý “sở hữu kỳ nghỉ”

2.1.1. Tiếp cận từ thực tiễn xét xử

Thực tiễn xét xử tại Việt Nam đã có bước tiến đáng kể khi thừa nhận quyền phát sinh từ “sở hữu kỳ nghỉ” là một “quyền tài sản”. Án lệ số 42/2021/AL đã chính thức đặt nền tảng cho cách tiếp cận này. Trong án lệ, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã xác định quyền phát sinh từ hợp đồng sở hữu kỳ nghỉ là “(quyền) tài sản hình thành trong tương lai”, từ đó cho phép Tòa án thụ lý và giải quyết tranh chấp theo pháp luật dân sự. Đây là bước tiến tích cực, bởi trước đó còn tồn tại tranh luận về việc liệu quyền từ loại hợp đồng này có phải là “tài sản” theo nghĩa pháp lý hay không.

Tuy nhiên, Án lệ số 42/2021/AL cũng để lộ rõ giới hạn của cách tiếp cận dừng ở việc phân loại tài sản. Cụ thể, chưa xác định rõ bản chất pháp lý của quyền này trong mối quan hệ giữa vật quyền và trái quyền, chưa phân tích đầy đủ các hệ quả pháp lý quan trọng gắn với bản chất của quyền này. Bản án số 38/2023/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đi theo hướng tương tự, công nhận quyền của nguyên đơn từ hợp đồng nhưng không xác định rõ cấu trúc quyền năng.

Người mua tiếp cận sản phẩm dưới tên gọi “sở hữu kỳ nghỉ” với kỳ vọng về một quyền tài sản bền vững, có tính tuyệt đối khi nhìn vào từ “sở hữu”. Trên thực tế, họ chỉ nắm giữ một trái quyền có hiệu lực tương đối, phụ thuộc hoàn toàn vào khả năng và thiện chí thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư. Sự mập mờ này không phải là lỗi của người tiêu dùng mà là hệ quả trực tiếp của việc chưa thống nhất nhận thức chính xác cho quyền năng này.

2.1.2. Hệ quả của việc định danh pháp lý “sở hữu kỳ nghỉ” thiếu thống nhất

Sự thiếu rõ ràng trong định danh pháp lý dẫn đến tình trạng chưa thống nhất trong cách hiểu và áp dụng pháp luật đối với loại giao dịch này. Một mặt, quyền phát sinh từ “sở hữu kỳ nghỉ” thường được tiếp cận như một loại “quyền tài sản”, qua đó được công nhận khả năng tham gia giao dịch dân sự. Mặt khác, chưa có quy định làm rõ về việc quyền này có mang đặc trưng của quyền đối với tài sản (vật quyền) hay chỉ là quyền phát sinh từ hợp đồng (trái quyền).

Khi quyền của người mua không được định danh rõ ràng, việc bảo vệ quyền lợi sẽ phụ thuộc gần như hoàn toàn vào hợp đồng và khả năng thực hiện nghĩa vụ của bên bán “sở hữu kỳ nghỉ”. Nếu không có cơ chế bảo đảm như ký quỹ, bảo lãnh, tài sản bảo đảm hoặc một trung gian độc lập, toàn bộ rủi ro sẽ dồn về phía người mua. Trong mọi giao dịch tài sản, điều nguy hiểm nhất không phải là thị trường biến động, mà là việc người tham gia không biết mình đang sở hữu quyền gì và quyền đó có thực sự tồn tại trước pháp luật hay không (Trương Anh Tú, 2026). Ví dụ, trong trường hợp xảy ra khi chủ đầu tư mất khả năng thanh toán hoặc phá sản. Khi đó, người mua chỉ có địa vị của một chủ nợ không có bảo đảm trong quan hệ nghĩa vụ. Trong thứ tự ưu tiên thanh toán khi phá sản được quy định tại Điều 46 Luật Phá sản, phục hồi năm 2025, chủ nợ không có bảo đảm đứng sau chủ nợ có bảo đảm (đối với phần tài sản bảo đảm) và chỉ được thanh toán sau khi đã ưu tiên chi trả các khoản phí phá sản, nợ lương, bảo hiểm xã hội, khoản nợ phục hồi kinh doanh và nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Nguyên nhân phần lớn là do người mua đặt kỳ vọng vào những đặc tính của vật quyền, trong khi trên thực tế họ chỉ sở hữu quyền có hiệu lực tương đối (quyền đối nhân) phát sinh từ hợp đồng.

2.2. Xác định bản chất pháp lý của “sở hữu kỳ nghỉ”

2.2.1. Đặc điểm giao dịch “sở hữu kỳ nghỉ” trong thực tiễn

Từ thực tiễn giao dịch, “sở hữu kỳ nghỉ” được thiết kế như một sản phẩm thương mại hóa quyền sử dụng bất động sản nghỉ dưỡng. Theo đó, khách hàng ký kết hợp đồng với chủ đầu tư để mua một “gói kỳ nghỉ”, thường bao gồm quyền lưu trú tại một căn hộ hoặc biệt thự nghỉ dưỡng trong một khoảng thời gian nhất định mỗi năm (ví dụ: 7 ngày/năm), kéo dài trong một thời hạn xác định (ví dụ: 25 năm hoặc 50 năm).

Quyền của khách hàng theo các hợp đồng này thường được mô tả khá rộng, bao gồm: (i) quyền sử dụng căn hộ trong thời gian đã cam kết; (ii) quyền chuyển nhượng gói kỳ nghỉ cho người khác; (iii)

quyền tặng cho, thừa kế; (iv) trong một số trường hợp, quyền trao đổi kỳ nghỉ với các hệ thống quốc tế. Chính vì vậy, về hình thức, quyền này mang đặc điểm của một quyền tài sản độc lập, có khả năng lưu thông trên thị trường.

Tuy nhiên, có thể nhận thấy rằng toàn bộ các quyền này đều phụ thuộc chặt chẽ vào nghĩa vụ của chủ đầu tư. Khách hàng không trực tiếp nắm giữ căn hộ, không có quyền chiếm hữu thực tế một cách liên tục và việc sử dụng tài sản hoàn toàn phụ thuộc vào việc chủ đầu tư bố trí, vận hành hệ thống lưu trú. Ngay cả quyền chuyển nhượng cũng thường bị ràng buộc bởi các điều kiện do chủ đầu tư đặt ra. Nói cách khác, quyền của người mua “sở hữu kỳ nghỉ” không tồn tại một cách độc lập đối với tài sản mà gắn liền với quan hệ hợp đồng với chủ đầu tư.

2.2.2. Phân tích cấu trúc quyền năng “sở hữu kỳ nghỉ”

Theo phân loại về tài sản quy định tại Điều 105 và Điều 115 Bộ luật Dân sự năm 2015, “quyền tài sản” là một loại tài sản có thể định giá được bằng tiền. Tuy nhiên, đây chỉ là một phạm trù kinh tế – pháp lý mang tính bao trùm, không cung cấp tiêu chí để phân biệt giữa các dạng quyền khác nhau⁴. Về phương diện học thuyết, sự phân biệt nền tảng không nằm ở việc một quyền có phải là “tài sản” hay không, mà nằm ở việc nó thuộc về cấu trúc vật quyền hay trái quyền.

Trong truyền thống La Mã, vật quyền (jus in re) được hiểu là quyền được chủ thể (người có quyền) thực hiện trực tiếp và tức thì trên một vật mà không cần vai trò trung gian của một người khác (Nguyễn Ngọc Điện, 2010), có hiệu lực đối kháng với người thứ ba, cho phép chủ thể “áp đặt ý chí” của mình lên tài sản và thực hiện quyền truy đòi đối với bất kỳ ai xâm phạm. Ngược lại, trái quyền (jus in personam) là một quan hệ trung gian, trong đó quyền của chủ thể chỉ tồn tại thông qua nghĩa vụ của một chủ thể khác, và do đó không có khả năng tồn tại độc lập với quan hệ nghĩa vụ. Thông qua việc phân biệt vật quyền và trái quyền, chúng ta có thể nhận thấy những tính chất khác biệt của vật quyền, với nghĩa là quyền tác động trực tiếp, tuyệt đối lên tài sản của một chủ thể nào đó (người là chủ sở hữu hoặc không phải là chủ sở hữu tài sản) (Lê Đăng Khoa, 2017).

Sự phân biệt này không chỉ mang ý nghĩa mô tả, mà còn mang tính cấu trúc đối với toàn bộ hệ thống pháp luật dân sự. Chính từ đây hình thành nguyên tắc vật quyền luật định (numerus clausus), theo đó vật quyền chỉ được quy định trong luật và không một chủ thể tham gia nào có quyền năng “sáng tạo” thêm các loại vật quyền mới. Thỏa thuận giữa các bên chỉ có thể tạo ra trái quyền (Vũ Thị Hồng Yến, 2015). Quy định tại khoản 2 Điều 159 Bộ luật Dân sự năm 2015 là sự nội luật hóa trực tiếp nguyên tắc này¹.

Trong các giao dịch về “sở hữu kỳ nghỉ”, quyền của người mua không thiết lập một quan hệ trực tiếp với tài sản, mà luôn được thể hiện thông qua nghĩa vụ của chủ đầu tư. Người mua không có khả năng thực hiện quyền định đoạt pháp lý nên không thể kiểm soát số phận pháp lý của tài sản. Do đó, quyền của người mua không đáp ứng các đặc trưng cơ bản của vật quyền, bởi họ không có quyền tác động trực tiếp lên bất động sản cũng như không có hiệu lực đối kháng với mọi chủ thể khác. Những đặc điểm này cho thấy quyền “sở hữu kỳ nghỉ” cần được tiếp tục xem xét để xác định chính xác bản chất của quyền phát sinh từ giao dịch hợp đồng trên.

2.2.3. “Sở hữu kỳ nghỉ” là quyền tài sản mang tính trái quyền

Quyền “sở hữu kỳ nghỉ” không phải là quyền sở hữu bất động sản. Bởi người mua chỉ được sử dụng bất động sản trong một khoảng thời gian nhất định, thường là một tuần mỗi năm; không có quyền chiếm hữu liên tục đối với tài sản; và cũng không có đầy đủ quyền định đoạt, tức không thể tự mình bán, chuyển nhượng toàn bộ bất động sản như một chủ sở hữu thực sự. Do đó, người mua không nắm giữ đầy đủ ba quyền năng cấu thành quyền sở hữu theo lý luận pháp luật dân sự. Vì thiếu một hoặc nhiều quyền năng cốt lõi này, không thể xác định quan hệ giữa các bên là quan hệ sở hữu bất động sản theo nghĩa pháp lý truyền thống. Cách hiểu đúng hơn là người mua chỉ có một quyền sử dụng có thời hạn gắn với khả năng khai thác dịch vụ nghỉ dưỡng nhất định.

1) Bộ luật Dân sự 2015, Khoản 2 Điều 159: “Quyền khác đối với tài sản bao gồm: a) Quyền đối với bất động sản liền kề; b) Quyền hưởng dụng; c) Quyền bề mặt.”

Do đó, việc gọi mô hình này là “sở hữu” dễ gây ngộ nhận về bản chất pháp lý. Trên thực tế, đây không phải là quyền sở hữu bất động sản, mà là một quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng, trong đó, người mua được quyền khai thác dịch vụ nghỉ dưỡng trong một thời hạn và phạm vi nhất định.

Xét về nội dung, quyền này gắn với việc sử dụng một bất động sản trong khoảng thời gian nhất định, có những nét tương đồng với quan hệ thuê tài sản dài hạn. Tuy nhiên, về cơ sở pháp lý, quyền của người mua phát sinh trực tiếp từ hợp đồng dân sự và được bảo đảm thông qua nghĩa vụ của chủ đầu tư. Chính vì vậy, “quyền sở hữu kỳ nghỉ” không tạo lập một vật quyền độc lập đối với bất động sản mà chỉ làm phát sinh quyền yêu cầu đối với bên có nghĩa vụ. Hay nói cách khác, xét về bản chất pháp lý, “sở hữu kỳ nghỉ” không phải là vật quyền mà là một trái quyền phát sinh từ hợp đồng.

Vì thế, bản chất của quyền sở hữu kỳ nghỉ vì vậy nên được xác định là một quyền tài sản mang bản chất trái quyền. Quyền này được xác lập thông qua hợp đồng giữa khách hàng và chủ đầu tư; có thể được chuyển nhượng, mua bán và định giá bằng tiền; đồng thời thể hiện quyền sử dụng tài sản có thời hạn và quyền yêu cầu bên cung cấp thực hiện dịch vụ nghỉ dưỡng theo cam kết. Những đặc điểm đó phù hợp với khái niệm quyền tài sản trong Bộ luật Dân sự năm 2015², vốn bao quát các quyền có giá trị kinh tế và có thể trở thành đối tượng của giao dịch dân sự.

2.3. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật

Trong ngắn hạn, giải pháp cấp thiết và khả thi nhất là các cơ quan tài phán cần thống nhất về cách tiếp cận pháp lý, khẳng định dứt khoát bản chất trái quyền của “sở hữu kỳ nghỉ”. Việc xác định đây là quan hệ hợp đồng dịch vụ lưu trú dài hạn, chịu sự điều chỉnh chủ yếu của chế định nghĩa vụ và hợp đồng trong Bộ luật Dân sự năm 2015 sẽ tạo ra cơ sở lý luận nhất quán để giải quyết tranh chấp và bảo vệ người tiêu dùng. Cụ thể, cơ quan tài phán cần kiểm soát chặt chẽ tính hợp pháp và tự nguyện của hợp đồng theo Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, áp dụng triệt để nguyên tắc giải thích hợp đồng theo hướng có lợi cho bên yếu thế theo khoản 6 Điều 404 Bộ luật Dân sự năm 2015; đồng thời chủ động tuyên bố vô hiệu hoặc không áp dụng các điều khoản miễn trừ trách nhiệm bất hợp lý của chủ đầu tư căn cứ vào nguyên tắc thiện chí, trung thực và công bằng tại Điều 3 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bên cạnh đó, các quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023 về hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung và nghĩa vụ cung cấp thông tin trung thực cần được vận dụng đồng bộ với Bộ luật Dân sự năm 2015 giúp bảo vệ cho người mua trong giai đoạn pháp luật chuyên ngành chưa được hoàn thiện. Đặc biệt, khoản 1 Điều 21 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023 quy định tổ chức, cá nhân kinh doanh có nghĩa vụ cung cấp thông tin chính xác, đầy đủ về hàng hóa, dịch vụ cho người tiêu dùng trước khi giao kết hợp đồng chính là cơ sở pháp lý trực tiếp để xử lý tình trạng quảng cáo gây nhầm lẫn về bản chất “sở hữu” trong các giao dịch kỳ nghỉ.

Trong dài hạn, cơ quan lập pháp cần xem xét bổ sung chế định “sở hữu kỳ nghỉ” vào pháp luật dân sự như một vật quyền hạn chế đặc thù. Chế định này nên được thiết kế dựa trên mô hình quyền hưởng dụng nhưng phân chia theo các lát cắt thời gian cụ thể. Đây là hướng đi đã được kiểm chứng thành công tại một số quốc gia thuộc hệ thống luật dân sự lục địa (Civil Law) như Tây Ban Nha³ hay Bồ Đào Nha⁴ nhằm hiện thực hóa các mục tiêu bảo vệ người tiêu dùng của Chỉ thị 2008/122/EC⁵. Song song với đó, pháp luật Việt Nam cần tiếp tục hoàn thiện các quy định về minh bạch thông tin trong giai đoạn tiền hợp đồng, theo hướng thiết lập cơ chế bảo vệ mang tính phòng ngừa đối với bên yếu thế trong giao dịch. Trong đó, việc ghi nhận “thời gian suy nghĩ bắt buộc” (thường kéo dài 14 ngày kể từ thời điểm giao kết hợp đồng) và yêu cầu áp dụng hợp đồng theo mẫu chuẩn hóa cần được xem xét như những công cụ pháp lý quan trọng nhằm tăng cường tính an toàn và khả năng tự quyết của bên mua. Đây

2) Bộ luật Dân sự 2015, Điều 115: “Quyền tài sản là quyền trị giá được bằng tiền, bao gồm quyền tài sản đối với đối tượng quyền sở hữu trí tuệ, quyền sử dụng đất và các quyền tài sản khác.”

3) Luật số 4/2012 của Tây Ban Nha (Ley 4/2012, de 6 de julio).

4) Nghị định - Luật số 275/93 của Bồ Đào Nha (Decreto-Lei n.º 275/93).

5) European Parliament and Council (2008). Directive 2008/122/EC on the protection of consumers in respect of certain aspects of time-share, long-term holiday product, resale and exchange contracts. OJ L 33, 3.2.2009.

cũng là một thiết chế pháp lý có ý nghĩa điều chỉnh quan trọng nhằm cân bằng tương đối về vị thế giữa các bên trong hợp đồng “sở hữu kỳ nghỉ”.

3. Kết luận

“Sở hữu kỳ nghỉ” là một mô hình giao dịch mới trong lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng, phản ánh xu hướng thương mại hóa quyền khai thác và sử dụng tài sản. Tuy nhiên, quá trình vận hành thực tiễn cho thấy sự thiếu thống nhất trong việc định danh pháp lý đối với quyền phát sinh từ loại giao dịch này, dẫn đến nhiều cách tiếp cận khác nhau trong nhận thức và áp dụng pháp luật.

Nghiên cứu cho thấy, việc chỉ dừng lại ở việc ghi nhận “sở hữu kỳ nghỉ” là một dạng “(quyền) tài sản hình thành trong tương lai” là chưa đủ để phản ánh đầy đủ cấu trúc pháp lý của quan hệ này. Sự chưa rõ ràng trong định danh pháp lý đã kéo theo nhiều hệ quả trong thực tiễn, bao gồm rủi ro khi dự án thay đổi chủ sở hữu, khi chủ đầu tư mất khả năng thanh toán, cũng như sự bất cân xứng trong quan hệ hợp đồng giữa các bên. Những bất cập này chủ yếu bắt nguồn từ khoảng cách giữa tên gọi thương mại “sở hữu” và bản chất pháp lý thực tế của quyền phát sinh từ giao dịch.

Trên phương diện lý luận, quyền của người mua không hình thành một quyền trực tiếp đối với tài sản, mà phát sinh trong quan hệ nghĩa vụ giữa các bên trong hợp đồng. Do đó, về bản chất, đây là một quyền tài sản mang tính trái quyền, gắn với khả năng yêu cầu thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư hơn là quyền kiểm soát trực tiếp đối với bất động sản. Trên cơ sở đó, việc hoàn thiện pháp luật cần được thực hiện theo hai hướng. Trong ngắn hạn, cần thống nhất cách tiếp cận theo hướng xác định rõ quyền của người mua là quyền phát sinh từ hợp đồng, từ đó tăng cường áp dụng hiệu quả các cơ chế của pháp luật hợp đồng nhằm bảo vệ bên yếu thế và kiểm soát các điều khoản bất cân xứng. Trong dài hạn, nếu pháp luật hướng tới việc phát triển một chế định riêng cho loại hình này, cần thiết lập một khung pháp lý chặt chẽ, bảo đảm tính minh bạch, khả năng đối kháng với bên thứ ba và cơ chế bảo vệ quyền lợi phù hợp với bản chất của quyền.

Tóm lại, nhận diện đúng bản chất pháp lý của quan hệ phát sinh từ giao dịch “sở hữu kỳ nghỉ” không chỉ có ý nghĩa lý luận mà còn là điều kiện quan trọng để bảo đảm sự an toàn, minh bạch và ổn định của thị trường bất động sản nghỉ dưỡng trong thực tiễn.

Tài liệu tham khảo

Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2021). *Án lệ số 42/2021/AL về quyền lựa chọn Tòa án giải quyết tranh chấp của người tiêu dùng trong trường hợp hợp đồng theo mẫu có thỏa thuận trọng tài*. <https://luatvietnam.vn/ban-an/an-le-42-2021-al-2-183729-d15.html>.

Lê Đăng Khoa (2017). Khái niệm vật quyền và quy định về vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam. *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*. Ngày 27/10/2017. <https://danchuphapluat.vn/khai-niem-vat-quyen-va-quy-dinh-ve-vat-quyen-trong-phap-luat-dan-su-viet-nam-831.html>.

Nguyễn Ngọc Điện (2010). Sự cần thiết của việc xây dựng chế định vật quyền, trái quyền trong luật dân sự. *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, 23(184), 56–62.

Nguyễn Ngọc Điện (2017). *Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam – Phần tài sản và quyền sở hữu*. NXB Đại học Quốc gia TP.Hồ Chí Minh.

Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa (2023). *Bản án số 38/2023/DS-PT ngày 03/4/2023 về tranh chấp hợp đồng dịch vụ*.

Trường Đại học Luật Hà Nội (2019). *Giáo trình Luật La Mã*. NXB Công an nhân dân.

Trương Anh Tú (2026). Giao dịch tài sản ‘trên giấy’ và những rủi ro pháp lý dễ bị bỏ qua. *Tạp chí điện tử Luật sư Việt Nam*. Ngày 29/01/2026. <https://lsvn.vn/giao-dich-tai-san-tren-giay-va-nhung-rui-ro-phap-ly-de-bi-bo-qua-a168888.html>.

Vũ Thị Hồng Yến (2015). Áp dụng nguyên tắc vật quyền nhằm khắc phục những hạn chế của chế định tài sản và quyền sở hữu trong Bộ luật Dân sự. *Tạp chí Luật học, Số đặc biệt: Góp ý hoàn thiện Dự thảo Bộ luật Dân sự (sửa đổi)*, tr. 82 - 91.