

Quyền bề mặt trong Bộ luật dân sự năm 2015

Dương Quỳnh Hoa¹

¹ Viện Nhà nước và Pháp luật, Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam.
Email: dqhoa77@gmail.com

Nhận ngày 22 tháng 4 năm 2019. Chấp nhận đăng ngày 16 tháng 7 năm 2019.

Tóm tắt: Bộ luật dân sự (BLDS) được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam Khoá XIII, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 24/11/2015 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 1/1/2017. BLDS năm 2015 có nhiều điểm sửa đổi, bổ sung, và một trong những thay đổi nổi bật đó là bổ sung một số vật quyền (quyền khác đối với tài sản), trong đó quyền bề mặt lần đầu tiên được ghi nhận. Đây là quyền năng cho phép một chủ thể được phép sử dụng mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất mà quyền sử dụng đất đó thuộc về chủ thể khác. Bài viết chỉ ra một số ưu điểm, hạn chế trong các quy định pháp luật, từ đó góp phần vào việc hoàn thiện các quy định pháp luật về quyền bề mặt nói riêng và chế định vật quyền trong BLDS nói chung.

Từ khoá: Bộ luật dân sự 2015, quyền bề mặt, Việt Nam.

Phân loại ngành: Luật học

Abstract: The Civil Code was passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam, the 12th tenure, in its tenth session on 24 November 2015. The Code took effect on 1 January 2017. It contains many amendments and additions to the previous version, among which is the outstanding change by supplementing with a number of *rights in rem* (i.e. rights to things, or other rights to property), including the surface right that was stipulated for the first time. This is the power that allows a subject to use the ground, water surface, space on the ground, when the land use right belongs to another subject. The paper points out some advantages and limitations in legal regulations, thereby contributing to the improvement of the regulations on the surface right in particular and on the object rights in the Civil Code in general.

Keywords: The 2015 Civil Code, surface right, Vietnam.

Subject classification: Jurisprudence

1. Đặt vấn đề

Trên thế giới, quyền bề mặt với tư cách là một loại vật quyền không phải là một khái niệm mới, nó đã được hình thành từ rất sớm, khoảng năm 429 trước Công Nguyên và có nguồn gốc từ Luật La Mã. Theo Luật Dân sự La Mã thì vật quyền (bao gồm quyền sở hữu, quyền chiếm hữu, quyền địa dịch, quyền dụng ích cá nhân, quyền bề mặt và quyền cầm cố thế chấp) được chia làm hai loại đó là vật quyền chính yếu và vật quyền phụ thuộc. Vật quyền chính yếu là vật quyền được xác lập giữa chủ sở hữu với tài sản thuộc sở hữu của mình, còn vật quyền phụ thuộc là vật quyền được xác lập trên tài sản của người khác, điều này có nghĩa là một chủ thể không phải là chủ sở hữu của tài sản nhưng họ lại có quyền sử dụng, khai thác tài sản đó để hưởng lợi. Vật quyền chính luôn luôn có trước và vật quyền phụ thuộc được phát sinh trên cơ sở vật quyền chính, tác động hạn chế, nên vật quyền phụ thuộc còn được gọi dưới một cái tên khác là vật quyền hạn chế. Trong hai loại vật quyền này, quyền bề mặt là vật quyền phụ thuộc (vật quyền hạn chế).

Trong Luật La Mã trước đây, các luật gia La Mã cho rằng, về bản chất quan hệ tài sản do tính xác định của các quan hệ đó. Khi là chủ sở hữu tài sản, chủ thể này có toàn quyền tác động đến tài sản của mình nhằm đạt được những lợi ích nhất định mà không phụ thuộc vào ý chí của bất kỳ một người nào khác [5], [6, tr.61]. Trong trường hợp đó, chủ thể này là người có quyền tuyệt đối với tài sản của mình. Quan hệ giữa chủ thể và tài sản trong trường hợp này được coi là quan hệ vật quyền, mà đặc trưng là quyền sở hữu. Tuy nhiên, một người không chỉ có quyền đối với tài sản của chính mình

mà còn có thể có quyền tác động lên tài sản của người khác. Có thể hiểu rằng, quyền tuyệt đối của chủ sở hữu đối với tài sản của mình có thể bị hạn chế để tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện quyền của người khác lên tài sản của mình. Quyền của một người được khai thác, sử dụng tài sản không phải thuộc sở hữu của mình được gọi là quyền khác đối với tài sản. Quyền bề mặt là một loại quyền như vậy [5, tr.23].

Theo quan niệm truyền thống, đối tượng của quyền bề mặt có thể là toàn bộ bề mặt của thửa đất và tất cả các tài sản cố định trên bề mặt đất đó hoặc cũng có thể chỉ là các tài sản hiện hữu về mặt vật chất trên mặt đất. Trong quá trình phát triển và hoàn thiện, quan niệm về đối tượng quyền bề mặt đã có phạm vi mở rộng hơn đến các tài sản nằm trong lòng đất (như nhà kho ngầm, đường hầm) là do sự mở rộng mục đích việc sử dụng đất của người có quyền bề mặt... Trong quan niệm hiện đại, đối tượng của quyền bề mặt có thể không phải là tài sản cụ thể hiện hữu trên bề mặt đất mà là quyền xây dựng, trồng cây gắn với một phần không gian mà ở đó vật kiến trúc, cây trồng trong tương lai có thể chiếm lĩnh vị trí. Người ta gọi đó là quyền đối với thể tích không gian. Với quan niệm này, quyền sở hữu bề mặt hoàn toàn được phi vật chất hoá và điều đó cũng phù hợp với xu thế phát triển chung của pháp luật về tài sản [3, tr.405]. Với quan niệm về quyền bề mặt rất rộng như vậy, cùng với sự phát triển của khoa học kỹ thuật, ngày nay đã có thể cho phép con người khai thác toàn bộ không gian phía trên bề mặt đất, bề mặt đất, và cả không gian trong lòng đất, đảm bảo khai thác tốt giá trị của bất động sản, mục đích sử dụng cũng được mở rộng, từ đó tạo điều kiện tốt cho các cá nhân, tổ chức thực hiện

việc khai thác tài sản gắn liền với đất trong điều kiện ứng dụng khoa học công nghệ hiện đại trong thời đại ngày nay. Hướng tiếp cận này đã được thể hiện rõ trong Điều 267, BLDS năm 2015 của Việt Nam, theo đó, 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 một chủ thể khác [8]. Trong luật của các nước (như Pháp, Đức, Italia, Thái Lan...), quyền bề mặt là quyền sở hữu đối với các tài sản gắn liền với đất của người không có quyền sở hữu đất [7, tr.616]. Vận dụng định nghĩa này, có thể nhận thấy rằng, quyền bề mặt trong luật Việt Nam là quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất của người không có quyền sử dụng đất [3, tr.404]. Hướng tiếp cận này của BLDS năm 2015 về quyền bề mặt rộng hơn rất nhiều so với khái niệm quyền bề mặt trong Luật La Mã.

Từ khi BLDS 2015 được thông qua và có hiệu lực đến nay, đã có một số công trình nghiên cứu liên quan quyền khác đối với tài sản nói chung và quyền bề mặt nói riêng, nhưng các công trình này không tiếp cận trên cơ sở so sánh pháp luật quốc tế để làm rõ những căn cứ xác lập và chấm dứt, hiệu lực, nội dung và thời hạn của quyền bề mặt. Bài viết này đề cập đến căn cứ, hiệu lực xác lập quyền bề mặt, thời hạn của quyền bề mặt, nội dung quyền bề mặt và chấm dứt quyền bề mặt trong BLDS năm 2015.

2. Căn cứ, hiệu lực xác lập quyền bề mặt

Theo quy định tại Điều 268, BLDS năm 2015 về căn cứ xác lập quyền bề mặt thì quyền bề mặt được xác lập theo quy định

của pháp luật, theo thoả thuận hoặc theo di chúc. Quyền bề mặt có thể được xác lập theo thoả thuận, tức là thông qua một giao dịch mà ở đó chủ sở hữu bất động sản chuyển nhượng quyền đối với tài sản gắn liền với đất nhưng được giữ lại quyền sử dụng đất, hoặc ngược lại đó là người chuyển quyền sử dụng đất cho người khác nhưng giữ lại cho mình quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất [3, tr.411]. Quyền bề mặt cũng có thể được xác lập bằng các phương thức thừa nhận trong luật chung. Trong trường hợp này, quyền sở hữu bề mặt đã có sẵn và một người nào đó trở thành chủ thể của quyền sở hữu đó được chủ sở hữu trước chuyển giao (như tặng cho, thừa kế). Trên thực tế, việc xác lập quyền bề mặt theo thoả thuận và theo di chúc là phổ biến. Hiện tại chưa có một trường hợp nào thể hiện rõ việc xác lập quyền bề mặt theo quy định của pháp luật [5]. Trong trường hợp quyền bề mặt được xác lập theo thoả thuận của các bên thì bên có quyền bề mặt được quyền khai thác, sử dụng bề mặt trong một khoảng thời gian theo thoả thuận, có thể có đền bù hoặc không có đền bù.

Theo Điều 269, BLDS năm 2015 thì quyền bề mặt có hiệu lực từ thời điểm chủ thể có quyền sử dụng đất chuyển giao mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất cho chủ thể có quyền bề mặt (trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác) [8].

Quyền bề mặt có hiệu lực đối với mọi cá nhân, pháp nhân (trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác). Đây là quy định hợp lý bởi vì chủ thể có quyền bề mặt được pháp luật khai thác, sử dụng bề mặt từ chủ thể có quyền sử dụng đất. Do đó, mọi cá nhân, pháp nhân đều phải tôn trọng quyền

này cho dù chưa được đăng ký. Khi quyền được chuyển giao cho người có quyền bề mặt thì các cá nhân, pháp nhân đều phải tôn trọng quyền đó [2, tr.273].

Ở các nước, trong trường hợp quyền bề mặt có đối tượng là một khoảng không gian thì phải dùng các công cụ kỹ thuật để xác định khoảng không gian này và mô tả nó bằng các tọa độ. Trường hợp đối tượng của quyền bề mặt là các vật kiến trúc thì phải đăng ký. Khác với các nước, ở Việt Nam quyền bề mặt trong bất kỳ trường hợp nào cũng không phải đăng ký. Việc đăng ký bất động sản ở nước ta chỉ áp dụng đối với quyền sử dụng đất. Đối với các tài sản gắn liền với đất thì không cần phải đăng ký một cách độc lập mà đăng ký chung cùng với quyền sử dụng đất.

3. Thời hạn của quyền bề mặt

Thời hạn của quyền bề mặt được xác định theo quy định của luật, theo thoả thuận hoặc di chúc nhưng không vượt quá thời hạn của quyền sử dụng đất. Ở đây, theo quy định của BLDS thì thời hạn này bị giới hạn bởi thời hạn của quyền sử dụng đất. Còn quyền sử dụng đất thì còn quyền bề mặt, hết thời hạn của quyền sử dụng đất thì cũng hết thời hạn quyền bề mặt. Theo quy định của Hiến pháp năm 2013 và Luật Đất đai năm 2013 thì đất đai thuộc sở hữu toàn dân và do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu. Các cá nhân không có quyền sở hữu mà chỉ có quyền sử dụng đất [11], [12]. Do quyền bề mặt là quyền phái sinh gắn với quyền sử dụng đất nên thời hạn của quyền bề mặt không thể vượt quá thời hạn của quyền sử dụng đất. Thời hạn của quyền sử dụng đất phải tuân theo các quy định của pháp luật đất đai, phù

hợp với từng loại đất. Mỗi loại đất có thời hạn sử dụng không giống nhau nên khi xác lập quyền bề mặt thì phải tìm hiểu về thời hạn của quyền sử dụng đất mà Nhà nước cấp cho chủ thể có quyền sử dụng đất. Hết thời hạn sử dụng đất mà không được gia hạn thì đất phải được trả lại cho Nhà nước. Các tài sản gắn liền với đất cũng sẽ được chuyển sang thuộc quyền sở hữu của Nhà nước mà không có đền bù. Trong trường hợp này, quyền bề mặt cũng sẽ bị chấm dứt. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì thời hạn của quyền sử dụng đất được chia thành đất sử dụng ổn định lâu dài, có thời hạn. Theo Điều 125, Luật Đất đai năm 2013, đất sử dụng ổn định lâu dài, gồm: (1) Đất ở do hộ gia đình, cá nhân sử dụng; (2) Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng quy định tại khoản 3, Điều 131; (3) Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên; (4) Đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định mà không phải là đất được Nhà nước giao có thời hạn, cho thuê; (5) Đất xây dựng trụ sở cơ quan quy định tại khoản 1 Điều 147; đất xây dựng công trình sự nghiệp của tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính quy định tại khoản 2, Điều 147; (6) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; (7) Đất cơ sở tôn giáo quy định tại Điều 159; (8) Đất tín ngưỡng; (9) Đất giao thông, thủy lợi, đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, đất xây dựng các công trình công cộng khác không có mục đích kinh doanh; (10) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa; (11) Đất tổ chức kinh tế sử dụng quy định tại khoản 3, Điều 127 và khoản 2, Điều 128. Đối với những loại đất này thì quyền bề mặt sẽ là vô thời hạn [8].

Trong trường hợp thoả thuận hoặc di chúc không xác định thời hạn của quyền bề mặt thì mỗi bên có quyền chấm dứt quyền này bất cứ lúc nào nhưng phải thông báo bằng văn bản cho phía bên kia biết trước ít nhất 6 tháng [8]. Đây là khoảng thời gian cần thiết để các bên sắp xếp, chuẩn bị phương án thay thế cho sự thay đổi điều kiện làm ăn khi quyền bề mặt bị chấm dứt. Về nội dung này, pháp luật của các nước cũng có những quy định khác nhau. Khi nghiên cứu pháp luật của các quốc gia trên thế giới cho thấy luật không buộc các bên ghi rõ thời hạn của quyền bề mặt được thiết lập trong thời gian bao lâu. Trong văn bản xác lập quyền thì quyền bề mặt có thể ghi rõ là được thiết lập trong một khoảng thời gian cụ thể hoặc không. Tuy nhiên, nếu thời hạn của quyền bề mặt không được xác định rõ thì sẽ dễ dẫn đến tranh chấp. Do vậy, việc xây dựng quy định dự phòng cho trường hợp thời hạn của quyền bề mặt không được xác định rõ là điều cần thiết. Chẳng hạn, Điều 268 BLDS Nhật Bản quy định: “Nếu thời hạn của quyền bề mặt không được xác định rõ bởi văn bản xác lập nó, và không có tập quán khác, thì người có quyền bề mặt có quyền từ bỏ quyền của mình tại bất kỳ thời điểm nào. Tuy nhiên, nếu tiền thuê đã được trả thì người có quyền bề mặt phải thông báo trước một năm hoặc phải trả tiền thuê cho một năm chưa phát sinh. Nếu người có quyền bề mặt không từ bỏ quyền của mình theo quy định trên thì toà án, với yêu cầu của các bên có liên quan, sẽ xác định thời hạn là 20 năm trở lên, nhưng không quá 50 năm, căn cứ vào thực tế, điều kiện của công trình, các loại cây và hoàn cảnh khác tại thời điểm xác lập quyền bề mặt” [10].

Điều 5, BLDS Đài Loan năm 2015 có quy định rằng, nếu quyền bề mặt không xác định thời hạn và đã tồn tại hơn 20 năm hoặc mục đích của việc thiết lập quyền bề mặt không còn thì toà án căn cứ vào yêu cầu của các bên, cố định thời hạn chấm dứt quyền bề mặt sau khi đã xem xét đến mục đích của việc thiết lập quyền bề mặt như dạng thức, điều kiện tự nhiên và điều kiện sử dụng của nhà ở, công trình. Trường hợp đặc biệt nếu quyền bề mặt không xác định thời hạn được thiết lập vì mục đích xây dựng công trình công cộng thì thời hạn của quyền bề mặt chấm dứt khi công trình công cộng hoàn thành [9].

4. Nội dung của quyền bề mặt

Theo quy định tại Điều 271, BLDS năm 2015, 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 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 [8]. Như vậy, chủ thể quyền bề mặt có thể:

Một là, 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 một cách hợp pháp. Thực chất, điều luật này chỉ áp dụng được cho trường hợp đối tượng của quyền bề mặt là khoảng không gian. Nếu đối tượng của quyền bề mặt là vật cụ thể thì chủ thể của quyền bề mặt chỉ có quyền chủ sở hữu đối với vật cụ thể đó [3, tr.416].

Hai là, có quyền sở hữu đối với tài sản là mình tạo ra phù hợp với quy định của BLDS, pháp luật về đất đai, xây dựng, quy hoạch, tài nguyên, khoáng sản và quy định khác của pháp luật có liên quan. Người có quyền bề mặt là chủ sở hữu đối với các tài sản do mình tạo ra trong thời hạn khai thác, sử dụng quyền bề mặt. Họ có quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản, trừ trường hợp có thỏa thuận khác với người có quyền sử dụng đất.

Ba là, chủ thể quyền bề mặt được chuyển giao một phần hoặc toàn bộ quyền bề mặt. Trong trường hợp quyền bề mặt được chuyển giao thì chủ thể nhận chuyển giao được kế thừa quyền bề mặt theo điều kiện và trong phạm vi tương ứng với phần quyền bề mặt được chuyển giao.

Cần phải làm rõ mối quan hệ giữa ba chủ thể là Nhà nước với tư cách là chủ sở hữu đất với người có quyền sử dụng đất và người có quyền bề mặt. Nhà nước với người có quyền sử dụng đất là quan hệ giữa người giao đất hoặc cho thuê đất đã được Luật Đất đai năm 2013 điều chỉnh. Quan hệ giữa chủ thể có quyền sử dụng đất và chủ thể có quyền bề mặt chủ yếu thông qua hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thuê hoặc thông qua di chúc.

Do quyền bề mặt được hiểu là quyền đối với mặt đất, mặt nước, khoảng không gian phía trên và trong lòng đất theo chiều thẳng đứng nên có trường hợp sẽ có nhiều người có quyền bề mặt trên cùng một mảnh đất do cơ chế cất lớp khoảng không. Mỗi chủ thể quyền bề mặt này có toàn quyền khai thác, sử dụng mặt đất, mặt nước, khoảng không mà không cần quan tâm đến quyền của người khác. Vì vậy, pháp luật cũng cần thiết phải làm rõ các quyền và nghĩa vụ của

các chủ thể quyền bề mặt với nhau, tránh xảy ra những tranh chấp không đáng có.

5. Chấm dứt quyền bề mặt

Khi quy định về quyền bề mặt thì nhìn chung pháp luật của các quốc gia trên thế giới thường ghi nhận một nguyên tắc chung đó là quyền bề mặt không bị chấm dứt bởi sự mất đi hay phá huỷ nhà, công trình xây dựng hoặc cây trồng. Quyền bề mặt có thể chấm dứt theo thỏa thuận giữa hai bên hoặc do một bên đơn phương chấm dứt khi đáp ứng những điều kiện do pháp luật quy định. Người có quyền sử dụng đất có quyền đơn phương chấm dứt quyền bề mặt khi người thuê quyền bề mặt không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền hoặc có hành vi gây tổn hại đối với đất; còn người thuê quyền bề mặt có thể đơn phương chấm dứt vào bất kỳ thời điểm nào nếu giữa các bên không có thỏa thuận về thời hạn của quyền, thậm chí BLDS Đài Loan năm 2015 cho phép người thuê quyền bề mặt trả trước tiền thuê cho 3 năm tiếp theo để từ bỏ một quyền bề mặt đã được xác định thời hạn hoặc nếu đất không đáp ứng được mục đích sử dụng mà không phải bởi lỗi của họ [1, tr.455].

Khác với các nước khác, quyền bề mặt theo pháp luật Việt Nam được chấm dứt trong những trường hợp sau đây [6]: (1) Thời hạn hưởng quyền bề mặt đã hết; (2) Chủ thể có quyền bề mặt và chủ thể có quyền sử dụng đất là một. Trong trường hợp này, khi người có quyền bề mặt được chuyển giao quyền sở hữu tài sản là đối tượng của quyền bề mặt hoặc quyền sử dụng đất thông qua giao dịch mua bán, trao đổi, tặng cho, thừa kế tài sản; (3) Chủ thể có quyền bề mặt từ bỏ quyền của mình.

Điều này có nghĩa là chủ thể quyền bề mặt có thể đơn phương chấm dứt quyền của mình. Nếu căn cứ vào điều khoản này, việc đơn phương chấm dứt quan hệ giữa chủ thể có quyền bề mặt với chủ thể có quyền sử dụng đất chỉ được chấp nhận trong trường hợp chủ thể quyền bề mặt chủ động đơn phương chấm dứt. Tuy nhiên, khi xem xét về thời hạn của quyền bề mặt tại Điều 270 thì: "... Mỗi bên có quyền chấm dứt quyền này bất cứ lúc nào nhưng phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất 6 tháng". Như vậy, có sự mâu thuẫn giữa hai điều luật này. Trong khi Điều 270 cho phép cả hai bên đều có quyền đơn phương chấm dứt quyền bề mặt thì Điều 272 lại quy định chỉ có chủ thể quyền bề mặt mới được đơn phương chấm dứt quyền này; (4) quyền bề mặt chấm dứt khi quyền sử dụng đất có quyền bề mặt bị thu hồi theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Như phần trên đã phân tích, quyền bề mặt là quyền phái sinh từ quyền sử dụng đất. Một khi quyền sử dụng đất bị thu hồi có nghĩa là quyền sử dụng đất của chủ sử dụng cũng không còn nên quyền bề mặt cũng sẽ chấm dứt; (5) Theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của luật. Khi quyền bề mặt chấm dứt, chủ thể quyền bề mặt phải trả lại mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất cho chủ thể có quyền sử dụng đất theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật. Chủ thể quyền bề mặt phải xử lý tài sản thuộc sở hữu của mình trước khi quyền bề mặt chấm dứt, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Trường hợp chủ thể quyền bề mặt không xử lý tài sản trước khi quyền bề mặt chấm dứt thì quyền sở hữu tài sản đó thuộc về chủ thể có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm quyền bề mặt chấm dứt, trừ trường hợp chủ thể có quyền sử dụng đất

không nhận tài sản đó. Trường hợp chủ thể có quyền sử dụng đất không nhận tài sản mà phải xử lý tài sản thì chủ thể có quyền bề mặt phải thanh toán chi phí xử lý tài sản (Điều 273, BLDS 2015) [8].

Trường hợp chủ thể quyền sử dụng đất không nhận tài sản mà cũng không chịu xử lý thì tài sản thuộc về Nhà nước (Điều 228, BLDS 2015) [8]. Tuy nhiên nếu như tài sản có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường thì chắc chắn phải xử lý. Khi đó chi phí xử lý phải do người có quyền bề mặt chịu. Người này cũng sẽ phải chịu trách nhiệm trong trường hợp việc ô nhiễm gây thiệt hại cho người khác. Một thực tế thường xảy ra đó là sau khi người có quyền bề mặt chấm dứt quyền của mình thì chủ thể sử dụng đất khó có thể tìm được họ để yêu cầu họ phải thực hiện nghĩa vụ của mình. Do vậy, không ai khác, chủ thể sử dụng đất sẽ là người phải chịu các chi phí xử lý này nếu muốn có một bất động sản "sạch" [3, tr.420].

Do quy định của BLDS năm 2015 chưa rõ ràng, nên vấn đề đặt ra là liệu việc xử lý tài sản này có đồng nghĩa với việc khôi phục lại tình trạng ban đầu của quyền sử dụng tài sản không? Do vậy có thể sẽ dẫn đến cách hiểu xử lý tài sản và khôi phục lại tình trạng ban đầu là như nhau trong khi hai vấn đề này thực chất là khác nhau.

6. Kết luận

Chế định quyền bề mặt là một chế định hoàn toàn mới của BLDS năm 2015 so với các BLDS trước đây của Việt Nam. Các quy định về quyền bề mặt đã có những kế

thừa nhất định về nội dung chế định quyền bề mặt trong pháp luật La Mã cũng như pháp luật của các quốc gia khác trên thế giới. Việc quy định quyền bề mặt được xem là một bước đột phá về tư duy trong pháp luật dân sự Việt Nam. Nó có ý nghĩa to lớn trong việc bảo vệ quyền sở hữu đối với tài sản được hình thành trên đất của người khác. Quyền bề mặt cũng tạo điều kiện giúp cho sự phát triển kinh tế, giúp cho các chủ thể có thể khai thác được đầy đủ và tiết kiệm đối với bất động sản. Một mặt, người có quyền sử dụng đất nếu không có nhu cầu sử dụng hết bề mặt bất động sản của mình thì có thể chuyển giao cho người khác khai thác, sử dụng. Mặt khác, người có quyền bề mặt chỉ phải trả một khoản chi phí để được sử dụng khai thác quyền bề mặt mà không nhất thiết phải chi một khoản tiền lớn để mua bất động sản. Việc này đem lại lợi ích cho cả hai bên. Hơn nữa, với các quy định về quyền bề mặt cho phép Nhà nước ta giải được một bài toán khó về thu hồi đất và giải phóng mặt bằng vì mục đích quốc phòng, an ninh... Thay vì phải tịch thu quyền sử dụng đất của người dân thì Nhà nước có thể thuê quyền bề mặt trong một thời hạn nhất định, vừa không phải bỏ ra một khoản chi phí quá lớn để bồi thường, vừa khắc phục tâm lý hoang mang là mất đất của người dân. Tuy nhiên, với những quy định vẫn còn ít ỏi như hiện nay, để có thể phát huy được vai trò, ý nghĩa của quyền bề mặt trong thực tiễn thì trong thời gian tới cần phải có thêm hướng dẫn cụ thể thì các quy định này mới có thể được triển khai thi hành trên thực tế.

Tài liệu tham khảo

- [1] Nguyễn Văn Cừ, Trần Thị Huệ (2017), *Bình luận khoa học Bộ luật dân sự năm 2015 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*, Nxb Công an Nhân dân, Hà Nội.
- [2] Đỗ Ngọc Đại (2016), *Bình luận khoa học những điểm mới của Bộ luật dân sự năm 2015*, Nxb Hồng Đức, Hội Luật gia Việt Nam, Hà Nội.
- [3] Nguyễn Ngọc Điện (2018), *Giáo trình Luật Dân sự*, t.1, Nxb Đại học Quốc gia Tp. Hồ Chí Minh, Tp. Hồ Chí Minh
- [4] Bùi Đăng Hiếu (2017), *Chế định quyền bề mặt - vấn đề đặt ra đối với việc triển khai thi hành và hoàn thiện hệ thống pháp luật liên quan*, Kỷ yếu Hội thảo “Quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 về một số quyền khác đối với tài sản, yêu cầu đặt ra đối với việc triển khai thi hành và hoàn thiện hệ thống pháp luật”, Bộ Tư pháp và Cơ quan hợp tác quốc tế Nhật bản phối hợp tổ chức ngày 2/11 tại Hà Nội.
- [5] Lê Đăng Khoa (2017), “Quyền bề mặt trong Bộ luật dân sự năm 2015”, Tạp chí *Nghề luật*, số 4.
- [6] Trường Đại học Luật Hà Nội (2003), *Giáo trình Luật La Mã*, Nxb Công an Nhân dân, Hà Nội.
- [7] F. Terre', Ph. Simler (2006), *Droit Civil- Les biens*, Pre'cis Dalloz, Paris.
- [8] <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Quyen-dan-su/Bo-luat-dan-su-2015-296215.aspx>
- [9] <https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=B0000001>
- [10] <http://www.moj.go.jp/content/000056024.pdf>
- [11] <http://www.chinhphu.vn/portal/page/portal/chinhphu/nuocCHXHCNVietNam/ThongTinTongHop?categoryId=920&articleId=10052989>
- [12] <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-dat-dai-2013-215836.aspx>