Mã số: 311
Ngày nhận: 27/08/2016
Ngày gửi phản biện lần 1: 13/9/2016
Ngày gửi phản biện lần 2: 27/9/2016
Ngày hoàn thành biên tập: 11/10/2016
Ngày duyệt đăng: 13/10/2016

NHỮNG ĐIỂM MỚI NỔI BẬT VỀ QUYỀN SỞ HỮU VÀ NHỮNG QUYỀN KHÁC TRONG BỘ LUẬT DÂN SỰ NĂM 2015

Trần Thị Huệ[1]

Tóm tắt: *Tài sản, sở hữu tài sản là vấn đề trung tâm của pháp luật dân sự. Tài sản là đối tượng của quyền sở hữu, là khách thể của quan hệ pháp luật về sở hữu, là mục đích của các chủ thể tham gia các quan hệ pháp luật, đồng thời là một trong những nội dung được nhiều nhà khoa học kinh tế và pháp lý nghiên cứu. Quyền sở hữu và những quyền khác đối với tài sản có ý nghĩa xã hội, thực tế và pháp lý sâu sắc. Trong quá trình tái pháp điển, Bộ luật Dân sự (BLDS), các nhà soạn luật Việt Nam đã rất chú trọng chỉnh sửa, bổ sung để hoàn thiện nội dung này. Bài viết đề cập đến những điểm mới nổi bật về quyền sở hữu, những quyền khác đối với tài sản đồng thời đặt ra một số nội dung* cần phải được tiếp tục nghiên cứu đối với chế định này trong BLDS năm 2015.

Từ khóa: *tài sản, quyền sở hữu, quyền khác, đối với tài sản, BLDS năm 2015*.

Abstract: *Property, property ownership are central issues of civil law. Property is a subject of ownership, an object of legal relations of ownership, a purpose of parties in the legal relations, and a topic of interest of many economic and legal researchers. Ownership and other rights related to property have social, practical and legal meaning. In the process of re-codification of the Civil Code, Vietnamese law drafter has paid much attention to amend, add on in order to perfect this content. This article*

[1] PGS,TS Khoa Luật Dân sự, Trường Đại học Luật Hà Nội, email: tranthiminhhue2004@yahoo.com

mentions new provisions on ownership, other rights related to property and points out some provisions which are in need of being further studied in the 2015 Civil Code.

Keywords: *property, ownership, other rights related to property, the 2015 Civil Code.*

1. Những điểm mới trong BLDS năm 2015 về quyền sở hữu và những quyền khác đối với tài sản

1.1. Những điểm mới nổi bật về quyền sở hữu

Thứ nhất, BLDS năm 2005, kết cấu mục "Tài sản" nằm trong Phần thứ hai quy định về "Tài sản và quyền sở hữu". Theo bố cục của BLDS năm 2015, mục quy định về "Tài sản" đã được chuyển sang phần thứ nhất về "Quy định chung". Có sự kết cấu lại vị trí này là vì những quy định trong mục "Tài sản" không chỉ áp dụng cho chế định về quyền sở hữu mà còn được áp dụng ở nhiều chế định khác, đó là các chế định "Nghĩa vụ và hợp đồng", "Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng", "Thừa kế", "Pháp luật áp dụng đối với quan hệ dân sự có yếu tố nước ngoài". Đây là sự thay đổi rất thuyết phục vì các nội dung trong mục này liên quan xuyên suốt đến tất cả các chế định khác trong Bộ luật dân sự.

Thứ hai, nội dung quyền sở hữu vẫn kế thừa quy định tại Điều 164 BLDS năm 2005, theo đó: *"Quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định của luật"* (Điều 159 BLDS năm 2015). Nhưng Điều 159 lược bỏ đoạn: *"Chủ sở hữu là cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác có đầy đủ ba quyền là quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt tài sản"*. Việc lược bỏ đoạn 2 Điều 164 xuất phát từ lý do việc cá nhân, pháp nhân hay các chủ thể khác có quyền sở hữu là vấn đề đương nhiên nên không cần thiết quy định trong luật

Thứ ba, so với BLDS năm 2005, cách hiểu về quyền chiếm hữu có sự đổi mới. Cụ thể, Điều 182 BLDS năm 2005 quy định: "*Quyền chiếm hữu là quyền nắm giữ, quản lý tài sản"*; còn Điều 186 BLDS năm 2015 quy định:*"Chủ sở hữu được thực hiện mọi hành vi theo ý chí của mình để nắm giữ, chi phối tài sản của mình nhưng không được trái pháp luật, đạo đức xã hội"*. Theo quan điểm của tác giả, chi phối bao hàm cả việc quản lý và được hiểu rộng hơn quyền quản lý tài sản. Quản lý tài sản được hiểu là việc người chiếm hữu kiểm soát sự tồn tại của tài sản, còn chi phối tài sản có thể bao

hàm cả việc thực hiện quyền sử dụng (dùng và khai thác tài sản) hoặc quyền không sử dụng tài sản. Việc chiếm hữu theo quy định tại điều Điều 182 của BLDS năm 2005 phải được chủ sở hữu thực hiện trực tiếp chứ không có khái niệm chiếm hữu thông qua vai trò của người khác. Quyền chiếm hữu trong BLDS năm 2005 chỉ bao hàm yếu tố khách quan là nắm giữ và quản lý vật. Trong khi đó, theo luật pháp và học thuyết pháp lý của các nước, một tình trạng để được coi là chiếm hữu thì phải thỏa mãn yếu tố khách quan (biểu hiện bằng việc thực hiện các quyền năng của chủ sỡ hữu) và yếu tố chủ quan (biểu hiện bằng việc người chiếm hữu xử sự theo cung cách của mình là người đang chiếm hữu tài sản). BLDS năm 2015 tại Điều 186 đã quy định bao quát hơn so với Điều 182 của BLDS năm 2005 về quyền chiếm hữu. Chủ sở hữu có quyền chiếm hữu đối với tài sản theo ý chí của mình để nắm giữ, chi phối đối với tài sản. Cách thức chiếm hữu này tùy theo sở thích, nhu cầu và sáng tạo của chủ sở hữu tài sản và chỉ bị giới hạn bởi ranh giới: không trái pháp luật, đạo đức xã hội.

Thứ tư, BLDS năm 2015 bổ sung chế định chiếm hữu với tính chất là một tình trạng pháp lý được ghi nhận tại Chương XII. Việc ghi nhận chiếm hữu là một chế định pháp luật độc lập với chế định quyền sở hữu là một bước tiến đáng ghi nhận trong hoạt động lập pháp để bảo vệ tốt nhất quyền và nghĩa vụ của các chủ thể thuộc lĩnh vực dân sự. Phân biệt *"quyền chiếm hữu"* - một quyền năng của chủ sở hữu và "*chiếm hữu*" - một tình trạng pháp lý có ý nghĩa quan trọng trong thực tiễn đời sống xã hội. Người đang thực tế chiếm hữu sẽ được suy đoán là chiếm hữu ngay tình và được bảo vệ trước sự xâm phạm của các chủ thể khác. Nếu các chủ thể khác không thừa nhận việc chiếm hữu của một chủ thể là không ngay tình thì phải chứng minh (Điều 184, Điều 185 BLDS năm 2015). Với những quy định này, BLDS năm 2015 đã phản ánh đúng thực tế trong xã hội và ổn định các quan hệ xã hội. Bởi nếu có tranh chấp xảy ra liên quan đến tài sản chiếm hữu thì không thể trong mọi trường hợp đều yêu cầu các bên tranh chấp phải chứng minh quyền sở hữu đối với tài sản, thậm chí trong một số trường hợp không thể chứng minh được quyền sở hữu. Bởi vậy, trước tiên người được bảo vệ trong trường hợp này là người đang thực tế chiếm hữu.

Thứ năm, về quyền định đoạt: Quy định về quyền định đoạt BLDS năm 2005 không bao quát đầy đủ các trường hợp định đoạt tài sản. Điều 195 BLDS năm 2005 quy định: *"Quyền định đoạt là quyền chuyển giao quyền sở hữu tài sản hoặc từ bỏ quyền sở hữu đó"*.

Theo sự phân loại, quyền định đoạt bao gồm định đoạt số phận pháp lý và định đoạt số phận thực tế của tài sản. Định đoạt số phận pháp lý là việc chuyển giao quyền sở hữu tài sản thông qua các giao dịch dân sự, như mua bán, trao đổi, tặng cho, cho vay, lập di chúc nhằm dịch chuyển tài sản sau khi chết. Định đoạt số phận thực tế được hiểu là chủ sở hữu tự bằng hành vi của mình để quyết định về số phận của tài sản như: từ bỏ quyền sở hữu, tiêu hủy bằng đập phá, đốt, xé... Khắc phục những thiếu sót của Điều 195 BLDS năm 2005, Điều 192 BLDS năm 2005 quy định: *"Quyền định đoạt là quyền chuyển giao quyền sở hữu tài sản, từ bỏ quyền sở hữu, tiêu dùng hoặc tiêu hủy tài sản"*. Quy định này đã bao quát đầy đủ các trường hợp định đoạt số phận thực tế của tài sản khi bổ sung hai trường hợp: tiêu dùng (đối với vật đặc định) hoặc tiêu hủy tài sản.

Thứ sáu, về hình thức sở hữu

BLDS năm 2005 quy định năm hình thức sở hữu, bao gồm: Sở hữu nhà nước; sở hữu tập thể; sở hữu tư nhân; sở hữu chung; sở hữu của tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, sở hữu của tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp. BLDS năm 2015 đã lược bỏ một số hình thức sở hữu và có tên gọi của mỗi hình thức khác với tên gọi được quy định tại BLDS năm 2005. Cụ thể, BLDS năm 2015 chỉ quy định ba hình thức sở hữu, đó là: sở hữu toàn dân, sở hữu riêng, sở hữu chung.

Lý giải cho thay đổi này Ban soạn thảo BLDS (sửa đổi) phân tích: *"Theo quan điểm này thì khi một người (cá nhân, pháp nhân) có toàn quyền chi phối đối với một tài sản nhất định thì xuất hiện hình thức sở hữu là sở hữu riêng; khi có từ hai người (cá nhân, pháp nhân) trở lên cùng có quyền nhất định trong việc thực hiện các hành vi chiếm hữu, sử dụng, định đoạt đối với một tài sản nhất định thì xuất hiện sở hữu chung;*

khi toàn thể nhân dân thông qua Nhà nước của mình thực hiện các quyền của chủ sở hữu thì có sở hữu toàn dân, mà các nước gọi là sở hữu nhà nước"[2].

Việc sửa đổi căn bản này đã khắc phục được hạn chế về các hình thức sở hữu theo quy định của pháp luật hiện hành. Bởi việc xác định các hình thức sở hữu phải được dựa trên một tiêu chí thống nhất, trong khi đó BLDS năm 2015 vừa dựa vào tiêu chí chủ thể, vừa dựa vào tiêu chí tính chất của việc sở hữu mà phân chia thành năm hình thức khiến các hình thức sở hữu này vừa bị trùng lặp, thừa và vừa thiếu.

Trong quá trình sửa đổi, bổ sung các quy định về sở hữu toàn dân, rất nhiều quan điểm cho rằng, sở hữu toàn dân không phải là một hình thức sở hữu độc lập mà chỉ là một dạng cụ thể của hình thức sở hữu chung không phân chia (sở hữu chung hợp nhất). Không đồng tình với quan điểm này, Ban soạn thảo đã đưa ra rất nhiều lập luận để để chứng minh hình thức sở hữu toàn dân là một hình thức sở hữu độc lập, với lý do:

- Một là sở hữu toàn dân phải là một hình thức sở hữu độc lập, sự "định vị" này đã được ghi nhận trong Điều 53 Hiến pháp năm 2013, theo đó, "*Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý*".

- Hai là ở Việt Nam, tuyệt đại đa số các tài sản thuộc sở hữu toàn dân có giá trị kinh tế lớn, có tầm quan trọng và ảnh hưởng đặc biệt đến sự phát triển của kinh tế, xã hội, quốc phòng. Phạm vi khách thể của quyền sở hữu toàn dân so với các hình thức sở hữu khác đã làm cho hình thức sở hữu này có một vị trí độc lập, không thể lẫn lộn với các hình thức sở hữu khác.

- Ba là cơ chế thực hiện quyền sở hữu toàn dân hoàn toàn khác với các cơ chế thực hiện các hình thức sở hữu khác. Cụ thể là, trong sở hữu chung, chủ thể của quyền này luôn luôn được xác định về tên gọi cũng như về số lượng; mặt khác, những người được gọi là đồng sở hữu đều là những người trực tiếp thực hiện các quyền năng của

[2] Chuyên đề 3. "Những nội dung cơ bản của Phần thứ hai "Quyền sở hữu và các vật quyền khác"- Dự thảo Bộ luật Dân sự (sửa đổi), nguồn: http://moj.gov.vn/dtblds/Pages/tai-lieu-lien-quan.aspx?ItemID=275

mình trên tài sản và trực tiếp thụ hưởng các lợi ích từ việc thực hiện các quyền năng này. Trong khi đó, trong sở hữu toàn dân, căn cứ xác lập mang tính đặc thù rất cao: sức lực và sự đóng góp của toàn dân cùng với sự dịch quyền pháp lý qua các thời kỳ phát triển. Khi thực hiện các quyền năng của chủ sở hữu, người thực hiện các quyền này lại là các cơ quan nhà nước từ trung ương đến địa phương theo sự phân công, phân cấp, phân quyền một cách cụ thể theo quy định của pháp luật.

- Bốn là không chỉ ở Việt Nam mà ở một số quốc gia khác, pháp luật cũng quy định hình thức sở hữu nhà nước, tuy nhiên, trong Hiến pháp cũng như trong BLDS của các nước này đều ghi nhận đó là một hình thức sở hữu độc lập[3].

Thứ bảy, về thời điểm xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản

Giá trị quy định: Việc quy định thời điểm xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản có ý nghĩa rất lớn về lý luận cũng như thực hiện và áp dụng pháp luật, thể hiện:

- Quy định về thời điểm này là để xác định ai là chủ sở hữu đối với tài sản, là chủ sở hữu thì có quyền thực hiện các quyền năng của chủ sở hữu theo quy định của pháp luật.

- Chủ sở hữu có quyền hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản của mình.

- Chủ sở hữu có quyền thực hiện tất cả các phương thức để kiện đòi tài sản, kiện yêu cầu bồi thường, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản.

- Chủ sở hữu phải chịu rủi ro đối với tài sản.

- Chủ sở hữu phải bồi thường thiệt hại khi thiệt hại do tài sản gây ra cho chủ thể khác về sức khỏe, tính mạng và tài sản.

BLDS năm 2005, tại Điều 168 quy định: *"Thời điểm chuyển quyền sở hữu đối với tài sản"*; BLDS năm 2015 tại Điều 161 quy định: *"Thời điểm xác lập quyền sở hữu"*. Dễ dàng nhận thấy sự thay đổi về tên gọi của hai điều luật này. Chúng tôi cho

[3] Điều 214 BLDS Cộng hòa Liên bang Nga năm 1996 quy định về "Quyền sở hữu nhà nước"; Điều 45 Luật quyền sở hữu tài sản Trung Quốc năm 2007 viết: "Pháp luật quy định những tài sản nào là tài sản thuộc sở hữu nhà nước thì tài sản đó là tài sản thuộc quyền sở hữu nhà nước…Quốc vụ viện là người đại diện cho toàn dân thực hiện quyền sở hữu này".

rằng quy định theo Điều 161 BLDS năm 2015 hợp lí hơn vì về học thuật, khái niệm chuyển quyền sở hữu và xác lập quyền sở hữu là hai khái niệm có nội hàm khác nhau. Thứ nhất, khái niệm "chuyển dịch" theo từ điển tiếng Việt của Nhà xuất bản Đà Nẵng năm 2002 là "thay đổi hay làm thay đổi vị trí trong khoảng ngắn thể hiện trạng thái động của hiện tượng, sự vật, thể hiện sự biến đổi về chất hoặc về lượng của sự vật, hiện tượng đó trong một khoảng thời gian rất ngắn mà không thể tính toán được bằng một đơn vị thời gian theo quy định". Còn "xác lập" là lập nên trên cơ sở vững chắc, xác lập một quyền trên tài sản là sự phát sinh quyền của một chủ thể được pháp luật bảo hộ thể hiện trạng thái tĩnh. Bởi vậy, dùng cụm từ *"thời điểm xác lập quyền sở hữu"* vừa chính xác về mặt khoa học, vừa chính xác về ngôn ngữ. Mặt khác, khi nói đến thời điểm chuyển quyền sở hữu đối với tài sản, người đọc hiểu rằng quy định tại Điều 168 nhấn mạnh đến thời điểm chấm dứt quyền sở hữu của một bên nhiều hơn là tập trung vào thời điểm khi nào một chủ thể được xác lập quyền sở hữu. Ngoài ra, không phải mọi trường hợp quyền sở hữu đối với tài sản đều được xác lập thông qua việc *"chuyển quyền sở hữu"*. Việc dùng các từ *"chuyển quyền"* người đọc đều hiểu là phải có hai bên chủ thể cùng tiến hành chuyển giao tài sản cho nhau. Nhưng bên cạnh đó, còn có rất nhiều trường hợp một người được xác lập sở hữu không phải thông qua việc chuyển giao từ người khác như: xác lập quyền sở hữu đối với tài sản vô chủ, tài sản không xác định được chủ sở hữu, tài sản bị đánh rơi, bỏ quên, gia súc, gia cầm thất lạc…

Điều 168 BLDS năm 2005 xác định thời điểm chuyển giao quyền sở hữu tài sản tại căn cứ vào sự phân loại tài sản là bất động sản hay động sản. Theo đó, nếu là bất động sản thì thời điểm chuyển quyền sở hữu là thời điểm đăng ký quyền sở hữu, nếu là động sản thì thời điểm chuyển quyền sở hữu là thời điểm chuyển giao tài sản. Ngoài ra, nếu pháp luật có quy định khác thì áp dụng quy định chuyên ngành. Nhưng, nhiều quy định của luật chuyên ngành lại không thống nhất quy định về chuyển quyền sở hữu của BLDS năm 2005. Ví dụ, thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Luật nhà ở năm 2014, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, một số quy định về chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất trong Luật đất đai năm 2013 lại căn cứ vào thời điểm thanh toán, thời điểm bàn giao tài sản ...

Điều 161 BLDS năm 2015 đã phát triển thêm một bước dài khi thừa nhận sự thỏa thuận của các bên về thời điểm xác lập quyền sở hữu. Theo đó, thời điểm xác lập quyền sở hữu được xác định theo thứ tự sau đây:

+ Thời điểm xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản thực hiện theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan;

+ Trường hợp luật không có quy định thì thực hiện theo thỏa thuận của các bên;

+ Trường hợp luật không quy định và các bên không có thỏa thuận thì thời điểm xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản là thời điểm tài sản được chuyển giao.

Việc công nhận sự thỏa thuận của các bên về thời điểm xác lập quyền sở hữu đã tạo điều kiện pháp lý cho các bên được quyền tự do ý chí, thống nhất với nhau về thời điểm cụ thể. Quy định này đã mở rộng thêm quyền cho các bên trong các giao dịch chuyển giao quyền sở hữu. Có thể thấy ở quy định tại BLDS năm 2015, việc xác định thời điểm chuyển quyền sở hữu ưu tiên áp dụng theo các quy định của luật chuyên ngành, nếu không có luật quy định về thời điểm chuyển quyền sở hữu thì sẽ áp dụng theo thỏa thuận của các bên. Các trường hợp còn lại xác định chủ yếu dựa vào thời điểm nắm giữ, chi phối tài sản của chủ thể. Ngoài ra, nếu tài sản chưa được chuyển giao mà phát sinh hoa lợi, lợi tức thì hoa lợi, lợi tức thuộc về bên có tài sản chuyển giao, trừ trường hợp có thỏa thuận khác (khoản 2 Điều 161 BLDS năm 2015).

1.2. Những điểm mới nổi bật về quyền khác đối với tài sản

BLDS 2015 tại chương XIV quy định về "quyền khác đối với tài sản". Đây là chế định thể hiện tính tích cực, đột phá, nỗ lực và sáng tạo của các nhà soạn luật trong quá trình tái pháp điển BLDS. Nhiều nội dung trong đó đã phản ánh thực tiễn sống động của đời sống dân sự, có nhiều nội dung bổ sung, thay đổi cũng như có nhiều điểm mới so với hai BLDS trước đó của Việt Nam. BLDS năm 2015 hệ thống, bổ sung và thay đổi những quy định trước đây và pháp điển nó ở mức độ cao hơn, mặc dù ở mặt này hay mặt khác còn có những hạn chế nhất định

Thực tế cho thấy, không phải ai cũng có tài sản của riêng mình để đáp ứng và thỏa mãn các nhu cầu của mình. Vì vậy, họ chỉ có thể thỏa mãn các nhu cầu của mình thông qua việc sử dụng tài sản của người khác. Ngược lại, người có tài sản thì không

phải bao giờ cũng có nhu cầu trực tiếp sử dụng, khai thác tài sản của mình. Do đó, xuất hiện sự "gặp nhau" về mặt nguyện vọng cũng như về mặt lợi ích giữa người có tài sản và người không có tài sản trong việc khai thác công dụng của tài sản. Ví dụ, chủ sở hữu tài sản có thể cho người khác một vài quyền trên tài sản của mình và người này được phép thực hiện các quyền ấy trên tài sản được giao theo quy định của pháp luật và theo ý chí của chủ sở hữu. Các quyền này có nội dung khác nhau, có phạm vi áp dụng khác nhau nhưng đều giống nhau ở chỗ, chúng đều phái sinh từ quyền sở hữu và có nội dung hẹp hơn quyền sở hữu. Chính vì vậy, các quyền này được gọi chung là những quyền khác đối với tài sản (vật quyền hạn chế). Như vậy, theo lý thuyết vật quyền thì trên một vật có thể có nhiều vật quyền được thiết lập: đối với vườn cây có thể có một vật quyền là quyền sở hữu, có một vật quyền khác là vật quyền hưởng dụng và lại có một vật quyền khác nữa là vật quyền thế chấp. Đối với một mảnh đất, có thể vừa có vật quyền sở hữu (quyền sở hữu toàn dân về đất đai), có vật quyền là quyền sử dụng lại vừa có một vật quyền khác là quyền địa dịch.

Trong xã hội hiện đại, trước yêu cầu phải khai thác tiết kiệm và hiệu quả mọi tài sản trong xã hội, nên các vật quyền khác ngoài quyền sở hữu luôn được các Nhà nước quan tâm, ghi nhận và bảo vệ. Đặc biệt, ở Việt Nam, xuất phát từ các đặc thù của chế độ chính trị, kinh tế, đặc biệt là chế độ sở hữu toàn dân về một số tài sản đặc biệt (đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản... và các tài sản mà Nhà nước đầu tư, quản lý) nên đã xuất hiện các tiền đề kinh tế - xã hội cho việc hình thành các loại vật quyền khác mà nhiều nước trên thế giới không có và BLDS cũng như các luật chuyên ngành khác có trách nhiệm ghi nhận và bảo vệ chúng.

BLDS năm 2015 tại Khoản 2 Điều 159 quy định các quyền khác đối với tài sản bao gồm: Quyền đối với bất động sản liền kề; quyền hưởng dụng; quyền bề mặt.

Thứ nhất, quyền đối với bất động sản liền kề

Quyền đối với bất động sản liền kề (còn được đề cập dưới các thuật ngữ khác như: dịch quyền; quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề hay quyền địa dịch, tiếng Anh là easement). Đây là vật quyền được xác lập đối với tài sản là bất động sản thuộc quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng của chủ thể khác. Các quy định trong chế định này gồm:

khái niệm quyền đối với bất động sản liền kề[4], căn cứ phát sinh quyền đối với bất động sản liền kề[5], hiệu lực của quyền đối với bất động sản liền kề[6], nguyên tắc thực hiện đối với bất động sản liền kề[7], thay đổi việc thực hiện quyền đối với bất động sản liền kề[8] và chấm dứt quyền đối với bất động sản liền kề[9]. Có thể nói, việc sửa đổi và bổ sung các quy định liên quan đến quyền đối với bất động sản liền kề giúp hoàn thiện chế định luật này nói riêng và BLDS năm 2015 nói chung. Những quy định mới này ở chế định quyền đối với bất động sản liền kề có ý nghĩa trong việc hướng dẫn thực hiện và áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp về bất động sản liền kề của các cơ quan bảo vệ pháp luật.

BLDS năm 2015 cho thấy hai điểm mới quan trọng so với BLDS năm 2005 về vấn đề này:

Một là, nếu như quyền năng này trong BLDS năm 2005 mới chỉ dừng lại ở một vài điều luật (gồm 7 điều: từ Điều 273 đến Điều 279) nằm cùng với quy định về những nghĩa vụ của chủ sở hữu trong Chương XVI "Những quy định khác về quyền sở hữu" thì đến BLDS năm 2015 đã được nâng lên thành một mục độc lập trong Chương XIV "Quyền khác đối với tài sản" (gồm 12 điều: từ Điều 245 đến Điều 256). Điều này cho thấy một sự tiến bộ về mặt kỹ thuật lập pháp cũng như nhận thức rõ ràng hơn về tầm quan trọng của nhóm quyền này trong các quyền năng dân sự.

Hai là, cách sử dụng thuật ngữ có sự thay đổi. BLDS năm 2005 sử dụng thuật ngữ "Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề" còn BLDS năm 2015 chuyển sang sử dụng thuật ngữ "Quyền đối với bất động sản liền kề". Sự thay đổi này là không hợp lý, bởi lẽ, quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề chỉ có thể được thực hiện trong điều kiện cần thiết và hợp lí trên bất động sản liền kề thuộc quyền sở hữu của người khác (gọi là bất động sản chịu hưởng quyền). Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề tồn tại không phụ thuộc vào việc thay đổi chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc và chủ

[4] Điều 245
[5] Điều 246
[6] Điều 247
[7] Điều 248
[8] Điều 249
[9] Điều 256

sở hữu bất động sản liền kề. Chủ sở hữu bất động sản liền kề vẫn sử dụng bất động sản của mình một cách bình thường theo đúng công dụng của tài sản và khai lợi nó một cách chủ động.

Khi quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề đã được xác lập cho một chủ sở hữu đối với một đối tượng xác định, nó sẽ trở thành một quan hệ pháp luật dân sự và chính là quan hệ vật quyền. Đây chính là hệ quả tác động của các quy phạm pháp luật dân sự lên các quan hệ xã hội trong lĩnh vực sở hữu (cụ thể là quan hệ sở hữu) trong đó quyền sở hữu của một chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền trong một giới hạn nhất định do quyền của một chủ sở hữu khác đối với bất động sản liền kề bị vây bọc. Quyền đối với bất động sản liền kề không được xác định theo công dụng của bất động sản chịu hưởng quyền, cũng không hướng tới khai thác lợi ích của bất động sản chịu hưởng quyền mà là nhằm cho chủ sở hữu của bất động sản hưởng quyền có điều kiện để khai thác lợi ích của bất động sản hưởng quyền. Việc chủ thể của bất động sản hưởng quyền được hưởng những quyền nhất định không đồng nghĩa với việc tước quyền của chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền trong việc sử dụng tài sản của mình. Chủ sở hữu của bất động sản chịu hưởng quyền đơn giản là không được ngăn cản chủ sở hữu của bất động sản hưởng quyền đi qua, cấp thoát nước qua, mắc dây tải điện qua... chứ cũng không có nghĩa vụ phải thực hiện hành vi gì cho chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền. Nếu như hiểu quyền của chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền là phải tương ứng với nghĩa vụ của chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền thì sẽ là sự nhầm lẫn sang một quan hệ trái quyền.

Thứ hai, quyền hưởng dụng

Quyền sở hữu là vật quyền trung tâm, hoàn hảo của hệ thống vật quyền. Một chủ thể là chủ sở hữu của tài sản thì người đó có các quyền nắm giữ, khai thác, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản. Việc thực hiện vật quyền được thể hiện ngay trong cách thức tác động bằng hành vi vật chất và hành vi pháp lý của chủ thể lên đối tượng của quyền . Các quyền đối vật hay vật quyền cho phép người có quyền được trực tiếp và tự do tiếp cận vật để thực hiện quyền của mình. Khi chủ sở hữu chuyển giao vật cho người khác

thông qua giao dịch hoặc do pháp luật quy định để người được chuyển giao khai thác, hưởng hoa lợi, lợi tức từ vật thì người được chuyển giao có một số quyền đối với vật, quyền này phái sinh từ quyền của chủ sở hữu, cho nên người hưởng dụng có các quyền như chủ sở hữu nhưng bị hạn chế bởi quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận của chủ sở hữu và người được chuyển giao. Phạm vi quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu so với quyền, nghĩa vụ của người được chuyển giao vật, người được pháp luật quy định có quyền hưởng dụng có sự khác nhau cơ bản. Vì BLDS cần phải quy đinh cụ thể về phạm vi quyền, nghĩa vụ, căn cứ xác lập và thời hạn cũng như các nội dung khác liên quan đến việc thực hiện quyền của người được hưởng dụng. Cách cơ cấu của phần quyền hưởng dụng cho thấy đây là một chế định pháp luật độc lập với các chế định khác của chương XI trong Bộ luật Dân sự năm 2015.

Quyền hưởng dụng là quyền của chủ thể được khai thác công dụng và hưởng hoa lợi, lợi tức từ vật thuộc quyền sở hữu của chủ thể khác. Người thực hiện quyền hưởng dụng không được làm hư hỏng, thay đổi tính chất, tính năng sử dụng của vật đó.

Đối tượng của quyền hưởng dụng có thể là bất động sản và động sản. Quyền hưởng dụng được xác lập theo quy định của luật, theo thoả thuận hoặc hành vi pháp lý đơn phương. Thời hạn của quyền hưởng dụng do các bên thỏa thuận hoặc do luật định nhưng tối đa chỉ đến hết cuộc đời của người hưởng dụng đầu tiên. Các quyền của người hưởng dụng: (1) Tự mình hoặc cho phép người khác sử dụng, thu hoa lợi, lợi tức từ đối tượng của quyền hưởng dụng; (2) Yêu cầu chủ sở hữu vật thực hiện nghĩa vụ sửa chữa lớn đối với vật để vật có thể được khai thác, sử dụng trong những điều kiện bình thường; (3) Cho thuê, chuyển nhượng có đền bù hoặc không có đền bù quyền hưởng hoa lợi, lợi tức đối với vật; xác lập biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng quyền hưởng hoa lợi, lợi tức.

Nghĩa vụ của người hưởng dụng: (1) Tiếp nhận vật theo hiện trạng và chỉ được hưởng dụng sau khi đã làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền hưởng dụng theo quy định của luật; (2) Sử dụng, khai thác vật phù hợp với công dụng của vật; (3) Giữ gìn, bảo quản vật như tài sản của mình; bảo đảm không làm giảm sút giá trị của vật trong quá trình hưởng dụng vật, trừ giảm sút giá trị do hao mòn tự nhiên trong điều kiện sử dụng

bình thường; (4) Sửa chữa nhỏ, bảo dưỡng vật theo định kỳ phù hợp với yêu cầu kỹ thuật hoặc theo tập quán về bảo quản vật; (5) Khôi phục tình trạng của vật và khắc phục các hậu quả xấu đối với vật do việc không thực hiện tốt nghĩa vụ của mình; (6) Hoàn trả vật cho chủ sở hữu khi hết thời hạn hưởng dụng.Trong trường hợp này, người hưởng dụng không có quyền yêu cầu bồi hoàn những chi phí đã bỏ ra để tu bổ vật trong thời gian hưởng dụng dù những sự tu bổ này làm tăng giá trị của vật.

Thứ ba, quyền bề mặt

Quyền bề mặt là một quyền tài sản mới được quy định tại Bộ luật dân sự năm 2015, Bộ luật Dân sự năm 1995 và năm 2005 đều không có quy định về quyền năng này. Quyền bề mặt là quyền của một chủ thể đối với mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất mà quyền sử dụng đất đó thuộc về chủ thể khác[10]. BLDS năm 2015 khẳng định "*chủ thể quyền bề mặt có quyền khai thác, sử dụng mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất thuộc quyền sử dụng đất của người khác để xây dựng công trình, trồng cây, canh tác nhưng không được trái với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai, xây dựng, quy hoạch, tài nguyên, khoáng sản và quy định khác của pháp luật có liên quan*"[11].

Hiểu một cách cụ thể hơn thì quyền bề mặt là quyền của chủ thể được sử dụng mặt đất, khoảng không trên mặt đất và lòng đất mà quyền sử dụng đất đó thuộc về người khác. Quyền bề mặt được xác lập theo thỏa thuận, theo cam kết, theo ý chí đơn phương hoặc theo quy định của bộ luật này, luật khác có liên quan. Đối tượng của quyền bề mặt có thể là vật cụ thể gắn với đất hoặc là phần không gian, theo đó vật gắn với đất sẽ được tạo lập. Vật cụ thể gắn với đất có thể là vật nằm trên bề mặt đất, nằm dưới mặt đất hoặc phần không gian trên mặt đất. Chủ thể quyền bề mặt có đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu đối với vật đó. Trong trường hợp đối tượng của quyền là phần không gian mà trong đó các vật gắn với đất có thể được tạo lập thì chủ sở hữu phần không gian có quyền xây dựng, trồng cây, canh tác và có đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu đối với vật mới được tạo ra.

[10] Điều 267
[11] Khoản 1 Điều 271

2. Một số vấn đề đặt ra đối với BLDS năm 2015 liên quan đến một số điểm mới về tài sản và những quyền khác đối với tài sản

Thứ nhất, khoản 1 Điều 105 quy định: *"Tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản"* là không chính xác. Từ "là" trong văn bản luật thường dùng cho quyphạm định nghĩa, còn tại quy định nói trên chỉ là liệt kê tài sản trong lưu thông dân sự. Tên mục 1 chương XI Phần thứ hai trùng với tên của Điều 160 thuộc ngay trong mục này, đó là "Nguyên tắc xác lập, thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản". Kết cấu này không hợp lý, không thể về một nội dung với nội hàm bao trùm lên rất nhiều nội dung của nhiều Điều luật lại trùng tên như hiện trạng của BLDS năm 2015.

Thứ hai, nội dung quy định tại khoản 2 Điều 179 có sự đồng nhất giữa chiếm hữu và quyền chiếm hữu thông qua sự liệt kê các hành vi chiếm hữu: với cách quy định như vậy thì được hiểu rằng, chiếm hữu bao gồm chiếm hữu của người có quyền và người không có quyền; điều này dường như đã trái với tinh thần khi thiết kế các điều luật trong phần này. Cần hiểu rằng, việc chiếm hữu luôn được bảo vệ độc lập với bảo vệ quyền sở hữu. Muốn bảo vệ quyền chiếm hữu là một quyền năng của quyền sở hữu thì người tranh chấp quyền với người chiếm hữu phải tự chứng minh, khi bảo vệ việc chiếm hữu thì người được bảo vệ không phải chứng minh chủ sở hữu tài sản là ai, đây là nội dung làm giảm giá trị pháp lý của chế định chiếm hữu.

Thứ ba, tính thiếu nhất quán mâu thuẫn giữa các nội dung. Cụ thể là, khi mô tả các dạng của chiếm hữu gồm có: (i) chiếm hữu ngay tình; (ii) chiếm hữu không ngay tình; (iii) chiếm hữu liên tục; (iv) chiếm hữu công khai thì nội dung của điều luật đã khẳng định hành vi chiếm hữu liên tục và công khai không được coi là căn cứ để suy đoán về tình trạng chiếm hữu theo Điều 184 nhưng trong quy định của Điều 184 thì lại nhắc đến hai hình thức chiếm hữu này là điều kiện của việc hưởng quyền.

Thứ tư, các khái niệm chiếm hữu ngay tình, không ngay tình, liên tục, công khai chỉ nên đặt ra khi việc chiếm hữu đó là chiếm không có căn cứ pháp luật nhưng khái niệm được xây dựng trong BLDS năm 2015 lại thiếu cụm từ "không có căn cứ pháp luật". Điều này khiến cho nội dung quy định giữa các khoản 2 Điều 165 về "chiếm hữu không có căn cứ pháp luật" với các Điều 180, 181, 182, 183, 184 và các Điều 236, 581,

583 thiếu nhất quán, bởi các Điều từ 180 đến 184 chỉ đề cập đến chiếm hữu ngay tình trong khi đó các Điều 236, 581, 583 lại đề cập đến chiếm hữu không có căn cứ pháp luật không ngay tình và ngay tình cho cùng trường hợp có hậu quả pháp lý như nhau và có liên quan đến nhau. Mặt khác nội dung của các điều luật từ Điều 579 đến Điều 593 về nghĩa vụ hoàn trả do chiếm hữu, sử dụng tài sản, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật có liên quan khăng khít đến những quy định về chiếm hữu, bảo vệ chiếm hữu và quyền sở hữu nhưng lại được chia cắt thành các phần riêng biệt. Điều này là một sự cản trở đáng kể cho việc tìm hiểu và áp dụng luật về cùng một trường hợp cụ thể[12].

Thứ năm, nội hàm quy định của khoản 3 Điều 184 không rõ ràng, đó là quy định chủ thể chiếm hữu ngay tình, liên tục, công khai được hưởng quyền nhưng quyền gì thì điều luật lại không chỉ rõ. Điều này khiến cho người đọc luật phải tra cứu trong rất nhiều điều luật để tìm ra được Điều 236: "*Người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn 10 năm đối với động sản, 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác*".[13]

Thứ sáu, mặc dù Điều 185 quy định về bảo vệ việc chiếm hữu và Điều 163 quy định về bảo vệ quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản nhưng hậu quả pháp lý thì gần như giống nhau, đó là chấm dứt hành vi xâm phạm, trả lại tài sản và bồi thường.

Thứ bảy, việc đặt Điều 165 thuộc phần bảo vệ quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản là chưa thực sự phù hợp vì khái niệm và hậu quả đi liền kèm với chiếm hữu không có căn cứ pháp luật ngay tình và không ngay tình được quy định thuộc phần chiếm hữu từ Điều 180 đến Điều 184.

Thứ tám, quy định tại khoản 2 Điều 187 và khoản 3 Điều 188 là không cần thiết vì hệ quả pháp lý của Điều 236 chỉ áp dụng đối với hành vi chiếm hữu không có căn cứ

[12] Vũ Thị Hồng Yến và Trần Ngọc Hiệp, *Giao dịch chuyển quyền sử dụng đất theo những quy định mới của Bộ luật dân sự 2015 trong mối quan hệ với luật đất đai 2013,* trong "Bình luận một số điểm mới của Bộ luật Dân sự năm 2015", Hội thảo khoa học Trường Đại học Luật Hà Nội, tháng 6 năm 2016, tr.177.
[13] Vũ Thị Hồng Yến và Trần Ngọc Hiệp, tlđd.

pháp luật nhưng ngay tình trong khi Điều 187 và Điều188 lại đang quy định về hành vi chiếm hữu có căn cứ pháp luật.

Thứ chín, BLDS năm 2015 thiếu khái niệm được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật trong khi đó nó cần được phân biệt với chiếm hữu tài sản không có căn cứ pháp luật bởi chúng có chung hậu quả pháp lý được quy định tại các Điều 236, 581, 583. Hành vi được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật khi nào là ngay tình và khi nào là không ngay tình cần được làm rõ mặc dù bản chất pháp lý việc chiếm hữu này không bị xác định là chiếm hữu bất hợp pháp. Các nhà nghiên cứu luật học thì cho rằng hành vi được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật luôn là ngay tình nhưng quy định của khoản 1 Điều 581 thì gồm có cả không ngay tình.

Thứ mười, theo quy định tại Điều 182 BLDS năm 2015: *"Chiếm hữu liên tục là việc chiếm hữu được thực hiện trong một khoảng thời gian mà không có tranh chấp về quyền đối với tài sản đó hoặc có tranh chấp nhưng chưa được giải quyết bằng một bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác, kể cả khi tài sản được giao cho người khác chiếm hữu".* Theo quy định này, tiêu chí để xác định tính liên tục của việc chiếm hữu là dựa vào việc có hay không có tranh chấp xảy ra trong quá trình chiếm hữu. Việc đưa ra tiêu chí xác định như theo quy định là không chính xác. Bởi, chiếm hữu có liên tục hay không liên tục không phụ thuộc vào việc trong quá trình chiếm hữu đó có xảy ra tranh chấp hay không xảy ra tranh chấp vì sự kiện có tranh chấp xảy ra chỉ liên quan đến vấn đề bất đồng quyền lợi giữa các bên chủ thể trong trong tranh chấp. Do đó, khoản 1 Điều 182 BLDS năm 2015 giải thích về chiếm hữu liên tục chưa chính xác.

Thứ mười một, khả năng triển khai quy định về quyền bề mặt trong đời sống pháp lý. Hiện nay, ngoài Bộ luật Dân sự thì quyền bề mặt hoàn toàn không được đề cập trong bất kỳ một ngành luật có liên quan nào khác, mà trước hết là Luật đất đai hay sau đó là Luật xây dựng. Thuật ngữ "Quyền đối với bất động sản liền kề" cũng có một hạn chế là tính không rõ ràng. "Quyền" ở đây là quyền gì? Nếu không có sự giải thích mang tính giới hạn về mặt ý nghĩa cũng như phải liệt kê những quyền cụ thể thì phạm vi hiểu của thuật ngữ này sẽ rộng, khó xác định. Từ BLDS năm 2005 sang BLDS năm 2015, đây

vẫn là những quyền có chung một đặc điểm nhưng ở BLDS năm 2005 đó là "quyền sử dụng hạn chế", còn tại BLDS năm 2015 thì đó lại là một loại quyền "không có tên."

Bước đầu nghiên cứu sơ lược, chúng tôi nhận thấy rằng, bên cạnh những thành công của một số quy định, chế định này vẫn còn những điểm chưa hoàn thiện cần được tiếp tục nghiên cứu, có giải pháp kịp thời để đảm bảo tính đồng bộ, nhất quán và khoa học trong hệ thống pháp luật và sự tương thích với pháp luật chuyên ngành.

Tài liệu tham khảo

1. Bộ luật Dân sự năm 2005.

2. Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Bộ luật Dân sự Liên bang Nga năm 1996.

4. Bộ Tư pháp, *Những nội dung cơ bản của Phần thứ hai "Quyền sở hữu và các vật quyền khác"- Dự thảo Bộ luật Dân sự (sửa đổi)*, truy cập ngày 02/6/2016, từ http://moj.gov.vn/dtblds/Pages/tai-lieu-lien-quan.aspx?ItemID=275.

5. Đỗ Văn Đại (2016), *Bình luận khoa học những điểm mới của Bộ luật Dân sự năm 2015*, Nhà xuất bản Hồng Đức – Hội Luật gia Việt Nam, TP Hồ CHí Minh.

6. Luật quyền sở hữu tài sản Trung Quốc năm 2007.

7. Vũ Thị Hồng Yến và Trần Ngọc Hiệp (2016), "Giao dịch chuyển quyền sử dụng đất theo những quy định mới của Bộ luật dân sự 2015 trong mối quan hệ với luật đất đai 2013", *Kỷ yếu Bình luận một số điểm mới của Bộ luật dân sự năm 2015"*, Trường Đại học Luật Hà Nội, tháng 6 năm 2016, tr.177.