

MỘT SỐ KHÍA CẠNH PHÁP LÝ VỀ QUYỀN BỀ MẶT TRONG QUY ĐỊNH CỦA BỘ LUẬT DÂN SỰ NĂM 2015

*TRẦN THỊ HUỆ**

Ngày nhận bài: 20/02/2019

Ngày phản biện: 02/03/2019

Ngày đăng bài: 25/03/2019

Tóm tắt:

Bài viết lý giải các dấu hiệu để nhận diện quyền bề mặt, phân tích ý nghĩa của quyền bề mặt đối với sự phát triển của nền kinh tế xã hội Việt Nam hiện đại. Đồng thời, phân tích, phát hiện một số khía cạnh pháp lý các quy định pháp luật Việt Nam hiện hành về quyền bề mặt. Trên cơ sở đó, bài viết đưa ra những kiến nghị hoàn thiện pháp luật về vấn đề này.

Từ khoá:

Quyền bề mặt, Bộ luật Dân sự năm 2015, khía cạnh pháp lý.

Abstract:

The paper explains the signs to identify surface rights, analyze the meaning of surface rights for the development of modern Vietnamese social economy; at the same time, analyze and detect some legal aspects of current Vietnamese law provisions on surface rights. On that basis, the article makes recommendations to improve the law on this issue.

Keywords:

Surface rights, Civil Code 2015, legal aspect.

Dẫn nhập

Có thể nói, trên thực tế không phải ai và lúc nào cũng có mọi tài sản cũng như có điều kiện để sử dụng bình thường tài sản của mình để đáp ứng được các nhu cầu về vật chất cũng như tinh thần. Vì vậy, họ chỉ có thể thỏa mãn các nhu cầu của mình thông qua việc sử dụng tài sản của người khác - xuất hiện các quyền khác đối với tài sản, một loại vật quyền ngoài quyền sở hữu (các loại vật quyền hạn chế). Trong hai Bộ luật Dân sự (BLDS) trước đây của Việt Nam BLDS năm 1995 và BLDS năm 2005 đã thiết kế một số quy định về các quyền khác đối với tài sản nhưng những quyền này chưa được tập hợp thành một chế định riêng biệt, chưa đáp ứng được yêu cầu mà thực tiễn đặt ra. Vì thế, bên cạnh quyền sở hữu, BLDS còn quy định một số quyền của một chủ thể đối với tài sản thuộc quyền sở hữu của chủ thể khác đã và đang tồn tại khách quan trong đời sống của cộng đồng dân cư tại Việt Nam. Đó là vấn đề: quyền sử dụng đối với bất động sản liền kề, quyền hưởng dụng, quyền bề mặt. Việc bổ sung này có ý

* PGS.TS., Trường Đại học Luật Hà Nội; Email: tranthiminhhue2004@yahoo.com

nghĩa quan trọng nhằm cụ thể hóa nội dung, tinh thần của Hiến pháp năm 2013 và hoàn thiện thể chế kinh tế và thúc đẩy giao lưu dân sự trên cơ sở tôn trọng các quy luật thị trường.

1. Nhận dạng quyền bề mặt

Quyền bề mặt là một quyền tài sản mới được quy định tại BLDS năm 2015, BLDS năm 1995 và 2005 đều không có quy định về quyền năng này. Tuy vậy, trên thế giới thì đây lại không phải là một loại quyền năng mới. Về mặt lịch sử, thuật ngữ “Quyền bề mặt” (Superficies) được hình thành từ rất sớm, đã từng tồn tại trong Luật Dân sự La Mã cổ đại giai đoạn trước Công nguyên. Nhiều hệ thống pháp luật các quốc gia ngày nay, đặc biệt là ở châu Âu, thừa nhận sự ảnh hưởng của Luật La Mã đối với pháp luật của quốc gia mình, đặc biệt là Luật Dân sự. Trải qua những giai đoạn lịch sử phức tạp, chính pháp luật của các quốc gia châu Âu lại ảnh hưởng lên sự hình thành của pháp luật nhiều quốc gia khác trên thế giới đã từng là thuộc địa. Do vậy, quyền bề mặt trong luật dân sự của các quốc gia ghi nhận ngày nay có thể coi đã có sự khởi nguồn mang tính quyết định từ Luật Dân sự La Mã. Tư pháp La Mã chia vật quyền thành hai loại: 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 đối với tài sản của người khác, là quyền của chủ thể không phải là chủ sở hữu của tài sản nhưng có quyền sử dụng và hưởng những lợi ích mà tài sản đó đem lại. Vật quyền phụ phát sinh trên cơ sở vật quyền chính (vật quyền chính luôn có trước), tác động hạn chế lên vật, không xâm phạm lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu vật. Trong pháp luật La Mã cũng như pháp luật hiện đại ở nhiều quốc gia, quyền bề mặt được quy định như là một trong các vật quyền phụ thuộc. Quyền bề mặt là quyền sử dụng bề mặt đất để tạo lập các tài sản gắn liền với đất và một người có thể có quyền bề mặt bằng cách thỏa thuận với chủ sở hữu đất cho phép xây dựng công trình trên đó, bằng cách đó, anh ta đạt được quyền bề mặt. Người đó phải thanh toán một chi phí hợp lý cho nó theo thỏa thuận, đó là tiền thuê đất (ground-rent)¹. Ở thời kỳ La Mã, quyền bề mặt được xem như một trong những loại quyền đối với tài sản của người khác và được ghi nhận ở hai dạng là quyền sử dụng đất của người khác với mục đích sản xuất nông nghiệp và quyền sử dụng đất của người khác với mục đích xây dựng². Ở Việt Nam, đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện chủ sở hữu, thống nhất quản lý³. Song, chủ thể sử dụng đất thực sự lại chính là các cơ quan, tổ chức, các hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, hoặc các phương thức khác như nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho... Quyền sử dụng đất của các chủ thể được Nhà nước công nhận là tài sản, đồng thời Nhà nước trao cho người sử dụng đất các quyền tương tự như quyền của chủ sở hữu các loại tài sản khác, chẳng hạn như quyền được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền chuyển

¹ William Smith (1875), *A Dictionary of Greek and Roman Antiquities*, NXB. John Murray, London, tr.1179.

² Khoa Luật, Trường Đại học Tổng hợp Hà Nội, *Luật La Mã*, Nxb Hà Nội, 1994, tr.68

³ Xem Điều 197 Bộ luật Dân sự năm 2015.

đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất⁴. Thông thường, khi người sử dụng đất không có nhu cầu sử dụng đất thì có thể chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất... Người thuê quyền sử dụng đất có các quyền của người sử dụng đất trong thời gian thuê. Đó là các quyền khai thác mặt đất, sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật⁵.

Trong nhiều trường hợp, bên thuê quyền sử dụng đất chỉ có nhu cầu khai thác mặt đất mà không có nhu cầu khai thác lòng đất cũng như không gian bên trên, trong khi đó phần không gian bên trên và lòng đất bên dưới hoàn toàn có thể sử dụng độc lập với quá trình sử dụng mặt đất. Tuy nhiên, trong thời hạn của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, người cho thuê chuyển giao các quyền liên quan đến quyền sử dụng đất cho bên cho thuê, và nếu không có sự đồng ý của bên thuê thì không được đồng thời sử dụng phần diện tích đất đang cho thuê, ngay cả khi có nhu cầu và việc sử dụng đó có thể không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của bên thuê. Chính những quy định liên quan đến quyền của người sử dụng đất khiến cho việc khai thác giá trị của quyền sử dụng trong nhiều trường hợp không triệt để, dẫn đến lãng phí những giá trị thực tế của quyền sử dụng đất. Đây chính là một trong những nguyên nhân quan trọng của sự ra đời chế định quyền bề mặt trong BLDS năm 2015. Từ khi BLDS năm 2015 có hiệu lực, nếu người sử dụng đất có thể nắm được tinh thần của chế định quyền bề mặt thì có thể sử dụng vào việc khai thác lợi ích từ quyền sử dụng đất của mình một cách tối đa. Bởi vì, một trong những lợi ích mà chế định quyền bề mặt mang lại cho người sử dụng đất đó là cùng một lúc có thể vừa sử dụng vừa cho thuê bề mặt của quyền sử dụng đất, chẳng hạn, người sử dụng đất trực tiếp sử dụng mặt đất, đồng thời cho thuê không gian bên trên mặt đất. Người sử dụng đất cũng có thể đồng thời cho nhiều chủ thể thuê các bề mặt của quyền sử dụng đất, đó là trường hợp người sử dụng đất cho chủ thể này thuê mặt đất, chủ thể khác thuê lòng đất hoặc không gian bên trên mặt đất, thậm chí có thể đồng thời cất lớp không gian hoặc lòng đất để cho nhiều chủ thể thuê những phần khác nhau theo nhu cầu sử dụng. Đây là một trong những ưu điểm của chế định quyền bề mặt trong sự tận dụng tối đa dụng ích của đất mà những quy định về quyền sử dụng đất không có được.

2. Bản chất pháp lý của quyền bề mặt

Những lý thuyết và quy định pháp luật về quyền bề mặt đều đặt trong bối cảnh của những nhà nước thừa nhận sở hữu tư nhân đối với đất đai. Ở Việt Nam, từ sau Hiến pháp năm 1980, đất đai chỉ còn một hình thức sở hữu duy nhất, đó là: Sở hữu toàn dân, do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu. Chính vì vậy, các nghiên cứu pháp lý về quyền bề mặt tại Việt Nam không thể rập khuôn theo những lý thuyết đã có hiện nay mà phải có sự điều chỉnh nhất định để phù hợp với sự khác biệt về chế độ sở hữu này. Nếu như các pháp luật các quốc gia trên thế

⁴ Xem Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013.

⁵ Xem Khoản 2, Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015.

giới quan niệm theo hướng “Quyền bề mặt là quyền của một chủ thể được tạo lập công trình trên đất mà đất đó thuộc về quyền sở hữu của một chủ thể khác” thì quan niệm này chắc hẳn sẽ không thể đúng tại Việt Nam khi mà đất đai thuộc sở hữu toàn dân. Toàn dân là chủ sở hữu của toàn bộ đất đai trên lãnh thổ Việt Nam, Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và trên cơ sở thẩm quyền luật định, các cơ quan Nhà nước sẽ trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể khác nhau trong xã hội sử dụng. Chính vì vậy, quyền sở hữu trong quan niệm trên tất yếu phải được thay thế bằng quyền sử dụng đất. Một khác biệt nữa đó là quyền bề mặt trong luật Việt Nam không chỉ là quyền được tạo lập công trình mà cho phép chủ thể có quyền bề mặt có thể sử dụng, khai thác đất đai trên một phạm vi mục đích rộng lớn hơn: “*quyền bề mặt được ghi nhận 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*”⁶, điều đó có nghĩa là chủ thể có quyền sẽ được phép thực hiện những quyền năng không khác gì một chủ đất đích thực. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất đó lại “thuộc về chủ thể khác”. Như vậy, phải chăng đang có một mệnh đề trái pháp luật là: người sử dụng không phải là người có quyền sử dụng đất? Điều này liên quan đến cách hiểu của Luật Đất đai về “người sử dụng đất”. Người sử dụng đất (gồm những chủ thể được liệt kê tại Điều 5 của Luật Đất đai 2013) được hiểu đúng hơn là người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất⁷. Có thể thấy rõ điều này qua 2 ví dụ sau đây:

Ví dụ 1: A thuê đất của B. Trên thực tế ta thấy A đang sử dụng đất, thậm chí còn là sử dụng đất hợp pháp trên cơ sở một hợp đồng thuê đúng pháp luật nhưng A lại không được Luật Đất đai nhìn nhận với tư cách “Người sử dụng đất” mà phải là B - chủ đất, người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ví dụ 2: C là một tổ chức phi chính phủ của nước ngoài, không hề nằm trong phạm vi người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai 2013, vậy C có được sử dụng đất tại Việt Nam không? Câu trả lời vẫn là có, bởi lẽ C có thể đi thuê lại đất từ những chủ thể khác đã được Nhà nước Việt Nam cấp đất.

Đó chỉ là hai ví dụ để thấy được với cách hiểu hẹp của Luật Đất đai về khái niệm Người sử dụng đất thì một chủ thể vẫn hoàn toàn có thể sử dụng đất thuộc về quyền sử dụng của một chủ thể khác để tiến hành các hoạt động khai thác, tạo lập công trình và tài sản khác một cách hợp pháp.

Theo quy định trong Bộ luật Dân sự năm 2015, quyền bề mặt là một trong các quyền khác đối với tài sản⁸, theo đó, quyền bề mặt cũng có một số đặc điểm cơ bản của quyền hưởng dụng, quyền đối với bất động sản liền kề. Cụ thể:

- Được xác lập trên tài sản thuộc sở hữu của chủ thể khác. Đây là đặc điểm giúp phân

⁶ Xem Điều 267 Bộ luật Dân sự năm 2015.

⁷ Xem bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2015, tr. 439 .

⁸ Xem Điều 159 Bộ luật Dân sự năm 2015.

biệt quyền bề mặt nói riêng, các quyền khác đối với tài sản nói chung với quyền sở hữu - vật quyền chính đối với tài sản. Quyền sở hữu là quyền của chủ sở hữu được xác lập trên tài sản của chính mình. Quyền bề mặt và các loại quyền khác đối với tài sản khác được xác lập trên tài sản của chủ thể khác. Đây là đặc điểm thể hiện tính phụ thuộc của quyền bề mặt, quyền đối với bất động sản liền kề và quyền hưởng dụng.

- Chủ thể mang quyền được trực tiếp nắm giữ, chi phối tài sản mà không phụ thuộc vào ý chí của chủ sở hữu tài sản hoặc bất cứ bên thứ ba nào. Có thể các quyền này được xác lập theo ý chí của chủ sở hữu, theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu và người có quyền bề mặt hoặc theo quy định của luật. Nhưng khi quyền này được xác lập thì người mang quyền được độc lập trong việc khai thác các lợi ích từ tài sản mà không bị cản trở bởi chủ sở hữu trong suốt thời hạn có hiệu lực của quyền. Đây là đặc điểm thể hiện tính độc lập của quyền bề mặt, quyền đối với bất động sản liền kề và quyền hưởng dụng.

Ngoài một số đặc điểm chung, quyền bề mặt còn có một số đặc điểm riêng biệt có thể phân biệt với quyền đối với bất động sản liền kề và quyền hưởng dụng.

- Quyền bề mặt chỉ xác lập trên quyền sử dụng đất của người có quyền sử dụng đất. Trong khi đó quyền đối với bất động sản liền kề có thể lập trên cả quyền sử dụng đất và nhà ở, quyền hưởng dụng có thể xác lập trên mọi tài sản.

- Quyền bề mặt cho phép chủ thể mang quyền khai thác trực tiếp các bề mặt thuộc quyền sử dụng đất của người có quyền sử dụng đất và thu lợi ích trực tiếp từ việc khai thác bất động sản của người khác. Trong khi đó, quyền đối với bất động sản liền kề lại gián tiếp mang lại lợi ích cho chủ thể mang quyền, bởi việc thực hiện các quyền như quyền đi qua bất động sản liền kề, quyền mắc đường dây tải điện, quyền tưới tiêu,... chưa thể chắc chắn sẽ mang lại lợi ích cho chủ thể mang quyền, mà chỉ khi chủ thể thực hiện việc khai thác bất động sản của mình thì mới có thể tạo ra lợi ích. Tức là chủ thể có quyền đối với bất động sản liền kề chỉ được sử dụng một cách hạn chế bất động sản liền kề nhằm khai thác bất động sản của mình để tạo ra lợi ích chứ không được khai thác bất động sản liền kề với mục đích tìm kiếm lợi ích.

- Quyền bề mặt chỉ có thể xác lập theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc. Trong khi đó quyền đối với bất động sản liền kề có thể xác lập theo ba căn cứ này hoặc theo địa thế tự nhiên.

- Trong một số trường hợp, quyền bề mặt có thể tồn tại lâu dài mà không phụ thuộc vào sự tồn tại của chủ thể có quyền bề mặt. Trong khi đó, thời hạn của quyền hưởng dụng có thể phụ thuộc vào sự tồn tại của chủ thể mang quyền, cụ thể: “Thời hạn của quyền hưởng dụng do các bên thỏa thuận hoặc do luật quy định nhưng tối đa đến hết cuộc đời của người hưởng dụng đầu tiên nếu người hưởng dụng là cá nhân”⁹.

⁹ Xem Khoản 1, Điều 260 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Cùng với quyền sở hữu, quyền bề mặt được xác lập có tính tuyệt đối, chỉ phụ thuộc vào tài sản là đối tượng của quyền mà không phụ thuộc vào ý chí của bất cứ chủ thể nào. Sự tôn trọng của các chủ thể là căn cứ quan trọng để chủ thể có quyền bề mặt thực hiện các quyền của mình trên thực tế. Khi quyền bề mặt bị xâm phạm, chủ thể có quyền bề mặt “có quyền tự bảo vệ, ngăn chặn bất kỳ người nào có hành vi xâm phạm quyền của mình bằng những biện pháp không trái với quy định của pháp luật; có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại”¹⁰. Tuy nhiên, việc thực hiện quyền bề mặt cũng nằm trong tương quan với quyền, lợi ích hợp pháp của các chủ thể khác. Trường hợp luật liên quan có quy định thì hiệu lực của quyền bề mặt có thể bị hạn chế đối với những chủ thể nhất định. Mặc dù chưa có quy định cụ thể về các trường hợp này, song về nguyên tắc “chỉ trong trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh hoặc vì lợi ích quốc gia, tình trạng khẩn cấp, phòng chống thiên tai, Nhà nước trưng mua hoặc trưng dụng có bồi thường tài sản của tổ chức, cá nhân theo giá thị trường”¹¹.

3. Một số vấn đề đặt ra đối với quyền bề mặt trong quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015

Thứ nhất, một hạn chế không thể phủ nhận của chế định pháp luật này đó chính là nằm ở khả năng triển khai của nó trong đời sống pháp lý. Hiện nay, ngoài BLDS 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. Luật Đất đai của Việt Nam hiện nay xét về cơ cấu tổng thể có thể nói là đã đi vào ổn định, được chứng minh bởi sự ra đời của Luật Đất đai 2013 về những nét cơ bản không khác với Luật Đất đai 2003 trước đây (trong khi Luật Đất đai 2003, 1993 và 1987 rất khác nhau). Một khái niệm pháp lý hoàn toàn mới như quyền bề mặt có thể dẫn tới hai khả năng, một là nó không thể hòa nhập vào hệ thống pháp luật chung hoặc hai là nó sẽ dẫn đến rất nhiều sự xáo trộn đối với những ngành luật khác trong nỗ lực hòa nhập đó.

Thứ hai, theo quy định tại Khoản 1 Điều 270, ngay cả khi các bên có thỏa thuận, luật có quy định hoặc di chúc có xác định thì thời hạn của quyền bề mặt cũng không vượt quá thời hạn của quyền sử dụng đất. Quy định này là hợp lý, bởi quyền bề mặt xác lập trên quyền sử dụng đất của người khác nên đương nhiên thời hạn của quyền bề mặt phụ thuộc vào thời hạn của quyền sử dụng đất. PGS.TS. Đỗ Văn Đại cũng cho rằng, “do quyền bề mặt là quyền phái sinh từ quyền sử dụng đất, nên theo quy định trên thời hạn của quyền bề mặt không thể vượt quá thời hạn của quyền sử dụng đất”¹². Tuy nhiên, theo quy định của Khoản 2 Điều này thì

¹⁰ Xem Điều 164 Bộ luật Dân sự năm 2015.

¹¹ Xem Khoản 2, Điều 163 Bộ luật Dân sự năm 2015.

¹² PGS.TS. Đỗ Văn Đại (Chủ biên), *Bình luận khoa học những điểm mới của Bộ luật Dân sự năm 2015 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*, Nxb Hồng đức, Hội Luật gia Việt Nam, tr.273.

“*Trường hợp thỏa 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 bên kia biết trước ít nhất là 06 tháng*”. Quy định này không thực sự phù hợp bởi lẽ đối với trường hợp các bên không có thỏa thuận về thời hạn của quyền bề mặt, di chúc không xác định nhưng thời hạn của quyền sử dụng đất còn dưới 6 tháng thì việc bắt buộc các bên phải thông báo trước ít nhất 06 tháng là không hợp lý.

Thứ ba, đoạn thứ hai của Khoản 2 Điều 273 quy định: “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”.

Theo quy định này, nếu quyền bề mặt chấm dứt mà tài sản của người có quyền bề mặt chưa được xử lý thì tài sản đó thuộc về người có quyền sử dụng đất. Quy định này chưa thực sự hợp lý ở một số điểm sau:

(i) Có rất nhiều nguyên nhân có thể xảy ra dẫn đến người có quyền bề mặt không thể xử lý được tài sản trước khi quyền bề mặt chấm dứt. Trong đó có những nguyên nhân khách quan hoặc xảy ra trường hợp bất khả kháng khiến cho người có quyền bề mặt không thể xử lý được tài sản. Theo quy định của Bộ luật Dân sự, ngay cả khi sự vi phạm nghĩa vụ xảy ra trong trường hợp bất khả kháng thì người vi phạm nghĩa vụ cũng không phải chịu trách nhiệm dân sự, nên việc đưa ra quy định nhằm tước bỏ quyền sở hữu tài sản của chủ thể có quyền bề mặt trong trường hợp này không phù hợp. Nhà làm luật cần cân nhắc để đưa ra hướng khắc phục nhằm hài hòa giữa quyền lợi của các bên. Theo quan điểm của tác giả, cần bổ sung những trường hợp ngoại lệ vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan khiến cho người có quyền bề mặt không thể xử lý tài sản trước khi quyền bề mặt chấm dứt.

(ii) Theo quy định này, khi tài sản của người có quyền bề mặt thuộc về người có quyền sử dụng đất thì người có quyền sử dụng đất có phải thanh toán giá trị của tài sản cho người có quyền bề mặt hay không. Theo đó, nếu buộc người có quyền sử dụng đất phải thanh toán giá trị tài sản cho người có quyền bề mặt thì không có cơ sở. Song, nếu không buộc người có quyền sử dụng đất thanh toán giá trị cho người có quyền bề mặt thì rõ ràng không phù hợp, bởi quy định này đã vô hình chung tước bỏ quyền sở hữu của một chủ thể không phù hợp với lẽ công bằng mà pháp luật Việt Nam cũng như các quốc gia trên thế giới hướng tới. Tác giả cho rằng nhà làm luật cần cân nhắc để đưa ra hướng xử lý phù hợp đối với quy định không rõ ràng này. Theo quan điểm của tác giả, cần ghi nhận việc thanh toán giá trị tài sản cho bên có quyền bề mặt để bảo đảm sự dung hoà về mặt lợi ích giữa các bên có liên quan.

Thứ tư, quyền bề mặt và quyền hưởng dụng xét về bản chất pháp lý đều không phải là chủ sở hữu sử dụng tài sản. là quyền của chủ thể được quyền sử dụng trên tài sản của người

khác. Nếu đối tượng của quyền bề mặt và quyền hưởng dụng đều là mặt đất, mặt nước, lòng đất thì dễ dẫn đến sự nhầm lẫn, bởi lẽ đều là việc một chủ thể không phải chủ sở hữu được quyền khai thác và hưởng hoa lợi, lợi tức phát sinh từ những đối tượng trên. Chủ thể quyền bề mặt có thể chuyển giao quyền hưởng dụng đối tượng quyền bề mặt cho chủ thể khác cùng khai thác với mình trong thời hạn của quyền bề mặt hay không? Và ngược lại, chủ thể quyền hưởng dụng có thể cho chủ thể khác khai thác bề mặt tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng hay không? Quyền bề mặt trong mối quan hệ với quyền hưởng dụng là một nội dung mà Bộ luật Dân sự cần có dự liệu cụ thể để giảm thiểu tranh chấp dân sự vốn đã rất “sống động” trên thực tế.

Thứ năm, khi xây dựng quy định về vấn đề này chưa khẳng định được bản chất đích thực của quyền bề mặt. Trong các quy định về quyền bề mặt của BLDS thể hiện quyền bề mặt là một loại quyền tài sản, bởi chủ thể của quyền này có thể để lại thừa kế hoặc chuyển nhượng. Tác giả nhận thấy, quyền bề mặt có đặc tính giống với quyền tài sản, vì thế cần quy định quyền bề mặt trong phần tài sản vì những lý do sau:

- Bản chất quyền bề mặt là quyền đối với khoảng không gian gắn liền với quyền sử dụng đất. Khi đã đặc định khoảng không gian này bằng công thức tính, tọa độ... chúng ta có thể xác định được cụ thể và kiểm soát được khoảng không gian đó nhằm khai thác triệt để đất đai mà vẫn bảo vệ được chế độ sở hữu loại tài sản này của Nhà nước.

- Các bên có thể chuyển giao quyền bề mặt cho nhau, quy định này đã được định rõ trong BLDS năm 2015, thậm chí khi chuyển giao chủ thể quyền bề mặt không phải hỏi ý kiến của chủ sở hữu quyền sử dụng đất thể hiện tính độc lập trong việc thực hiện quyền năng.

- Việc khai thác quyền bề mặt mang lại lợi ích rất lớn cho chủ thể của quyền bề mặt.

Những nội dung trên đã khiến quyền bề mặt là một loại tài sản được thể hiện dưới dạng quyền - một loại tài sản, cụ thể là những khoảng không gian được “chia tách độc lập” từ mặt đất, lòng đất, không gian bên trên mặt đất. Song, BLDS năm 2015 đang quy định quyền bề mặt là quyền đối với tài sản, nhưng những quy quyền năng của chủ thể quyền bề mặt lại chứng minh, quyền bề mặt là tài sản không phải quyền đối với tài sản để lại hệ lụy khó khăn cho việc thực hiện pháp luật trên thực tế.

Quyền bề mặt được ghi nhận trong pháp luật Việt Nam là đòi hỏi tất yếu của quá trình đô thị hoá và quá trình phân công lao động xã hội trong bối cảnh kinh tế thị trường. Quyền bề mặt tạo thế chủ động cho các bên lựa chọn khoảng không gian để sử dụng khai thác tập trung có hiệu quả, tránh lãng phí. Song, một số quy định về quyền bề mặt trong BLDS năm 2015 còn bộc lộ những điểm bất cập cần phải được tiếp tục nghiên cứu để khắc phục.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nguyễn Văn Cừ, Trần Thị Huệ (Đồng chủ biên, 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. Nguyễn Ngọc Điện (2016), *Giáo trình Luật Dân sự tập 1*, NXB Đại học quốc gia thành phố Hồ Chí Minh.
3. Nguyễn Minh Tuấn (Chủ biên, 2016), *Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2015*, NXB Tư pháp, Hà Nội.
4. Khoa Luật, Trường Đại học Tổng hợp Hà Nội, *Luật La Mã*, NXB Hà Nội, 1994.