

NHẬN DIỆN CÁC PHƯƠNG THỨC LỪA ĐẢO CHIẾM ĐOẠT TÀI SẢN LÀ BẤT ĐỘNG SẢN ẢO TRONG METAVERSE

Lê Sỹ Đức¹, Trần Lê Mai Phương¹, Đào Kim Ngân¹
Email: lesyduc0011@gmail.com, ORCID: 0009-0005-2484-5176

Ngày tòa soạn nhận được bài báo: 06/01/2026. Ngày phản biện đánh giá: 02/07/2026.

Ngày bài báo được duyệt đăng: 23/07/2026.

DOI: 10.59266/houjs.2026.1375

Tóm tắt: Sự phát triển của Metaverse đưa bất động sản ảo thành tài sản giá trị song cũng gây ra các nguy cơ các loại tội phạm công nghệ cao với thủ đoạn tinh vi. Bài viết tập trung nhận diện các phương thức lừa đảo đặc thù thông qua lỗ hổng hợp đồng thông minh và sự thiếu hiểu biết của nhà đầu tư. Tác giả đồng thời phân tích những thách thức pháp lý trong tổ tụng hình sự về cơ chế ẩn danh khi truy vết hay xung đột thẩm quyền và định giá tài sản. Kết quả nghiên cứu là cơ sở quan trọng để định danh tội phạm và hoàn thiện pháp luật về xử lý tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản trong Metaverse nói chung tại Việt Nam.

Từ khóa: bất động sản ảo, định giá tài sản số, lừa đảo chiếm đoạt tài sản, Metaverse

I. Đặt vấn đề

Sự bùng nổ của Cách mạng công nghiệp 4.0 và công nghệ Blockchain đã kiến tạo nên không gian kinh tế số Metaverse, nơi bất động sản ảo nhanh chóng trở thành tài sản có giá trị thương mại khổng lồ. Tuy nhiên, tính chất phi tập trung, cơ chế ẩn danh và sự thiếu vắng biên giới địa lý đã tạo ra vùng xám pháp lý, làm phát sinh các loại tội phạm lừa đảo với thủ đoạn tinh vi, khai thác triệt để lỗ hổng hợp đồng thông minh và sự thiếu hiểu biết của nhà đầu tư. Tại Việt Nam, thách thức này càng trở nên đáng báo động khi khung pháp lý hiện hành chưa chính thức công nhận tư cách pháp lý của tài sản ảo, dẫn đến khoảng trống trong

cơ chế bảo vệ quyền sở hữu tài sản ảo và quy trình tổ tụng hình sự. Do đó, bài viết tập trung nhận diện các phương thức lừa đảo đặc thù đối với tài sản ảo là bất động sản ảo trong môi trường vũ trụ ảo - Metaverse và phân tích những thách thức pháp lý trong việc định danh, truy vết và xử lý, nhằm cung cấp luận cứ khoa học để hoàn thiện pháp luật về đấu tranh phòng chống tội phạm trong không gian số.

II. Cơ sở lý thuyết

Để nhận diện các phương thức lừa đảo trong môi trường Metaverse, nghiên cứu được xây dựng trên cơ sở kết hợp giữa lý thuyết về tài sản số, tội phạm học kỹ thuật số và chứng cứ điện tử. Theo đó, bất động sản ảo được xem là một dạng tài sản

¹Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội, Việt Nam

số tồn tại dưới hình thức dữ liệu số và được xác thực thông qua công nghệ blockchain, cho phép chủ thể thực hiện các quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tương tự tài sản trong thế giới thực. Tuy nhiên, tính chất pháp lý của quyền đối với bất động sản ảo vẫn còn nhiều tranh luận, đặc biệt giữa quan điểm coi đây là quyền sở hữu tài sản và quan điểm xem đây chỉ là quyền sử dụng phụ thuộc vào nền tảng cung cấp dịch vụ, từ đó làm gia tăng nguy cơ phát sinh các hành vi lừa đảo. Đồng thời, trong không gian Metaverse, hành vi gian dối không còn giới hạn ở các thủ đoạn truyền thống mà được thực hiện thông qua việc thao túng thuật toán, hợp đồng thông minh và dữ liệu số, đòi hỏi việc thu thập, đánh giá chứng cứ phải kết hợp cả dấu vết trên chuỗi và ngoài chuỗi. Trên cơ sở đó, nghiên cứu đặt ra giả thuyết rằng pháp luật hình sự Việt Nam hiện hành về cơ bản có khả năng điều chỉnh các hành vi lừa đảo trong Metaverse, song cần có sự đổi mới trong cách tiếp cận và giải thích pháp luật, theo hướng bảo vệ quyền kiểm soát đối với tài sản số và dữ liệu số thay vì chỉ tập trung vào sự chiếm giữ tài sản hữu hình truyền thống.

III. Phương pháp nghiên cứu

Nghiên cứu tập trung vào các hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản đối với bất động sản ảo trong hệ sinh thái Metaverse dưới góc độ pháp luật hình sự và tổ tụng hình sự Việt Nam. Nguồn dữ liệu được sử dụng chủ yếu là dữ liệu thứ cấp, bao gồm các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành của Việt Nam, các báo cáo quốc tế về tội phạm mạng, các vụ việc và án lệ tiêu biểu liên quan đến tài sản số, cùng với các công trình nghiên cứu khoa học pháp lý trong và ngoài nước.

Về phương pháp nghiên cứu, bài viết tiếp cận theo hướng định tính nhằm làm rõ bản chất pháp lý của bất động sản ảo và các hành vi lừa đảo phát sinh trong môi trường Metaverse. Trên cơ sở đó, nghiên cứu vận dụng kết hợp phương pháp phân tích, tổng hợp lý thuyết để nhận diện các dấu hiệu pháp lý của hành vi phạm tội; phương pháp phân tích luật viết để đánh giá mức độ phù hợp của các quy định hiện hành về tài sản số và chứng cứ điện tử; đồng thời sử dụng phương pháp luật học so sánh nhằm đối chiếu pháp luật Việt Nam với kinh nghiệm lập pháp và thực tiễn thực thi của một số quốc gia, qua đó đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật phù hợp với yêu cầu phòng, chống tội phạm trong môi trường số.

IV. Kết quả nghiên cứu và thảo luận

4.1. “Tài sản” và “Bất động sản ảo” dưới góc độ luật dân sự và công nghệ số

Để xác định khách thể của tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản, trước hết cần làm rõ đối tượng bị chiếm đoạt có thỏa mãn các thuộc tính của “tài sản” hay không. Theo quy định tại Điều 105 Bộ luật Dân sự năm 2015, tài sản bao gồm: vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản (Quốc hội, 2015a). Xét về mặt lý luận, một đối tượng được coi là tài sản phải thỏa mãn ba tiêu chí cốt lõi: (i) có giá trị kinh tế; (ii) có thể định lượng, phân biệt, kiểm soát được (tính loại trừ); và (iii) có thể chuyển giao trong các giao dịch dân sự (Nguyễn & Hà, 2025).

Đối chiếu với “bất động sản ảo” trong Metaverse (thường được mã hóa dưới dạng NFT), đối tượng này hoàn toàn đáp ứng ba tiêu chí trên: chúng có

giá trị giao dịch thực tế, được định danh độc bản trên chuỗi khối (blockchain) cho phép chủ thể nắm giữ khóa riêng tư có toàn quyền kiểm soát, và có thể mua bán, chuyển nhượng tự do. Bất động sản ảo là một loại tài sản kỹ thuật số có giá trị cao trong Metaverse, thường tồn tại dưới dạng các mảnh đất hoặc không gian ảo được mã hóa bằng NFT và gắn với tọa độ xác định trên các nền tảng như Decentraland, The Sandbox hay Otherside (Arief & cộng sự, 2023). Việc sở hữu bất động sản ảo cho phép chủ thể kiểm soát, sử dụng và định đoạt không gian kỹ thuật số tương ứng, với cơ chế xác lập và chuyển dịch quyền được ghi nhận công khai, minh bạch trên blockchain thông qua hợp đồng thông minh (Park & Kim, 2022).

Tuy nhiên, cần phải làm rõ sự phân định thuật ngữ: pháp luật Việt Nam hiện hành (Điều 107 Bộ luật Dân sự 2015) chỉ áp dụng khái niệm “bất động sản” đối với đất đai, nhà, công trình xây dựng và các tài sản khác gắn liền với đất đai. Do đó, “bất động sản ảo”, về bản chất pháp lý, không phải là bất động sản hữu hình. Sự khác nhau này đã được giải quyết căn bản nhờ sự ra đời của Luật Công nghiệp công nghệ số năm 2025 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2026). Theo Điều 46 và 47 của Luật này, tài sản số được chính thức công nhận là tài sản theo quy định của Bộ luật Dân sự, tồn tại dưới dạng dữ liệu số được tạo lập, phát hành, lưu trữ, chuyển giao và xác thực trên môi trường điện tử (Quốc hội, 2025). Như vậy, dưới góc độ chuẩn hóa thuật ngữ, “bất động sản ảo” phải được định danh chính xác là một dạng tài sản số hoặc tài sản mã hóa theo pháp luật hiện hành, và hoàn toàn đủ điều kiện trở thành khách thể của các tội xâm phạm sở hữu.

4.2. Bản chất pháp lý của Hợp đồng thông minh trong giao dịch chuyển nhượng bất động sản ảo trong Metaverse

Trong Metaverse, các giao dịch chuyển nhượng bất động sản ảo được thực thi chủ yếu thông qua hợp đồng thông minh. Theo Điều 385 Bộ luật Dân sự 2015, hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự (Quốc hội, 2015a). Trong mối tương quan đó, hợp đồng thông minh về bản chất không tạo ra một loại hình hợp đồng mới bên ngoài luật dân sự, mà là một phương thức giao kết và thực hiện hợp đồng tự động hóa dựa trên công nghệ chuỗi khối. Nó là những đoạn mã được lập trình để tự động thực thi các nhiệm vụ, điều khoản khi các điều kiện định trước được thỏa mãn.

4.3. Các phương thức lừa đảo thông qua giao dịch bất động sản ảo trong Metaverse

4.3.1. Phương thức 1: Thổi phồng giá trị và thao túng thị trường (Value inflation & Market manipulation)

Phương thức này tận dụng tâm lý FOMO (sợ bỏ lỡ cơ hội) của nhà đầu tư. Các đối tượng tội phạm tạo ra các dự án “đất ảo ma” không hề tồn tại hoặc không có giá trị thực tế, quảng bá rầm rộ thông qua mạng xã hội để huy động vốn. Sau khi thu hút được lượng lớn vốn đầu tư, đội ngũ phát triển sẽ “rút ván” (rug pull), đánh sập hệ thống và biến mất cùng tài sản của nhà đầu tư (Legal Information Institute, 2022). Ở phương thức này, đối tượng bị chiếm đoạt trên thực tế là tiền của nhà đầu tư (tiền pháp định hoặc tiền mã hóa có giá trị quy đổi), còn bất động sản ảo chỉ đóng

vai trò là phương tiện, “mồi nhử” để thực hiện hành vi gian dối. Dưới góc độ pháp luật hình sự Việt Nam, hành vi này thỏa mãn các dấu hiệu khách quan của điểm d khoản 1 Điều 290 Bộ luật Hình sự: “Lừa đảo trong thương mại điện tử, thanh toán điện tử, kinh doanh tiền tệ, huy động vốn, kinh doanh đa cấp hoặc giao dịch chứng khoán qua mạng nhằm chiếm đoạt tài sản” (Quốc hội, 2015b). Việc sử dụng vỏ bọc dự án Metaverse để huy động vốn trái phép hoàn toàn cấu thành tội phạm theo Điều 290, bởi yếu tố mạng máy tính và công nghệ số được sử dụng như công cụ đắc lực để lừa đảo trên diện rộng.

4.3.2. Phương thức 2: Lừa đảo kỹ thuật (phishing và chiếm đoạt tài sản ảo)

Trong hệ sinh thái Metaverse, lừa đảo kỹ thuật là một trong những phương thức chiếm đoạt bất động sản ảo tinh vi và khó phát hiện nhất. Thay vì tấn công trực tiếp hạ tầng kỹ thuật, các đối tượng lợi dụng cơ chế kết nối ví, hợp đồng thông minh và giao diện người dùng để dụ nạn nhân tự ký hoặc ủy quyền các giao dịch trên blockchain, qua đó hợp pháp hóa về hình thức việc chuyển quyền sở hữu “đất ảo” (He & cộng sự, 2025).

Trái ngược với phương thức thứ nhất, phương thức này nhắm trực tiếp vào việc chiếm đoạt chính tài sản số (NFT). Dưới góc độ Bộ luật Hình sự, hành vi lừa đảo kỹ thuật để lừa người dùng ký lệnh, qua đó chiếm quyền kiểm soát ví phi tập trung, thỏa mãn trực tiếp điểm c khoản 1 Điều 290: “Truy cập bất hợp pháp vào tài khoản của cơ quan, tổ chức, cá nhân nhằm chiếm đoạt tài sản” (Quốc hội, 2015b). Mặc dù giao dịch trên chuỗi khối (blockchain) ghi nhận là hợp lệ do có

chữ ký số của nạn nhân, nhưng bản chất sự “tự nguyện” này đã bị vô hiệu hóa bởi thủ đoạn can thiệp kỹ thuật trái phép. Việc áp dụng Điều 290 trong trường hợp này là chính xác nhất, bởi nó đánh giá đúng bản chất hành vi xâm phạm kép: vừa vi phạm an toàn của tài khoản điện tử, vừa tước đoạt quyền sở hữu tài sản số của nạn nhân.

4.4. Những thách thức trong việc xử lý tội phạm lừa đảo bất động sản ảo tại Việt Nam

Từ những phân tích về nhận diện khách thể mang tính phi vật chất và các thủ đoạn phạm tội, có thể thấy pháp luật hình sự Việt Nam đang đối diện với những áp lực lớn khi áp dụng lý thuyết vào thực tiễn tố tụng. Nếu như ở các tội phạm truyền thống, việc chứng minh hành vi khách quan và hậu quả diễn ra trên không gian vật lý, thì trong Metaverse, sự thiếu thống nhất giữa “hành vi kỹ thuật” hợp lệ trên chuỗi khối và “ý chí pháp lý” bị lừa dối của nạn nhân khiến quá trình định tội danh và xử lý gặp nhiều thách thức.

Khi so sánh với các công trình nghiên cứu trước đây của Europol hay Interpol về tội phạm mạng, hoặc các nghiên cứu về tài sản ảo nói chung của Park và Kim (2022) hay Choi (2023), các nghiên cứu này chủ yếu tiếp cận Metaverse dưới góc độ an ninh thông tin hoặc quyền dân sự. Điểm khác biệt và cũng là đóng góp mới của bài viết này là đã hệ thống hóa sự dịch chuyển của khách thể tội phạm trong một ngách đặc thù: bất động sản ảo. Nghiên cứu đã phân định rõ sự khác biệt giữa lừa đảo chiếm đoạt “tiền pháp định” (dùng bất động sản ảo làm mồi nhử) và lừa đảo chiếm đoạt chính tài sản số. Sự phân định này chính

là cơ sở cốt lõi để tháo gỡ vướng mắc trong việc định danh tội phạm, làm nổi bật tính cấp thiết của việc áp dụng linh hoạt Điều 290 Bộ luật Hình sự, thay vì khó khăn trong việc diễn giải khái niệm tài sản theo Điều 174. Mặc dù vậy, quá trình đưa các quy định này vào áp dụng vẫn gặp phải ba nhóm thách thức sau đây:

4.4.1. Thách thức về định danh pháp lý và quyền sở hữu “bất động sản ảo”

Một rào cản pháp lý mang tính nền tảng trong xử lý hình sự các hành vi lừa đảo liên quan đến bất động sản ảo tại Việt Nam là việc xác định bản chất pháp lý của đối tượng bị xâm hại. Quyền của người dùng đối với bất động sản ảo chủ yếu được xác lập thông qua điều khoản dịch vụ của nền tảng, theo đó người dùng thường chỉ có quyền sử dụng có điều kiện, không phải quyền sở hữu tuyệt đối. Điều này gây khó khăn trong việc coi bất động sản ảo là “tài sản” theo nghĩa của luật hình sự, đặc biệt khi áp dụng các tội xâm phạm sở hữu như tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản (Park & Kim, 2022).

Bên cạnh đó, bất động sản ảo không được đăng ký và xác nhận quyền sở hữu bởi cơ quan nhà nước như hệ thống đất đai truyền thống; quyền kiểm soát chủ yếu được xác thực thông qua blockchain và NFT, dựa trên cơ chế kỹ thuật thay vì sự công nhận pháp lý chính thức. Mặc dù Luật Công nghiệp công nghệ số 2025 (có hiệu lực từ 01/01/2026) đã bước đầu thừa nhận tài sản số, sự thiếu vắng cơ chế đăng ký và định danh quyền sở hữu cụ thể vẫn khiến việc xác định chủ thể có quyền hợp pháp trong các vụ lừa đảo trở nên phức tạp, nhất là khi phát sinh xung đột giữa dữ liệu on-chain và thỏa thuận ngoài chuỗi.

4.4.2. Thách thức trong điều tra, truy cứu trách nhiệm hình sự

Một trong những khó khăn nổi bật nhất trong việc xử lý hình sự các hành vi lừa đảo bất động sản ảo tại Việt Nam xuất phát từ đặc tính kỹ thuật của Metaverse. Các giao dịch mua bán, chuyển nhượng bất động sản ảo chủ yếu được thực hiện thông qua công nghệ chuỗi khối, trong đó các chủ thể tham gia không xuất hiện với danh tính thực mà dưới dạng địa chỉ ví kỹ thuật số và avatar. Mỗi giao dịch chỉ để lại dấu vết là các chuỗi mã hóa và lịch sử ghi nhận trên blockchain, vốn không trực tiếp gắn với thông tin nhận dạng cá nhân (Isik & Meryem, 2024). Điều này khiến việc xác định danh tính thật của kẻ thực hiện hành vi lừa đảo trở nên đặc biệt khó khăn, nhất là trong trường hợp đối tượng sử dụng nhiều ví khác nhau, công cụ trộn tiền hoặc các nền tảng trung gian nhằm che giấu dòng tiền và dấu vết giao dịch. Do đó, quá trình điều tra buộc phải dựa vào các kỹ thuật phân tích dấu vết số phức tạp, kết hợp giữa dữ liệu trên chuỗi, dữ liệu ngoài chuỗi và thông tin từ các nhà cung cấp dịch vụ, trong khi năng lực và cơ chế phối hợp hiện nay vẫn còn nhiều hạn chế (Isik & Meryem, 2024).

Bên cạnh rào cản về định danh chủ thể, vấn đề thẩm quyền xét xử cũng đặt ra thách thức lớn trong quá trình điều tra và truy cứu trách nhiệm hình sự đối với các vụ lừa đảo bất động sản ảo. Metaverse là môi trường hoạt động xuyên biên giới, nơi hành vi phạm tội, hậu quả thiệt hại và hạ tầng kỹ thuật thường không tập trung trong một quốc gia duy nhất. Để giải quyết bế tắc này, khoa học pháp lý hiện đại đòi hỏi phải có sự điều chỉnh thông qua việc áp dụng nguyên tắc

tác động thực tế (Effects Doctrine) cho phép quốc gia khẳng định quyền tài phán đối với hành vi xảy ra bên ngoài lãnh thổ nếu hành vi đó gây hậu quả thực tế đến công dân hoặc lợi ích kinh tế tại Việt Nam, bất kể máy chủ đặt ở đâu (Tiwari & cộng sự, 2025). Đồng thời, việc giải quyết xung đột thẩm quyền và thu thập chứng cứ điện tử xuyên biên giới đòi hỏi phải dựa vào các điều ước quốc tế đa phương, tiêu biểu như Công ước Budapest về tội phạm mạng hoặc Công ước Hà Nội của Liên hợp quốc về chống tội phạm mạng (Liên Hợp Quốc, 2024), nhằm thiết lập các cơ chế tương trợ tư pháp, truy vết dòng tiền và tổng đạt các lệnh phong tỏa tài sản số một cách hợp pháp và hiệu quả.

4.4.3. Thách thức về xác định mức độ thiệt hại

Giá trị của bất động sản ảo có tính biến động cao và phụ thuộc gần như hoàn toàn vào yếu tố thị trường, đặc biệt là biến động của tiền mã hóa và tính đầu cơ của các nền tảng Metaverse. Do đó, việc quy đổi giá trị bất động sản ảo từ tiền mã hóa hoặc NFT sang tiền pháp định đặt ra thách thức pháp lý đáng kể (McKinsey & Company, 2022). Các giao dịch đất ảo chủ yếu được thực hiện bằng tiền mã hóa, trong khi pháp luật Việt Nam chưa công nhận tiền mã hóa là phương tiện thanh toán hợp pháp và cũng chưa có hướng dẫn thống nhất về cơ chế quy đổi sang đồng Việt Nam. Việc lựa chọn tỷ giá tại thời điểm giao dịch, thời điểm tài sản bị chiếm đoạt hoặc thời điểm phát hiện hành vi phạm tội có thể dẫn đến các kết quả định giá khác nhau, ảnh hưởng trực tiếp đến việc xác định thiệt hại, trách nhiệm bồi thường và khung trách nhiệm hình sự của người phạm tội.

V. Kết luận và kiến nghị

Từ những khó khăn trong nhận diện, điều tra và xử lý hành vi lừa đảo chiếm đoạt bất động sản ảo trong Metaverse, nghiên cứu kiến nghị cần hoàn thiện đồng bộ cả khung pháp lý và cơ chế thực thi. Theo đó, cơ quan lập pháp và tư pháp cần sớm ban hành các hướng dẫn chính thức về địa vị pháp lý của tài sản số, đặc biệt là NFT đại diện cho bất động sản ảo, đồng thời bổ sung quy định về thu thập, khai thác và sử dụng dữ liệu blockchain làm chứng cứ trong tố tụng hình sự. Bên cạnh đó, các cơ quan thực thi pháp luật cần nâng cao năng lực điều tra số, tăng cường ứng dụng kỹ thuật phân tích blockchain và mở rộng hợp tác quốc tế nhằm giải quyết hiệu quả các vụ việc có yếu tố xuyên biên giới. Tuy nhiên, do thực tiễn xét xử các tranh chấp và tội phạm liên quan đến bất động sản ảo tại Việt Nam còn hạn chế, nghiên cứu chủ yếu được thực hiện trên cơ sở phân tích định tính và kinh nghiệm quốc tế. Trong thời gian tới, cần tiếp tục nghiên cứu chuyên sâu về thực tiễn áp dụng pháp luật đối với tài sản số tại Việt Nam, đặc biệt là cơ chế thu hồi, quản lý và thi hành án đối với các loại tài sản được xác lập trên nền tảng công nghệ blockchain.

Lời cảm ơn: Nhóm tác giả xin trân trọng cảm ơn Trường Đại học Luật Hà Nội cùng các giảng viên, chuyên gia và đồng nghiệp đã hỗ trợ, đóng góp ý kiến chuyên môn quý báu trong quá trình thực hiện và hoàn thiện nghiên cứu này. Tác giả cũng xin cảm ơn các cơ quan, tổ chức và cá nhân đã tạo điều kiện thuận lợi trong việc tiếp cận nguồn tài liệu, dữ liệu nghiên cứu và các thông tin cần thiết. Những sự hỗ trợ và góp ý quý báu đó đã góp phần quan trọng vào chất lượng và tính hoàn thiện của bài viết.

Tài liệu tham khảo

- Arief, R., Satrio Pradono, S., & Irfan, M. (2023). The Fundamentals of Metaverse: A Review on Types, Components and Opportunities. *Journal of Information and Organizational Sciences*, 47(1), 153-165. <https://doi.org/10.31341/jios.47.1.8>
- He, B., Hu, X., Hu, Y., Yu, T., Chen, R., Wang, L., & Zhang, Y. (2025). Phishing Tactics Are Evolving: An Empirical Study of Phishing Contracts on Ethereum. *Proceedings of the ACM on Measurement and Analysis of Computing Systems*, 9(2), 1-24. <https://doi.org/10.1145/3727138>
- Isik, A., & Meryem, A. (2024). Valuation, Accounting Principles, and Classification of Assets in the Metaverse. *Journal of Metaverse*, 4(1), 43-53. <https://doi.org/10.57019/jmv.1412352>
- Legal Information Institute. (2022). *Howey test*. Legal Information Institute. Cornell Law School. Retrieved June 24, 2026, from https://www.law.cornell.edu/wex/howey_test
- Liên Hợp Quốc. (2024). *UN Cybercrime Convention*. UNODC. Retrieved June 24, 2026, from <https://www.unodc.org/unodc/en/cybercrime/convention/text/convention-full-text.html>
- McKinsey & Company. (2022). *Value creation in the metaverse: The real business of the virtual world*. McKinsey & Company. <https://www.mckinsey.com/capabilities/growth-marketing-and-sales/our-insights/value-creation-in-the-metaverse>
- Nguyễn, T. L., & Hà, T. B. (2025). Hoàn thiện khung pháp lý về tài sản số và quyền sở hữu tài sản số tại Việt Nam. *Tạp chí Dân chủ & Pháp luật*. from <https://danchuphapluat.vn/hoan-thien-khung-phap-ly-ve-tai-san-so-va-quyen-so-huu-tai-san-so-tai-viet-nam-7614.html>
- Park, S.-M., & Kim, Y.-G. (2022). A Metaverse: Taxonomy, Components, Applications, and Open Challenges. *IEEE Access*, 10(1), 4209-4251. 10.1109/ACCESS.2021.3140175
- Quốc hội. (2015a). *Bộ luật dân sự 2015 số 91/2015/QH13*. Thư Viện Pháp Luật. <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Quyen-dan-su/Bo-luat-dan-su-2015-296215.aspx>
- Quốc hội. (2015b). *Bộ luật hình sự 2015 số 100/2015/QH13*. Thư Viện Pháp Luật. <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Trach-nhiem-hinh-su/Bo-luat-hinh-su-2015-296661.aspx>
- Quốc hội. (2025). *Luật Công nghiệp công nghệ số 2025 số 71/2025/QH15*. Thư Viện Pháp Luật. <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Cong-nghe-thong-tin/Luat-Cong-nghiep-cong-nghe-so-2025-so-71-2025-QH15-621341.aspx>
- Tiwari, M., Gilmour, P., & Bernot, A. (2025). Confronting metacrime: complexities, enforcement challenges, and regulatory pathways. *Law, Innovation and Technology*, 17(1), 159-176. <https://doi.org/10.1080/17579961.2025.246934>

IDENTIFYING MODUS OPERANDI OF FRAUDULENT APPROPRIATION OF VIRTUAL REAL ESTATE ASSETS IN THE METAVERSE

Le Sy Duc¹, Tran Le Mai Phuong¹, Dao Kim Ngan¹

Abstract: *The development of the Metaverse has transformed virtual real estate into valuable digital assets while simultaneously giving rise to the risks of high-tech crimes involving sophisticated modus operandi. This article focuses on identifying specific fraudulent methods that exploit smart contract vulnerabilities and investors' lack of understanding. The authors simultaneously analyze legal challenges in criminal proceedings regarding anonymity mechanisms in crime tracking, as well as jurisdictional conflicts and digital asset valuation. These research findings serve as a crucial basis for criminal identification and the perfection of the legal framework regarding digital asset management in Vietnam.*

Keywords: *virtual real estate, digital asset valuation, fraudulent appropriation of property, Metaverse*

¹ Hanoi Law University, Hanoi, Vietnam