

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ TƯ PHÁP

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI

NGUYỄN DIỆU ANH

**QUYỀN BỀ MẶT
THEO PHÁP LUẬT DÂN SỰ VIỆT NAM**

LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI - 2026

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ TƯ PHÁP

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI

NGUYỄN DIỆU ANH

**QUYỀN BÈ MẶT
THEO PHÁP LUẬT DÂN SỰ VIỆT NAM**

Chuyên ngành : Luật dân sự và tố tụng dân sự

Mã số : 9 38 01 03

LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

Người hướng dẫn khoa học: 1. PGS.TS. Nguyễn Thị Quế Anh
2. PGS.TS. Nguyễn Văn Cừ

HÀ NỘI - 2026

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu nêu trong luận án là trung thực. Những kết luận khoa học của luận án chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

TÁC GIẢ LUẬN ÁN

Nguyễn Diệu Anh

MỤC LỤC

	Trang
MỞ ĐẦU	1
TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VỀ QUYỀN BỀ MẶT	12
1. Tổng quan các công trình nghiên cứu khoa học đã công bố có liên quan đến đề tài luận án	12
1.1. Tình hình nghiên cứu trong nước	12
1.2. Tình hình nghiên cứu khoa học nước ngoài	15
2. Đánh giá kết quả nghiên cứu các vấn đề thuộc phạm vi nghiên cứu của luận án	17
2.1. Những kết quả nghiên cứu đã đạt được về phương diện lý luận	17
2.2. Những kết quả nghiên cứu về pháp luật thực định	19
2.3. Những kết quả nghiên cứu về thực tiễn và hoàn thiện pháp luật	19
3. Những vấn đề còn bỏ ngỏ, khoảng trống nghiên cứu và những vấn đề luận án tiếp tục giải quyết	20
3.1. Những vấn đề còn bỏ ngỏ và khoảng trống nghiên cứu	20
3.2. Khoảng trống nghiên cứu về pháp luật thực định	22
3.3. Những vấn đề luận án tiếp tục nghiên cứu và giải quyết	23
Chương 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ QUYỀN BỀ MẶT	24
1.1. Khái niệm, bản chất pháp lý và đặc điểm của quyền bề mặt	24
1.1.1. Các quan niệm về quyền bề mặt	24
1.1.2. Khái niệm quyền bề mặt	29
1.1.3. Bản chất tài sản của quyền bề mặt	34
1.1.4. Đặc điểm của quyền bề mặt	39
1.2. Phân biệt quyền bề mặt với một số quyền có liên quan	42
1.2.1. Phân biệt quyền bề mặt với quyền sử dụng đất	42
1.2.2. Phân biệt quyền bề mặt với quyền thuê đất dài hạn	44
1.2.3. Phân biệt quyền bề mặt với quyền hưởng dụng	47
1.3. Phân loại quyền bề mặt	50
1.3.1. Căn cứ theo mục đích khai thác, sử dụng	51

1.3.2.	Căn cứ theo thời hạn của quyền bề mặt	53
1.3.3.	Căn cứ theo căn cứ xác lập	55
1.3.4	Căn cứ theo đối tượng tác động	57
1.4.	Vị trí, vai trò của quy định về quyền bề mặt	60
1.4.1.	Vị trí của quyền bề mặt trong hệ thống vật quyền	60
1.4.2.	Vai trò của quyền bề mặt trong hệ thống pháp luật dân sự	62
1.5.	Nội dung pháp luật về quyền bề mặt	67
1.5.1.	Đối tượng của quyền bề mặt	67
1.5.2.	Nhóm quy định về căn cứ xác lập quyền bề mặt	69
1.5.3.	Nhóm quy định về quyền và nghĩa vụ của chủ thể có quyền bề mặt	71
1.5.4.	Nhóm quy định về thời hạn và hiệu lực của quyền bề mặt	73
1.5.5.	Nhóm quy định về căn cứ chấm dứt quyền bề mặt	75
Chương 2: THỰC TRẠNG QUY ĐỊNH VỀ QUYỀN BỀ MẶT THEO		
PHÁP LUẬT VIỆT NAM		78
2.1.	Quy định về đối tượng của quyền bề mặt	79
2.2.	Thực trạng về căn cứ xác lập quyền bề mặt	81
2.2.1.	Xác lập quyền bề mặt theo quy định pháp luật	82
2.2.2.	Xác lập quyền bề mặt theo thỏa thuận	86
2.2.3.	Xác lập quyền bề mặt theo di chúc	91
2.3.	Thời hạn và hiệu lực của quyền bề mặt theo Bộ luật Dân sự năm 2015	94
2.3.1	Thời hạn của quyền bề mặt theo Bộ luật Dân sự năm 2015	94
2.3.2.	Hiệu lực của quyền bề mặt theo Bộ luật Dân sự năm 2015	98
2.4.	Thực trạng các quy định về quyền và nghĩa vụ của chủ thể có quyền bề mặt	106
2.4.1.	Quyền của chủ thể có quyền bề mặt	106
2.4.2.	Nghĩa vụ của chủ thể có quyền bề mặt	113
2.5.	Thực trạng quy định về các căn cứ chấm dứt quyền bề mặt	116
2.5.1.	Quyền bề mặt chấm dứt do hết thời hạn	116
2.5.2.	Quyền bề mặt chấm dứt do chủ thể có quyền bề mặt và chủ thể có quyền sử dụng đất là một	119
2.5.3.	Quyền bề mặt chấm dứt do chủ thể từ bỏ quyền của mình	121

2.5.4.	Quyền bề mặt chấm dứt do quyền sử dụng đất bị thu hồi	122
2.5.5.	Quyền bề mặt chấm dứt theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của luật	123
2.5.6.	Trường hợp chủ thể có quyền bề mặt là cá nhân chết	124
Chương 3: THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN BỀ MẶT VÀ MỘT SỐ KIẾN NGHỊ, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN		126
3.1.	Thực tiễn thực hiện các quy định về quyền bề mặt theo quy định pháp luật dân sự Việt Nam	126
3.1.1.	Thực tiễn thực hiện quy định về đối tượng quyền bề mặt	125
3.1.2.	Thực tiễn thực hiện nội dung của quyền bề mặt đối với quyền khai thác, sử dụng bề mặt đất	128
3.1.3.	Thực tiễn thực hiện nội dung của quyền bề mặt đối với quyền khai thác, sử dụng bề mặt nước	133
3.1.4.	Thực tiễn thực hiện nội dung của quyền bề mặt đối với quyền khai thác, sử dụng không gian trên đất	135
3.1.5.	Thực tiễn thực hiện nội dung của quyền bề mặt đối với quyền khai thác, sử dụng không gian ngầm	137
3.1.6.	Thực tiễn áp dụng pháp luật các quy định về quyền bề mặt theo quy định pháp luật dân sự Việt Nam	139
3.2.	Kiến nghị hoàn thiện các quy định về quyền bề mặt theo quy định pháp luật dân sự Việt Nam	148
3.2.1.	Yêu cầu chung trong việc hoàn thiện pháp luật về quyền bề mặt	148
3.2.2.	Kiến nghị hoàn thiện Luật liên quan đến quyền bề mặt	157
KẾT LUẬN		179
DANH MỤC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA TÁC GIẢ ĐÃ CÔNG BỐ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN		181
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO		182
PHỤ LỤC		
Phụ lục 1: TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU ĐỀ TÀI		
Phụ lục 2: CÁC HỌC THUYẾT PHÁP LÝ VỀ QUYỀN BỀ MẶT		
Phụ lục 3: MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN KHÁC VỀ QUYỀN BỀ MẶT		

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BLDS : Bộ luật Dân sự

NCS : Nghiên cứu sinh

QBM : Quyền bề mặt

QSDD : Quyền sử dụng đất

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Trong bối cảnh tiếp tục xây dựng và hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam, đồng thời hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa theo tinh thần Nghị quyết số 48-NQ/TW của Bộ Chính trị, yêu cầu xây dựng một hệ thống pháp luật dân sự đồng bộ, hiện đại và bảo đảm sự vận hành thông suốt của các quan hệ tài sản ngày càng trở nên cấp thiết. Bên cạnh yêu cầu xuất phát từ thực tiễn áp dụng pháp luật, việc nghiên cứu, hoàn thiện pháp luật về quyền bề mặt (QBM) còn có ý nghĩa đáp ứng định hướng chung của Đảng về xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật trong giai đoạn mới, Nghị quyết số 27-NQ/TW ngày 09/11/2022 của Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII xác định yêu cầu tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật theo hướng dân chủ, công bằng, đồng bộ, thống nhất, công khai, minh bạch, ổn định, khả thi và đủ khả năng điều chỉnh các quan hệ xã hội; đồng thời nhấn mạnh yêu cầu tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc về thể chế, khơi dậy và phát huy các nguồn lực phục vụ phát triển đất nước¹. Trong bối cảnh đó, việc tiếp tục nghiên cứu, làm rõ cơ sở lý luận và thực tiễn của QBM, cũng như hoàn thiện các quy định pháp luật liên quan, có ý nghĩa góp phần hoàn thiện chế định về quyền khác đối với tài sản và nâng cao hiệu quả khai thác các nguồn lực đất đai, không gian. Định hướng này tiếp tục được nhấn mạnh trong Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới. Nghị quyết xác định công tác xây dựng và thi hành pháp luật là “đột phá của đột phá” trong hoàn thiện thể chế phát triển đất nước; đồng thời yêu cầu đổi mới tư duy xây dựng pháp luật theo hướng vừa đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước, vừa khuyến khích sáng tạo, giải phóng sức sản xuất và khơi thông các nguồn lực phát triển². Từ định hướng đó, nghiên cứu chuyên sâu về QBM không chỉ có ý nghĩa hoàn

1. Đảng Cộng sản Việt Nam (2022), *Nghị quyết số 27-NQ/TW ngày 09/11/2022 của Bộ Chính trị về tiếp tục xây dựng và hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong giai đoạn mới*, Hà Nội.

2. Đảng Cộng sản Việt Nam (2025), *Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới*, Hà Nội.

thiện một chế định cụ thể của pháp luật dân sự mà còn góp phần đề xuất các giải pháp bảo đảm tính đồng bộ giữa Bộ luật Dân sự (BLDS) với pháp luật đất đai và các lĩnh vực pháp luật có liên quan, qua đó nâng cao khả năng vận hành của chế định QBM trong thực tiễn. Pháp luật dân sự không chỉ ghi nhận các quyền của chủ thể mà còn phải thiết lập cơ chế pháp lý đầy đủ để các quyền đó được xác lập, thực hiện, chuyển giao và bảo vệ hiệu quả trên thực tế. Đặc biệt, trong lĩnh vực tài sản và quyền tài sản, yêu cầu đặt ra không chỉ dừng lại ở việc xác định chủ thể có quyền gì đối với tài sản mà còn phải làm rõ cách thức vận hành của quyền, khả năng khai thác giá trị kinh tế của quyền và cơ chế bảo đảm thực thi quyền trong đời sống dân sự.

Trong các loại tài sản, đất đai luôn giữ vị trí đặc biệt quan trọng đối với sự phát triển kinh tế - xã hội. Đất đai vừa là tư liệu sản xuất chủ yếu, vừa là nguồn lực kinh tế hữu hạn, gắn liền với thị trường bất động sản, hoạt động đầu tư, tín dụng và sản xuất, kinh doanh. Tuy nhiên, cùng với quá trình đô thị hóa và phát triển khoa học - công nghệ, việc khai thác giá trị của đất đai không còn chỉ giới hạn ở mặt đất theo nghĩa truyền thống mà ngày càng mở rộng theo chiều không gian, bao gồm khoảng không gian phía trên và phần ngầm dưới lòng đất. Sự phát triển của các công trình cao tầng, công trình ngầm, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các mô hình bất động sản hiện đại đã làm phát sinh nhu cầu phân tách các lớp giá trị khác nhau của đất đai để nhiều chủ thể có thể khai thác đồng thời trong những phạm vi và thời hạn nhất định. Thực tiễn này đòi hỏi phải có những công cụ pháp lý phù hợp nhằm điều chỉnh trực tiếp các quyền đối với bề mặt, khoảng không gian và lòng đất thay vì chỉ dựa vào các chế định truyền thống như quyền sử dụng đất (QSDĐ) hoặc hợp đồng thuê đất.

Trong bối cảnh đó, việc BLDS năm 2015 ghi nhận QBM từ Điều 267 đến Điều 273 được xem là bước tiến quan trọng trong quá trình tiếp cận học thuyết vật quyền hiện đại và hoàn thiện hệ thống các quyền đối với tài sản ở Việt Nam. Việc ghi nhận QBM thể hiện tư duy lập pháp mới, cho phép tách biệt tương đối QSDĐ với quyền khai thác bề mặt, khoảng không gian trên mặt đất và phần ngầm dưới lòng đất thuộc QSDĐ của chủ thể khác. Về phương diện lý luận, chế định này góp phần đa dạng hóa hình thức khai thác tài sản, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và tạo thêm công cụ pháp lý cho hoạt động đầu tư, tín dụng và huy động nguồn lực xã hội.

Tuy nhiên, sau hơn mười năm kể từ khi được ghi nhận trong BLDS năm 2015, QBM vẫn chưa thực sự đi vào đời sống pháp lý với tư cách là một chế định độc lập. Các quy định hiện hành mới dừng lại ở mức độ nguyên tắc, chưa được cụ thể hóa bằng các quy định về điều kiện xác lập, hình thức xác lập, đăng ký, công khai quyền, chuyển giao, thế chấp, định giá hoặc xử lý quyền khi phát sinh tranh chấp. Đồng thời, mối quan hệ giữa QBM với QSDĐ và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cũng chưa được làm rõ. Sự thiếu vắng các cơ chế pháp lý cụ thể khiến QBM tuy được pháp luật ghi nhận nhưng khó được nhận diện và áp dụng trong thực tiễn.

Thực tiễn áp dụng pháp luật cho thấy nhiều quan hệ có nội dung gắn gũi với QBM vẫn đang được điều chỉnh thông qua các chế định khác như hợp đồng thuê QSDĐ, hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc các quy định của pháp luật đất đai, xây dựng và kinh doanh bất động sản. Việc một chủ thể xây dựng, sở hữu hoặc khai thác công trình trên đất thuộc quyền sử dụng của chủ thể khác thường được “hợp đồng hóa” hoặc “đất đai hóa” thay vì được nhìn nhận dưới góc độ QBM. Cách tiếp cận này có thể giải quyết nhu cầu trước mắt nhưng về lâu dài làm mờ nhạt bản chất vật quyền của QBM, hạn chế khả năng bảo vệ quyền đối kháng với người thứ ba và tiềm ẩn nhiều rủi ro pháp lý khi chuyển nhượng, thế chấp hoặc xử lý tài sản.

Đáng chú ý, trong thực tiễn xét xử đã xuất hiện tình trạng viện dẫn các quy định về QBM nhưng chưa nhận diện và áp dụng đúng bản chất của chế định này. Có những trường hợp Tòa án dẫn chiếu Điều 270 BLDS năm 2015 để giải quyết tranh chấp liên quan đến công trình xây dựng hoặc tài sản trên đất nhưng chưa phân tích đầy đủ căn cứ xác lập, phạm vi và nội dung của QBM. Ngược lại, nhiều tranh chấp thực chất có dấu hiệu của QBM lại được giải quyết theo các quy định về QSDĐ hoặc quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Sự thiếu thống nhất trong nhận thức và áp dụng pháp luật không chỉ ảnh hưởng đến hiệu quả thực thi mà còn làm giảm tính dự báo và an toàn pháp lý trong giao lưu dân sự.

Ở phương diện lý luận, QBM là chế định có nguồn gốc từ học thuyết vật quyền của Luật La Mã và được phát triển trong nhiều hệ thống pháp luật châu Âu lục địa. Tuy nhiên, việc tiếp thu chế định này vào pháp luật Việt Nam đặt ra nhiều vấn đề đặc thù do Việt Nam xác lập chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, các tổ chức, cá nhân

chỉ có QSDĐ theo quy định của pháp luật. Do đó, cần tiếp tục làm rõ bản chất pháp lý của QBM, mối quan hệ giữa QBM với QSDĐ, chủ thể có quyền xác lập QBM, cơ chế đăng ký và hiệu lực đối kháng với người thứ ba, cũng như số phận pháp lý của QBM khi QSDĐ bị chuyển nhượng, thế chấp hoặc thu hồi. Đây đều là những vấn đề có ý nghĩa trực tiếp đối với việc bảo đảm an toàn pháp lý cho các giao dịch dân sự và bất động sản nhưng hiện nay vẫn chưa được quy định đầy đủ và thống nhất.

Từ góc độ hoàn thiện pháp luật, có thể thấy các quy định về QBM trong BLDS năm 2015 vẫn chưa tạo lập được hành lang pháp lý hoàn chỉnh cho việc vận hành chế định này. Sự thiếu liên thông giữa BLDS với pháp luật đất đai, nhà ở, xây dựng, đăng ký tài sản và giao dịch bảo đảm đã làm hạn chế khả năng phát huy giá trị của QBM như một loại tài sản độc lập trên thị trường. Trong bối cảnh nhu cầu huy động nguồn lực từ đất đai, phát triển đô thị theo chiều cao và chiều sâu ngày càng gia tăng, việc tiếp tục nghiên cứu và hoàn thiện chế định QBM trở thành yêu cầu cấp thiết.

Từ những phân tích trên có thể khẳng định rằng, việc nghiên cứu một cách hệ thống và chuyên sâu đề tài “*Quyền bề mặt theo pháp luật dân sự Việt Nam*” có ý nghĩa quan trọng cả về phương diện lý luận, lập pháp và thực tiễn. Kết quả nghiên cứu không chỉ góp phần làm sáng tỏ bản chất pháp lý và vị trí của QBM trong hệ thống các quyền đối với tài sản mà còn là cơ sở để đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật, tháo gỡ những khó khăn trong thực tiễn áp dụng và phát huy vai trò của QBM như một công cụ pháp lý hữu hiệu trong khai thác, phân bổ và bảo vệ giá trị kinh tế của đất đai trong điều kiện phát triển kinh tế - xã hội hiện nay. Chính vì vậy, việc lựa chọn đề tài “*Quyền bề mặt theo pháp luật dân sự Việt Nam*” là cần thiết, có giá trị khoa học và ý nghĩa thực tiễn sâu sắc.

2. Mục đích, nhiệm vụ nghiên cứu của luận án

2.1. Mục đích nghiên cứu

Thứ nhất, về phương diện lý luận, luận án hướng tới việc xây dựng và phát triển một hệ thống lý luận tương đối toàn diện về QBM, bao gồm việc làm rõ các học thuyết có liên quan, khái niệm, đặc điểm, phân loại, bản chất pháp lý và vị trí của QBM trong hệ thống vật quyền, qua đó góp phần hoàn thiện nền tảng lý luận về chế định này trong khoa học pháp lý dân sự Việt Nam.

Thứ hai, luận án nhằm luận giải một cách có cơ sở khoa học vấn đề bản chất pháp lý của QBM thông qua việc trả lời câu hỏi trung tâm: QBM có phải là một loại tài sản theo quy định của BLDS năm 2015 hay không, từ đó làm rõ tiêu chí nhận diện tài sản và ý nghĩa của việc xác định QBM trong hệ thống pháp luật dân sự.

Thứ ba, luận án hướng đến việc đánh giá một cách toàn diện thực trạng các quy định pháp luật hiện hành và thực tiễn thực hiện, áp dụng pháp luật về QBM, qua đó làm rõ những bất cập, hạn chế và nguyên nhân của những hạn chế trong việc triển khai chế định này trên thực tế.

Thứ tư, trên cơ sở kết quả nghiên cứu lý luận và thực tiễn, luận án đề xuất các kiến nghị nhằm hoàn thiện hệ thống quy định pháp luật về QBM, đồng thời đưa ra các giải pháp bảo đảm việc tổ chức thực hiện và áp dụng thống nhất, hiệu quả chế định này trong thực tiễn pháp lý tại Việt Nam.

2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Thứ nhất, luận án tập trung nghiên cứu, hệ thống hóa và phát triển các vấn đề lý luận về QBM (tương ứng với nội dung Chương 1), bao gồm việc tiếp cận các học thuyết về QBM, xây dựng và luận giải khái niệm, đặc điểm pháp lý, phân loại, làm rõ bản chất của QBM, đồng thời xác định vị trí của QBM trong hệ thống vật quyền và ý nghĩa của việc ghi nhận chế định này trong pháp luật dân sự. Nội dung này đồng thời phục vụ trực tiếp cho đóng góp mới của luận án về phương diện lý luận.

Thứ hai, trên cơ sở nền tảng lý luận đã được thiết lập, luận án tiến hành phân tích và đánh giá các quy định pháp luật hiện hành về QBM (tương ứng với nội dung Chương 2), tập trung vào các quy định trong BLDS năm 2015 và các quy định pháp luật có liên quan, bao gồm cả những quy định có nội dung tương đồng hoặc điều chỉnh các quan hệ pháp lý gần gũi với QBM. Qua đó, luận án làm rõ các ưu điểm, hạn chế, sự thiếu thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật và những vấn đề đặt ra trong việc hoàn thiện pháp luật về QBM.

Thứ ba, luận án tiến hành khảo sát, tổng hợp và phân tích thực tiễn thực hiện và áp dụng pháp luật về QBM (tương ứng với nội dung Chương 3), thông qua việc nghiên cứu các bản án, quyết định của cơ quan có thẩm quyền và các tình huống pháp lý điển hình. Trên cơ sở đó, luận án đánh giá mức độ vận dụng pháp

luật, nhận diện các trường hợp áp dụng chưa chính xác hoặc chưa đầy đủ quy định về QBM, đồng thời chỉ ra những vướng mắc, bất cập và nguyên nhân của các hạn chế trong thực tiễn áp dụng. Nội dung này gắn trực tiếp với các đóng góp của luận án về phương diện thực tiễn.

Thứ tư, trên cơ sở kết quả nghiên cứu lý luận và thực tiễn, luận án đề xuất các kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật và các giải pháp tổ chức thực hiện, bao gồm việc sửa đổi, bổ sung các quy định về QBM, hoàn thiện sự liên thông giữa các chế định pháp luật có liên quan, đồng thời đưa ra định hướng hướng dẫn áp dụng pháp luật nhằm bảo đảm việc nhận diện đúng và áp dụng thống nhất chế định QBM trong thực tiễn. Nội dung này phản ánh trực tiếp đóng góp của luận án về phương diện hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng.

3. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối với đề tài “*Quyền bề mặt theo pháp luật dân sự Việt Nam*”, đối tượng nghiên cứu được xác định như sau:

- Nghiên cứu các học thuyết pháp lý về vật quyền nói chung và QBM nói riêng, đặc biệt là các học thuyết về quyền đối với tài sản, quyền trên tài sản của người khác, quyền sở hữu, quyền sử dụng và quyền khai thác giá trị kinh tế của tài sản trong các hệ thống pháp luật Civil law và Common law. Trên cơ sở đó, làm rõ khái niệm, bản chất pháp lý, đặc điểm, vị trí của QBM trong hệ thống vật quyền và mối quan hệ giữa QBM với tài sản.

- Nghiên cứu nguồn gốc hình thành và quá trình phát triển của QBM trong pháp luật La Mã, pháp luật một số quốc gia và pháp luật dân sự Việt Nam nhằm làm rõ cơ sở lý luận, mô hình pháp lý và phương thức ghi nhận QBM, qua đó rút ra những giá trị tham khảo cho việc hoàn thiện pháp luật Việt Nam

- Nghiên cứu các quy định của pháp luật Việt Nam qua các thời kỳ liên quan đến QBM, trọng tâm là các quy định của BLDS năm 2015 và một số quy định có liên quan của pháp luật đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, xây dựng, đăng ký tài sản và giao dịch bảo đảm nhằm làm rõ mối quan hệ giữa QBM với QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và các quyền tài sản khác.

- Nghiên cứu mối quan hệ giữa QBM và tài sản, tập trung làm rõ tính chất độc lập của QBM với tư cách là một quyền tài sản; khả năng chuyển giao, thế chấp, định giá, góp vốn, để thừa kế và xử lý QBM trong giao dịch bảo đảm, qua đó xác định bản chất pháp lý và giá trị kinh tế của QBM trong pháp luật dân sự Việt Nam.

- Nghiên cứu các công trình khoa học trong và ngoài nước như sách chuyên khảo, luận án, luận văn, đề tài nghiên cứu và bài viết trên tạp chí khoa học có liên quan đến vật quyền, quyền đối với tài sản, QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và QBM nhằm đánh giá tình hình nghiên cứu, kế thừa các kết quả đã đạt được và xác định những vấn đề cần tiếp tục làm rõ.

- Nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật thông qua các vụ việc, bản án và quyết định của Tòa án có liên quan đến QBM, tài sản trên đất, công trình xây dựng trên đất của người khác, việc khai thác khoáng không gian trên mặt đất, lòng đất và các tranh chấp có viện dẫn Điều 270 BLDS năm 2015 nhằm đánh giá thực trạng nhận diện và áp dụng pháp luật, chỉ ra những bất cập, nhầm lẫn trong quá trình xét xử, từ đó đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi QBM ở Việt Nam.

3.2. Phạm vi nghiên cứu

Về mặt nội dung: Luận án tập trung nghiên cứu QBM với tư cách là một vật quyền và là một quyền tài sản trong pháp luật dân sự Việt Nam. Nội dung nghiên cứu bao gồm: cơ sở lý luận của QBM; quy định pháp luật hiện hành về QBM; mối quan hệ giữa QBM với tài sản, QSDĐ và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; thực tiễn áp dụng pháp luật về QBM; và các kiến nghị hoàn thiện pháp luật. Các vấn đề khác như quyền hưởng dụng, QSDĐ, quyền thuê đất dài hạn chỉ được đề cập trong phạm vi cần thiết nhằm so sánh, phân biệt và làm rõ bản chất pháp lý của QBM. Các lĩnh vực pháp luật đất đai, pháp luật xây dựng, pháp luật nhà ở hoặc pháp luật kinh doanh bất động sản như những lĩnh vực độc lập này chỉ được xem xét trong chừng mực có liên quan trực tiếp đến việc xác lập, thực hiện, chuyển giao, bảo vệ QBM và xác định tài sản phát sinh từ QBM.

Về mặt không gian: Luận án tập trung nghiên cứu QBM trong pháp luật dân sự Việt Nam. Bên cạnh đó, luận án có tham khảo pháp luật La Mã và pháp luật của một số quốc gia tiêu biểu như Pháp, Cộng hòa Liên bang Đức, Anh, Hoa Kỳ nhằm

làm rõ nguồn gốc, mô hình pháp lý và kinh nghiệm điều chỉnh QBM. Việc nghiên cứu pháp luật nước ngoài chỉ nhằm mục đích so sánh, tham khảo và rút ra những giá trị phù hợp cho việc hoàn thiện pháp luật Việt Nam, không đặt mục tiêu nghiên cứu toàn diện pháp luật của các quốc gia này.

Về mặt thời gian: Luận án nghiên cứu sự hình thành và phát triển của QBM từ pháp luật La Mã, sự ghi nhận hoặc dấu hiệu tương đồng của QBM trong pháp luật dân sự Việt Nam từ thời kỳ BLDS Bắc Kỳ, BLDS Việt Nam Cộng hòa, các quy định dân sự trước năm 2015 và quy định của BLDS năm 2015. Đối với thực tiễn áp dụng, luận án tập trung nghiên cứu giai đoạn từ khi BLDS 2015 có hiệu lực thi hành đến nay cùng các pháp luật chuyên ngành có liên quan như: Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, nhằm đánh giá mức độ đi vào đời sống pháp lý của QBM, chỉ ra các hạn chế, bất cập và đề xuất phương hướng hoàn thiện pháp luật trong thời gian tới.

4. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

Để đạt được các mục đích đặt ra, trong quá trình nghiên cứu, tác giả đã sử dụng các phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu sau đây:

Thứ nhất, về phương pháp luận. Luận án được thực hiện trên cơ sở phương pháp luận của chủ nghĩa duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác - Lênin; tư tưởng Hồ Chí Minh về xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa; các quan điểm, chủ trương của Đảng Cộng sản Việt Nam về hoàn thiện hệ thống pháp luật, cải cách tư pháp và phát triển thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

Thứ hai, về phương pháp nghiên cứu cụ thể. Để làm rõ các vấn đề nghiên cứu, luận án sử dụng kết hợp nhiều phương pháp nghiên cứu khác nhau như phương pháp thu thập tài liệu, phương pháp phân tích - tổng hợp, phương pháp luật học so sánh và phương pháp hệ thống hóa. Cụ thể:

- *Phương pháp biện chứng lịch sử:* Được sử dụng chủ yếu khi nghiên cứu cơ sở lý luận của QBM nhằm phân tích quá trình hình thành, phát triển của QBM trong pháp luật La Mã, pháp luật một số quốc gia và pháp luật Việt Nam.

- *Phương pháp phân tích - tổng hợp:* Được sử dụng xuyên suốt trong toàn bộ luận án để phân tích các quy định pháp luật, các quan điểm khoa học và tổng hợp cơ sở lý luận, thực tiễn về QBM.

- *Phương pháp nghiên cứu kết hợp giữa lý luận và thực tiễn*: Được vận dụng để đối chiếu các quy định pháp luật với thực tiễn áp dụng, đánh giá những hạn chế, bất cập và làm cơ sở đề xuất các kiến nghị hoàn thiện pháp luật về QBM.

- *Phương pháp so sánh, đối chiếu*: Được sử dụng nhằm làm rõ sự khác biệt giữa QBM với các chế định có liên quan như QSDĐ, quyền thuê đất và các vật quyền khác; đồng thời tham khảo kinh nghiệm điều chỉnh của pháp luật nước ngoài.

- *Phương pháp hệ thống hóa*: Được áp dụng để sắp xếp, trình bày các nội dung nghiên cứu theo bố cục logic, bảo đảm tính thống nhất, khoa học và thuyết phục của luận án.

5. Đóng góp mới, ý nghĩa khoa học của luận án

Về mặt lý luận, luận án đã có những đóng góp cơ bản sau:

Thứ nhất, trên cơ sở kế thừa có chọn lọc và phát triển các thành tựu nghiên cứu khoa học trong và ngoài nước, luận án đã góp phần hoàn thiện và phát triển hệ thống lý luận pháp luật về QBM với các nội dung có tính chuyên sâu, bao gồm: hệ thống hóa và phân tích các học thuyết về QBM; xây dựng và luận giải khái niệm QBM theo hướng phù hợp với điều kiện pháp lý Việt Nam; phân loại QBM trên cơ sở tiêu chí khoa học; làm rõ vị trí của QBM trong hệ thống vật quyền; đồng thời phân tích vai trò, ý nghĩa của việc ghi nhận chế định này trong pháp luật dân sự Việt Nam, qua đó làm sáng tỏ bản chất pháp lý của QBM.

Thứ hai, trên nền tảng lý luận đã được xây dựng, luận án tiếp cận và giải quyết một cách có hệ thống vấn đề bản chất pháp lý của QBM, qua đó đưa ra lập luận khoa học nhằm trả lời câu hỏi về việc QBM có được coi là một loại tài sản theo quy định của pháp luật dân sự hay không.

Thứ ba, trên cơ sở nghiên cứu lý luận về QBM, luận án thực hiện so sánh, đối chiếu để làm rõ sự khác biệt giữa QBM với một số quyền có liên quan, để gây nhầm lẫn do có sự tương đồng về nội hàm, qua đó góp phần định vị chính xác phạm vi và nội dung của QBM trong hệ thống pháp luật.

Về mặt thực trạng các quy định hiện hành, luận án đã có những đóng góp cơ bản như sau:

Thứ nhất, luận án tiến hành tổng hợp, hệ thống hóa các quy định pháp luật có nội hàm hoặc điều chỉnh các quan hệ pháp lý tương đồng với QBM, từ đó phân tích và chỉ ra nguyên nhân của việc chế định QBM chưa được triển khai hiệu quả trên thực tế, đặc biệt là do sự thiếu đồng bộ và thống nhất của hệ thống pháp luật hiện hành.

Thứ hai, luận án đánh giá một cách toàn diện các ưu điểm và hạn chế của các quy định pháp luật dân sự hiện hành về QBM, qua đó làm rõ những bất cập trong kỹ thuật lập pháp và nội dung điều chỉnh.

Thứ ba, luận án phân tích thực tiễn áp dụng pháp luật về QBM trong giải quyết tranh chấp, chỉ ra tình trạng các quy định về QBM chưa được vận dụng đúng trong một số trường hợp, khi các tranh chấp không phải về QBM (như tranh chấp ranh giới đất đai) lại được giải quyết theo hướng tương tự QBM; đồng thời, nhiều tranh chấp có bản chất là QBM lại chưa được áp dụng đúng các quy định tương ứng, cho thấy khoảng trống trong nhận thức và áp dụng pháp luật.

Thứ tư, trên cơ sở các phân tích lý luận và thực tiễn, luận án đề xuất hệ thống các kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định pháp luật và định hướng triển khai, hướng dẫn áp dụng các quy định về QBM trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện nay.

Ý nghĩa khoa học của luận án:

Kết quả nghiên cứu của luận án có ý nghĩa khoa học trên nhiều phương diện. Trước hết, luận án góp phần hoàn thiện và phát triển hệ thống lý luận về vật quyền trong khoa học pháp lý dân sự Việt Nam thông qua việc hệ thống hóa, phân tích và luận giải QBM như một chế định độc lập. Qua đó, luận án góp phần làm rõ khái niệm, bản chất pháp lý, đặc điểm và vị trí của QBM trong hệ thống vật quyền, đồng thời đặt QBM trong mối quan hệ với chế độ sở hữu toàn dân về đất đai để chỉ ra những đặc thù của chế định này trong điều kiện kinh tế - xã hội và thể chế pháp lý của Việt Nam.

Một đóng góp lý luận quan trọng của luận án là việc luận chứng và đề xuất quan điểm thừa nhận QBM là một loại tài sản trong pháp luật dân sự. Thông qua việc phân tích bản chất pháp lý, cấu trúc quyền năng và khả năng tham gia giao lưu dân sự của QBM, luận án góp phần làm rõ tiêu chí nhận diện tài sản theo quy định của

BLDS năm 2015, đồng thời mở rộng cách tiếp cận đối với tài sản không chỉ giới hạn ở các dạng tài sản hữu hình mà còn bao gồm các quyền có giá trị kinh tế độc lập.

Bên cạnh đó, luận án tiếp cận một cách hệ thống trong việc đánh giá các quy định pháp luật hiện hành về QBM, làm rõ những hạn chế, bất cập và nguyên nhân dẫn đến việc chế định này chưa được áp dụng rộng rãi trong thực tiễn. Việc phân tích sự thiếu thống nhất giữa các quy định pháp luật có liên quan và khoảng cách giữa pháp luật với thực tiễn áp dụng đã bổ sung các luận cứ khoa học quan trọng cho quá trình hoàn thiện pháp luật. Đồng thời, thông qua nghiên cứu thực tiễn áp dụng kể từ khi BLDS năm 2015 có hiệu lực, luận án góp phần nhận diện chính xác hơn bản chất của các quan hệ pháp lý phát sinh, qua đó nâng cao tính khả thi và hiệu quả áp dụng pháp luật về QBM.

Ngoài ra, luận án xây dựng được các luận cứ khoa học định hướng cho việc hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực thi pháp luật về QBM trong thời gian tới. Các kiến nghị được đề xuất trên cơ sở kết hợp giữa phân tích lý luận và kiểm chứng thực tiễn, có giá trị tham khảo đối với hoạt động lập pháp, giải thích pháp luật và áp dụng pháp luật. Đồng thời, việc làm rõ mối quan hệ giữa QBM với các chế định pháp luật có liên quan góp phần bảo đảm tính thống nhất, minh bạch của hệ thống pháp luật dân sự và thúc đẩy sự phát triển ổn định của các quan hệ dân sự trong nền kinh tế thị trường.

Tổng thể, luận án không chỉ bổ sung và phát triển tri thức khoa học pháp lý về QBM mà còn góp phần định hình cách tiếp cận lý luận đối với các chế định vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam, tạo cơ sở cho các nghiên cứu tiếp theo và cho quá trình hoàn thiện pháp luật trong bối cảnh hội nhập và phát triển.

6. Kết cấu của luận án

Ngoài phần mở đầu, tổng quan tình hình nghiên cứu về QBM, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, danh mục các công trình đã công bố liên quan đến luận án và phụ lục, nội dung của luận án gồm 3 chương:

Chương 1: Những vấn đề lý luận về quyền bề mặt.

Chương 2: Thực trạng quy định về quyền bề mặt theo pháp luật Việt Nam

Chương 3: Thực tiễn thực hiện pháp luật về quyền bề mặt và một số kiến nghị, giải pháp hoàn thiện.

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VỀ QUYỀN BỀ MẶT

Với tư cách là một chế định mới được pháp điển hóa, QBM vẫn đặt ra nhiều vấn đề cần tiếp tục làm rõ cả về phương diện lý luận và thực tiễn áp dụng. Các công trình nghiên cứu đã công bố đã góp phần làm sáng tỏ nhiều khía cạnh của QBM nhưng chủ yếu tiếp cận trong khuôn khổ nghiên cứu chung về vật quyền hoặc tập trung vào những vấn đề riêng lẻ. Đến nay, chưa có nhiều nghiên cứu chuyên sâu, toàn diện về QBM với tư cách là một vật quyền độc lập trong điều kiện đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở Việt Nam. Vì vậy, việc tổng quan tình hình nghiên cứu là cần thiết nhằm xác định những kết quả đã đạt được, nhận diện khoảng trống nghiên cứu và làm rõ tính cấp thiết của đề tài luận án.

1. Tổng quan các công trình nghiên cứu khoa học đã công bố có liên quan đến đề tài luận án

1.1. Tình hình nghiên cứu trong nước

1.1.1. Các luận án, luận văn

Các công trình nghiên cứu ở cấp độ luận án tiến sĩ và luận văn thạc sĩ đã góp phần quan trọng trong việc hình thành nhận thức khoa học về QBM tại Việt Nam. Tiêu biểu, luận án tiến sĩ “*Hệ thống các vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam*” của Lê Đăng Khoa (2018) đã tiếp cận QBM dưới góc độ một vật quyền phái sinh, làm rõ khái niệm, đặc điểm, căn cứ xác lập, đăng ký và công khai QBM, đồng thời đề xuất cách hiểu mở rộng về phạm vi QBM theo chiều không gian. Tuy nhiên, do nghiên cứu toàn bộ hệ thống vật quyền nên những vấn đề chuyên sâu như bản chất pháp lý của QBM trong mối quan hệ với QSDĐ hay cơ chế đối kháng với người thứ ba chưa được phân tích đầy đủ.

Luận văn thạc sĩ “*Hệ thống vật quyền trong Bộ luật Dân sự năm 2015*” của Ngô Thùy Dương (2016) cho rằng QBM là vật quyền phụ thuộc, được hình thành trên cơ sở QSDĐ của chủ thể khác và là kết quả pháp điển hóa nhu cầu thực tiễn về khai thác, sử dụng đất dài hạn để xây dựng công trình. Trong khi đó, luận văn “*Quyền bề mặt theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015*” của Ngô Thị Mây

(2019) là công trình chuyên khảo trực tiếp về QBM, phân tích tương đối toàn diện các quy định của BLDS năm 2015 về xác lập, hiệu lực, nội dung, thời hạn và chấm dứt QBM, đồng thời bước đầu đối chiếu QBM với quyền thuê đất dài hạn nhằm làm rõ giá trị khai thác kinh tế của chế định này.

Đáng chú ý, luận văn “*Quyền bề mặt - một số vấn đề lý luận và thực tiễn*” của Lê Thị Ngọc Mai (2014), được thực hiện trước khi BLDS năm 2015 được ban hành, đã đặt nền móng cho nghiên cứu chuyên sâu về QBM ở Việt Nam. Trên cơ sở khảo cứu Luật La Mã và pháp luật nước ngoài, tác giả xây dựng khái niệm QBM, phân tích mối quan hệ giữa QBM với QSDĐ và nhấn mạnh yêu cầu xây dựng chế định này phù hợp với đặc thù chế độ sở hữu toàn dân về đất đai.

Nhìn chung, các luận án và luận văn đã góp phần làm rõ nguồn gốc, khái niệm, đặc điểm và nội dung của QBM, đồng thời nhận diện một số bất cập của pháp luật hiện hành. Tuy nhiên, phần lớn các nghiên cứu vẫn chủ yếu tập trung vào việc phân tích quy định của BLDS năm 2015.

1.1.2. Đề tài khoa học và sách chuyên khảo

Bên cạnh các công trình nghiên cứu ở cấp độ luận án, luận văn, những đề tài khoa học và sách chuyên khảo cũng đóng vai trò quan trọng trong việc phát triển lý luận về QBM.

Tiêu biểu là đề tài khoa học cấp trường về “*Chế định vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại*” do Nguyễn Minh Oanh chủ trì, sau này được phát triển thành cuốn sách chuyên khảo “*Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại*” xuất bản năm 2018. Mặc dù nội dung nghiên cứu chủ yếu tập trung vào lý thuyết vật quyền nói chung, công trình đã dành dung lượng nhất định để phân tích QBM trên các phương diện như khái niệm, đặc điểm, nội dung, thời hạn, căn cứ xác lập và chấm dứt quyền.

Điểm nổi bật của công trình là sự phân biệt giữa QBM với QSDĐ trong bối cảnh pháp luật Việt Nam. Qua đó, tác giả góp phần làm rõ rằng QBM không đồng nhất với QSDĐ mà là một quyền độc lập, phát sinh trên cơ sở QSDĐ thuộc về chủ thể khác. Tuy nhiên, do giới hạn nghiên cứu chung về vật quyền nên việc phân tích QBM chưa thực sự đi sâu vào những tranh luận lý luận còn tồn tại.

Một đóng góp đáng chú ý khác thuộc về Nguyễn Ngọc Điện thông qua cuốn sách *“Nghiên cứu về tài sản trong luật dân sự Việt Nam”* xuất bản từ năm 1999. Mặc dù chưa sử dụng thuật ngữ “quyền bề mặt”, tác giả đã đưa ra những ý niệm đầu tiên về “quyền sở hữu bề mặt”, qua đó thừa nhận khả năng tồn tại của quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất thuộc về người không có QSDĐ. Những phân tích này cho thấy tư duy pháp lý về sự tách biệt giữa QSDĐ và quyền sở hữu tài sản trên đất đã xuất hiện khá sớm trong khoa học pháp lý Việt Nam.

Có thể nói, các đề tài khoa học và sách chuyên khảo đã góp phần hình thành cơ sở lý luận ban đầu cho việc nghiên cứu QBM. Tuy nhiên, do được xây dựng trong khuôn khổ nghiên cứu rộng hơn về vật quyền hoặc tài sản, các công trình này chưa thể giải quyết toàn diện những vấn đề đặc thù của QBM trong điều kiện pháp luật Việt Nam.

1.1.3. Các bài viết đăng trên tạp chí khoa học và kỷ yếu hội thảo

Cùng với các luận án, luận văn và sách chuyên khảo, các bài viết đăng trên tạp chí khoa học chuyên ngành đã góp phần bổ sung và làm phong phú thêm những cách tiếp cận đối với QBM. Mặc dù không hướng tới xây dựng một hệ thống lý luận hoàn chỉnh, các nghiên cứu này có giá trị tham khảo quan trọng trong việc nhận diện những khoảng trống của pháp luật hiện hành và đề xuất định hướng hoàn thiện.

Một trong những công trình tiêu biểu là bài viết *“Về quyền hưởng dụng và quyền bề mặt”* của Phùng Trung Tập (Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, 2016). Trên cơ sở phân tích các quy định mới của BLDS năm 2015, tác giả làm rõ căn cứ xác lập, thời hạn, nội dung và căn cứ chấm dứt QBM; đồng thời chỉ ra một số vấn đề còn bỏ ngỏ như phạm vi quyền năng của chủ thể có QBM, hiệu lực của QBM và mối quan hệ giữa QBM với các quyền khác đối với tài sản. Tuy nhiên, do mang tính bình luận quy định mới, bài viết chưa đi sâu phân tích bản chất vật quyền của QBM và sự liên hệ với pháp luật chuyên ngành. Ở góc độ giao dịch bảo đảm, bài viết *“Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng quyền hưởng dụng, quyền bề mặt”* của Nguyễn Hoàng Long (Tạp chí Công thương, 2021) tiếp cận QBM như một quyền tài sản có khả năng tham gia giao lưu dân sự. Tác giả cho rằng việc ghi nhận QBM góp phần mở rộng phạm vi tài sản bảo đảm và khai thác hiệu quả giá trị kinh tế của đất đai. Tuy

nhiên, bài viết chưa làm rõ đầy đủ các điều kiện để QBM trở thành đối tượng của giao dịch bảo đảm và cơ chế xử lý khi phát sinh tranh chấp. Bên cạnh đó, nhiều bài viết khác tập trung phân tích QBM dưới góc độ hoàn thiện pháp luật. Các tác giả đều chỉ ra sự thiếu đồng bộ giữa BLDS năm 2015 với pháp luật đất đai và các luật chuyên ngành, đặc biệt là khoảng trống về đăng ký, công khai, chuyển giao và bảo vệ QBM. Một số tham luận hội thảo và bài viết trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Tư pháp cũng đề cập đến hiệu lực đối kháng với người thứ ba, chuyển giao QBM và nhu cầu cụ thể hóa chế định này trong các lĩnh vực đất đai, xây dựng, nhà ở và quy hoạch.

Nhìn chung, các bài viết khoa học trong nước đã góp phần làm sáng tỏ nhiều khía cạnh lý luận và thực tiễn của QBM, đồng thời phản ánh nhu cầu hoàn thiện khuôn khổ pháp lý để chế định này vận hành hiệu quả. Tuy nhiên, do tính chất chuyên đề, các nghiên cứu chủ yếu tiếp cận từng vấn đề riêng lẻ, chưa xây dựng được một cách tiếp cận toàn diện, chuyên sâu về QBM với tư cách là một vật quyền độc lập trong pháp luật dân sự Việt Nam.

1.2. Tình hình nghiên cứu khoa học nước ngoài

So với Việt Nam, QBM là chế định đã có lịch sử hình thành và phát triển lâu dài trong nhiều hệ thống pháp luật trên thế giới. Do đó, các nghiên cứu nước ngoài về QBM có phạm vi rộng, chiều sâu lớn và cung cấp những cơ sở lý luận quan trọng cho việc tiếp cận và hoàn thiện chế định này trong pháp luật Việt Nam.

1.2.1. Sách chuyên khảo

Nguồn gốc lịch sử của QBM thường được truy nguyên từ Luật La Mã cổ đại với chế định *superficies*. Trong số các công trình nghiên cứu về vấn đề này, cuốn sách “*The Principles of Roman Law and Their Relation to Modern Law*” của William L. Burdick được xem là tài liệu có giá trị tham khảo quan trọng. Trên cơ sở phân tích các nguyên tắc của Luật La Mã và ảnh hưởng của chúng đối với pháp luật hiện đại, tác giả đã làm rõ sự hình thành của QBM như một ngoại lệ đối với nguyên tắc *superficies solo cedit* - theo đó mọi công trình gắn liền với đất đều thuộc về chủ sở hữu đất.

Theo Luật La Mã, mặc dù nguyên tắc chung là chủ sở hữu đất đồng thời là chủ sở hữu công trình trên đất, nhưng vì nhu cầu phát triển kinh tế và khai thác đất

đai, pháp luật đã thừa nhận khả năng một chủ thể khác được quyền xây dựng, sử dụng và khai thác công trình trên đất của người khác trong thời gian dài. Quyền này dần phát triển thành một loại vật quyền độc lập và được bảo vệ bằng các cơ chế pháp lý tương tự như quyền sở hữu.

Những phân tích của William L. Burdick cho thấy QBM không phải là một quyền năng ngẫu nhiên được tạo ra bởi pháp luật hiện đại mà là kết quả của quá trình phát triển lâu dài nhằm đáp ứng nhu cầu thực tiễn. Đây là cơ sở quan trọng để lý giải tính hợp lý của việc ghi nhận QBM trong BLDS năm 2015.

1.2.2. Các bài viết khoa học nước ngoài

Một trong những nghiên cứu đáng chú ý là báo cáo tổng quan “*Real Property Law and Procedure in the European Union*” của Christoph U. Schmid và Christian Hertel. Báo cáo đã khảo cứu pháp luật bất động sản của nhiều quốc gia thành viên Liên minh châu Âu và chỉ ra rằng nguyên tắc chung trong các hệ thống pháp luật này là quyền sở hữu đất bao gồm cả quyền sở hữu đối với các công trình được xây dựng ổn định trên đất. Tuy nhiên, cùng với quá trình phát triển của đời sống kinh tế - xã hội, nhiều ngoại lệ đối với nguyên tắc này đã xuất hiện, trong đó có QBM. Theo các tác giả, QBM cho phép tách biệt quyền đối với đất với quyền đối với công trình xây dựng nhằm đáp ứng nhu cầu khai thác hiệu quả tài nguyên đất đai và thúc đẩy đầu tư. Đồng thời, báo cáo cũng khẳng định rằng phạm vi quyền đối với bất động sản theo chiều thẳng đứng không chỉ giới hạn ở bề mặt đất mà còn kéo dài lên khoảng không phía trên và xuống dưới lòng đất. Quan điểm này có ý nghĩa quan trọng trong việc mở rộng nhận thức về phạm vi tác động của QBM trong pháp luật hiện đại.

Bên cạnh đó, bài viết “*Superficies*” của George Long là một trong những nghiên cứu chuyên sâu về chế định *superficies* trong Luật La Mã. Tác giả cho rằng bề mặt không chỉ bao gồm phần đất hữu hình mà còn bao gồm mọi công trình được xây dựng và gắn liền với đất. Mặc dù nguyên tắc chung là công trình thuộc về chủ sở hữu đất, nhưng thông qua sự thỏa thuận của các bên, một chủ thể khác có thể trở thành người có QBM và được bảo vệ quyền lợi của mình bằng các cơ chế pháp lý riêng biệt. Điểm đáng chú ý là George Long đã xác định QBM là một dạng dịch

quyền trong hệ thống vật quyền của Luật La Mã. Quan điểm này có giá trị tham khảo trong việc xác định bản chất pháp lý của QBM và vị trí của QBM trong hệ thống các quyền khác đối với tài sản.

2. Đánh giá kết quả nghiên cứu các vấn đề thuộc phạm vi nghiên cứu của luận án

Qua khảo cứu các công trình nghiên cứu trong nước và nước ngoài, có thể thấy các nghiên cứu đã góp phần làm rõ nguồn gốc, bản chất, nội dung của QBM, đồng thời bước đầu nhận diện những bất cập của pháp luật hiện hành và đề xuất hướng hoàn thiện. Tuy nhiên, vẫn chưa có công trình nào nghiên cứu một cách toàn diện, chuyên sâu và hệ thống về QBM trong bối cảnh đặc thù của pháp luật Việt Nam, qua đó cho thấy tính cần thiết và giá trị khoa học của việc tiếp tục nghiên cứu đề tài luận án này.

2.1. Những kết quả nghiên cứu đã đạt được về phương diện lý luận

2.1.1. Về khái niệm và bản chất pháp lý của quyền bề mặt

Một trong những nội dung được nhiều công trình nghiên cứu quan tâm là việc xác định khái niệm và bản chất pháp lý của QBM. Đây là vấn đề có ý nghĩa nền tảng bởi cách tiếp cận đối với khái niệm sẽ quyết định phương pháp nhận diện nội hàm, phạm vi và cơ chế thực hiện quyền.

Qua nghiên cứu, có thể nhận thấy rằng phần lớn các công trình đều thống nhất quan điểm cho rằng QBM là một quyền độc lập phát sinh trên cơ sở quyền đối với đất thuộc về chủ thể khác. Mặc dù cách diễn đạt có sự khác nhau, song các tác giả đều thừa nhận rằng QBM cho phép một chủ thể không phải là người có QSDĐ được sử dụng phần không gian liên quan đến đất để tạo lập, sở hữu và khai thác các tài sản gắn liền với đất.

Các nghiên cứu cũng đã làm rõ quá trình phát triển của khái niệm QBM từ Luật La Mã cổ đại đến pháp luật dân sự hiện đại. Nếu như trong Luật La Mã, QBM chủ yếu được hiểu là quyền xây dựng và sử dụng công trình trên đất của người khác, thì trong pháp luật hiện đại, phạm vi của QBM đã được mở rộng đáng kể, không chỉ giới hạn ở phần không gian phía trên bề mặt đất mà còn bao gồm cả phần không gian dưới lòng đất.

Đặc biệt, một số công trình nghiên cứu đã bước đầu chỉ ra sự không tương thích giữa thuật ngữ “quyền bề mặt” với nội hàm thực tế của quyền năng này. Theo đó, thuật ngữ “bề mặt” dễ tạo ra cách hiểu rằng phạm vi tác động của quyền chỉ giới hạn ở phần mặt đất hoặc khoảng không phía trên mặt đất, trong khi pháp luật dân sự hiện hành đã ghi nhận phạm vi rộng hơn, bao gồm cả lòng đất. Những nhận định này có giá trị tham khảo quan trọng trong việc tiếp tục nghiên cứu và hoàn thiện khái niệm QBM trong bối cảnh pháp luật Việt Nam.

Bên cạnh đó, các nghiên cứu cũng góp phần làm rõ bản chất của QBM với tư cách là một loại vật quyền. Mặc dù thuật ngữ “vật quyền” chưa được chính thức ghi nhận trong BLDS năm 2015, nhưng đa số các tác giả đều thống nhất rằng QBM mang đầy đủ những đặc trưng cơ bản của vật quyền như tính trực tiếp đối với vật, tính tuyệt đối và hiệu lực đối kháng với người thứ ba.

Có thể khẳng định rằng, những kết quả nghiên cứu nêu trên đã góp phần quan trọng trong việc hình thành cơ sở lý luận ban đầu về QBM trong khoa học pháp lý Việt Nam.

2.1.2. Về đặc điểm của quyền bề mặt

Các công trình nghiên cứu đã bước đầu làm rõ những đặc điểm pháp lý chung của QBM. Tuy nhiên, các đặc điểm riêng mang tính bản chất và đặc trưng của QBM chưa được nghiên cứu đầy đủ, chuyên sâu. Đây là khoảng trống cần tiếp tục được làm rõ để xác định chính xác vị trí và bản chất pháp lý của QBM trong hệ thống vật quyền của pháp luật dân sự Việt Nam.

2.1.3. Về bản chất tài sản của quyền bề mặt

Từ các quan điểm nghiên cứu có thể thấy, việc xác định QBM có phải là tài sản hay không vẫn còn nhiều ý kiến khác nhau. Quan điểm phủ nhận cho rằng QBM chỉ là cơ sở tạo ra tài sản chứ bản thân không phải là tài sản; ngược lại, quan điểm thừa nhận nhấn mạnh QBM có giá trị kinh tế, có khả năng chuyển giao và tham gia giao lưu dân sự nên cần được coi là tài sản. Nghiên cứu sinh (NCS) cho rằng, dưới góc độ pháp lý hiện hành chưa có đủ cơ sở để khẳng định QBM là tài sản do BLDS năm 2015 và các văn bản liên quan chưa ghi nhận trực tiếp. Tuy nhiên, xét dưới góc độ kinh tế, QBM có đầy đủ những dấu hiệu cơ bản của tài sản như khả năng kiểm

soát, định giá bằng tiền và mang lại lợi ích cho chủ thể, qua đó cho thấy xu hướng tất yếu cần tiếp tục hoàn thiện pháp luật theo hướng thừa nhận rõ hơn giá trị tài sản của QBM trong tương lai.

2.2. Những kết quả nghiên cứu về pháp luật thực định

Bên cạnh những đóng góp về mặt lý luận, các công trình nghiên cứu cũng đã phân tích tương đối toàn diện các quy định của BLDS năm 2015 liên quan đến QBM.

Trước hết, các nghiên cứu đã làm rõ các căn cứ xác lập QBM theo quy định của pháp luật hiện hành, bao gồm xác lập theo thỏa thuận, theo di chúc hoặc theo quy định của pháp luật. Nhiều tác giả đã chỉ ra rằng quy định mở về căn cứ xác lập tạo điều kiện cho QBM phát triển linh hoạt trong thực tiễn.

Thứ hai, nội dung quyền của người có QBM cũng được phân tích khá đầy đủ. Các nghiên cứu đều thống nhất rằng người có QBM có quyền xây dựng công trình, trồng cây, canh tác, khai thác phần không gian được giao và xác lập quyền sở hữu đối với tài sản do mình tạo lập.

Thứ ba, các công trình đã bước đầu làm rõ thời hạn tồn tại của QBM và các căn cứ chấm dứt quyền. Đồng thời, nhiều tác giả đã phân tích hậu quả pháp lý của việc chấm dứt QBM, đặc biệt là việc xử lý tài sản gắn liền với đất sau khi quyền chấm dứt.

Thứ tư, một số nghiên cứu đã đề cập đến khả năng chuyển giao QBM và sử dụng QBM như một đối tượng của giao dịch bảo đảm. Đây là hướng tiếp cận mới, góp phần khẳng định giá trị tài sản và khả năng lưu thông của QBM trong nền kinh tế thị trường.

2.3. Những kết quả nghiên cứu về thực tiễn và hoàn thiện pháp luật

Một số công trình nghiên cứu không chỉ dừng lại ở việc phân tích quy định pháp luật mà còn bước đầu đánh giá thực tiễn áp dụng QBM tại Việt Nam.

Các nghiên cứu đã chỉ ra rằng mặc dù BLDS năm 2015 đã ghi nhận QBM, song trên thực tế chế định này chưa được áp dụng rộng rãi. Nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ việc thiếu các quy định hướng dẫn cụ thể về đăng ký, công khai, chuyển giao và xử lý QBM. Sự thiếu đồng bộ giữa BLDS và pháp luật đất đai cũng khiến cho việc triển khai QBM gặp nhiều khó khăn.

Trên cơ sở đó, nhiều kiến nghị hoàn thiện pháp luật đã được đưa ra, như: bổ sung quy định về đăng ký QBM; cụ thể hóa căn cứ phát sinh hiệu lực của QBM; hoàn thiện cơ chế bảo vệ người thứ ba ngay tình; tăng cường sự thống nhất giữa BLDS và các luật chuyên ngành; nghiên cứu sửa đổi các quy định của pháp luật đất đai theo hướng tạo điều kiện cho QBM vận hành hiệu quả hơn trong thực tiễn.

3. Những vấn đề còn bỏ ngỏ, khoảng trống nghiên cứu và những vấn đề luận án tiếp tục giải quyết

Qua tổng quan và đánh giá các công trình nghiên cứu trong và ngoài nước có liên quan đến QBM, có thể nhận thấy rằng mặc dù đã có những đóng góp quan trọng cả về phương diện lý luận và thực tiễn, song nhiều vấn đề cốt lõi của chế định này vẫn chưa được giải quyết một cách đầy đủ, thống nhất và toàn diện. Đây chính là cơ sở khoa học quan trọng khẳng định tính cấp thiết cũng như giá trị bổ sung của luận án.

3.1. Những vấn đề còn bỏ ngỏ và khoảng trống nghiên cứu

3.1.1. Khoảng trống nghiên cứu về khái niệm và tên gọi của quyền bề mặt

Khái niệm QBM là một trong những nội dung được nhiều công trình đề cập. Tuy nhiên, cho đến nay vẫn chưa đạt được sự thống nhất cả về phương diện thuật ngữ lẫn nội hàm pháp lý của quyền này.

Hầu hết các nghiên cứu trong nước đều kế thừa thuật ngữ “quyền bề mặt” từ cách dịch của thuật ngữ *superficies* hoặc *surface right*. Tuy nhiên, cùng với sự phát triển của pháp luật dân sự hiện đại, phạm vi tác động của QBM đã không còn giới hạn ở phần “bề mặt” theo nghĩa thông thường mà đã mở rộng đến khoảng không gian phía trên mặt đất, mặt nước và cả phần không gian dưới lòng đất. Chính vì vậy, việc tiếp tục sử dụng thuật ngữ “quyền bề mặt” có thể dẫn đến cách hiểu chưa đầy đủ về nội hàm của quyền này.

Mặc dù một số tác giả đã bước đầu đề xuất sử dụng các thuật ngữ khác như “quyền sử dụng không gian” hoặc “quyền đối với không gian”, song các đề xuất này mới chỉ dừng lại ở mức độ gợi mở và chưa được luận giải đầy đủ về tính hợp lý cũng như tính tương thích với hệ thống pháp luật Việt Nam.

Bên cạnh đó, các khái niệm về QBM được đưa ra trong các công trình nghiên cứu chủ yếu tiếp cận theo nghĩa chủ quan, tức là nhấn mạnh quyền năng của

chủ thể có QBM mà chưa làm nổi bật được vị trí của QBM trong hệ thống vật quyền. Nói cách khác, bản chất “vật quyền” của QBM chưa thực sự được phản ánh đầy đủ trong các định nghĩa hiện có.

Do đó, việc nghiên cứu, xây dựng và hoàn thiện khái niệm QBM trên cơ sở làm rõ bản chất vật quyền, phạm vi tác động và đặc thù của chế độ sở hữu đất đai tại Việt Nam vẫn là vấn đề cần tiếp tục được giải quyết.

3.1.2. Khoảng trống nghiên cứu về bản chất pháp lý và vị trí của quyền bề mặt trong hệ thống vật quyền

Mặc dù phần lớn các công trình nghiên cứu đều thống nhất xác định QBM là một loại vật quyền, song việc lý giải bản chất pháp lý của QBM vẫn chưa thực sự thuyết phục và toàn diện.

Trước hết, nhiều nghiên cứu mới chỉ dừng lại ở việc khẳng định QBM là vật quyền mà chưa làm rõ vì sao QBM lại mang bản chất vật quyền trong bối cảnh BLDS năm 2015 chưa chính thức ghi nhận thuật ngữ này. Đồng thời, mối quan hệ giữa QBM với các nguyên tắc cơ bản của vật quyền như nguyên tắc công khai, nguyên tắc đối kháng với người thứ ba, nguyên tắc số lượng hữu hạn của vật quyền vẫn chưa được phân tích đầy đủ.

Thứ hai, vẫn còn tồn tại những cách hiểu khác nhau về việc xác định QBM là vật quyền phái sinh từ quyền sở hữu hay là vật quyền phái sinh từ QSDĐ. Trong điều kiện đất đai thuộc sở hữu toàn dân tại Việt Nam, việc tiếp cận QBM như một quyền phái sinh từ quyền sở hữu đất đai có thể chưa thực sự phù hợp. Tuy nhiên, các nghiên cứu trước đây chưa đi sâu lý giải vấn đề này dưới góc độ lý luận và pháp luật thực định.

Thứ ba, vị trí của QBM trong mối quan hệ với các quyền khác đối với tài sản như quyền hưởng dụng, quyền thuê đất dài hạn hay QSDĐ cũng chưa được phân định một cách đầy đủ. Điều này dẫn đến những khó khăn nhất định trong việc xác định chế độ pháp lý áp dụng đối với từng loại quyền.

Có thể thấy rằng, việc tiếp tục nghiên cứu nhằm xác định chính xác bản chất pháp lý của QBM và vị trí của quyền này trong hệ thống vật quyền là yêu cầu cần thiết cả về phương diện lý luận lẫn thực tiễn.

3.2. Khoảng trống nghiên cứu về pháp luật thực định

3.2.1. Về căn cứ xác lập và hiệu lực của quyền bề mặt

Mặc dù BLDS năm 2015 đã quy định về căn cứ xác lập QBM, song cơ chế phát sinh hiệu lực của quyền này vẫn chưa được làm rõ. Các công trình nghiên cứu trước đây chủ yếu dừng lại ở việc phân tích căn cứ xác lập quyền và kiến nghị bổ sung cơ chế đăng ký mà chưa giải quyết một cách toàn diện các vấn đề như thời điểm phát sinh hiệu lực giữa các bên, hiệu lực đối kháng với người thứ ba, hậu quả pháp lý của việc không đăng ký cũng như cơ chế bảo vệ người thứ ba ngay tình. Đây là khoảng trống nghiên cứu quan trọng cần tiếp tục được luận án làm sáng tỏ nhằm bảo đảm tính công khai và an toàn pháp lý trong giao lưu dân sự.

3.2.2. Về mối quan hệ giữa quyền bề mặt và pháp luật chuyên ngành

Các công trình nghiên cứu hiện nay chủ yếu tiếp cận QBM dưới góc độ pháp luật dân sự mà chưa đặt chế định này trong mối quan hệ với các ngành luật có liên quan như pháp luật đất đai, nhà ở, xây dựng, quy hoạch, đăng ký tài sản, giao dịch bảo đảm và thi hành án dân sự. Trong khi đó, sự thiếu đồng bộ giữa BLDS và các luật chuyên ngành đã ảnh hưởng đáng kể đến khả năng vận hành của QBM trên thực tế. Tuy nhiên, đến nay vẫn chưa có công trình nào nghiên cứu một cách toàn diện và hệ thống về sự tương tác giữa QBM với các lĩnh vực pháp luật này. Đây là khoảng trống nghiên cứu có ý nghĩa quan trọng trong bối cảnh pháp luật đất đai Việt Nam tiếp tục được hoàn thiện.

3.2.3. Về chuyển giao, định giá và khai thác giá trị kinh tế của quyền bề mặt

Một nội dung khác còn ít được quan tâm là giá trị kinh tế của QBM. Các nghiên cứu chủ yếu tập trung làm rõ nội dung quyền mà chưa phân tích sâu về khả năng chuyển nhượng, sử dụng QBM để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, cơ chế định giá, xử lý quyền trong trường hợp phá sản hoặc thi hành án cũng như việc khai thác QBM như một nguồn lực tài chính. Trong bối cảnh yêu cầu huy động và sử dụng hiệu quả nguồn lực từ đất đai ngày càng gia tăng, việc tiếp tục nghiên cứu các vấn đề này có ý nghĩa quan trọng cả về phương diện lý luận và thực tiễn, đồng thời góp phần khẳng định tính cần thiết của đề tài luận án.

3.3. Những vấn đề luận án tiếp tục nghiên cứu và giải quyết

Xuất phát từ những khoảng trống nghiên cứu nêu trên, luận án tập trung giải quyết các vấn đề chủ yếu sau đây:

Thứ nhất, nghiên cứu và hoàn thiện cơ sở lý luận về QBM trên cơ sở các học thuyết pháp lý có liên quan; làm rõ khái niệm, đặc điểm, phân loại, vị trí và vai trò của QBM trong hệ thống các quyền đối với tài sản phù hợp với đặc thù chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở Việt Nam.

Thứ hai, nghiên cứu, đánh giá toàn diện các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về QBM trong mối quan hệ với BLDS và các luật chuyên ngành có liên quan nhằm phát hiện những bất cập, chồng chéo và thiếu thống nhất của pháp luật.

Thứ ba, phân tích cơ chế xác lập, thực hiện, chuyển giao, chấm dứt và bảo vệ QBM; làm rõ điều kiện phát sinh hiệu lực, cơ chế đăng ký và hiệu lực đối kháng với người thứ ba của QBM.

Thứ tư, nghiên cứu thực tiễn áp dụng QBM tại Việt Nam thông qua việc phân tích các quan hệ pháp lý tương tự, những khó khăn, vướng mắc và nhầm lẫn trong quá trình áp dụng pháp luật để làm rõ nhu cầu hoàn thiện chế định này.

Thứ năm, trên cơ sở nghiên cứu lý luận và thực tiễn, đề xuất định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về QBM theo hướng bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật, nâng cao hiệu quả khai thác nguồn lực đất đai, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và hội nhập quốc tế.

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ QUYỀN BỀ MẶT

1.1. Khái niệm, bản chất pháp lý và đặc điểm của quyền bề mặt

1.1.1. Các quan niệm về quyền bề mặt

Trong quá trình hình thành và phát triển pháp luật dân sự, quan niệm về QBM đã trải qua quá trình biến đổi lâu dài, đa dạng và chịu tác động sâu sắc của bối cảnh lịch sử, kinh tế, xã hội cũng như truyền thống pháp lý của từng hệ thống pháp luật. QBM không chỉ được nhìn nhận dưới góc độ là một loại vật quyền phụ thuộc xuất phát từ pháp luật La Mã cổ đại, mà còn trở thành đối tượng của những tranh luận, diễn giải phong phú, phức tạp và không ngừng mở rộng, thích ứng với các nhu cầu thực tiễn của thời kỳ cận hiện đại và đương đại³. Chính vì vậy, quan niệm về QBM không thể chỉ được nhìn nhận dưới góc độ thực chứng mà cần được phân tích trên phương diện lịch sử hình thành, bản chất pháp lý, vai trò kinh tế - xã hội và xu hướng vận động của nó trong bối cảnh hội nhập pháp luật toàn cầu.

Trong pháp luật La Mã, như đã phân tích ở trên, học thuyết *superficies solo cedit* thể hiện rõ quan niệm truyền thống: chủ sở hữu đất được coi là chủ sở hữu của tất cả những gì gắn liền với đất cả bên trên lẫn bên dưới⁴. Trong bối cảnh này, QBM chỉ được công nhận trong những trường hợp đặc biệt và mang tính ngoại lệ, xuất phát từ nhu cầu thực tiễn khai thác đất công (*ager publicus*), qua đó hình thành các chế định *emphyteusis* và *superficies* để bảo vệ quyền của chủ thể không sở hữu đất nhưng đầu tư xây dựng hoặc khai thác công trình trên đất của người khác. Tuy vậy, quan niệm này đã dần được điều chỉnh để bảo đảm sự công bằng giữa chủ đất và nhà đầu tư, thể hiện xu hướng tách rời sở hữu công trình trên đất khỏi sở hữu đất, qua đó tạo tiền đề cho quá trình phát triển các quan niệm pháp lý độc lập về QBM trong pháp luật châu Âu trung cổ và cận đại⁵. Ở giai đoạn này, QBM được nhận diện trước hết như một dạng quyền trên tài sản của người khác. Giá trị của quan

3. Johnston, D. (2015), *The Cambridge Companion to Roman Law*, Cambridge University Press, tr. 187.

4. J.A.C. Thomas (1982), *Textbook of Roman Law*, North Holland Publisher, tr. 215.

5. Zimmermann, R. (1996), *The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition*, Oxford University Press, Oxford, tr. 215-218.

niệm này nằm ở chỗ nó làm rõ bản chất đối vật của QBM: người có QBM không chỉ có một yêu cầu mang tính nghĩa vụ đối với chủ sở hữu đất, mà có một quyền trực tiếp đối với phần tài sản hoặc không gian gắn với đất. Tuy nhiên, trong quan niệm truyền thống, QBM vẫn còn mang dấu ấn phụ thuộc khá đậm nét vào quyền sở hữu đất. Vì vậy, nếu chỉ tiếp cận QBM như một ngoại lệ của quyền sở hữu đất thì chưa thể làm rõ đầy đủ tính độc lập tương đối và giá trị tài sản riêng của quyền này trong pháp luật hiện đại.

Bước sang thời kỳ trung cổ và cận đại, cùng với quá trình phát triển đô thị và kinh tế hàng hóa, các nhà lập pháp và học giả pháp luật châu Âu đã từng bước định hình lại học thuyết *superficies solo cedit*, chấp nhận rằng QBM không thể chỉ tồn tại như “phần phụ của quyền sở hữu đất” mà cần được nhìn nhận như một thực thể pháp lý tự trị, bảo đảm cho người đầu tư trên đất của người khác được hưởng những lợi ích lâu dài. Cùng với quá trình pháp điển hóa ở châu Âu lục địa vào thế kỷ XIX, đặc biệt thông qua BLDS Pháp (1804) và BLDS Đức⁶, quan niệm về QBM trở nên chặt chẽ hơn. Trong pháp luật Pháp, mặc dù vẫn giữ vững nguyên tắc *superficies solo cedit*, nhưng *droit de superficie* lại được chấp nhận là một quyền tài sản mang tính lâu dài và có thể tách rời với quyền sở hữu đất, thể hiện qua các thiết chế pháp lý như *bail à construction* và *bail emphytéotique*⁷. Cách nhìn nhận này không chỉ xuất phát từ nhu cầu phát triển các dự án xây dựng và hạ tầng đô thị mà còn từ yêu cầu bảo vệ nhà đầu tư, bảo đảm an toàn pháp lý và khuyến khích khai thác tối đa không gian xây dựng. Trong pháp luật Đức, QBM được thể hiện qua *Erbbaurecht*, cho phép chủ thể không phải chủ đất sở hữu lâu dài công trình trên đất của người khác với thời hạn lên đến 99 năm, được công nhận và bảo vệ tương đương như quyền sở hữu và tự do tham gia vào các giao dịch dân sự, thương mại⁸. Điều này đã hình thành quan niệm hiện đại về QBM như một loại tài sản độc lập, thể hiện đặc trưng của một loại vật quyền đầy đủ, vững chắc và có thể đem lại lợi ích kinh tế lâu dài cho chủ thể. Sự phát triển này cho thấy một chuyển biến quan trọng trong quan niệm về QBM: từ chỗ được nhìn nhận chủ yếu như quyền phụ

6. Bürgerliches Gesetzbuch, BGB 1900.

7. Cornu, G. (2012). Droit civil: les biens, Montchrestien, Paris, tr. 245-247.

8. Bürgerliches Gesetzbuch, BGB 1900: §1012-§1020.

thuộc vào quyền sở hữu đất, QBM dần được tiếp cận như một quyền tài sản có giá trị kinh tế riêng. Điểm cốt lõi của sự chuyển biến này không phải là phủ nhận mối liên hệ giữa QBM với đất, mà là thừa nhận rằng quyền khai thác bề mặt, xây dựng công trình và hưởng lợi từ công trình đó có thể được pháp luật bảo vệ như một lợi ích tài sản độc lập tương đối. Chính cách tiếp cận này tạo tiền đề cho việc xem QBM là một đối tượng có thể tham gia vào giao lưu dân sự, thương mại, thay vì chỉ là một sự cho phép sử dụng đất mang tính cá nhân giữa các bên.

Bên cạnh cách nhìn nhận truyền thống của châu Âu lục địa, các hệ thống pháp luật Anh - Mỹ mặc dù không sử dụng thuật ngữ “quyền bề mặt” nhưng cũng phát triển những quan niệm tương tự qua các chế định *building lease* (hợp đồng cho thuê có xây dựng), *ground lease* (hợp đồng thuê đất), hay *air rights* (quyền không phận), qua đó thể hiện rõ tư tưởng phân tách sở hữu đất và sở hữu công trình gắn liền với đất để khai thác không gian xây dựng và không gian bên trên đất⁹. Các quan niệm này dựa trên học thuyết Common law về quyền sở hữu tuyệt đối của chủ đất (*cuius est solum, eius est usque ad coelum et ad inferos*) nhưng đã dần được “mềm hóa” thông qua các án lệ và các quy định pháp luật hiện đại để ghi nhận những ngoại lệ rõ ràng, bảo đảm tính linh hoạt và phù hợp với nhu cầu của kinh tế thị trường và phát triển đô thị. Từ góc độ này, QBM còn được tiếp cận như một quyền đối với không gian gắn với đất. Quan niệm này có ý nghĩa quan trọng bởi nó mở rộng đối tượng của QBM từ bề mặt đất theo nghĩa hẹp sang mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất. Tuy nhiên, nếu tuyệt đối hóa yếu tố “không gian”, QBM dễ bị giản lược thành quyền sử dụng một khoảng không gian nhất định. Cách hiểu này chưa đủ, bởi QBM không chỉ cho phép chủ thể hiện diện hoặc sử dụng không gian, mà còn cho phép khai thác giá trị kinh tế của không gian đó thông qua việc tạo lập, sở hữu, sử dụng và hưởng lợi từ tài sản hình thành hợp pháp trên hoặc trong không gian được xác lập quyền.

Ngoài cách phân tích từ góc độ truyền thống, gần đây, các nhà nghiên cứu pháp lý còn đề xuất quan niệm rộng hơn, gắn với bối cảnh hội nhập toàn cầu và sự xuất hiện của các loại hình khai thác không gian mới, đặc biệt là không gian ngầm

9. Garner, B. (2019), *Black's Law Dictionary*, 11th edn, Thomson Reuters, St. Paul, p. 1677.

và không gian trên không, thể hiện qua các thuật ngữ như *3D-property rights* hay *strata title*, nhằm giải quyết nhu cầu đa dạng hóa khai thác bất động sản trong các siêu đô thị. QBM trong cách hiểu này không chỉ được giới hạn trong không gian xây dựng trên đất, mà còn mở rộng đến không gian dưới lòng đất (công trình ngầm, hầm kỹ thuật, bãi đỗ xe, metro) và không gian trên cao (công trình trên không, mái che, giàn giáo dài hạn), thể hiện rõ bản chất ba chiều của bất động sản hiện đại và phản ánh sự tiến bộ của khoa học - công nghệ xây dựng¹⁰. Điều này không chỉ mở rộng phạm vi áp dụng của QBM mà còn đòi hỏi khung pháp lý quốc gia phải bổ sung quy định cụ thể để quản lý, đăng ký, định giá, và bảo vệ QBM ba chiều này, tránh tình trạng chồng lấn, xung đột giữa chủ thể và bảo đảm minh bạch trong khai thác không gian. Quan niệm hiện đại về QBM vì vậy không dừng lại ở việc xác định đây là quyền trên tài sản của người khác hay quyền đối với không gian, mà còn nhấn mạnh tính chất tài sản của chính quyền này. Nếu một quyền có thể đem lại lợi ích kinh tế, có thể xác định được giá trị, có thể chuyển giao và có thể được dùng làm đối tượng của các giao dịch dân sự trong phạm vi pháp luật cho phép, thì quyền đó cần được nhìn nhận như một quyền tài sản. Với cách tiếp cận này, QBM vừa mang bản chất vật quyền vì cho phép chủ thể tác động trực tiếp lên đối tượng quyền, vừa mang giá trị tài sản vì có thể trở thành phương tiện khai thác, huy động và phân bổ nguồn lực kinh tế.

Ở Việt Nam, mặc dù BLDS 2015 đã chính thức ghi nhận QBM như một chế định pháp lý độc lập bên cạnh các quyền sở hữu và quyền hưởng dụng, song quan niệm về QBM vẫn chưa thực sự rõ ràng, đồng bộ và chưa được luận giải đầy đủ cả về mặt lý luận lẫn thực tiễn áp dụng. Một số quan điểm truyền thống vẫn nghiêng về cách hiểu QBM chỉ là một hình thức “quyền đối vật phụ thuộc”, không thể tách rời khỏi quyền sở hữu đất và không được đối xử như một loại tài sản độc lập tuyệt đối¹¹. Tuy nhiên, các học giả tiến bộ, lại cho rằng bản thân QBM có thể được nhận diện như một loại tài sản độc lập, hội đủ các đặc điểm pháp lý của tài sản theo

10. Van Erp, S. & Akkermans, B. (2012), *Cases, Materials and Text on Property Law*, Hart Publishing, Oxford, tr. 218.

11. Phạm Văn Tuyết (2023), “Tổng quan về chế định tài sản theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015”, Kỷ yếu Hội thảo khoa học cấp khoa: *Tài sản theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 - Bất cập và kiến nghị hoàn thiện*, Khoa Pháp luật Dân sự tổ chức ngày 05/10/2023, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.

BLDS (Điều 105), vì nó không chỉ đem lại lợi ích kinh tế, có thể định giá bằng tiền, mà còn có thể tham gia vào các giao dịch dân sự như chuyển nhượng, cho thuê lại hoặc bảo đảm nghĩa¹². Các học giả này nhấn mạnh rằng sự phát triển của kinh tế thị trường, quá trình xã hội hóa đầu tư bất động sản và nhu cầu huy động vốn đã và đang đòi hỏi pháp luật Việt Nam cần phải tiệm cận hơn với cách nhìn nhận hiện đại, thừa nhận QBM là loại tài sản độc lập và tự do luân chuyển trong đời sống kinh tế.

Nghiên cứu sinh cho rằng quan niệm phù hợp về QBM trong pháp luật dân sự Việt Nam cần dung hòa ba yếu tố. *Một là*, QBM là một vật quyền phụ thuộc, bởi nó chỉ có thể phát sinh trên nền tảng QSDĐ của chủ thể khác và không làm chuyển dịch QSDĐ. *Hai là*, QBM là quyền đối với không gian gắn với đất, bởi đối tượng trực tiếp của nó không chỉ là mặt đất mà còn bao gồm mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất. *Ba là*, QBM là một quyền tài sản độc lập tương đối, bởi sau khi được xác lập hợp pháp, quyền này có thể tạo ra giá trị kinh tế riêng thông qua việc khai thác, sử dụng, tạo lập và hưởng lợi từ tài sản hình thành trên các lớp không gian đó. Cách tiếp cận này cho phép khắc phục những hạn chế của các quan niệm đơn tuyến. Nếu chỉ coi QBM là vật quyền phụ thuộc, sẽ chưa làm nổi bật giá trị kinh tế và khả năng lưu thông của quyền này. Nếu chỉ coi QBM là quyền đối với không gian, sẽ chưa làm rõ bản chất đối vật và cơ chế bảo vệ quyền. Nếu chỉ coi QBM là một quyền tài sản độc lập, lại có nguy cơ tách quyền này khỏi nền tảng QSDĐ và chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở Việt Nam. Do đó, cần nhận diện QBM như một vật quyền phụ thuộc có tính độc lập tương đối và có giá trị tài sản riêng. Đây là cách tiếp cận vừa kế thừa nền tảng lý luận của pháp luật La Mã và pháp luật so sánh, vừa phù hợp với điều kiện pháp lý đặc thù của Việt Nam.

Chính vì vậy, quá trình hoàn thiện quan niệm pháp lý về QBM không thể tách rời khỏi bối cảnh hội nhập quốc tế, sự phát triển của khoa học kỹ thuật và nhu cầu thực tiễn ngày càng phong phú. Sự phát triển của các đô thị thông minh, dự án hạ tầng ngầm và không gian trên không trong tương lai đặt ra yêu cầu cấp thiết phải pháp điển hóa và cụ thể hóa QBM, không chỉ nhằm bảo vệ hài hòa lợi ích giữa chủ

12. Trần Thị Huệ (2019), “Một số khía cạnh pháp lý về quyền bề mặt trong quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015”, *Tạp chí Pháp luật và thực tiễn*, số 38, tr. 45-49.

sở hữu đất và chủ thể QBM, mà còn để bảo đảm tính minh bạch, an toàn pháp lý và bền vững cho quá trình khai thác không gian bất động sản ngày càng phức tạp. Do đó, chỉ thông qua quá trình nhận thức đầy đủ, đa chiều và nghiêm túc cả về phương diện lịch sử, pháp lý so sánh và thực tiễn áp dụng, mới có thể xây dựng và hoàn thiện khung pháp lý vững chắc, minh bạch và phù hợp, đáp ứng được nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội bền vững trong thời kỳ hội nhập và phát triển.

1.1.2. Khái niệm quyền bề mặt

Trong truyền thống pháp luật La Mã, QBM (*superficies*) được xác định là một dạng *iura in re aliena*, tức quyền trên tài sản của người khác, trao cho chủ thể không phải chủ sở hữu đất nhưng được khai thác lâu dài không gian trên bề mặt đất để xây dựng và sở hữu công trình. Các luật gia La Mã thời kỳ Cổ đại¹³ đã gián tiếp định nghĩa QBM thông qua các quy định về cách thức bảo vệ quyền và nghĩa vụ của chủ thể QBM (*superficiarius*). Đến thời kỳ Justinianus, các học giả đã hệ thống hóa QBM và ghi nhận nó trong *Corpus Juris Civilis* như một quyền độc lập, được bảo vệ bằng *actio in rem* (hành động chống lại vật), qua đó định nghĩa bề mặt là “*một vật quyền lâu dài được hình thành trên đất của người khác và trao cho chủ thể quyền bề mặt khả năng khai thác bề mặt đất để xây dựng, sử dụng và hưởng lợi lâu dài, độc lập với chủ sở hữu đất*”¹⁴.

Khái niệm này được phát triển rõ ràng hơn trong các công trình khoa học pháp lý hiện đại và được ghi nhận trong các từ điển pháp luật uy tín. Trong Black's Law Dictionary, QBM (*Superficies*) được định nghĩa là “*Quyền được dựng công trình xây dựng trên đất thuộc sở hữu của người khác và có quyền sở hữu đối với công trình đó trong một thời hạn nhất định hoặc vĩnh viễn; thuật ngữ này đồng thời cũng chỉ chính công trình xây dựng đó*”¹⁵ nhấn mạnh đặc trưng của QBM là một quyền tài sản độc lập, cho phép chủ thể khai thác không gian bên trên hoặc bên dưới đất của người khác và có thể chuyển nhượng, để thừa kế. Cách định nghĩa này nhấn mạnh yếu tố quyền tài sản (*property right*) và thể hiện tính độc lập của QBM so với quyền sở hữu đất. Tương tự, trong pháp luật châu Âu lục địa hiện đại, khái niệm

13. 2.1.34-2.1.41 The Institutes of Gaius (Poste): Book I.

14. David Johnston (ed.), The Cambridge companion to Roman Law (2015), tr. 188.

15. Black's Law Dictionary, 11th ed., 2019.

QBM được quy định cụ thể và minh bạch hơn. BLDS Đức (BGB §1012) không trực tiếp dùng thuật ngữ *superficies* mà quy định về *Erbbaurecht*, được hiểu là QBM lâu dài, có thể đăng ký vào sổ đăng ký bất động sản, có thể thế chấp, chuyển nhượng và truyền lại cho người thừa kế. Trong BLDS Pháp, QBM (*droit de superficie*) được định nghĩa là “*quyền cho phép người không sở hữu đất được khai thác không gian trên đất để xây dựng và sở hữu công trình, với thời hạn dài hạn do luật định hoặc do các bên thỏa thuận*”. Các quy định này đều xuất phát từ cùng một tư tưởng pháp lý căn bản: *QBM là quyền đối vật phụ thuộc, có thể tồn tại độc lập bên ngoài quyền sở hữu đất và đem lại lợi ích kinh tế cho chủ thể sở hữu nó*.

Theo Từ điển Thuật ngữ pháp luật Pháp - Việt giải thích về QBM như sau: Người đầu tư xây dựng nhà ở, công trình, trồng cây, canh tác trên đất là chủ sở hữu của công trình, tài sản nằm trên đất đó, dù đất thuộc quyền sở hữu của người khác¹⁶. Như vậy, QBM theo cách định nghĩa này là quyền sử dụng phần không gian trên bề mặt đất để trồng cây, xây dựng công trình (là sự kết hợp của quyền *emphiteusis* - quyền canh tác lâu dài và quyền *superfices* của Luật La Mã). Pháp luật Đài Loan, Thái Lan, Hà Lan, và một số quốc gia châu Âu cũng quy định tương tự về phạm vi của QBM, bao gồm việc sử dụng đất cho cả mục đích xây dựng, trồng trọt và canh tác¹⁷.

Cho đến nay, tại Việt Nam chưa có nhiều công trình nghiên cứu chuyên sâu về QBM nhưng khoa học pháp lý hiện nay cũng ghi nhận các quan điểm khác nhau về QBM, cho thấy sự quan tâm nhất định đối với các quy định này. Nguyên nhân của các quan điểm khác nhau về QBM có thể xuất phát từ các góc độ tiếp cận nghiên cứu của các nhà nghiên cứu khác nhau là khác nhau. Tuy vậy, về cơ bản, nhiều quan điểm thống nhất cho rằng QBM là quyền được khai thác các bề mặt, bao gồm mặt đất, mặt nước, khoảng không gian bên trên và lòng đất bên dưới mà QSDĐ thuộc về chủ thể khác¹⁸. Các quan điểm này nhìn chung dựa trên quan điểm của các nhà lập pháp đã được luật hóa tại Điều 267 BLDS năm 2015. Tuy nhiên,

16. Nhà Pháp luật Việt - Pháp (2009), *Từ điển thuật ngữ pháp luật Pháp - Việt*, Nxb Từ điển Bách khoa, Hà Nội, tr. 862-863.

17. LLM. Christian Hertel (31.5.2005), *Real Property Law and Procedure in the European Union*, General report of European University Institute, p. 21.

18. Xem Nguyễn Hoàng Long (2021), “Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng quyền hưởng dụng, quyền bề mặt”, *Tạp chí Công thương*, số 14 (tháng 6/2021), tr. 36-40.

một số quan điểm được đưa ra trong các công trình nghiên cứu vẫn còn nhiều điều bàn luận. Theo tác giả Lê Đăng Khoa: “*Quyền bề mặt là quyền sử dụng khoảng không gian từ phía trên đất trải dài theo chiều thẳng đứng xuống dưới lòng đất của người có quyền bề mặt để xác lập và thực hiện quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất*”¹⁹. Quan điểm này cũng được khẳng định trong một số công trình khác như quan điểm của các tác giả khác như: “*Quyền bề mặt có thể hiểu như quyền sử dụng phần không gian trên bề mặt bất động sản và phổ biến là đất đai để xây dựng các công trình dân dụng hoặc công nghiệp ... và sử dụng cả phần phía trên và phía dưới mặt đất*”²⁰. Theo NCS, việc tiếp cận QBM theo các quan điểm này còn một số điểm chưa phù hợp như sau:

Một là, việc khẳng định QBM là “*quyền sử dụng khoảng không gian...*” có thể dẫn đến cách hiểu rằng chủ thể có QBM chỉ có quyền sử dụng một phần hoặc toàn bộ các bề mặt bên trên hoặc bên dưới QSDĐ mà không có quyền gì khác, và điều này chẳng khác nào sự đồng nhất giữa QBM với QSDĐ của người thuê một phần hoặc toàn bộ QSDĐ. Trong khi đó, khi QBM được xác lập, người có QBM có thể tự mình khai thác các bề mặt hoặc cho người khác khai thác một phần hoặc toàn bộ các bề mặt thuộc đối tượng của QBM²¹.

Hai là, việc khẳng định mục đích của việc khai thác các khoảng không gian của người có QBM “*để xác lập và thực hiện quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất*” có thể dẫn đến cách hiểu rằng khi QBM được xác lập, chủ thể có QBM mặc nhiên được xác lập quyền sở hữu đối với tài sản trên đất. Trong khi đó, để có thể xác lập quyền sở hữu đối với tài sản trên đất, trong hầu hết các trường hợp chủ thể có QBM phải tiến hành khai thác các bề mặt để tạo lập tài sản, nghĩa là các bề mặt chỉ giống như một loại tư liệu sản xuất để người có QBM khai thác để tạo lập nên tài sản. Để tạo lập tài sản, ngoài giá trị của các bề mặt, chủ thể cần phải có thêm các yếu tố khác như nguyên liệu, vật liệu, sức lao động, các yếu tố thuộc về khoa học kỹ thuật, và các yếu tố cần thiết khác,...

19. Lê Đăng Khoa (2018), *Hệ thống các vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam*, Luận án tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 107.

20. Xem Phùng Trung Tập & Kiều Thị Thuý Linh (đồng chủ biên) (2021), *Tài sản và vật quyền*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội, tr.193

21. Xem Điều 271 BLDS năm 2015.

Ở một cách tiếp cận khác, QBM được hiểu là “*quyền được sử dụng bề mặt đất của người không phải chủ sở hữu đất và thực hiện quyền sở hữu đối với các tài sản gắn liền với đất*”²². Như đã phân tích, hạn chế của cách tiếp cận này là coi QBM chỉ là “*quyền được sử dụng*” - một quyền năng cụ thể thay vì tiếp cận QBM là vật quyền (bao gồm trong đó nhiều quyền năng khác nhau). Ngoài ra, quan điểm này còn chưa phù hợp ở chỗ tách biệt “*quyền sử dụng bề mặt đất*” với việc thực “*hiện quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất*”. Trong khi đó, mục đích của việc xác lập QBM là cho phép chủ thể có QBM được khai thác giá trị của một hoặc các bề mặt trên QSDĐ của người khác để tạo lập các tài sản trên đất. Nói cách khác, việc khai thác các bề mặt và việc sở hữu các tài sản gắn liền với đất phải đi liền với nhau và không thể tách rời. Chủ thể có QBM không đương nhiên được xác lập và thực hiện quyền sở hữu đối với các tài sản trên đất. Trường hợp chủ thể có QBM đương nhiên có quyền sở hữu các tài sản trên đất khi QBM được xác lập thì các tài sản trên đất đó là đối tượng của một quan hệ chuyển quyền sở hữu mà không phải đối tượng của QBM.

Bên cạnh đó, có quan điểm tiếp cận QBM theo một góc độ khác đó là “*quyền sở hữu bề mặt*”, và cho rằng đó là “*quyền sở hữu của một người không có quyền sử dụng đất đối với các tài sản gắn liền với đất đó*”²³. Theo cách tiếp cận này, QBM cũng được định vị như quyền sở hữu và đối tượng của quyền này chính là các bề mặt. Tuy nhiên, nếu sử dụng thuật ngữ “*quyền sở hữu bề mặt*” sẽ dẫn đến vấn đề không thể phân định theo pháp luật hiện hành đó là cùng một tài sản là “bề mặt” mà có đến hai chủ thể sở hữu (gồm người sử dụng đất và người sở hữu bề mặt). Đương nhiên, đây là một điều không phù hợp theo quy định pháp luật hiện hành cũng như các quan niệm về vật quyền nói chung, quyền sở hữu và QBM nói riêng từ trước đến nay. Theo đó, QBM được nhận diện là vật quyền trên tài sản của người khác, và quyền năng của người có QBM bị hạn chế hơn so với quyền năng của chủ sở hữu²⁴. Ngoài ra, cách tiếp cận này có thể dẫn đến cách hiểu đồng nhất

22. Xem Lê Thị Ngọc Mai (2014), *Quyền bề mặt một số vấn đề lý luận và thực tiễn*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 65.

23. Nguyễn Ngọc Điện (2000), *Nghiên cứu về tài sản trong Luật Dân sự Việt Nam*, Nxb Trẻ, Thành phố Hồ Chí Minh, tr. 387.

24. Xem thêm Lê Đăng Khoa (2018), *Hệ thống các vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam*, Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 52.

rằng xác lập QBM là xác lập quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất trên QSDĐ thuộc sở hữu của chủ thể khác. Với những phân tích ở trên đã cho thấy rằng quan niệm này là không phù hợp, bởi mục đích của việc xác lập QBM là cho phép chủ thể khai thác giá trị của các bề mặt để tạo lập và sở hữu các tài sản trên đất, nghĩa là việc xác lập quyền sở hữu đối với tài sản trên đất không phải là hệ quả đương nhiên của việc xác lập QBM mà đó là sự kết hợp của việc khai thác giá trị các bề mặt với các yếu tố khác.

Với những phân tích ở trên, NCS thấy rằng hiện nay chưa có cách tiếp cận nào hoàn toàn phù hợp do các góc tiếp cận về QBM theo các quan điểm hiện tại chưa thực sự phù hợp. Theo đó, để có thể đưa ra định nghĩa phù hợp nhất về QBM, cần phải nhìn nhận một số vấn đề sau:

Một là, QBM là một loại vật quyền, nghĩa là nó “*được xác định như một tập hợp các nguyên tắc, xác lập thẩm quyền trực tiếp và thường xuyên của các chủ thể riêng biệt đối với một phần hoặc toàn bộ tài sản*”²⁵. Điều này có nghĩa rằng QBM không phải là một quyền năng cụ thể như hầu hết các quan điểm đều khẳng định là “*quyền sử dụng khoảng không gian*”. Việc sử dụng một hoặc các bề mặt chỉ là một trong số các quyền mà chủ thể có QBM được thực hiện đối với QSDĐ của chủ thể khác. Bởi vì, ngoài quyền sử dụng các khoảng không gian này, chủ thể có QBM còn có các quyền năng khác như cho người khác khai thác các bề mặt.

Hai là, QBM là một loại vật quyền phái sinh từ quyền sở hữu²⁶. Theo đó, QBM chỉ phát sinh khi quyền sở hữu đã được xác lập, không thể tồn tại QBM khi quyền sở hữu chưa thuộc về chủ thể nào. Quyền của chủ sở hữu khác với quyền của chủ thể có QBM. Các bề mặt trên QSDĐ vẫn thuộc sở hữu của chủ sở hữu mà không thuộc sở hữu của người có QBM. Người có QBM có quyền khai thác, chuyển giao quyền khai thác các bề mặt đó cho chủ thể khác trong phạm vi và thời gian thỏa thuận hoặc pháp luật quy định. Việc xác lập QBM chỉ có thể làm hạn chế quyền của chủ sở hữu mà không làm mất đi các quyền năng vốn có của chủ sở hữu đất. Đồng nghĩa với việc chủ thể có QBM không xác lập quyền sở hữu các bề mặt. Nhìn nhận

25. Xem Nguyễn Ngọc Đào (2000), *Luật La Mã*, Nxb Tổng hợp Đồng Nai, Đồng Nai, tr. 32.

26. Xem thêm Lê Đăng Khoa (2018), *Hệ thống các vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam*, Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 110.

về QBM ở khía cạnh này sẽ tránh được việc đồng nhất QBM với quyền sở hữu bề mặt, đồng thời cũng làm rõ sự khác biệt giữa QBM và quyền của chủ sở hữu đất.

Ba là, để có thể xác lập và sở hữu các tài sản trên đất, chủ thể có QBM phải khai thác QBM để tạo ra tài sản mà không phải mặc nhiên được sở hữu tài sản khi xác lập QBM. Trường hợp xác lập QBM mà trên đó đã có tài sản thì chủ thể có QBM không đương nhiên được sở hữu tài sản đó. Việc xác lập quyền sở hữu đối với tài sản đó phải thông qua một căn cứ khác mà không phải hệ quả tất yếu của việc xác lập QBM. Tiếp cận về QBM theo khía cạnh này sẽ tránh được quan điểm tiếp cận sở hữu QBM là quyền sở hữu của một người không có QSDĐ đối với các tài sản gắn liền với đất đó”²⁷.

Từ những phân tích trên, NCS đưa ra cách tiếp cận mới về QBM như sau: *QBM là một vật quyền phái sinh từ quyền sử dụng đất của chủ thể khác, theo đó chủ thể có QBM được trực tiếp khai thác mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất và lòng đất trong phạm vi, thời hạn, mục đích do pháp luật, thỏa thuận hoặc di chúc xác lập, nhằm sử dụng, tạo lập, sở hữu và hưởng lợi từ tài sản hình thành hợp pháp trên các không gian đó, nhưng không làm chuyển dịch quyền sử dụng đất và không đồng nhất với quyền sở hữu đối với chính phần bề mặt, khoảng không gian hoặc lòng đất được khai thác.* Khái niệm này cho thấy bản chất của QBM không nằm ở việc “sở hữu bề mặt” hay chỉ “sử dụng khoảng không gian” một cách đơn lẻ, mà nằm ở việc pháp luật thừa nhận cho một chủ thể có vật quyền độc lập tương đối trên không gian thuộc QSDĐ của người khác. Quyền này vừa có tính phụ thuộc vì chỉ có thể phát sinh trên nền tảng QSDĐ đã được xác lập, vừa có tính độc lập vì sau khi được xác lập, người có QBM có thể tự mình khai thác, chuyển giao, để thừa kế hoặc sử dụng quyền đó để tạo lập và khai thác giá trị tài sản trong phạm vi được pháp luật công nhận.

1.1.3. Bản chất tài sản của quyền bề mặt

Để xác định “quyền bề mặt có phải là tài sản hay không”, trước hết cần xuất phát từ khái niệm và đặc trưng của tài sản. Trong khoa học pháp lý, tài sản thường

27. Nguyễn Ngọc Điện (2000), *Nghiên cứu về tài sản trong Luật Dân sự Việt Nam*, Nxb Trẻ, Thành phố Hồ Chí Minh, tr. 387.

được hiểu là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản; tài sản bao gồm bất động sản và động sản²⁸. Về các đặc trưng cơ bản của tài sản thường được các học giả nghiên cứu chỉ ra gồm: (i) tồn tại khách quan hoặc hình thành dựa trên cơ sở pháp lý; (ii) mang lại giá trị vật chất, lợi ích kinh tế cho chủ thể; (iii) có thể chiếm hữu, sử dụng, định đoạt và tham gia vào các giao dịch dân sự.

Hoặc theo một cách hiểu khác, tác giả Đào Trọng Khôi cho rằng: Một vật bất kỳ sẽ được coi là tài sản theo pháp luật các quốc gia Dân luật nếu vật đó thỏa mãn các thuộc tính chung sau đây của một tài sản: (i) Phải có giá trị kinh tế (ii) tài sản phải có thể chuyển giao từ người này sang người khác (iii) tài sản đó phải có tính xác định (specificity) tức là vật muốn trở thành tài sản thì phải có cách nào đó để xác định và chiếm giữ được chúng²⁹.

Thứ nhất, về tính tồn tại khách quan hoặc được xác lập trên cơ sở pháp lý. Xét về căn cứ xác lập, QBM được hình thành theo quy định của pháp luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc. Mặc dù QBM không phải là vật có sự tồn tại hữu hình, song đây là một quyền tài sản được pháp luật dân sự ghi nhận và bảo đảm thực hiện. Việc QBM được xác lập trên những căn cứ luật định cho thấy quyền này có cơ sở pháp lý độc lập, xác định được chủ thể có quyền và phạm vi quyền đối với tài sản.

Thứ hai, về khả năng mang lại giá trị vật chất và lợi ích kinh tế cho chủ thể. Giá trị kinh tế của QBM thể hiện ở khả năng cho phép chủ thể khai thác, sử dụng mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất và lòng đất để hưởng hoa lợi, lợi tức và các lợi ích vật chất khác trong phạm vi quyền của mình. QBM vì vậy không chỉ đáp ứng nhu cầu sử dụng tài sản mà còn có khả năng trở thành đối tượng tạo ra lợi ích kinh tế độc lập cho chủ thể có quyền.

Thứ ba, QBM có khả năng được chủ thể nắm giữ, khai thác và tham gia vào các giao dịch dân sự. Trong phạm vi pháp luật quy định, chủ thể QBM có quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đối với quyền của mình; đồng thời có thể chuyển giao QBM cho chủ thể khác thông qua các giao dịch dân sự phù hợp. Khả năng chuyển dịch và tham gia lưu thông dân sự là một biểu hiện quan trọng cho thấy

28. Điều 105 BLDS năm 2015.

29 Đào Trọng Khôi (2025), *Xác định và xây dựng quy chế pháp lý đối với dữ liệu có tính chất tài sản trong pháp luật Việt Nam*, Luận án tiến sĩ, Trường Đại học Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội, tr. 49-50.

QBM có giá trị độc lập và đáp ứng các đặc trưng của một loại tài sản theo pháp luật dân sự.

Cho đến thời điểm hiện nay, việc xác định QBM cùng với quyền hưởng dụng có phải là tài sản hay không vẫn là vấn đề còn tồn tại nhiều quan điểm trái chiều nhau.

Quan điểm thứ nhất cho rằng *“quyền hưởng dụng và quyền bề mặt không mang giá trị vật chất cũng như không mang bất kỳ một thuộc tính nào của tài sản nhưng là cơ sở để tạo nên các tài sản. Giả sử rằng, một người được hưởng quyền bề mặt đối với một diện tích đất nhưng họ không khai thác quyền đó để xây dựng công trình, trồng cây, canh tác thì họ chẳng có tài sản nào từ quyền bề mặt đó, lúc này quyền bề mặt đơn thuần chỉ là sự ghi nhận các quyền đối với mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước là lòng đất mà thôi. Vì vậy, có thể nói trong quyền hưởng dụng và quyền bề mặt thì tài sản chính là kết quả của việc thực hiện các quyền đó và đương nhiên, bản thân các quyền đó không phải là tài sản. Ví dụ:, một người xây dựng một công trình trên mảnh đất mà mình có quyền bề mặt thì công trình đó là tài sản và thuộc quyền sở hữu của họ và vì thế, họ được dùng tài sản đó để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nhưng không được phép dùng quyền bề mặt để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”*³⁰.

Theo quan điểm này, tác giả đang đồng nhất thuật ngữ “quyền bề mặt” với tư cách là một loại vật quyền với một quyền năng cụ thể của chủ thể có QBM đó là *“quyền khai thác các bề mặt vào việc xây dựng công trình, trồng cây, canh tác”* nên mới cho rằng *‘nếu không khai thác quyền đó để xây dựng công trình, trồng cây, canh tác thì họ chẳng có tài sản nào từ quyền bề mặt đó’*. Sự đồng nhất này là chưa thực sự phù hợp bởi vì ngoài quyền tự khai thác các bề mặt, người có QBM có thể chuyển giao một phần hoặc toàn bộ QBM³¹. Thông qua việc chuyển giao QBM cho người khác, chủ thể chuyển giao QBM cũng hoàn toàn có thể thu được các lợi ích mong muốn. Hơn nữa, nếu chỉ tiếp cận khía cạnh lợi ích mà QBM mang lại thông qua việc tự khai thác các bề mặt thì ngay cả các loại tài sản đã được luật hóa cụ thể

30. Phạm Văn Tuyết (2023), “Tổng quan về chế định tài sản theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015”, bài viết trong kỷ yếu Hội thảo khoa học cấp khoa: *Tài sản theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 - Bất cập và kiến nghị hoàn thiện*, Khoa Pháp luật Dân sự, tổ chức ngày 05/10/2023 tại Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 10.

31. Xem khoản 3 Điều 271 BLDS năm 2015.

mà chủ sở hữu không tiến hành khai thác công dụng của nó thì tài sản đó cũng không mang lại lợi ích cho chủ sở hữu, khi đó tài sản chỉ tồn tại trên giấy.

Đối lập với quan điểm trên, từ việc xác định một số vấn đề về QBM như: *“Bản chất quyền bề mặt là quyền đối với khoảng không gian gắn liền với quyền sử dụng đất; Các bên có thể chuyển giao quyền bề mặt cho nhau, quy định này đã được định rõ trong Bộ luật Dân sự 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”*, tác giả Trần Thị Huệ cho rằng: *“Những nội dung này 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, Bộ luật Dân sự năm 2015 đang quy định quyền bề mặt là quyền đối với tài sản, nhưng những 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”*³².

Quan điểm này tiếp cận góc độ lợi ích mà QBM có thể mang lại cho chủ thể quyền và từ góc độ có khả năng dịch chuyển của QBM từ chủ thể có QBM sang chủ thể khác. Nếu tiếp cận theo góc độ này thì rõ ràng QBM có các dấu hiệu của tài sản mà không ai có thể phủ nhận được. Vấn đề đặt ra là nó chưa được luật hóa bằng những quy định cụ thể nên việc hiện thực hóa theo quan điểm này trên thực tế sẽ gặp nhiều khó khăn, nhất là khi các giao dịch về QBM dưới góc độ là giao dịch về tài sản được thông qua các cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các tổ chức hành nghề công chứng, hoặc Ủy ban nhân dân. Tuy nhiên, với góc độ tiếp cận này cũng cho thấy khả năng QBM được luật hóa là một loại tài sản cũng là sự tất yếu của sự phát triển mạnh mẽ của khoa học kỹ thuật và các quan hệ kinh tế.

Ngoài ra, ở góc tiếp cận về tài sản bảo đảm, cũng có quan điểm cho rằng *“quyền bề mặt và quyền hưởng dụng là các dạng tồn tại khác nhau của quyền tài sản, chúng mang đầy đủ các tính chất của quyền tài sản. Vì vậy, chúng hoàn toàn*

32. Xem Trần Thị Huệ (2019), “Một số khía cạnh pháp lý về quyền bề mặt trong quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015”, *Tạp chí Pháp luật và thực tiễn*, số 38, tr. 45-49.

có thể sử dụng làm tài sản bảo đảm. Tuy nhiên, chỉ những quyền bề mặt và quyền hưởng dụng được xác lập từ giao dịch dân sự có đền bù mới có thể được sử dụng làm tài sản bảo đảm”³³. Quan điểm này tiếp cận từ cả góc độ lý luận và góc độ kinh tế về QBM, để khẳng định và đưa ra quan điểm về việc công nhận QBM là tài sản bảo đảm - một cách gián tiếp để đề nghị công nhận QBM là tài sản. Mặc dù vậy, quan điểm này vẫn còn bị bó hẹp quá mức ở hai từ “lợi ích”. “Lợi ích” được tiếp cận ở đây là lợi ích đầu vào (chi phí bỏ ra để có được QBM) mà không phải là những giá trị mà bản thân QBM có thể mang lại. Đây là cách tiếp cận mâu thuẫn về QBM. Trong khi đó theo pháp luật hiện hành, cho dù xác lập từ căn cứ nào thì khi QBM có hiệu lực, các chủ thể có QBM vẫn có các quyền tương tự nhau, không phân biệt chủ thể có QBM có phải bỏ chi phí để được xác lập QBM hay không.

Trên thực tế, tài sản có thể được tiếp cận và được hiện thực hóa từ nhiều góc độ tiếp cận khác nhau. Nếu tiếp cận từ góc độ kinh tế thì yếu tố quan trọng của tài sản đó là những lợi ích mà nó mang lại cho chủ sở hữu, cho dù sự tồn tại của nó có được thừa nhận hay không. Tuy nhiên, nếu tiếp cận từ góc độ pháp lý, tài sản phải là những đối tượng đã được luật hóa bằng những quy định cụ thể. Bởi việc tiếp cận tài sản dưới góc độ pháp lý là tiếp cận trong mối quan hệ với các quyền năng mà chủ sở hữu và các chủ thể khác được thực hiện. Việc thực hiện các quyền năng đối với tài sản nếu không được kiểm soát nghiêm ngặt có thể gây ra những tổn hại về quyền và lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của chủ thể khác. Do đó, việc luật hóa và kiểm soát các loại tài sản bằng các quy chế pháp lý là vấn đề mà pháp luật của mỗi quốc gia đều hướng tới. Từ những quan điểm được phân tích ở trên NCS nhận thấy rằng các tác giả đang tiếp cận vấn đề “quyền bề mặt có phải là tài sản hay không” ở các góc độ khác nhau. Quan điểm phủ nhận QBM là tài sản đang tiếp cận tài sản từ góc độ luật học, nên khi nào QBM chưa được luật hóa thành một loại tài sản giống như các loại tài sản được ghi nhận tại Điều 105 BLDS năm 2015 thì sẽ không thể coi đó là tài sản. Quan điểm thừa nhận QBM là tài sản lại tiếp cận từ góc độ kinh tế, trong đó chủ yếu tiếp cận từ những lợi ích mà QBM có thể

33. Xem Nguyễn Hoàng Long (2021), “Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng quyền hưởng dụng, quyền bề mặt”, *Tạp chí Công thương*, số 14 (tháng 6/2021), tr. 36-40.

mang lại cho chủ thể quyền nên mới dễ dàng đưa ra những kiến nghị về việc cụ thể hóa quy định về QBM dưới góc độ của một tài sản.

Từ những phân tích trên NCS cho rằng, hiện tại nếu tiếp cận từ quy định pháp luật thì chưa có cơ sở pháp lý để khẳng định QBM là tài sản. Điều này cũng thể hiện rõ trong quan điểm của các nhà lập pháp. Trong Dự thảo lần 1 nghị định về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đã gián tiếp khẳng định QBM là tài sản bằng quy định tại đoạn thứ hai khoản 1 Điều 16 như sau: *“Quyền bề mặt được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong trường hợp có đủ căn cứ để được chuyển giao theo quy định của Bộ luật Dân sự, pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, quy hoạch, tài nguyên, khoáng sản và quy định khác của pháp luật liên quan”*³⁴. Mặc dù vậy, sau nhiều lần lấy ý kiến, Nghị định về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đã được ban hành vào ngày 19/3/2021 đã không còn ghi nhận quy định này nữa, thay vào đó chỉ cho phép thế chấp tài sản được tạo lập từ QBM, quyền hưởng dụng tại Điều 11. Mặc dù hiện tại, BLDS năm 2015 vẫn cho phép chủ thể có QBM được chuyển giao QBM, song điều này vẫn chưa đủ để khẳng định QBM là tài sản dưới góc độ pháp lý. Tuy nhiên, nếu tiếp cận từ góc độ kinh tế thì rõ ràng có thể thấy rằng QBM có những dấu hiệu của tài sản. Bởi vì ở một góc độ tiếp cận phổ biến thì tài sản là vật hoặc quyền mà con người có thể kiểm soát được và trị giá được thành tiền³⁵. Trong khi đó, QBM cũng là một loại quyền mà chủ thể hoàn toàn có thể kiểm soát được bằng các đơn vị đo lường và bản thân QBM cũng hoàn toàn có thể trị giá được thành tiền. Hơn nữa, nó cũng có những dấu hiệu để có thể khẳng định là tài sản đó là *“đáp ứng được một nhu cầu nhất định cho con người”*³⁶.

1.1.4. Đặc điểm của quyền bề mặt

Mặc dù là vật quyền phái sinh, song QBM cũng có tính độc lập so với quyền sở hữu. Chính vì vậy, ngoài những đặc điểm chung của vật quyền, QBM cũng có những đặc điểm riêng biệt như sau:

34. Xem khoản 1 Điều 16 Dự thảo lần 1 Nghị định về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tại đường link <https://luatvietnam.vn/dat-dai/du-thao-nghi-dinh-ve-bao-dam-thuc-hien-nghia-vu-lan-1-191252-d10.html>, (truy cập ngày 10/3/2025).

35. Xem thêm Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), *Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam*, (tập I), Nxb Tư pháp, Hà Nội, tr. 181.

36. Phạm Văn Tuyết (2023), “Tổng quan về chế định tài sản theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015”, bài viết trong kỷ yếu Hội thảo khoa học cấp khoa: *Tài sản theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 - Bất cập và kiến nghị hoàn thiện*, Khoa Pháp luật Dân sự, tổ chức ngày 05/10/2023 tại Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 7-8.

Thứ nhất, việc xác lập QBM dựa trên QSDĐ.

Trong các loại vật quyền phái sinh, quyền hưởng dụng là loại vật quyền phái sinh có thể xác lập trên nhiều loại tài sản nhất. Đối tượng của quyền hưởng dụng có thể là động sản hoặc bất động sản, có thể là tài sản hữu hình hoặc tài sản vô hình³⁷. Mặc dù, quyền đối với bất động sản liên kết chỉ xác lập trên bất động sản nhưng cũng không giới hạn ở QSDĐ mà còn có thể xác lập trên các tòa nhà và các công trình xây dựng khác³⁸. Như vậy, trong khi quyền đối với bất động sản liên kết, quyền hưởng dụng có thể xác lập trên nhiều loại tài sản khác nhau thì QBM chỉ có thể xác lập trên QSDĐ³⁹. Điều này cũng cho thấy rằng đối tượng của QBM và đối tượng của các vật quyền phái sinh khác cũng có sự khác biệt. Trong khi đối tượng của quyền đối với bất động sản liên kết và quyền hưởng dụng cũng chính là đối tượng của quyền sở hữu thì đối tượng của QBM và đối tượng của quyền sở hữu QSDĐ lại khác biệt hoàn toàn. Đối tượng của quyền sở hữu đối với QSDĐ chính là QSDĐ, còn đối tượng của QBM chỉ là một hoặc các bề mặt hay nói đúng hơn là các khoảng không gian được xác định theo các giới hạn cụ thể⁴⁰.

Như vậy, cần lưu ý rằng, đối tượng trực tiếp của QBM không phải là chính QSDĐ. QSDĐ vẫn thuộc về người sử dụng đất, còn người có QBM chỉ có quyền khai thác một hoặc một số lớp không gian gắn với QSDĐ đó, bao gồm mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất trong phạm vi được xác lập. Vì vậy, việc xác lập QBM không làm chuyển dịch QSDĐ, không làm phát sinh quyền sở hữu đối với đất, mà chỉ làm phát sinh quyền khai thác các bề mặt hoặc không gian nhất định để tạo lập, sử dụng và hưởng lợi từ tài sản hợp pháp.

Thứ hai, QBM có tính hữu hạn.

Mặc dù việc thực hiện QBM không làm chấm dứt QBM, khiến cho QBM có tính ổn định như các vật quyền khác. Song QBM cũng không tồn tại vĩnh viễn

37. Xem Nguyễn Ngọc Điện (2016), *Giáo trình Luật dân sự*, tập 1, Khoa Luật - Trường Đại học Mở Thành phố Hồ Chí Minh, Nxb Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh, tr. 305.

38. Xem thêm Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), *Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam*, (tập I), Nxb Tư pháp, Hà Nội, tr. 340.

39. Xem thêm Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), *Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam*, (tập I), Nxb Tư pháp, Hà Nội, tr. 373.

40. Xem thêm Lê Đăng Khoa (2018), *Hệ thống các vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam*, Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 111.

trên QSDĐ mà được xác định theo thời hạn nhất định. Thời hạn của QBM phụ thuộc vào căn cứ xác lập QBM, nên có thể được xác định theo ý chí của người có QSDĐ, theo thỏa thuận của các bên hoặc quy định của luật. Tuy nhiên, cho dù ý chí của các bên không đưa ra giới hạn về thời hạn có hiệu lực của QBM thì thời hạn đó vẫn bị giới hạn bởi thời hạn của QSDĐ. Theo đó thì không thể tồn tại QBM có thời hạn dài hơn thời hạn của QSDĐ. Trên thực tế, khó có thể tồn tại QBM có thời hạn dài bằng thời hạn của QSDĐ. Ngay cả khi QBM được xác lập theo thỏa thuận mà các bên không thỏa thuận thì thời hạn của QBM sẽ phụ thuộc vào ý chí của một trong các bên. Điều này được ghi nhận trong pháp luật của nhiều quốc gia, trong đó có Việt Nam⁴¹. Tính hữu hạn của QBM là đặc điểm tương đồng với các vật quyền phá sinh khác và là một trong các yếu tố thể hiện sự khác biệt với vật quyền sở hữu. Trong khi QSDĐ có thể thuộc loại sử dụng ổn định, lâu dài mà không xác định thời điểm kết thúc và theo đó quyền của người có QSDĐ không xác định thời hạn chấm dứt thì QBM lại chấm dứt theo một trong các căn cứ luật định.

Tính hữu hạn của QBM phản ánh bản chất phái sinh của quyền này. QBM được xác lập để phục vụ nhu cầu khai thác tài sản trong một phạm vi, thời hạn và mục đích nhất định, chứ không thay thế QSDĐ của chủ thể có QSDĐ. Khi hết thời hạn, khi đối tượng của quyền không còn, khi các bên thỏa thuận chấm dứt hoặc khi phát sinh căn cứ chấm dứt khác theo quy định của pháp luật, QBM sẽ chấm dứt.

Thứ ba, QBM có thể cùng tồn tại với các quyền khác của các chủ thể khác nhau trên cùng một QSDĐ.

Nếu quyền đối với bất động sản liền kề và quyền hưởng dụng được xác định theo đối tượng là các tài sản thuộc đối với của quyền, thì QBM lại được xác định theo không gian ba chiều. Nghĩa là khi xác định đối tượng của QBM, các chủ thể phải tiến hành định ranh ranh giới các bề mặt mà người có QBM được thực hiện các quyền trên đó. Ranh giới này có thể là ranh giới theo chiều ngang (theo diện tích của mặt đất), theo chiều dọc (chiều cao từ mặt đất lên trên hoặc xuống dưới lòng đất). Việc xác định theo không gian ba chiều khiến cho QBM là một trong những loại vật quyền có thể góp phần vào việc tối ưu hóa các lợi ích của QSDĐ.

41. Xem thêm Điều 271 BLDS năm 2015.

Điều này được thể hiện ở chỗ trong cùng một khoảng thời gian, trên cùng một mảnh đất, người sử dụng đất có thể cho nhiều chủ thể xác lập QBM trên các khoảng không gian được xác định cụ thể. Ví dụ, A là người có QSDĐ, A cho B khai thác mặt đất và khoảng không gian bên trên 10 mét tính từ mặt đất lên, A cho C lắp đặt đường ống ở dưới mặt đất 1 mét, đồng thời A cho D sử dụng khoảng không gian ở mét thứ 20 trở lên để D mở rộng diện tích xây dựng đối với căn nhà của mình. Đây là đặc điểm thể hiện rõ ưu thế của QBM trong việc khai thác hiệu quả giá trị của đất đai. Nếu các quyền truyền thống thường gắn với tài sản theo cách tiếp cận hai chiều hoặc gắn với toàn bộ tài sản, thì QBM cho phép phân lớp không gian khai thác, qua đó tạo điều kiện cho nhiều chủ thể cùng tham gia khai thác giá trị kinh tế của cùng một QSDĐ. Đặc điểm này đặc biệt có ý nghĩa trong bối cảnh phát triển đô thị hiện đại, khi nhu cầu khai thác công trình ngầm, công trình trên cao, hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe, tuyến metro và các mô hình bất động sản đa tầng ngày càng gia tăng.

Từ những đặc điểm trên có thể thấy, QBM không đơn thuần là quyền sử dụng một phần đất hoặc một khoảng không gian thuộc QSDĐ của người khác. Đây là một vật quyền phái sinh có tính độc lập tương đối, có thời hạn, có phạm vi không gian xác định, có khả năng tạo lập giá trị tài sản và có thể cùng tồn tại với các quyền khác trên cùng một QSDĐ. Những đặc điểm này là cơ sở để phân biệt QBM với QSDĐ, quyền thuê đất, quyền hưởng dụng, quyền đối với bất động sản liền kề và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

1.2. Phân biệt quyền bề mặt với một số quyền có liên quan

1.2.1. Phân biệt quyền bề mặt với quyền sử dụng đất

Hiện hành, Luật Đất đai 2024 và các văn bản có liên quan không có quy định trực tiếp về khái niệm "*quyền sử dụng đất*". Trên cơ sở Luật Đất đai 2024 thì "*Quyền sử dụng đất*" có thể hiểu là quyền của các chủ thể được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ việc sử dụng đất được Nhà nước giao, cho thuê hoặc được chuyển giao từ những chủ thể khác thông qua việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho... từ những chủ thể khác có quyền sử dụng đất⁴².

42. Điều 4 Luật Đất đai 2024.

Việt Nam thực hiện chế độ sở hữu toàn dân về đất đai; Nhà nước là đại diện chủ sở hữu, trao QSDĐ cho các chủ thể khác nhau trong xã hội. Do đó, khi áp dụng QBM vào pháp luật dân sự, Việt Nam cần có sự linh hoạt trong nhận thức và ứng dụng để tránh nhầm lẫn với QSDĐ được quy định trong pháp luật đất đai. Có thể thấy rằng, bản chất pháp lý của quyền sử dụng đất là là một quyền được tách ra từ quyền sở hữu toàn dân về đất đai⁴³.

Các nội dung khác biệt giữa QBM trong pháp luật dân sự và QSDĐ trong pháp luật đất đai trong thực tiễn thực thi pháp luật ở Việt Nam cụ thể như sau:

Thứ nhất, về chủ thể thực hiện quyền.

Chủ thể QSDĐ bao gồm 07 nhóm chủ thể được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền hoặc chuyển quyền. Chủ thể của QBM rộng hơn. Hầu hết mọi chủ thể đều có thể có QBM thông qua các căn cứ xác lập quyền theo thỏa thuận hoặc theo di chúc. Sự khác nhau này có thể dẫn tới trường hợp một số chủ thể theo pháp luật đất đai không được cấp QSDĐ nhưng vẫn có thể thông qua QBM để khai thác và sử dụng đất như quyền năng sử dụng đất của chủ sở hữu.

Thứ hai, về phạm vi thực hiện quyền.

Theo quy định BLDS năm 2015, QBM được quy định phạm vi thực hiện quyền là mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất mà QSDĐ đó thuộc về chủ thể khác. Tuy nhiên, phạm vi khai thác của QBM cũng được xác lập dựa theo sự thỏa thuận các bên. Trong khi đó, phạm vi thực hiện của QSDĐ luôn được mặc định là là mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất. Do vậy trong nhiều trường hợp, phạm vi thực hiện quyền của QBM bị hạn chế hơn so với QSDĐ.

Thứ ba, về quyền năng của chủ thể được cấp quyền.

Như đã phân tích ở trên, người sở hữu QSDĐ và người được cấp QBM là hai chủ thể tách biệt nhau. Hai chủ thể này có thể là một, và khi đó QBM sẽ chấm dứt (khoản 2 Điều 272 BLDS năm 2015). Chủ sở hữu QSDĐ được thực hiện ba

43. Xem thêm: Lê Hồng Hạnh (2017), “Bản chất pháp lý của quyền sử dụng đất trong pháp luật Việt Nam”, *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*, (8), tr. 23; Lưu Quốc Thái (2016), *Những vấn đề pháp lý về thị trường quyền sử dụng đất Việt Nam*, Nxb Hồng Đức, Hà Nội, tr. 28; Sỹ Hồng Nam (2016), *Pháp luật về góp vốn bằng quyền sử dụng đất*, Luận án tiến sĩ luật học, 2016, tr. 26.

quyền năng là quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt đối với tài sản của mình. Trong khi đó, chủ sở hữu QBM chỉ được sử dụng quyền năng: chiếm hữu và sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Khi đã xác lập QBM cho chủ thể có QBM, chủ sở hữu QSDĐ sẽ không còn quyền năng sử dụng đối với bề mặt đất nữa. Đối với tài sản gắn liền trên đất được tạo lập bởi người có QBM, chủ sở hữu QSDĐ không có quyền sở hữu đối với những tài sản này. Mặt khác, người có QBM chỉ có thể sử dụng đất để trồng cây, canh tác, xây dựng công trình và có quyền sở hữu đối với tài sản trên đất nhưng không có quyền sở hữu, định đoạt QSDĐ như chủ sở hữu.

Thứ tư, về thực hiện quyền chuyển nhượng của chủ thể.

Pháp luật đất đai quy định khá chặt chẽ và cụ thể việc thực hiện chuyển nhượng QSDĐ. Trong khi đó, pháp luật dân sự mới chỉ bao hàm những quy định chung về QBM. Vì vậy, liệu có mâu thuẫn không nếu người có QBM muốn chuyển nhượng nhưng người sở hữu QSDĐ không đồng ý cấp QBM cho đối tượng mà người có QBM muốn chuyển nhượng. Bởi lẽ, về cơ bản, QBM vẫn là một vật quyền phụ thuộc.

1.2.2. Phân biệt quyền bề mặt với quyền thuê đất dài hạn

Căn cứ vào tinh thần BLDS năm 2015 và Luật Đất đai năm 2024, quyền thuê đất dài hạn được hiểu là bên cho thuê (chủ sở hữu quyền sử dụng đất) cho Bên thuê quyền sử dụng đất trong một khoảng thời gian dài (10-50 tùy theo thỏa thuận và thời hạn của QSDĐ) để có quyền sử dụng đất, và Bên thuê có nghĩa vụ trả phí thuê đất cho Bên cho thuê.

Trong hệ thống pháp luật dân sự hiện đại, đặc biệt trong các quốc gia theo truyền thống Civil Law cũng như trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện hành, QBM và quyền thuê đất dài hạn là hai chế định pháp lý độc lập với những cơ sở lý luận và thực tiễn áp dụng khác nhau. Tuy nhiên, do đều liên quan đến việc khai thác, sử dụng bề mặt đất hoặc không gian trên đất của người khác mà không phải thông qua việc chuyển quyền sở hữu, hai chế định này tồn tại nhiều điểm tương đồng, dễ dẫn tới nhầm lẫn trong nhận thức và áp dụng. Để phân biệt rõ ràng hai loại quyền này, cần làm sáng tỏ những điểm khác biệt cơ bản trên các phương diện: bản chất pháp lý, thời hạn tồn tại, phạm vi thực hiện quyền và căn cứ xác lập.

Trước hết, về bản chất pháp lý, QBM là một loại vật quyền phái sinh được hình thành trên cơ sở một quan hệ pháp luật vật quyền, theo đó chủ thể có QBM được phép xây dựng và sở hữu công trình trên đất thuộc quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng của người khác trong một khoảng thời gian nhất định hoặc vĩnh viễn. Dưới góc độ lý luận vật quyền, QBM thuộc nhóm các quyền khác đối với tài sản được quy định tại BLDS năm 2015 của Việt Nam, mặc dù pháp luật Việt Nam hiện hành chưa sử dụng thuật ngữ “vật quyền” nhưng về bản chất đây chính là một dạng vật quyền phái sinh trong quan hệ tài sản. QBM cho phép chủ thể không phải là chủ sở hữu đất nhưng có quyền thực hiện một hoặc một số quyền năng nhất định trên tài sản đất đó, đặc biệt là quyền xây dựng, sở hữu công trình, khai thác khoáng không gian phía trên hoặc lòng đất phía dưới một cách hợp pháp và độc lập với quyền của chủ sở hữu đất. Ngược lại, quyền thuê đất dài hạn theo hợp đồng thuê QSDĐ lại mang bản chất của một quyền đối nhân phát sinh từ quan hệ nghĩa vụ hợp đồng, cụ thể là hợp đồng dân sự giữa bên cho thuê và bên thuê. Quyền này hình thành trên cơ sở sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng và hoàn toàn chịu sự chi phối của quan hệ nghĩa vụ giữa các chủ thể tham gia giao kết. Vì vậy, quyền thuê đất dài hạn không phải là một dạng vật quyền mà chỉ là quyền yêu cầu phát sinh từ hợp đồng, theo đó bên thuê đất có quyền chiếm hữu, sử dụng đất trong phạm vi đã thỏa thuận và chịu sự ràng buộc về nghĩa vụ đối với bên cho thuê đất. Chính điểm khác biệt về bản chất pháp lý này dẫn tới những hệ quả khác biệt trong thực tiễn áp dụng liên quan đến phạm vi quyền, khả năng chuyển giao quyền và biện pháp bảo vệ quyền của các chủ thể.

Về thời hạn tồn tại của quyền, QBM trong các hệ thống pháp luật dân sự thường được thiết kế với thời hạn dài, có thể kéo dài nhiều thập niên hoặc thậm chí là vô thời hạn, phụ thuộc vào sự thỏa thuận giữa các bên hoặc quy định của pháp luật. Mục đích của việc quy định thời hạn dài hoặc không xác định này nhằm bảo đảm cho người có QBM có đủ điều kiện khai thác, xây dựng, phát triển công trình trên đất, cũng như bảo vệ lợi ích của họ đối với những tài sản hình thành trên đất của người khác. Thời hạn QBM gắn liền với thời hạn tồn tại của công trình hoặc công trình và QSDĐ liên quan, do đó mang tính ổn định cao và ít bị tác động bởi ý chí đơn phương của bên có quyền đối với đất. Trong khi đó, thời hạn của quyền

thuê đất dài hạn theo hợp đồng thuê QSDĐ được xác định chủ yếu dựa trên sự thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng và bị giới hạn bởi thời hạn QSDĐ của bên cho thuê. Trên thực tế, do nhu cầu sản xuất kinh doanh mang tính chu kỳ hoặc mùa vụ, bên thuê đất thường chỉ yêu cầu thời hạn thuê trong một khoảng thời gian nhất định đủ để thực hiện kế hoạch sản xuất, khai thác, sau đó trả lại đất cho bên cho thuê khi hết hạn. Thời hạn này không bảo đảm cho bên thuê đất có thể xây dựng và sở hữu công trình kiên cố, lâu dài trên đất thuê mà chỉ phù hợp với các hoạt động khai thác ngắn hạn hoặc trung hạn. Đây chính là một trong những đặc điểm nổi bật giúp phân biệt QBM và quyền thuê đất dài hạn trong thực tiễn áp dụng.

Về phạm vi thực hiện quyền, QBM với tính chất là một loại vật quyền đối với tài sản cho phép chủ thể quyền được thực hiện đầy đủ các quyền năng theo quy định pháp luật, bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt QBM của mình, độc lập với quyền của chủ đất. Trong thời gian tồn tại QBM, người có quyền hoàn toàn có thể chuyển giao QBM cho người khác, thế chấp, bảo đảm nghĩa vụ hoặc thực hiện các giao dịch khác đối với QBM mà không cần phải có sự đồng ý của chủ sở hữu đất, miễn là không làm ảnh hưởng đến quyền của chủ sở hữu đất đối với chính thửa đất đó. Trái lại, quyền thuê đất dài hạn theo hợp đồng thuê QSDĐ chỉ trao cho bên thuê QSDĐ trong phạm vi đã thỏa thuận với bên cho thuê, mọi hành vi chuyển giao quyền thuê hoặc sử dụng đất cho bên thứ ba đều phải tuân thủ nghiêm ngặt sự đồng ý của bên cho thuê hoặc quy định của pháp luật. Bên thuê đất không có quyền định đoạt đối với QSDĐ mà mình thuê dưới bất kỳ hình thức nào nếu không được bên cho thuê đồng ý, và cũng không thể dùng quyền thuê này làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ dân sự khác, trừ khi được pháp luật hoặc bên cho thuê cho phép. Sự khác biệt này phản ánh rõ sự khác biệt về tính chất pháp lý giữa quyền vật quyền (QBM) và quyền đối nhân (quyền thuê đất dài hạn theo hợp đồng thuê QSDĐ).

Về căn cứ xác lập quyền, QBM có thể được xác lập từ ba nguồn cơ bản: thứ nhất là sự thỏa thuận giữa các bên thông qua hợp đồng, thứ hai là theo quy định của pháp luật trong những trường hợp đặc biệt nhằm phục vụ lợi ích công cộng hoặc trật tự công, thứ ba là theo di chúc của người có quyền sở hữu hoặc QSDĐ. Như vậy, QBM không chỉ hình thành từ ý chí tự nguyện của các bên mà còn có thể phát sinh

theo quy định của pháp luật hoặc ý chí đơn phương của người để lại di sản. Ngược lại, quyền thuê đất dài hạn theo hợp đồng thuê QSDĐ chỉ được xác lập dựa trên sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng dân sự hoặc trong một số trường hợp đặc biệt theo quy định của pháp luật về quản lý đất đai, chẳng hạn khi Nhà nước cho thuê đất cho tổ chức, cá nhân theo quy định tại Luật Đất đai. Quyền thuê đất dài hạn hoàn toàn phụ thuộc vào ý chí của bên cho thuê đất và sự đồng thuận của bên thuê đất, không thể phát sinh một cách đơn phương hay mặc nhiên nếu không có sự giao kết hợp đồng hoặc quyết định hành chính hợp pháp của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sự khác biệt về căn cứ xác lập cũng dẫn đến sự khác biệt về cơ chế bảo vệ quyền của các chủ thể và cơ chế giải quyết tranh chấp trong thực tiễn.

Như vậy có thể thấy rằng, mặc dù QBM và quyền thuê đất dài hạn đều là những hình thức pháp lý cho phép một chủ thể không phải là chủ sở hữu đất được khai thác, sử dụng đất của người khác trong một khoảng thời gian nhất định mà không cần chuyển quyền sở hữu đất, nhưng giữa chúng tồn tại những khác biệt cơ bản về bản chất pháp lý, thời hạn tồn tại, phạm vi thực hiện quyền và căn cứ xác lập quyền. Chính sự khác biệt này đặt ra yêu cầu đối với các nhà làm luật, các nhà nghiên cứu và các chủ thể áp dụng pháp luật cần nhận thức đầy đủ để bảo đảm áp dụng đúng đắn hai chế định này trong thực tiễn, tránh nhầm lẫn dẫn đến xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan, đồng thời bảo đảm sự ổn định của quan hệ pháp luật dân sự, đất đai và tài sản.

1.2.3. Phân biệt quyền bề mặt với quyền hưởng dụng

Quyền hưởng dụng là quyền của chủ thể được khai thác công dụng và hưởng hoa lợi, lợi tức đối với tài sản thuộc quyền sở hữu của chủ thể khác trong một thời hạn nhất định⁴⁴. Về bản chất pháp lý, QBM và quyền hưởng dụng đều là những quyền khác đối với tài sản, hay vật quyền hạn chế, được xác lập và thực hiện trên cơ sở quyền sở hữu của chủ thể khác. Điểm tương đồng cơ bản của hai quyền này là đều cho phép chủ thể có quyền khai thác giá trị sử dụng và lợi ích kinh tế của tài sản mà không đồng thời trở thành chủ sở hữu đối với tài sản đó. Sự tồn tại của các quyền này làm phát sinh sự phân chia nhất định các quyền năng vốn thuộc về chủ sở hữu,

44. Điều 257 BLDS năm 2015.

theo đó chủ thể có vật quyền được trực tiếp tác động lên tài sản trong phạm vi quyền được pháp luật hoặc chủ sở hữu xác lập. Vì vậy, mặc dù không làm chấm dứt hay chuyển giao quyền sở hữu, QBM và quyền hưởng dụng đều đặt ra sự giới hạn nhất định đối với việc thực hiện quyền của chủ sở hữu trong thời gian vật quyền tồn tại. Tuy nhiên, QBM và quyền hưởng dụng có những điểm khác biệt nhất định như sau:

Về đối tượng quyền, QBM có đối tượng liên quan đến đất đai, chính xác hơn là không gian của đất đai theo chiều dọc bao gồm phần phía trên mặt đất và phần phía dưới lòng đất. Những không gian này là cơ sở để chủ thể có QBM tiến hành xây dựng các công trình hoặc gieo cấy, trồng trọt và xác lập quyền sở hữu đối với các tài sản hình thành từ những hoạt động này. Trong khi đó, quyền hưởng dụng có phạm vi đối tượng rộng hơn khi có thể được áp dụng đối với bất kỳ loại tài sản nào, bao gồm cả động sản và bất động sản, cả tài sản hữu hình và tài sản vô hình⁴⁵. Quan điểm này đã được ghi nhận ở trong pháp luật của một số quốc gia trên thế giới. Theo quy định tại Điều 581 BLDS thì “Quyền hưởng hoa lợi, lợi tức có thể được xác lập đối với bất cứ loại tài sản nào, dù là động sản hay bất động sản”⁴⁶. Hay theo quy định tại Điều 510 BLDS Áo thì “đối tượng của quyền hưởng dụng có thể bao gồm cả những tài sản tiêu hao và quyền tài sản”.

Về chủ thể quyền, vốn bản chất QBM chia nhỏ đất đai thành các khoảng không gian khác nhau, mỗi không gian này lại có thể được trao cho một hoặc một số chủ thể để khai thác nhằm tận dụng tối đa giá trị sử dụng của đất đai. Do vậy, cùng một lúc có thể tồn tại nhiều chủ thể có QBM khác nhau trên cùng phạm vi đất đai thuộc quyền sử dụng của một chủ thể. Tuy nhiên, đối với quyền hưởng dụng thì tại một thời điểm không thể có trường hợp nhiều chủ thể cùng nhau thực hiện quyền hưởng dụng trên một tài sản được. Điều này xuất phát từ bản chất của quyền hưởng dụng là quyền khai thác công dụng và hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản. Nếu nhiều chủ thể cùng thực hiện các quyền trong phạm vi quyền hưởng dụng thì sẽ dẫn đến vấn đề đó là chính những chủ thể này sẽ tự hạn chế các quyền của nhau, từ đó tạo ra sự mâu thuẫn, xung đột về lợi ích. Để hạn chế những xung đột này, các chủ thể bắt buộc phải thực hiện

45. Xem thêm: Ngô Huy Cương (2010), “Ý tưởng về chế định quyền hưởng dụng trong Bộ luật dân sự tương lai của Việt Nam”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 17, tháng 9/2010, tr. 30.

46. Bản dịch Bộ luật dân sự Pháp, Nxb Tư pháp, 2005.

quyền của mình theo thứ tự chứ không thể cùng nhau khai thác quyền tại một thời điểm. Do vậy, quyền hưởng dụng sẽ luôn gắn liền với một chủ thể xác định và chỉ có chủ thể này mới được thực hiện quyền hưởng dụng đối với tài sản tại thời điểm đó⁴⁷.

Về thời hạn quyền, thời hạn của QBM có thể được xác định theo nội dung của giao dịch dân sự hoặc theo quy định pháp luật. Mặc dù vậy, do QBM là quyền phái sinh từ QSDĐ, do vậy thời hạn của QBM sẽ bị phụ thuộc vào thời hạn của QSDĐ, nghĩa là dù xác định theo căn cứ nào đi chăng nữa, thời hạn của QBM không được phép vượt quá thời hạn của QSDĐ. Nhưng nhìn chung, thời hạn của QBM thường mang tính chất dài hạn để tạo sự yên tâm cho hoạt động đầu tư, tạo lập các tài sản trên không gian QBM và thu lợi ích từ các tài sản này. Trong khi đó, thời hạn của quyền hưởng dụng, bên cạnh được ghi nhận theo giao dịch dân sự hoặc quy định pháp luật tương tự như QBM, còn có thể được xác định dựa trên vòng đời của các chủ thể như cá nhân hoặc pháp nhân. Điều này được lý giải trước hết từ tính chất gắn liền với nhân thân của một chủ thể của quyền hưởng dụng. Tại một thời điểm nhất định, chỉ có một chủ thể duy nhất được quyền hưởng dụng với tài sản. Do vậy, nếu chủ thể chết nếu là cá nhân, chấm dứt tồn tại nếu là pháp nhân thì đó được xem là căn cứ để chấm dứt hưởng dụng của chủ thể này năng lực chủ thể không còn nữa. Từ đó, thời hạn của quyền hưởng dụng được xem là không tồn tại vĩnh viễn do vòng đời của chủ thể luôn là hữu hạn. Tính chất này được đưa ra để nhằm mục đích khôi phục lại quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức cho chủ sở hữu tài sản khi hết thời hạn hưởng dụng. Nếu thời hạn hưởng dụng là vĩnh viễn thì đồng nghĩa với việc chủ sở hữu sẽ mất đi quyền sử dụng với tài sản của mình và khi đó, dù có quyền định đoạt về mặt pháp lý thì cũng rất khó để người này thực hiện được quyền này trên thực tế, từ đó không bảo đảm quyền lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu đối với tài sản. Vì thế, việc ghi nhận sự giới hạn về thời gian hưởng dụng là cách thức tạo ra sự cân bằng lợi ích giữa chủ sở hữu tài sản và người hưởng dụng.

Về nội dung quyền, chủ thể có QBM chỉ được sử dụng các khoảng không gian của đất liên quan đến các hoạt động như gieo cấy trồng trọt hoặc xây dựng các công trình hoặc tạo dựng tài sản gắn liền với đất. Người có QBM sẽ được trao

47. Nguyễn Minh Oanh (2018, chủ biên), tltđ, tr. 259.

quyền đối với từng phần không gian của đất đai chứ không phải là toàn bộ phần đất đó. Đất đai lúc này chỉ là công cụ để tạo lập nên các tài sản khác và xác lập quyền đối với những tài sản này mới là mục đích sau cùng của chủ thể có QBM. Với người có quyền hưởng dụng, họ được phép khai thác công dụng, tính năng của tài sản cũng như thu hoa lợi, lợi tức từ tài sản. Theo đó, họ có thể trực tiếp tự mình khai thác tài sản theo đúng chức năng của tài sản đó nhằm phục vụ cho lợi ích của mình, tự mình thu hoa lợi phát sinh từ tài sản gốc hoặc giao cho người thứ ba sử dụng để thụ hưởng hoa lợi, lợi tức. Như vậy, có thể thấy rằng nội dung quyền hưởng dụng có nội hàm rộng hơn so với QBM vì việc khai thác tài sản của quyền hưởng dụng được nhìn nhận một cách bao quát trên phạm vi toàn bộ tài sản nói chung chứ không bị giới hạn bởi từng phần không gian của đất đai giống như nội dung của QBM.

Về chuyển giao quyền, đứng ở góc độ lý luận thì vẫn còn tồn tại những quan điểm về bản chất của QBM và quyền hưởng dụng có được chuyển giao hay không, có là tài sản trong các giao dịch dân sự không hay chỉ là quyền đối với tài sản và không thể là đối tượng trong các giao dịch. Tuy nhiên, các quy định pháp luật hiện nay của Việt Nam cũng như nhiều quốc gia trên thế giới đều thừa nhận tính chuyển giao được của những loại quyền này. Trong đó tại Việt Nam, quyền hưởng dụng được ghi nhận rằng có thể cho thuê⁴⁸, còn QBM chỉ quy định chung rằng có thể được chuyển giao toàn bộ hoặc một phần, chứ không liệt kê cụ thể các loại giao dịch chuyển QBM⁴⁹.

1.3. Phân loại quyền bề mặt

Việc phân loại QBM có ý nghĩa quan trọng cả về phương diện lý luận và thực tiễn. Trước hết, phân loại giúp làm rõ căn cứ hình thành, đối tượng tác động, mục đích khai thác và nội dung quyền năng của từng loại QBM, qua đó xác định chính xác tư cách pháp lý của các chủ thể và giới hạn quyền, nghĩa vụ trong quan hệ pháp luật liên quan. Đồng thời, đây là cơ sở để phân biệt QBM với các chế định tương tự như QSDĐ, quyền thuê tài sản hoặc địa dịch, góp phần hạn chế nhầm lẫn trong áp dụng pháp luật và giải quyết tranh chấp.

48. Khoản 3 Điều 261 BLDS 2015.

49. Khoản 3 Điều 271 BLDS 2015.

Bên cạnh đó, việc phân loại tạo điều kiện nghiên cứu sâu hơn về cơ chế xác lập, thực hiện, chuyển giao, chấm dứt và bảo vệ QBM đối với từng trường hợp cụ thể, từ đó nhận diện những khoảng trống và bất cập của pháp luật hiện hành để đề xuất giải pháp hoàn thiện phù hợp. Về mặt thực tiễn, việc xác định đúng loại QBM hỗ trợ hoạt động đăng ký, định giá, giao dịch và giải quyết tranh chấp, góp phần bảo đảm tính minh bạch, an toàn pháp lý và nâng cao hiệu quả khai thác nguồn lực đất đai trong bối cảnh phát triển kinh tế thị trường hiện nay.

1.3.1. Căn cứ theo mục đích khai thác, sử dụng

Phân loại QBM theo mục đích khai thác, sử dụng là cách phân chia dựa trên mục tiêu kinh tế và nhu cầu thực tế của chủ thể khi khai thác quyền đối với đất thuộc quyền của người khác. Tiêu chí này có ý nghĩa quan trọng cả về phương diện lý luận và thực tiễn. Về lý luận, việc phân loại giúp nhận diện bản chất kinh tế - pháp lý của từng loại QBM, làm cơ sở nghiên cứu cơ chế xác lập, thực hiện, chuyển giao và chấm dứt quyền; đồng thời hỗ trợ xây dựng các quy định pháp luật phù hợp với từng nhu cầu khai thác cụ thể. Về thực tiễn, việc xác định đúng mục đích sử dụng góp phần nâng cao hiệu quả quản lý đất đai, kiểm soát việc sử dụng tài nguyên, xác định phạm vi quyền và nghĩa vụ của chủ thể, cũng như áp dụng cơ chế bảo vệ quyền phù hợp khi phát sinh tranh chấp. Căn cứ vào mục đích khai thác, sử dụng, QBM có thể được chia thành ba nhóm cơ bản: QBM nhằm mục đích xây dựng công trình; QBM nhằm mục đích canh tác, sản xuất nông nghiệp; và QBM nhằm mục đích khai thác hỗn hợp.

**** Quyền bề mặt được khai thác vào mục đích xây dựng công trình***

Quyền bề mặt nhằm mục đích xây dựng công trình cho phép chủ thể xây dựng và sở hữu nhà ở, công trình kiến trúc trên đất của người khác mà không cần có quyền sở hữu đối với đất. Đây là hình thức có ý nghĩa đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản, nhất là tại các khu vực đô thị có giá trị đất cao, góp phần khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai mà vẫn bảo đảm quyền lợi của chủ sử dụng đất. Việc phân loại QBM theo mục đích xây dựng công trình giúp xác định rõ phạm vi quyền, nghĩa vụ của các bên, đồng thời hỗ trợ công tác quản lý quy hoạch và sử dụng đất hợp lý. Theo Điều 265 BLDS Nhật Bản, người có QBM được sử dụng đất của người khác để sở hữu công trình xây dựng; trên thực tế, nhiều tòa nhà cao tầng được

xây dựng trên đất thuê dài hạn thông qua QBM. Việc hoàn thiện cơ chế pháp lý đối với loại QBM này sẽ góp phần bảo đảm ổn định pháp lý, thúc đẩy phát triển hạ tầng, nhà ở và đô thị theo hướng bền vững.

*** *Quyền bề mặt được khai thác vào mục đích canh tác***

Điều 265 BLDS Nhật Bản cũng quy định người có QBM có QSDĐ của người khác để trồng cây trên đất đó. Người có QBM có quyền sử dụng mặt đất để thực hiện các hoạt động sản xuất nông nghiệp như trồng cây ăn quả, cây công nghiệp, hoặc rừng. Ở các nước có nền kinh tế nông nghiệp mạnh như Brazil và Ấn Độ, QBM để trồng cây được áp dụng rộng rãi để đảm bảo quyền tiếp cận đất đai cho nông dân không có đất, từ đó thúc đẩy phát triển kinh tế nông thôn. Ở Ấn Độ, chính phủ triển khai các chính sách cấp QBM đối với đất nông nghiệp nhằm khuyến khích các hộ nông dân nhỏ lẻ tiếp cận đất canh tác và phát triển kinh tế địa phương, minh bạch, rõ ràng về quyền lợi của người nông dân khi sử dụng đất để tạo tâm lý yên tâm, tập trung đầu tư cải tạo đất đai và chuyển dịch cơ cấu kinh tế, nâng cao hiệu quả sử dụng đất⁵⁰.

Thực tế cho thấy, QBM để canh tác được sử dụng hiệu quả tại nhiều nơi. Ví dụ, tại Việt Nam, các doanh nghiệp sản xuất cao su hoặc cây công nghiệp thường thuê đất từ nhà nước hoặc chủ đất tư nhân theo mô hình QBM để phát triển vùng nguyên liệu. Việc phân loại QBM theo mục đích canh tác giúp làm rõ trách nhiệm của người sử dụng đất và hạn chế nguy cơ lạm dụng đất đai cho các mục đích không phù hợp. Điều này không chỉ đảm bảo tính bền vững trong sử dụng tài nguyên đất mà còn góp phần vào phát triển kinh tế nông nghiệp dài hạn. Nhờ có sự phân định rõ ràng, các bên tham gia có thể yên tâm đầu tư vào sản xuất mà không lo bị mất quyền khai thác giữa chừng.

*** *Quyền bề mặt được khai thác vào mục đích hỗn hợp***

Quyền bề mặt hỗn hợp cho phép kết hợp nhiều mục đích sử dụng trên cùng một diện tích đất, Ví dụ: như vừa xây dựng công trình vừa tiến hành trồng trọt. Đây là một mô hình sử dụng đất linh hoạt, giúp tối ưu hóa tài nguyên đất đai và gia tăng giá trị kinh tế cho cả chủ sở hữu đất và người sử dụng QBM.

50. Minh Huệ (2015), Chính sách của Ấn Độ đối với nông nghiệp, nông dân và kinh nghiệm có thể tham khảo cho Việt Nam, Tạp chí Cộng sản điện tử, (link bài viết: <https://tapchicongsan.org.vn/web/guest/nong-nghiep-nong-dan-nong-thon/-/2018/33777/chinh-sach-cua-an-do-doi-voi-nong-nghiep%2C-nong-dan-va-kinh-nghiem-co-the-tham-khao-cho-viet-nam.aspx>), đăng ngày 11/06/2015.

Trên thực tiễn, QBM hỗn hợp thường được áp dụng trong các dự án phát triển bền vững, nơi kết hợp các yếu tố nông nghiệp, công nghiệp và đô thị hóa. Ví dụ, tại Nhật Bản, nhiều dự án phát triển khu dân cư kết hợp với khu vườn xanh nhằm tạo không gian sống gần gũi với thiên nhiên, đồng thời tối ưu hóa diện tích đất đô thị. Tại Hà Lan, chính phủ khuyến khích mô hình nông nghiệp đô thị, nghĩa là có thể canh tác tại bất kỳ nơi nào trong thành phố hay ngoại ô, tại các khu vườn công cộng, trên mái các tòa nhà, các khu đất trống trong nội đô, ban công hay diện tích trống của nhà ở, đất tư nhân hay công cộng, sân bệnh viện, trường học, nông trại ngoài trời hay nhà kính, miễn đảm bảo các điều kiện về ánh sáng, nhiệt độ, độ ẩm và dưỡng chất. Tại Mỹ, Tòa nhà Rotunda ở ga số 3 của sân bay quốc tế O'Hare ở Chicago xây dựng 26 tháp khí canh vào năm 2011, sử dụng nước và dưỡng chất từ khâu xử lý nước thải của tòa nhà, không sử dụng phân bón và hóa chất. Sản phẩm thu hoạch được cung cấp cho bữa ăn của hành khách⁵¹.

Quyền bề mặt hỗn hợp giúp khai thác tối đa giá trị của đất đai, tạo nguồn thu đa dạng cho chủ thể có quyền và nâng cao tính bền vững của các dự án đầu tư. Mô hình này còn góp phần thúc đẩy phát triển đô thị thông minh, sử dụng hiệu quả tài nguyên và giảm tác động tiêu cực đến môi trường. Tuy nhiên, việc triển khai QBM hỗn hợp cũng đặt ra yêu cầu về quy hoạch và cơ chế quản lý chặt chẽ nhằm tránh tình trạng khai thác quá mức hoặc sử dụng sai mục đích. Vì vậy, cần xây dựng hành lang pháp lý rõ ràng, đồng thời bảo đảm sự phối hợp hiệu quả giữa cơ quan quản lý nhà nước, nhà đầu tư và các chủ thể liên quan để phát huy giá trị của loại hình QBM này.

1.3.2. Căn cứ theo thời hạn của quyền bề mặt

Phân loại QBM theo thời hạn là cách phân chia dựa trên khoảng thời gian tồn tại và hiệu lực của quyền, qua đó xác định mức độ ổn định của quan hệ pháp lý giữa người có QBM và chủ thể có QSDĐ. Về lý luận, tiêu chí này giúp làm rõ đặc điểm pháp lý của từng loại QBM, đồng thời là cơ sở nghiên cứu cơ chế xác lập, thực hiện, chuyển giao và chấm dứt quyền; thời hạn của QBM cũng ảnh hưởng trực tiếp đến giá trị kinh tế, khả năng đầu tư và cơ chế bảo vệ quyền của các chủ thể liên quan. Về

51. Anh Đức - Viết Cừu (2024), “Những quốc gia đang áp dụng hiệu quả mô hình nông nghiệp đô thị vào thực tiễn”, *Tạp chí điện tử Sinh thái nông nghiệp*, ngày 10/06/2024.

thực tiễn, việc xác định thời hạn QBM hỗ trợ quản lý hiệu quả việc khai thác, sử dụng đất và là căn cứ để đánh giá tính ổn định, khả năng thu hồi vốn của hoạt động đầu tư. Theo pháp luật Việt Nam, thời hạn QBM được xác định theo luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc nhưng không vượt quá thời hạn của QSDĐ; trên cơ sở đó, QBM được chia thành hai loại cơ bản là QBM có thời hạn xác định và QBM không xác định thời hạn.

**** Quyền bề mặt có thời hạn xác định***

Quyền bề mặt có thời hạn xác định là loại QBM được xác định rõ ràng về thời gian tồn tại thông qua hợp đồng hoặc quy định của pháp luật. Thời hạn này có thể kéo dài từ 10 năm, 20 năm hoặc nhiều hơn, tùy thuộc vào thỏa thuận giữa các bên và các quy định pháp lý của từng quốc gia. Việc giới hạn thời gian giúp đảm bảo tính linh hoạt trong quản lý đất đai, đồng thời bảo vệ quyền lợi của cả chủ sở hữu đất và người có QBM.

Tại Việt Nam, các dự án bất động sản thường được cấp QSDĐ thông qua hợp đồng thuê theo thời hạn không quá 50 năm. Đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất không quá 70 năm⁵². Thời hạn của QBM không được vượt quá thời hạn của QSDĐ nên cũng được quy định liên quan đến khoảng thời gian đã được đề cập. Điều này giúp các doanh nghiệp có đủ thời gian thu hồi vốn và phát triển dự án mà không ảnh hưởng đến quyền quản lý lâu dài của Nhà nước.

Lợi ích của QBM có thời hạn xác định bao gồm sự rõ ràng về quyền lợi và nghĩa vụ của các bên, đảm bảo tính minh bạch trong giao dịch bất động sản, và giúp nhà nước kiểm soát hiệu quả việc sử dụng đất. Tuy nhiên, hạn chế của hình thức này là khi thời hạn kết thúc, QBM sẽ chấm dứt hoặc phải gia hạn, có thể gây khó khăn cho các dự án dài hạn nếu không có chính sách phù hợp.

**** Quyền bề mặt không xác định thời hạn***

Điều 270 BLDS 2015 quy định trường hợp thỏa thuận hoặc di chúc không xác định thời hạn của QBM thì mỗi bên có quyền chấm dứt quyền này bất cứ lúc

52. Ngô Doanh (2024), “Thực trạng pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp”, *Tạp chí Dân chủ và pháp luật điện tử*, ngày 15/4/2024.

nào nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên kia biết trước ít nhất là 06 tháng. Có thể hiểu, theo thỏa thuận của các bên hoặc di chúc, QBM có thể không xác định thời hạn.

Quyền bề mặt không thời hạn cho phép người có QSDĐ lâu dài mà không bị giới hạn bởi thời gian cụ thể. Điều này tạo ra sự linh hoạt cho bên sử dụng QBM trong việc đầu tư và khai thác đất đai một cách dài hạn. Tuy nhiên, nhược điểm của hình thức này là có thể gây bất lợi cho chủ sở hữu đất nếu không có cơ chế kiểm soát hợp lý, dẫn đến việc sử dụng đất không hiệu quả hoặc gây khó khăn trong quản lý tài sản lâu dài. Để tránh rủi ro phát sinh tranh chấp, các bên cần có những cam kết rõ ràng về điều kiện chấm dứt QBM và phương thức bồi thường nếu có.

1.3.3. Căn cứ theo căn cứ xác lập

Phân loại QBM theo căn cứ xác lập là cách phân chia dựa trên cơ sở mà QBM được hình thành. Việc xác định rõ hình thức xác lập giúp đảm bảo tính pháp lý của QBM, từ đó tạo điều kiện thuận lợi cho các bên thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình một cách minh bạch, tránh tranh chấp. Theo quy định tại Điều 268 BLDS 2015, QBM được xác lập theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc. Mỗi căn cứ xác lập đều có đặc điểm riêng, phản ánh sự linh hoạt của hệ thống pháp luật trong việc điều chỉnh quan hệ tài sản liên quan đến QBM.

**** Quyền bề mặt xác lập theo di chúc***

Không chỉ ở Việt Nam, một số quốc gia như Anh, Mỹ và nhiều nước châu Âu, từ lâu di chúc đã có thể được sử dụng để chuyển giao QBM cho người thừa kế hoặc các tổ chức từ thiện. QBM có thể được xác lập thông qua di chúc, đây là cách thức giúp tôn trọng ý chí của chủ sở hữu tài sản trong việc định đoạt bất động sản sau khi qua đời. Di chúc thể hiện mong muốn của chủ sở hữu trong việc cho phép cá nhân hoặc tổ chức khác tiếp tục khai thác và sử dụng đất theo mục đích cụ thể, đảm bảo sự tiếp nối giá trị kinh tế của tài sản.

Việc xác lập QBM theo di chúc giúp tối ưu hóa việc sử dụng đất, đặc biệt khi chủ sở hữu mong muốn tài sản đất đai tiếp tục được khai thác một cách hiệu quả thay vì để lại tài sản bị bỏ hoang hoặc phân tán không hợp lý. Nhiều cá nhân và tổ chức, đặc biệt là những người hoạt động trong lĩnh vực nông nghiệp, công nghiệp

hoặc bất động sản, mong muốn truyền lại QSDĐ một cách có tổ chức để đảm bảo sự ổn định và phát triển dài hạn.

Trong một số hệ thống pháp luật, QBM theo di chúc được bảo vệ nghiêm ngặt nhằm đảm bảo rằng ý chí của người lập di chúc được thực hiện đúng. Do đó, việc xác lập QBM theo di chúc cũng ngày càng phổ biến, đặc biệt trong các gia đình có tài sản là QSDĐ có giá trị lớn. Nhiều chủ sở hữu lựa chọn để lại QBM cho doanh nghiệp, tổ chức từ thiện hoặc các cá nhân có khả năng khai thác đất hiệu quả, thay vì để tài sản bị phân tán hoặc sử dụng không đúng mục đích. Lợi ích của hình thức này là giúp đảm bảo tính liên tục trong sử dụng đất, tránh tình trạng bỏ hoang hoặc sử dụng đất không hiệu quả. Đồng thời, nó cũng tạo điều kiện cho việc kế thừa và phát triển kinh tế lâu dài, đảm bảo tài sản đất đai không bị lãng phí mà tiếp tục đóng góp vào nền kinh tế.

**** Quyền bề mặt được xác lập theo thỏa thuận***

Đây là hình thức phổ biến nhất trong thực tiễn, được thực hiện thông qua hợp đồng. Hình thức này thể hiện sự tôn trọng tối đa đối với quyền tự do ý chí của các chủ thể, cho phép họ tự do thỏa thuận về thời hạn, điều kiện sử dụng và các nghĩa vụ liên quan đến QBM. Việc xác lập QBM theo thỏa thuận không chỉ giúp các bên chủ động trong việc quản lý tài sản của mình mà còn tạo điều kiện cho các giao dịch bất động sản linh hoạt, phù hợp với nhu cầu thực tế của thị trường. Sự tôn trọng quyền tự do ý chí trong hình thức này đảm bảo rằng chủ sở hữu đất và bên có QBM đều có thể đạt được lợi ích tối đa từ tài sản đất đai.

Hiện nay, quy định về việc xác lập QBM chỉ được quy định tại Điều 268 BLDS mà chưa có văn bản hướng dẫn nên thực tiễn còn gặp nhiều bất cập, đặc biệt đối với các hợp đồng ghi nhận căn cứ xác lập QBM theo thỏa thuận. So với các tài sản thông thường khác thì QSDĐ là một tài sản đặc biệt với nhiều đặc điểm riêng nên ngoài quy chế pháp lý điều chỉnh chung về hợp đồng thuê tài sản thì hợp đồng thuê QSDĐ còn được điều chỉnh bởi cơ chế pháp lý chuyên ngành, bao gồm BLDS, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành. Theo quy định tại Điều 268 nêu trên thì thỏa thuận được hiểu là việc xác lập, thay đổi hay chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự là một hợp đồng nhưng không thể xác định hợp đồng đó là loại hợp đồng chuyển nhượng, cho mượn, tặng cho

hay cho thuê. Mặt khác, cũng là cho thuê QSDĐ nhưng nếu theo Luật kinh doanh bất động sản thì thời điểm các bên bị ràng buộc pháp lý hoàn toàn khác với thời điểm do Luật đất đai quy định nên khi xảy ra tranh chấp xảy sẽ khó khăn trong việc áp dụng văn bản pháp luật⁵³. Để có cơ sở pháp lý và tạo điều kiện cho các chủ thể có thể khai thác triệt để các công năng của đất đai một cách hợp lý, cần có văn bản hướng dẫn về các hình thức chuyển giao QBM, trong đó có hợp đồng có đối tượng là QBM.

**** Quyền bề mặt theo quy định của pháp luật***

Bên cạnh hình thức xác lập theo thỏa thuận và di chúc, QBM còn có thể được xác lập theo quy định của luật. Tuy có quy định về căn cứ xác lập QBM theo luật định nhưng BLDS 2015 lại không có cụ thể điều luật nào quy định trường hợp nào là xác lập theo luật. Nếu nhìn nhận đây là quyền của chủ thể đối với mặt đất, mặt nước, khoảng không gian phía trên mặt đất, mặt nước và lòng đất thuộc sở hữu của chủ thể khác thì một số luật khác của Việt Nam đã có quy định từ trước. Đơn cử Điều 255 Luật Đất đai 2024 quy định chuyển tiếp về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất mang đặc điểm pháp lý của QBM. Khi đó, QBM có thể được xác lập theo quyết định giao đất hoặc cho thuê đất của Nhà nước đối với các tổ chức kinh tế, doanh nghiệp hoặc cá nhân có nhu cầu khai thác và sử dụng đất hợp pháp.

Việc xác lập QBM theo quy định của pháp luật thường đi kèm với các điều kiện cụ thể, bao gồm thời gian sử dụng, mục đích sử dụng đất và nghĩa vụ của bên được cấp quyền. Điều này giúp đảm bảo việc sử dụng đất một cách hợp lý, tránh tình trạng chiếm dụng đất trái phép hoặc sử dụng đất không hiệu quả, đồng thời vẫn đảm bảo quyền của chủ thể có QBM.

1.3.4. Căn cứ theo đối tượng tác động

Phân loại QBM theo đối tượng tác động là cách tiếp cận dựa trên loại tài sản chịu tác động của QBM. Cách phân loại này giúp xác định phạm vi áp dụng của QBM trong các lĩnh vực khác nhau của đời sống kinh tế và xã hội, đồng thời tạo điều kiện để quy định pháp lý phù hợp với từng loại tài sản cụ thể. Trong thực tiễn, QBM có thể được áp dụng cho nhiều đối tượng tài sản khác nhau, nhưng phổ biến

53. Chu Minh Đức (2022), “Một số vấn đề về cho thuê quyền bề mặt theo quy định của pháp luật hiện hành”, *Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử*, ngày 07/04/2022

nhất là QBM trên đất và QBM trên mặt nước. Mỗi loại có đặc điểm riêng, phản ánh nhu cầu khai thác tài sản một cách linh hoạt và hiệu quả.

**** Quyền bề mặt trên bề mặt đất***

Quyền bề mặt xác lập trên bề mặt đất là loại phổ biến nhất, cho phép người có quyền sử dụng bề mặt đất của người khác để xây dựng công trình hoặc thực hiện các hoạt động sản xuất, kinh doanh. Quyền này có thể áp dụng cho cả đất đô thị và đất nông nghiệp, tùy thuộc vào mục đích khai thác. Tại nhiều quốc gia, QBM trên đất được sử dụng rộng rãi trong các dự án bất động sản nhằm tối ưu hóa khai thác đất mà không làm thay đổi quyền sở hữu đất gốc, đơn cử như QBM được cấp trong thời gian dài cho các nhà đầu tư phát triển dự án thương mại hoặc khu dân cư mà không cần phải sở hữu đất. Bên cạnh đó, QBM trên đất cũng được áp dụng trong các dự án khu công nghiệp, nơi doanh nghiệp có thể thuê đất dài hạn để phát triển nhà xưởng mà không cần mua đất. Lợi ích của QBM trên đất bao gồm việc tối ưu hóa sử dụng tài nguyên đất, tạo điều kiện cho phát triển đô thị và kinh tế mà không cần thay đổi quyền sở hữu đất gốc trong bối cảnh gia tăng dân số và nhu cầu sử dụng, khai thác diện tích đất ngày càng tăng cao.

**** Quyền bề mặt trên mặt nước***

Quyền bề mặt trên mặt nước là loại QBM cho phép người có quyền khai thác tài nguyên hoặc xây dựng công trình trên mặt nước, ví dụ như: ao, hồ, sông hoặc biển. Quyền này thường được áp dụng trong các ngành như nuôi trồng thủy sản, khai thác tài nguyên nước hoặc phát triển các công trình nổi. Tại các nước phát triển, QBM trên mặt nước được sử dụng rộng rãi để phát triển các dự án nhà nổi, giúp tối ưu hóa không gian sống ở các khu vực đô thị có mật độ dân cư cao. QBM với đối tượng chịu quyền này cũng được áp dụng cho các dự án nuôi trồng thủy sản và khai thác nguồn lợi từ biển, đặc biệt là trong lĩnh vực thủy sản công nghệ cao. Về mặt pháp lý, QBM trên mặt nước thường chịu sự điều chỉnh nghiêm ngặt hơn so với QBM trên đất, do liên quan đến các yếu tố môi trường và bảo vệ tài nguyên nước như Luật Bảo vệ môi trường, Luật Tài nguyên nước,... Các quy định về QBM trên mặt nước còn chưa được phát triển đầy đủ, tuy nhiên đã có những chính sách cho phép khai thác mặt nước cho các mục đích kinh tế, như các dự án phát triển du lịch

sinh thái hoặc điện mặt trời nổi. Việc phân loại QBM theo đối tượng chịu quyền giúp làm rõ phạm vi áp dụng và bảo vệ lợi ích của các bên liên quan, đồng thời hỗ trợ trong việc xây dựng chính sách pháp lý phù hợp với từng loại tài sản. Sự phát triển của QBM trên cả đất và mặt nước góp phần quan trọng vào việc khai thác tài nguyên hợp lý, thúc đẩy kinh tế và bảo vệ môi trường.

**** Quyền bề mặt đối với không gian trong lòng đất (hay dưới bề mặt đất)***

Quyền bề mặt đối với không gian trong lòng đất là một dạng đặc thù của QBM, cho phép chủ thể khai thác phần không gian ngầm thuộc đất của người khác để xây dựng, sử dụng công trình ngầm hoặc phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh. Loại QBM này ngày càng có ý nghĩa trong bối cảnh đô thị hóa mạnh mẽ, thể hiện qua việc phát triển bãi đỗ xe ngầm, tàu điện ngầm, hầm đi bộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật. Do đặc thù của không gian ngầm, pháp luật cần quy định rõ phạm vi, giới hạn và ranh giới khai thác thông qua hồ sơ kỹ thuật, bản đồ không gian 3D nhằm tránh chồng lấn quyền và hạn chế tranh chấp. Đồng thời, việc xác lập và thực hiện QBM đối với không gian trong lòng đất phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch, yêu cầu bảo vệ môi trường, an toàn công trình và lợi ích công cộng. Việc đăng ký, quản lý QBM gắn với cơ sở dữ liệu về không gian ngầm cũng là điều kiện cần thiết để nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước và bảo đảm tính minh bạch trong giao dịch.

**** Quyền bề mặt đối với khoảng không gian trên bề mặt đất***

Quyền bề mặt trên khoảng không gian trên bề mặt đất là loại QBM cho phép chủ thể khai thác phần không gian phía trên đất của người khác để xây dựng, sử dụng các công trình như nhà cao tầng, chung cư, cầu vượt, đường sắt trên cao hoặc các công trình giao thông công cộng, phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt. Trên thực tế, nhiều quốc gia đã khai thác hiệu quả loại không gian này nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị và tối ưu hóa quỹ đất tại các khu vực có mật độ dân cư cao. Tuy nhiên, việc thực hiện QBM đối với khoảng không gian trên mặt đất phải tuân thủ các giới hạn pháp lý về chiều cao xây dựng, an toàn công trình và các quy định liên quan đến sân bay, hạ tầng kỹ thuật hoặc công trình công cộng đặc thù. Việc phân loại QBM theo đối tượng chịu quyền giúp xác định rõ phạm vi khai thác, bảo đảm hài hòa lợi ích giữa các chủ thể và là cơ sở

để xây dựng cơ chế pháp lý phù hợp, góp phần sử dụng hiệu quả tài nguyên không gian và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội bền vững.

1.4. Vị trí, vai trò của quy định về quyền bề mặt

1.4.1. Vị trí của quyền bề mặt trong hệ thống vật quyền

Thứ nhất, QBM là một loại vật quyền hạn chế.

Dựa vào mối quan hệ của chủ thể có quyền với tài sản, vật quyền có thể được phân loại thành quyền sở hữu và các vật quyền khác⁵⁴. Theo đó, cách phân loại này nhìn nhận về khía cạnh phạm vi khai thác quyền của các chủ thể trên một tài sản. Đối với quyền sở hữu, đây được coi là vật quyền trọn vẹn và hoàn hảo nhất, xuất phát từ việc chủ sở hữu luôn là người có quyền năng đầy đủ nhất với tài sản của mình, bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản. Còn các vật quyền khác được coi là những vật quyền hạn chế do đây là quyền mà chủ thể có được trên tài sản thuộc sở hữu của người khác. Từ đó, họ chỉ được trao những quyền này dựa trên những căn cứ xác lập nhất định và vẫn phải tôn trọng quyền tuyệt đối và cao nhất của chủ sở hữu. QBM là một loại vật quyền hạn chế do chủ thể có QBM không có toàn bộ quyền năng chiếm hữu, sử dụng, định đoạt đất đai theo ý chí của mình mà chỉ có quyền tạo lập các tài sản gắn liền với đất ở phần không gian ở phía trên hoặc phía dưới mảnh đất đó.

Đây là nhóm vật quyền cho phép chủ thể mang quyền hưởng các lợi ích từ tài sản dựa trên việc tự mình khai thác công dụng, tính năng của tài sản hoặc hưởng các lợi ích phái sinh từ tài sản đó mang lại. Với chủ thể có QBM, lợi ích mà chủ thể này hướng tới chính là các tài sản gắn liền với đất được hình thành trong phạm vi không gian ở phía trên hoặc phía dưới mảnh đất này. Mục đích của các chủ thể này không phải nhằm khai thác giá trị của đất đai mà coi đất đai là công cụ để xác lập quyền sở hữu đối với các tài sản phát sinh từ đất đai. Ví dụ quyền gieo trồng, canh tác trên đất đai thì chủ thể có quyền được hưởng các hoa màu hay sản phẩm nông nghiệp thu được từ đó hoặc với quyền xây dựng công trình thì các công trình được tạo lập thuộc quyền sở hữu của chủ thể mang quyền. Điều này khá tương đồng với

54. Nguyễn Minh Oanh (chủ biên) (2018), *Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại*, Sách chuyên khảo, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội, tr. 31.

nội dung của quyền hưởng dụng (the right to usufruct) khi quyền này cũng mang lại những lợi ích từ tài sản của chủ thể khác cho người có quyền, mặc dù quyền hưởng dụng có phạm vi rộng hơn so với QBM. Cụ thể, quyền hưởng dụng hướng tới cả việc khai thác chính tài sản đó để mang lại lợi ích cho bản thân, nghĩa là nhắm đến giá trị sử dụng của tài sản và hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản đó. Còn chủ thể có QBM chủ yếu có mục đích tạo lập và sở hữu tài sản phái sinh từ đất đai, tương tự như khía cạnh thu hoa lợi, lợi tức từ tài sản gốc của quyền hưởng dụng.

Thứ hai, QBM là một loại vật quyền phái sinh trên cơ sở vật quyền gốc là quyền sở hữu.

Trong đó, vật quyền gốc, hay còn là vật quyền chính được hiểu là loại vật quyền có trước, là cơ sở để hình thành nên các vật quyền khác. Từ góc độ này, quyền sở hữu luôn được nhìn nhận là vật quyền gốc hay vật quyền chính vì chỉ khi một chủ thể xác lập quyền sở hữu đối với một tài sản thì mới là nền tảng để tạo lập các vật quyền còn lại. Nói cách khác, các vật quyền phái sinh được tạo ra trên cơ sở tách một phần quyền của chủ sở hữu để trao quyền đó cho các chủ thể khác. Trong các loại tài sản, đất đai được xem là một trong những tài sản quan trọng và có giá trị lớn nhất. Quyền sở hữu đất đai vì vậy thường được trao cho một chủ thể đặc biệt đó chính là Nhà nước để thực hiện các hoạt động quản lý nhà nước. Tuy nhiên, tùy vào bối cảnh chính trị - kinh tế - xã hội của từng quốc gia mà quyền sở hữu đất đai có thể được trao cho các cá nhân, tổ chức khác trong xã hội. Đất đai cũng là một tài sản đặc biệt khi được coi là một tư liệu sản xuất, một công cụ tạo ra các tài sản gắn liền với đất mang lại lợi ích cho các chủ thể.

Một trong những nguyên tắc nổi tiếng của pháp luật La mã xuất phát từ quyền sở hữu đất có tên gọi *Superficies solo cedit*⁵⁵, còn được hiểu là tất cả mọi tài sản hình thành từ đất đều thuộc quyền sở hữu của chủ sở hữu đất. Đất đai lúc này được coi là tài sản chính, là cơ sở tạo lập nên các tài sản khác gắn liền với đất nên các tài sản này cũng phải thuộc sở hữu của chủ sở hữu của tài sản chính. Khi quyền

55. George Long (2020), *Superficies, A Dictionary of Greek and Roman Antiquities*, John Murray, London, 1875, tr. 1078-1079, xem thêm tại https://penelope.uchicago.edu/Thayer/E/Roman/Texts/secondary/SMIGRA*/Superficies.html#:~:text=The%20rule%20of%20law%20that,the%20owner%20of%20the%20land, ngày truy cập 26/2/2025.

sở hữu tài sản gắn liền với đất được tách ra và trao cho chủ thể khác thì QBM cũng đồng thời phát sinh. Quyền sở hữu đất là cái có trước, còn QBM là cái có sau. Vì thế, chỉ khi tồn tại quyền sở hữu đất ban đầu thuộc về một chủ thể thì mới là căn cứ để hình thành nên QBM sau này. QBM được tạo ra từ sự khai thác những phần không gian nhất định trong phạm vi của mảnh đất, có thể ở phía trên bề mặt hoặc phía dưới lòng đất. Phần không gian này sẽ được sử dụng để tạo lập nên những tài sản tiếp theo và mục đích cuối cùng của các chủ thể có QBM chính là sở hữu những tài sản đó.

1.4.2. Vai trò của quyền bề mặt trong hệ thống pháp luật dân sự

Quyền bề mặt là một quyền quan trọng trong hệ thống vật quyền, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản. Nó cho phép một chủ thể có QSDĐ của người khác để xây dựng, trồng trọt hoặc duy trì công trình trong một thời gian nhất định. Vai trò của QBM có thể được phân tích như sau:

Thứ nhất, quy định về QBM giúp tối ưu hóa việc sử dụng đất và hỗ trợ phát triển kinh tế và hạ tầng.

Đất đai là một tài sản đặc biệt, có ý nghĩa quan trọng đối với tất cả các chủ thể trong xã hội. Việc sở hữu đất đai đồng nghĩa với sở hữu một tài sản có giá trị lớn về mặt vật chất, cũng như tạo ra nền tảng để hình thành nên các bất động sản khác phục vụ cho đời sống con người như nhà ở, công trình xây dựng, cây cối... Tuy nhiên, nếu con người chỉ sở hữu đất đai mà không khai thác các giá trị của mảnh đất đó sẽ rất lãng phí vì bản chất đất đai không phải là một loại tư liệu sinh hoạt hay tư liệu tiêu dùng mà được coi là tư liệu sản xuất, nghĩa là đất đai không mang lại giá trị tiêu dùng trực tiếp cho người sở hữu nó mà việc sử dụng đất mới mang lại điều này. Do đó, các quy định về QBM tạo cơ sở pháp lý và thúc đẩy các hoạt động khai thác sử dụng đất một cách hiệu quả để mang lại lợi ích tối đa cho các chủ thể có QBM. Việc sử dụng này được tiếp cận ở nhiều góc độ khác nhau, không chỉ ở trên bề mặt của đất đai như cách hiểu thông thường mà còn được tận dụng ở phía dưới lòng đất nhằm tối ưu hóa giá trị sử dụng, đặc biệt trong bối cảnh đất đai tại các thành phố, đô thị lớn trở nên chật chội và khan hiếm.

Thêm vào đó, chủ sở hữu đất vẫn duy trì được quyền sở hữu của mình mà không nhất thiết phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu sang cho một chủ thể khác.

Điều này một mặt vẫn duy trì quyền sở hữu đất đai các chủ thể với tư cách là quyền năng cao nhất đối với tài sản và mặt còn lại, đưa đất đai vào các hoạt động khai thác thông qua giao dịch hoặc căn cứ khác. Như vậy, việc ghi nhận QBM giúp các chủ thể không phải thực hiện thủ tục pháp lý rườm rà, phức tạp về chuyển nhượng quyền sở hữu đất mà vẫn tận dụng được giá trị của mảnh đất đó thông qua hành vi của một chủ thể khác. Yếu tố này sẽ thúc đẩy các giao dịch về sử dụng đất từ hoạt động chuyển QBM, từ đó tạo ra lợi ích chung cho tất cả chủ thể trong xã hội.

Một trong những vấn đề thúc đẩy nền kinh tế phát triển mạnh mẽ đối với mọi quốc gia trên thế giới, đó chính là phải đầu tư vào hệ thống cơ sở hạ tầng trên nhiều lĩnh vực như giao thông, năng lượng, cấp thoát nước, viễn thông, kỹ thuật số và nhà ở. Xuất phát từ sự gia tăng nhanh chóng về dân số tại các khu đô thị lớn dẫn đến áp lực phải xây dựng các dự án nhà chung cư, phương tiện giao thông công cộng, hạ tầng đường sá cao tốc hiện đại để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, đi lại ngày càng lớn hơn của người dân. Các công trình hạ tầng này không chỉ được thực hiện trên bề mặt đất đai mà có xu hướng chuyển xuống phía dưới lòng đất nhằm mở rộng dư địa khai thác về không gian, điều này tạo nên những cơ hội đầu tư mới cho các doanh nghiệp xây dựng trong nước cũng như thu hút vốn đầu tư nước ngoài.

Tuy nhiên, muốn thu hút được các hoạt động đầu tư vào những hệ thống hạ tầng này thì cần phải có cơ sở pháp lý đủ mạnh và vững chắc để doanh nghiệp an tâm tiến hành phát triển các dự án xây dựng mà không cần phải xác lập quyền sở hữu đối với đất đai. Nhà đầu tư khi đó không cần thiết phải tập trung nguồn lực để sở hữu đất đai mà có thể giảm bớt được các chi phí đầu tư khi chỉ phải sử dụng vốn vào mục đích quan trọng nhất là xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ cho lợi ích công cộng. Đất đai khi đó được trả về đúng bản chất của nó là tư liệu sản xuất, là nền tảng để triển khai tạo lập các tài sản khác gắn liền với đất mang lại giá trị sử dụng thực sự cho con người.

Như vậy, quy định về QBM lúc này sẽ tạo điều kiện để đạt được đồng thời hai mục đích, đó chính là khuyến khích các hoạt động đầu tư vào công trình hạ tầng để nâng cao lợi ích chung của toàn xã hội và giúp duy trì quyền sở hữu đất đai của Nhà nước ở góc độ quản lý nhà nước hoặc của các cá nhân, tổ chức khác nhằm bảo đảm lợi ích từ quyền sở hữu của họ. Điều đó đồng nghĩa với tất cả các chủ thể đều

hưởng lợi ích từ chế định QBM, cho dù là chủ sở hữu đất, chủ thể khai thác sử dụng đất hay toàn bộ người dân trong xã hội.

Thứ hai, quy định về QBM góp phần quy định về QBM định hình chính sách và pháp luật về đất đai.

Trên thế giới, chế định về QBM đã có lịch sử hình thành và phát triển từ lâu đời và đang được áp dụng tương đối phổ biến tại nhiều quốc gia. Các quy định về QBM sẽ cung cấp nền tảng pháp lý giúp mở rộng cách thức tiếp cận đối với quyền sở hữu đất nói chung và QSDĐ tại Việt Nam và đáp ứng nhu cầu của nhiều chủ thể khác nhau. Trước hết, quy định pháp luật về QBM giúp Nhà nước thực hiện các chính sách quản lý về đất đai một cách hiệu quả hơn, tránh tình trạng thu gom quỹ đất nhưng sau đó lại để hoang mà không triển khai dự án, gây lãng phí đất đai và ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, lợi ích của các chủ thể khác. Đặc biệt đối với trường hợp quản lý đất sử dụng vào mục đích công ích thì chế định về QBM lại càng đóng vai trò quan trọng hơn vì sự lãng phí trong việc khai thác, sử dụng đất công ích sẽ gây ra những thiệt hại nghiêm trọng đối với lợi ích công cộng, lợi ích của toàn xã hội.

Ngoài ra, nội dung về QBM trong các văn bản pháp luật cũng đồng thời tạo cơ sở pháp lý cho việc giao kết, thực hiện các hợp đồng nhằm xác lập quyền đối với tài sản trên đất dài hạn. Do đối tượng mà chủ thể có QBM hướng tới là các tài sản gắn liền với đất trên một phạm vi không gian của đất đai nên bản thân các tài sản này cũng thường là những tài sản có giá trị lớn như các công trình xây dựng, tòa nhà chung cư, hệ thống văn phòng, công trình hạ tầng giao thông... Bản chất các tài sản này yêu cầu nhà đầu tư phải bỏ ra một số vốn tương đối lớn nên để thu hút hoạt động đầu tư thì thời hạn của các hợp đồng thuê đất cần phải đủ dài để bảo đảm khả năng thu hồi vốn và có lợi nhuận. Do vậy, chính sách và pháp luật về đất đai sẽ được định hình theo hướng tạo cơ chế thuận lợi cho các giao dịch hướng đến mục đích tạo dựng, sử dụng tài sản gắn liền với đất mang tính chất dài hạn, từ đó bảo đảm khả năng khai thác hiệu quả nhất của các chủ thể đối với đất đai nói chung và tài sản gắn liền với đất hình thành từ QBM nói riêng. Bên cạnh đó, chế định về QBM cũng đồng thời cung cấp giải pháp cho một số vấn đề nổi cộm còn tồn tại nhiều vướng mắc tại Việt Nam như giải phóng mặt bằng cho các dự án đường sắt

trên cao, dự án tàu điện ngầm dưới lòng đất... vốn đang bị hòa lẫn với các quy định về QSDĐ và gây khó khăn cho các hoạt động trong thực tiễn.

Thứ ba, quy định về QBM góp phần quy định về QBM tăng cường quyền tự do giao dịch bất động sản.

Về khía cạnh lý luận cũng như pháp luật thực định tại một số quốc gia như Nhật Bản, Đài Loan, Thái Lan, Hà Lan, QBM là vật quyền có tính chất dịch chuyển được từ chủ thể này sang chủ thể khác, chủ yếu dưới các dạng giao dịch như chuyển nhượng, thừa kế hoặc thế chấp⁵⁶. Nghĩa là QBM được nhìn nhận như một loại tài sản thông thường và có thể được chuyển giao trong các giao dịch dân sự nhằm đáp ứng nhu cầu của các chủ thể. Như vậy, bên cạnh đối tượng truyền thống là đất đai hay QSDĐ, các giao dịch về bất động sản sẽ có thêm một lựa chọn khác đó chính là các giao dịch về QBM.

Nếu như nhắc đến đất đai hay QSDĐ thì chủ sở hữu đất đai hay người có QSDĐ, nếu muốn chia nhỏ đất để đưa vào giao dịch thì sẽ chịu giới hạn bởi các quy định pháp luật liên quan đến diện tích tối thiểu, tạo ra sự hạn chế quyền khi thực hiện giao dịch của các chủ thể này. Nhưng QBM là một vật quyền đặc biệt khi chia một mảnh đất thành các khoảng không gian khác nhau, từng không gian này lại hoàn toàn có thể trở thành đối tượng của các giao dịch dân sự độc lập. Vì thế, quy định về QBM khi được ghi nhận một cách chi tiết, đầy đủ trong các văn bản pháp luật cũng sẽ đồng thời thúc đẩy hoạt động của thị trường bất động sản khi xuất hiện các sản phẩm mới, từ đó làm tăng tính thanh khoản của thị trường và tạo điều kiện cho thị trường phát triển một cách linh hoạt và đa dạng hơn. Các chủ thể khi tham gia vào thị trường bất động sản sẽ có cơ hội tiếp cận với những sản phẩm về QBM phù hợp với nhu cầu của mình chứ không chỉ bị giới hạn bởi các sản phẩm về đất đai hoặc QSDĐ như hiện nay.

Có quan điểm cho rằng, các quy định hiện hành của pháp luật chuyên ngành, đặc biệt là pháp luật đất đai, về sử dụng mặt đất, mặt nước, không gian trên mặt đất và phần lòng đất đã có thể điều chỉnh và giải quyết cơ bản các vấn đề phát sinh trong quan hệ có nội dung tương tự QBM, do đó không nhất thiết phải đặt ra một chế định riêng về QBM trong pháp luật dân sự. Tuy nhiên, NCS cho rằng quan

56. Lê Thị Ngọc Mai (2014), *Quyền bề mặt - Một số vấn đề lý luận và thực tiễn*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 13.

điểm này chưa thực sự thuyết phục, bởi việc pháp luật chuyên ngành đã có những quy định điều chỉnh riêng lẻ về mặt đất, mặt nước hoặc phần không gian, lòng đất không đồng nghĩa với việc các quy định đó có thể thay thế đầy đủ vai trò của một chế định QBM với tư cách là một quyền vật đối với tài sản.

Thứ nhất, các quy định có liên quan đến việc khai thác, sử dụng mặt đất, mặt nước, không gian hoặc lòng đất hiện còn được quy định phân tán trong nhiều văn bản pháp luật chuyên ngành, với mục đích và phạm vi điều chỉnh khác nhau. Các quy định này chủ yếu được xây dựng nhằm quản lý nhà nước đối với đất đai, tài nguyên, xây dựng, quy hoạch hoặc một lĩnh vực chuyên ngành cụ thể, chứ chưa được thiết kế trên cơ sở xác lập một quyền dân sự độc lập của chủ thể đối với tài sản thuộc quyền của người khác. Vì vậy, mặc dù về mặt thực tế có thể tồn tại những quan hệ có nội dung gần với QBM, nhưng các quy định tương ứng chưa tạo thành một chỉnh thể pháp lý thống nhất và chưa phản ánh đầy đủ bản chất của QBM. Đặc biệt, việc không thống nhất về cách thức ghi nhận và tên gọi quyền có thể gây khó khăn cho chủ thể trong việc nhận diện quyền, xác định phạm vi quyền và lựa chọn cơ chế pháp lý phù hợp để thực hiện, chuyển giao hoặc bảo vệ quyền.

Thứ hai, pháp luật chuyên ngành chưa thiết lập một hành lang pháp lý đầy đủ, thống nhất và có tính hệ thống đối với quan hệ QBM. Một chế định QBM không chỉ cần xác định khả năng khai thác một bộ phận không gian, mặt đất, mặt nước hoặc lòng đất, mà còn phải giải quyết đồng bộ các vấn đề về căn cứ xác lập quyền, nội dung và phạm vi quyền năng, quyền và nghĩa vụ của các bên, thời hạn thực hiện, việc đăng ký và công khai quyền, chuyển giao quyền, bảo vệ quyền trước người thứ ba, căn cứ chấm dứt cũng như hậu quả pháp lý của việc chấm dứt quyền. Trong khi đó, các quy định của pháp luật chuyên ngành hiện hành thường chỉ điều chỉnh từng khía cạnh hoặc từng loại quan hệ cụ thể, chưa hình thành được cơ chế pháp lý thống nhất để điều chỉnh toàn bộ vòng đời của một quyền đối với tài sản.

Thứ ba, việc đồng nhất các quyền khai thác mặt đất, mặt nước, không gian hoặc lòng đất theo pháp luật chuyên ngành với QBM có nguy cơ làm mờ nhạt bản chất của QBM với tư cách là một vật quyền. QBM được xác lập nhằm trao cho một chủ thể quyền năng trực tiếp đối với một bộ phận không gian thuộc quyền sử dụng

đất của chủ thể khác, trong phạm vi và thời hạn nhất định, đồng thời cho phép chủ thể quyền khai thác lợi ích từ tài sản đó một cách độc lập tương đối với quyền của người có quyền sử dụng đất. Do đó, vấn đề cốt lõi không chỉ là “được phép sử dụng” một khu vực đất, mặt nước hoặc không gian nhất định, mà là xác định địa vị pháp lý của chủ thể có QBM, mối quan hệ giữa QBM với quyền của người có quyền sử dụng đất và khả năng thực hiện quyền đó trong các giao dịch dân sự.

Thứ tư, việc ghi nhận QBM trong BLDS có ý nghĩa tạo cơ sở pháp lý chung để kết nối và thống nhất các quy định của pháp luật dân sự với pháp luật chuyên ngành. Trong điều kiện các quan hệ khai thác không gian trên, dưới và trên mặt đất ngày càng đa dạng, việc chỉ dựa vào các cơ chế riêng lẻ của pháp luật chuyên ngành có thể dẫn đến tình trạng cùng một nhu cầu khai thác tài sản nhưng được xác lập và xử lý theo những cơ chế pháp lý khác nhau, thiếu sự thống nhất về quyền năng, hiệu lực và bảo vệ quyền. Việc tiếp tục hoàn thiện chế định QBM trong BLDS, đồng thời bảo đảm sự tương thích với pháp luật đất đai và các luật chuyên ngành có liên quan, sẽ tạo cơ sở để xác định rõ hơn địa vị pháp lý của các chủ thể và hạn chế những khoảng trống hoặc xung đột pháp luật trong quá trình áp dụng.

Vì vậy, có thể khẳng định rằng, sự tồn tại của các quy định chuyên ngành về khai thác, sử dụng mặt đất, mặt nước, không gian và lòng đất không làm mất đi sự cần thiết của chế định QBM. Ngược lại, chính sự phân tán và thiếu tính thống nhất của các quy định này cho thấy nhu cầu cần tiếp tục hoàn thiện QBM như một chế định pháp luật dân sự có tính nền tảng, trong đó BLDS xác lập những nguyên tắc chung về xác lập, thực hiện, chuyển dịch, bảo vệ và chấm dứt quyền; còn pháp luật chuyên ngành quy định cụ thể đối với từng loại tài sản, từng lĩnh vực và điều kiện khai thác. Cách tiếp cận này vừa bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật, vừa tạo cơ sở pháp lý rõ ràng hơn để chủ thể thực sự khai thác được giá trị kinh tế của QBM trong thực tiễn.

1.5. Nội dung pháp luật về quyền bề mặt

1.5.1. Đối tượng của quyền bề mặt

Xét về đối tượng của QBM, pháp luật của đa số các quốc gia trên thế giới đều tiếp cận theo hướng mở rộng và không gian hóa đối tượng của vật quyền. Theo đó, đối tượng của QBM không chỉ dừng lại ở bề mặt đất theo nghĩa truyền thống,

mà còn bao gồm mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và phần không gian trong lòng đất thuộc QSDĐ của chủ thể khác. Cách tiếp cận này phản ánh sự thay đổi căn bản trong tư duy pháp lý về đất đai, từ chỗ nhấn mạnh yếu tố vật chất hữu hình sang việc coi trọng giá trị khai thác của các lớp không gian gắn liền với đất.

Trong pháp luật Đức, sự không gian hóa đối tượng của QBM được thể hiện một cách rõ nét thông qua chế định *Erbbaurecht* được ghi nhận trong Luật về quyền xây dựng lâu dài (*Erbbaurechtsgesetz*). Theo Điều 1 Luật này, *Erbbaurecht* là quyền cho phép một chủ thể được xây dựng và sở hữu công trình trên hoặc dưới bề mặt đất của người khác trong một thời hạn nhất định, với tư cách là một quyền tài sản độc lập với quyền sở hữu đất⁵⁷. Phạm vi không gian của quyền này không bị giới hạn cứng nhắc trong khuôn khổ bề mặt đất, mà có thể bao gồm cả phần không gian ngầm hoặc không gian trên cao, tùy thuộc vào mục đích xây dựng và sự thỏa thuận của các bên. Học thuyết và thực tiễn áp dụng pháp luật Đức đều thừa nhận rằng chính tính linh hoạt về không gian là yếu tố làm nên giá trị đặc thù của *Erbbaurecht*, cho phép tối ưu hóa việc sử dụng đất đai trong điều kiện quỹ đất hạn chế⁵⁸.

Tương tự, pháp luật Thụy Sĩ cũng ghi nhận quyền xây dựng độc lập (*Baurecht*) như một vật quyền có đối tượng là phần không gian gắn liền với đất, cho phép tồn tại tách biệt tương đối với quyền sở hữu đất. Theo Điều 779 BLDS Thụy Sĩ (*Zivilgesetzbuch - ZGB*), *Baurecht* được xác định là quyền lâu dài cho phép xây dựng và duy trì công trình trên hoặc dưới đất của người khác và được đăng ký như một quyền độc lập trong sổ đăng ký bất động sản⁵⁹. Cách tiếp cận này cho thấy pháp luật Thụy Sĩ không chỉ thừa nhận sự phân tách quyền theo chiều đứng, mà còn nhấn mạnh tính độc lập về mặt pháp lý của quyền xây dựng so với quyền sở hữu đất. Trên phương diện lý luận, nhiều học giả Thụy Sĩ cho rằng *Baurecht* là biểu hiện điển hình của sự “phi vật chất hóa” đối tượng của vật quyền, khi trọng tâm không còn nằm ở bản thân thửa đất, mà ở khả năng khai thác giá trị kinh tế của không gian⁶⁰.

57. <https://www.gesetze-im-internet.de/erbbaubv/BJNR000720919.html>, truy cập 10/10/2024.

58. “Hereditary Building Right (Erbbaurecht)”, truy cập tại: <https://www.kuhlen-berlin.de/en/glossary/hereditary-building-right-erbbaurecht>, truy cập ngày 14/11/2025.

59. Art. 779 ZGB, Swiss Civil Code (*Zivilgesetzbuch - ZGB*), truy cập tại: <https://www.swissrights.ch/gesetze/Artikel-779-ZGB-2025-FR.php>, truy cập ngày 14/11/2025.

60. Art. 779, Swiss Civil Code (*Zivilgesetzbuch - ZGB*), truy cập tại: <https://www.swissrights.ch/gesetze/Artikel-779-ZGB-2025-FR.php>, truy cập ngày 14/11/2025.

So sánh với các hệ thống pháp luật nêu trên, có thể nhận thấy pháp luật Việt Nam có sự tương đồng nhất định khi thừa nhận QBM đối với cả không gian trên cao và không gian ngầm, điều này cho thấy nhà làm luật Việt Nam đã tiếp cận QBM theo hướng không gian hóa đối tượng của quyền, phù hợp với xu hướng chung của pháp luật dân sự hiện đại và đáp ứng yêu cầu thực tiễn.

1.5.2. Nhóm quy định về căn cứ xác lập quyền bề mặt

Trong pháp luật La Mã cổ đại, QBM (superficies) được xác lập dựa trên căn cứ thỏa thuận giữa chủ sở hữu đất và chủ thể muốn sử dụng bề mặt hoặc thông qua các hình thức pháp lý của chuyển nhượng, hợp đồng thuê dài hạn và chế độ ủy quyền. Theo các học giả nghiên cứu, superficies là một quyền vật có tính chất phụ thuộc nhưng độc lập đối với quyền sở hữu đất, cho phép chủ thể tạo lập, sở hữu và khai thác công trình hoặc cây trồng trên đất của người khác mà không làm thay đổi quyền sở hữu của chủ đất. Việc xác lập QBM theo pháp luật La Mã thường dựa trên nguyên tắc tôn trọng thỏa thuận và bảo đảm tính lâu dài của quyền đối với tài sản tạo lập trên đất, đồng thời quy định rõ quyền và nghĩa vụ của cả chủ đất và chủ QBM nhằm hạn chế xung đột, bảo đảm an toàn pháp lý trong giao dịch dân sự⁶¹.

Trong khi đó, pháp luật Việt Nam ghi nhận căn cứ xác lập QBM đa dạng hơn, bao gồm: căn cứ xác lập theo quy định của luật, theo thỏa thuận dân sự giữa các chủ thể hoặc theo di chúc⁶². Có thể thấy, cả pháp luật La Mã và pháp luật Việt Nam đều bảo vệ quyền và nghĩa vụ của chủ thể có QBM, hạn chế xung đột với quyền sở hữu đất, đồng thời hướng tới tính ổn định lâu dài và khả năng khai thác kinh tế của tài sản trên đất. Tuy nhiên, điểm khác biệt quan trọng là pháp luật Việt Nam vẫn gắn chặt QBM với vai trò trung tâm của Nhà nước trong việc xác lập và công nhận quyền, trong khi pháp luật La Mã cho phép QBM phát sinh trực tiếp từ thỏa thuận giữa các chủ thể mà không cần sự can thiệp của cơ quan công quyền. Việc so sánh này cho thấy pháp luật Việt Nam có thể phát huy hiệu quả hơn nếu minh định rõ cơ chế xác lập QBM từ thỏa thuận và di chúc, đồng thời duy trì sự kiểm soát của Nhà nước nhằm bảo đảm an toàn pháp lý, ổn định xã hội và khai thác tối đa giá trị kinh tế của QBM.

61. Zimmermann, R. (1996), Quy định về quyền Superficies trong pháp luật La Mã, *The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition*, Oxford University Press.

62. Điều 268 BLDS năm 2015.

Liên quan đến căn cứ xác lập QBM, pháp luật của hầu hết các quốc gia đều ghi nhận ba nhóm căn cứ cơ bản, bao gồm: căn cứ theo quy định của pháp luật, căn cứ theo thỏa thuận và căn cứ theo di chúc. Cách tiếp cận này thể hiện sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố quyền lực công - thể hiện vai trò quản lý của Nhà nước đối với đất đai - và yếu tố tự do định đoạt của các chủ thể trong quan hệ dân sự. Trong pháp luật Đức, QBM chủ yếu được xác lập thông qua hợp đồng dân sự giữa chủ đất và người có nhu cầu xây dựng, đồng thời phải được đăng ký vào sổ địa chính (*Grundbuch*) để phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba⁶³. Quy định về đăng ký được coi là trụ cột bảo đảm tính công khai, minh bạch và an toàn pháp lý trong giao lưu dân sự liên quan đến bất động sản.

Pháp luật Pháp, thông qua chế định *droit de superficie*, cho phép QBM được xác lập bằng hợp đồng hoặc bằng di chúc, trong đó yếu tố thỏa thuận giữa các bên được đặc biệt đề cao. Theo học thuyết và án lệ hiện hành của pháp luật Pháp, *droit de superficie* được xem là một quyền tài sản độc lập, cho phép các bên tự do xác định phạm vi, thời hạn và nội dung quyền, miễn là không trái với trật tự công cộng và các quy định bắt buộc của pháp luật đất đai⁶⁴. Trong khi đó, pháp luật Trung Quốc - với chế độ sở hữu đất đai mang tính công hữu tương đồng với Việt Nam - Việc xác lập quyền vẫn được thực hiện thông qua quyết định hành chính (cơ quan nhà nước giao/cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai 2019) và các hợp đồng hành chính liên quan⁶⁵.

So sánh cho thấy, việc pháp luật Việt Nam ghi nhận đầy đủ cả ba căn cứ xác lập QBM, bao gồm cả di chúc, là một điểm tiến bộ đáng ghi nhận. Quy định này không chỉ bảo đảm sự tương thích với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự hiện đại, mà còn góp phần mở rộng không gian pháp lý cho việc dịch chuyển quyền đối với đất đai và không gian gắn liền với đất thông qua các giao dịch dân sự và quan hệ thừa kế.

63. § 873 BGB - Entry in the Land Register (Eintragung in das Grundbuch), <https://brunogodoiadvogadoblog.com.br/wp-content/uploads/2025/05/The-German-Grundbuchordnung-History-Principles-and-Future-about-Land-Registry-in-Germany.pdf?>, truy cập ngày 15/11/2025.

64. <https://www.droitinternational.fr/le-droit-de-superficie-un-outil-juridique-meconnu-pour-optimiser-vos-investissements-immobiliers/>, truy cập ngày 15/11/2025.

65. Điều 54 Luật Đất đai Trung Quốc sửa đổi 2019, <https://www.lawinfochina.com/display.aspx?lib=law&id=3673&CGid=>, truy cập ngày 15/11/2025.

Căn cứ xác lập QBM theo thỏa thuận là căn cứ phổ biến và có ý nghĩa quan trọng nhất trong thực tiễn áp dụng. Cách tiếp cận này tương đồng với pháp luật Đức và Thụy Sĩ, nơi QBM chủ yếu được xác lập trên cơ sở hợp đồng dân sự và được bảo đảm bằng cơ chế đăng ký bất động sản⁶⁶. Tuy nhiên, khác với các quốc gia này, pháp luật Việt Nam hiện nay vẫn chưa xây dựng được một cơ chế đăng ký thống nhất và đầy đủ cho QBM, dẫn đến những hạn chế nhất định trong việc bảo đảm hiệu lực đối kháng với người thứ ba.

Căn cứ xác lập QBM theo di chúc thể hiện rõ nét nguyên tắc tự do định đoạt tài sản của cá nhân sau khi chết. Trong pháp luật Pháp và Nhật Bản, các quyền tương tự QBM cũng có thể được xác lập thông qua di chúc theo quy định của pháp luật dân sự hiện hành⁶⁷. Việc pháp luật Việt Nam thừa nhận căn cứ này góp phần hoàn thiện chế định QBM và mở rộng không gian pháp lý cho quan hệ thừa kế quyền đối với đất đai và không gian gắn liền với đất.

1.5.3. Nhóm quy định về quyền và nghĩa vụ của chủ thể có quyền bề mặt

Trước hết, quyền cơ bản và quan trọng nhất của chủ thể có QBM là quyền sử dụng phần diện tích đất, khoảng không hoặc không gian ngầm thuộc quyền sở hữu của người khác trong phạm vi được xác lập. Trong pháp luật Đức, Thụy Sĩ, Nhật Bản, Trung Quốc và nhiều quốc gia châu Âu khác, quyền bề mặt được xem là cơ sở pháp lý cho phép người có QBM được chiếm hữu và sử dụng đất của người khác nhằm thực hiện các mục đích đã được thỏa thuận hoặc được pháp luật cho phép. Chủ thể có QBM được quyền khai thác phần diện tích đất cần thiết để xây dựng nhà ở, công trình thương mại, công trình công cộng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoặc các công trình ngầm. Đối với những quốc gia đã phát triển mạnh mô hình khai thác không gian ba chiều của bất động sản, phạm vi của QBM không chỉ giới hạn ở bề mặt đất mà còn được mở rộng tới khoảng không phía trên và không gian dưới lòng đất. Điều này cho phép chủ thể có QBM khai thác hiệu quả các giá trị kinh tế của đất đai mà không làm thay đổi quyền sở hữu của chủ đất.

66 Art. 779, Swiss Civil Code (Zivilgesetzbuch - ZGB), truy cập tại: <https://www.swissrights.ch/gesetze/Artikel-779-ZGB-2025-FR.php>, truy cập ngày 14/11/2025.

67. Succession in Japanese Civil Code - Book V, https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/3494#je_pt5, truy cập ngày 15/11/2025.

Gắn liền với QSDĐ là quyền sở hữu đối với tài sản được tạo lập trên đất. Đây được xem là đặc điểm cốt lõi làm nên giá trị pháp lý riêng biệt của QBM. Theo nguyên tắc truyền thống của luật La Mã, mọi tài sản gắn liền với đất đều thuộc về chủ sở hữu đất. Tuy nhiên, sự phát triển của đời sống kinh tế - xã hội đã làm xuất hiện nhu cầu tách biệt quyền sở hữu đối với đất và quyền sở hữu đối với công trình xây dựng trên đất. Vì vậy, pháp luật nhiều quốc gia đã ghi nhận ngoại lệ đối với nguyên tắc này thông qua chế định QBM. Theo đó, người có QBM được xác lập quyền sở hữu độc lập đối với nhà ở, công trình xây dựng, cây trồng hoặc các tài sản khác do mình tạo lập trên đất của người khác. Chẳng hạn, trong pháp luật Đức, chủ thể có quyền Erbbaurecht được công nhận là chủ sở hữu đối với công trình xây dựng trên đất trong suốt thời hạn tồn tại của quyền. Tương tự, pháp luật Nhật Bản và Trung Quốc cũng thừa nhận người có QBM là chủ sở hữu hợp pháp đối với các tài sản được hình thành trong phạm vi quyền của mình. Việc thừa nhận quyền sở hữu độc lập này không chỉ tạo cơ sở pháp lý bảo đảm cho các hoạt động đầu tư xây dựng mà còn góp phần thúc đẩy sự lưu thông của tài sản trên thị trường.

Bên cạnh đó, chủ thể có QBM còn được hưởng các lợi ích kinh tế phát sinh từ việc khai thác quyền của mình. Trên cơ sở QSDĐ và quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất, người có QBM được quyền khai thác công dụng của tài sản, thu hoa lợi, lợi tức và hưởng toàn bộ thành quả kinh tế phát sinh từ hoạt động sử dụng tài sản đó. Họ có thể trực tiếp sử dụng công trình để ở, để sản xuất, kinh doanh hoặc cho thuê nhằm thu lợi nhuận. Trong trường hợp QBM được xác lập để trồng cây hoặc khai thác nông nghiệp, chủ thể có QBM được quyền hưởng toàn bộ hoa lợi từ hoạt động sản xuất. Đây là một trong những cơ sở quan trọng giúp QBM trở thành công cụ pháp lý hữu hiệu trong việc thu hút đầu tư và khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai.

Một nội dung quan trọng khác được ghi nhận phổ biến trong pháp luật các nước là quyền chuyển dịch QBM. Với tư cách là một vật quyền độc lập, quyền bề mặt không chỉ được sử dụng trực tiếp bởi người được xác lập ban đầu mà còn có thể trở thành đối tượng của các giao dịch dân sự. Theo đó, người có QBM có thể chuyển nhượng, tặng cho, trao đổi, góp vốn hoặc để thừa kế quyền của mình cho người khác. Tại Đức và Thụy Sĩ, quyền bề mặt được đăng ký như một bất động sản

độc lập và có thể tham gia giao dịch trên thị trường tương tự như các loại quyền tài sản khác. Pháp luật Nhật Bản và Trung Quốc cũng ghi nhận khả năng chuyển dịch của QBM nhằm bảo đảm tính lưu thông của loại tài sản này. Việc cho phép QBM được tự do chuyển giao không chỉ bảo vệ lợi ích của người có quyền mà còn góp phần nâng cao giá trị kinh tế của QBM trong các giao dịch dân sự và thương mại.

Cùng với quyền chuyển dịch, nhiều quốc gia còn cho phép chủ thể có QBM sử dụng quyền của mình làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ tín dụng. Theo pháp luật Đức, quyền Erbbaurecht có thể được thế chấp tương tự như quyền sở hữu bất động sản. Điều này cho phép người có QBM tiếp cận các nguồn vốn tín dụng để phục vụ hoạt động đầu tư, xây dựng và kinh doanh. Cách tiếp cận tương tự cũng được ghi nhận trong pháp luật Trung Quốc đối với QSDĐ xây dựng và các quyền có bản chất tương đồng với QBM. Việc công nhận khả năng thế chấp của QBM phản ánh xu hướng coi quyền này là một loại tài sản có giá trị kinh tế độc lập, có thể tham gia đầy đủ vào các quan hệ tài sản trên thị trường.

1.5.4. Nhóm quy định về thời hạn và hiệu lực của quyền bề mặt

Trong pháp luật La Mã cổ đại, QBM (*superficies* hay *jus superficium*) được hình thành như một biện pháp pháp lý linh hoạt nhằm khuyến khích việc khai thác, xây dựng và sử dụng đất đai mà không đặt quyền sở hữu đất làm rào cản chính, và chính vì vậy nó cũng phát triển những quy định rất đặc thù về thời hạn và hiệu lực của quyền này. Theo tư liệu pháp lý cổ điển, ở giai đoạn đầu quyền *superficies* trong luật La Mã thường được thiết lập như một dạng quyền lâu dài hoặc vĩnh viễn có tính kế thừa, chuyển nhượng và bảo vệ pháp lý mạnh mẽ; nghĩa là, người có QBM (*superficiarius*) được phép khai thác, sử dụng và định đoạt công trình xây dựng trên đất của người khác với quyền thừa kế và có thể chuyển nhượng, dù họ không sở hữu thửa đất đó⁶⁸. Tư liệu từ các nhà sử học luật cũng ghi nhận rằng quyền *superficies* trong Luật La Mã, cùng với quyền canh tác lâu dài (*emphyteusis*), được sử dụng để khuyến khích đầu tư vào đất đai mà không lo bị mất công trình sau khi hoàn tất xây dựng, và có thể tồn tại “cho thời gian rất dài hoặc trong nhiều

68. Superficies in Roman law, <https://www.britannica.com/topic/emphyteusis-and-superficies?>, truy cập 15/11/2025.

trường hợp như vô hạn định” theo chuẩn lý luận cổ điển⁶⁹. Cách tiếp cận này khác với một số quyền tạm thời khác (như cho thuê đất ngắn hạn) bởi tính chiến lược của *superficies* đối với phát triển cơ sở hạ tầng và nhà ở đô thị.

Nhìn sang một số hệ thống pháp luật hiện đại, ta thấy ảnh hưởng của mô hình La Mã này nhưng có điều chỉnh phù hợp với thực tiễn quản lý đất đai hiện nay. Ví dụ, trong một số nước hiện đại như được quy định tại hệ thống *WIPO Lex*, quyền xây dựng tương đương *superficies* chỉ được tạo lập như một quyền tạm thời, không vượt quá 99 năm, và thời hạn này phải được ghi rõ trong sổ đăng ký công khai⁷⁰. Quy định thời hạn cụ thể như vậy phản ánh sự chuyển dịch từ mô hình pháp luật La Mã vốn cho phép thời hạn dài hoặc vĩnh viễn sang mô hình kiểm soát chặt chẽ hơn về quyền sử dụng tài nguyên đất trong bối cảnh pháp quyền hiện đại.

Về hiệu lực đối kháng, mặc dù luật La Mã không có hệ thống đăng ký như các quốc gia hiện đại, các QBM cổ điển đã được bảo vệ thông qua cơ chế tố tụng vật quyền và được công nhận trong tư pháp La Mã như một quyền thực sự (*ius in re*) đối với tài sản của người khác, nghĩa là nếu có xâm phạm, người có quyền *superficies* có thể yêu cầu tòa án La Mã bảo vệ quyền của mình, tương tự như bảo vệ quyền sở hữu⁷¹. Ở pháp luật hiện đại, yếu tố này được cụ thể hóa hơn: tại nhiều nước, quyền tương tự *superficies* chỉ phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký vào sổ đăng ký tài sản công cộng, không chỉ phụ thuộc vào thỏa thuận giữa các bên, nhằm đảm bảo tính an toàn pháp lý cho cả chủ quyền đất và chủ thể QBM.

Sang pháp luật hiện đại, mặc dù bản văn cụ thể của luật La Mã không còn là luật điều hành, nhưng tinh thần và nguyên lý cơ bản của QBM đã ảnh hưởng sâu rộng. Chẳng hạn, trong nhiều nước châu Âu và hệ thống pháp luật lấy truyền thống dân luật làm nền tảng, quyền xây dựng/tài sản gắn liền với đất được quy định rõ ràng cả về *thời hạn* và *hiệu lực đối kháng*. Ở Thụy Sĩ, quyền xây dựng (*Baurecht*) được ghi vào sổ đăng ký bất động sản và chỉ có hiệu lực đối với người thứ ba từ thời điểm đăng ký, với thời hạn tối đa quy định cụ thể (thường là 100 năm theo

69. <https://doaj.org/article/a8acf6b40bea4b52bc096abcef7732b5>, truy cập 15/11/2025.

70. *Section 1244* về Right of Superficies, WIPOLex, <https://www.wipo.int/wipolex/en/text/578177>, truy cập 15/11/2025.

71. [britannica.com/topic/emphyteusis-and-superficies](https://www.britannica.com/topic/emphyteusis-and-superficies), truy cập 15/11/2025.

Zivilgesetzbuch - ZGB)⁷². Ở Nhật Bản, BLDS quy định thời hạn và các hiệu lực của QBM trong chương chuyên biệt, đồng thời yêu cầu đăng ký để bảo đảm hiệu lực đối kháng với người thứ ba⁷³. Ở Đức, pháp luật *Erbbaurecht* cũng nhấn mạnh vai trò đăng ký quyền này vào sổ địa chính để xác lập hiệu lực pháp lý mạnh mẽ đối với mọi người khác, không chỉ riêng các bên giao kết hợp đồng⁷⁴. Việc các pháp luật hiện đại quy định thời hạn cụ thể và cơ chế đăng ký bắt buộc phản ánh sự tiếp nhận từ khái niệm *superficies* trong luật La Mã nhưng điều chỉnh cho phù hợp với yêu cầu minh bạch và an toàn pháp lý trong nền kinh tế thị trường hiện nay.

1.5.5. Nhóm quy định về căn cứ chấm dứt quyền bề mặt

Trong pháp luật La Mã, *superficies* được xác lập như một dạng *ius in re aliena* - vật quyền trên tài sản của người khác - cho phép một chủ thể xây dựng, sở hữu và khai thác công trình trên đất không thuộc quyền sở hữu của mình. Khi đã được thừa nhận là một vật quyền thực thụ và được bảo vệ bằng các *actiones in rem*, *superficies* đồng thời chịu sự điều chỉnh của những nguyên tắc chung về xác lập, tồn tại và chấm dứt vật quyền trong hệ thống luật La Mã. Theo đó, các căn cứ chấm dứt *superficies* được hình thành tương đối ổn định và có ảnh hưởng sâu sắc đến pháp luật dân sự châu Âu lục địa hiện đại.

Thứ nhất, *superficies* chấm dứt khi hết thời hạn đã được xác lập (*tempus finitum*). Trong thực tiễn La Mã, QBM thường được thiết lập với thời hạn rất dài, thậm chí là vĩnh viễn (*in perpetuum*), đặc biệt khi đối tượng là đất công (*ager publicus*). Tuy nhiên, trong trường hợp các bên có thỏa thuận xác định thời hạn cụ thể, thì khi thời hạn đó kết thúc, quyền *superficies* cũng đương nhiên chấm dứt. Nguyên tắc này được ghi nhận trong *Digest* của Justinian, nơi các luật gia La Mã khẳng định rằng *superficies* có thể được xác lập có thời hạn và sự tồn tại của quyền phụ thuộc trực tiếp vào giới hạn thời gian đã được thỏa thuận⁷⁵.

72. Art. 779, Swiss Civil Code (*Zivilgesetzbuch - ZGB*), <https://lawbrary.ch/law/art/ZGB-v2023.01-en-art-779/>, truy cập 15/11/2025.

73. Article 78 của Real Property Registration Act (Luật Đăng ký bất động sản Nhật Bản) năm 2004.

74. § 14 Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG, <https://www.buzer.de/gesetz/4950/a68966.htm>, truy cập 15/11/2025.

75. Justinian, *Digest*, Book 43 (*De superficibus*), The Latin Library, <https://www.thelatinlibrary.com/justinian/digest43.shtml>, truy cập ngày 15/11/2025.

Thứ hai, superficies chấm dứt trong trường hợp hợp nhất chủ thể (*confusio*), tức là khi người có QBM đồng thời trở thành chủ sở hữu đất, hoặc khi chủ sở hữu đất đồng thời trở thành người nắm giữ quyền *superficies*. Khi đó, sự tách biệt giữa quyền sở hữu (*dominium*) và vật quyền phụ thuộc không còn tồn tại, dẫn đến việc quyền *superficies* bị hấp thụ vào quyền sở hữu đất. Đây là hệ quả logic của nguyên tắc chung trong luật La Mã rằng không thể tồn tại vật quyền trên chính tài sản thuộc quyền sở hữu của mình⁷⁶.

Thứ ba, superficies có thể chấm dứt do ý chí đơn phương của người có quyền thông qua việc từ bỏ quyền (*renuntiatio*). Pháp luật La Mã thừa nhận khả năng từ bỏ các *iura in re aliena* mà không đòi hỏi hình thức nghi lễ phức tạp, với điều kiện ý chí từ bỏ phải rõ ràng và dứt khoát. Trong trường hợp này, quyền *superficies* chấm dứt và toàn bộ quyền năng đối với đất và công trình quay trở lại với chủ sở hữu đất.

Thứ tư, quyền superficies có thể chấm dứt khi công trình gắn liền với quyền này bị tiêu hủy hoàn toàn (*perit aedificium*). Trong tư duy pháp lý La Mã, mặc dù *superficies* là một vật quyền độc lập, nhưng đối tượng khai thác trực tiếp của quyền vẫn là công trình xây dựng trên đất. Do đó, khi công trình không còn tồn tại, quyền *superficies* về nguyên tắc cũng mất đi cơ sở tồn tại. Tuy nhiên, các luật gia La Mã cũng phân biệt giữa trường hợp công trình bị hủy hoại hoàn toàn và trường hợp có thể tái thiết; nếu người có quyền *superficies* được phép hoặc có nghĩa vụ xây dựng lại công trình, thì quyền này không nhất thiết chấm dứt ngay lập tức⁷⁷.

Thứ năm, superficies có thể chấm dứt do người có quyền không thực hiện nghĩa vụ tài chính gắn liền với quyền, đặc biệt là nghĩa vụ trả tiền định kỳ (*pensio*). Trong nhiều trường hợp, *superficies* được xác lập trên cơ sở nghĩa vụ trả tiền cho chủ đất, và việc vi phạm nghĩa vụ này trong thời gian dài có thể là căn cứ để chủ đất yêu cầu chấm dứt quyền. Quy định này phản ánh rõ nét nguyên tắc cân bằng lợi ích giữa chủ đất và người có QBM trong pháp luật La Mã, đồng thời cho thấy *superficies* không phải là một quyền tuyệt đối, mà luôn gắn với những nghĩa vụ nhất định⁷⁸.

76. Justinian, *Digest*, Book 43 (De superficibus), The Latin Library, truy cập tại: <https://www.thelatinlibrary.com/justinian/digest43.shtml>, truy cập ngày 15/11/2025.

77. W.W. Buckland, *A Text-Book of Roman Law from Augustus to Justinian*, Cambridge University Press, 1921, tr. 231-233.

78. <https://www.britannica.com/topic/superficies>, truy cập 16/11/2025.

Kết luận Chương 1

Qua nghiên cứu lịch sử hình thành và phát triển của QBM có thể thấy đây là một vật quyền phái sinh, được hình thành trên cơ sở vật quyền gốc là quyền sở hữu và chịu sự chi phối của nhiều học thuyết pháp lý quan trọng. Việc nghiên cứu các học thuyết này giúp làm rõ cơ sở lý luận của QBM, đồng thời nhận diện những tư tưởng pháp lý có ảnh hưởng đến quá trình xây dựng và hoàn thiện pháp luật về QBM ở Việt Nam và một số quốc gia trên thế giới. Đây cũng là nền tảng quan trọng để phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng QBM trong các chương tiếp theo của luận án.

Mặc dù được chính thức ghi nhận trong BLDS năm 2015, QBM vẫn là chế định còn nhiều quan điểm khác nhau cả về khái niệm, bản chất pháp lý và tư cách pháp lý của quyền này, đặc biệt là vấn đề QBM có phải là tài sản hay không. Việc tiếp cận, phân tích các quan điểm nghiên cứu đã giúp NCS có cơ sở khoa học để xây dựng cách hiểu và đưa ra quan điểm riêng về QBM, làm nền tảng cho việc đánh giá các quy định pháp luật hiện hành và đề xuất giải pháp hoàn thiện.

Bên cạnh đó, nghiên cứu cho thấy QBM được ghi nhận và vận hành theo những cách tiếp cận khác nhau trong pháp luật các quốc gia. Trên cơ sở đó, luận án đã xây dựng các tiêu chí phân loại QBM nhằm nhận diện đầy đủ các dạng thức tồn tại của quyền này, đồng thời xác định các yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện pháp luật và những nội dung cơ bản của pháp luật điều chỉnh QBM. Đây là cơ sở quan trọng để định hướng các nội dung nghiên cứu ở Chương 2 và Chương 3.

Nhìn chung, những vấn đề lý luận được phân tích trong Chương 1 đã góp phần hình thành cái nhìn toàn diện và hệ thống về QBM trong pháp luật dân sự Việt Nam. Các kết luận đạt được không chỉ làm rõ bản chất, đặc điểm và vị trí của QBM trong hệ thống các quyền đối với tài sản mà còn tạo nền tảng lý luận vững chắc cho việc nghiên cứu thực trạng pháp luật, thực tiễn áp dụng và đề xuất giải pháp hoàn thiện chế định này trong các chương tiếp theo của luận án.

Chương 2

THỰC TRẠNG QUY ĐỊNH VỀ QUYỀN BỀ MẶT THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM

Quyền bề mặt là một trong những chế định mới được ghi nhận lần đầu tiên trong BLDS năm 2015, đánh dấu bước phát triển quan trọng trong tư duy lập pháp về vật quyền và khai thác giá trị kinh tế của tài sản tại Việt Nam. Việc ghi nhận QBM không chỉ góp phần hoàn thiện hệ thống các quyền khác đối với tài sản mà còn tạo cơ sở pháp lý cho việc khai thác hiệu quả đất đai, công trình và không gian sử dụng trong bối cảnh nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội ngày càng gia tăng. Tuy nhiên, mặc dù đã được chính thức thừa nhận trong hệ thống pháp luật dân sự, các quy định hiện hành về QBM vẫn còn mang tính khái quát, chưa hình thành được một cơ chế pháp lý đầy đủ và thống nhất để điều chỉnh quá trình xác lập, thực hiện, chuyển giao và bảo vệ quyền trên thực tế.

Bên cạnh đó, giữa các quy định của BLDS năm 2015 với pháp luật đất đai, pháp luật nhà ở, kinh doanh bất động sản và các lĩnh vực pháp luật có liên quan vẫn còn tồn tại những khoảng trống và sự thiếu đồng bộ nhất định. Thực tiễn áp dụng cho thấy nhiều vấn đề pháp lý liên quan đến QBM chưa được hướng dẫn cụ thể như cơ chế đăng ký quyền, xử lý tài sản khi quyền chấm dứt, xác định phạm vi quyền của người có QBM hay cơ chế giải quyết tranh chấp phát sinh. Điều này dẫn đến sự lúng túng trong quá trình áp dụng pháp luật cũng như hạn chế khả năng phát huy giá trị thực tiễn của chế định này.

Trên cơ sở đó, Chương 2 của luận án tập trung nghiên cứu, phân tích và đánh giá thực trạng các quy định pháp luật Việt Nam về QBM, bao gồm các vấn đề liên quan đến căn cứ xác lập, nội dung quyền, thời hạn, chuyển giao, chấm dứt và cơ chế bảo vệ QBM. Đồng thời, chương này cũng phân tích những bất cập, khoảng trống và khó khăn phát sinh trong quá trình áp dụng pháp luật, qua đó làm cơ sở thực tiễn và lý luận cho việc đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về QBM tại Việt Nam trong giai đoạn hiện nay.

2.1. Quy định về đối tượng của quyền bề mặt

Tại Việt Nam, mặc dù QBM chỉ chính thức được ghi nhận BLDS năm 2015, song về bản chất, các yếu tố pháp lý tương tự đã xuất hiện rải rác trong nhiều quy định của pháp luật đất đai, xây dựng và quản lý không gian ngầm trước đó. Theo Điều 267 BLDS năm 2015, đối tượng của QBM bao gồm mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất mà QSDĐ thuộc về chủ thể khác. Quy định này cho thấy nhà làm luật Việt Nam đã bước đầu tiếp cận theo hướng tách quyền khai thác không gian khỏi QSDĐ - một đặc trưng cơ bản của vật quyền hiện đại. Tuy nhiên, đối tượng của QBM không chỉ được phản ánh trong BLDS mà còn có mối liên hệ chặt chẽ với các quy định của pháp luật đất đai, xây dựng và quy hoạch đô thị.

Trên thực tế, các quy định tại các điều 188, 189, 215 và 216 Luật Đất đai năm 2013 (được kế thừa và phát triển trong Luật Đất đai năm 2024) về đất có mặt nước, đất có mặt nước ven biển, đất xây dựng công trình ngầm, đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối đã gián tiếp ghi nhận khả năng khai thác các lớp không gian khác nhau của đất đai. Đồng thời, pháp luật xây dựng cũng đã bước đầu thừa nhận việc khai thác không gian ngầm, công trình ngầm và khoảng không phục vụ phát triển hạ tầng đô thị. Ví dụ như, Luật Xây dựng năm 2020 và các quy chuẩn kỹ thuật về công trình ngầm đô thị đã cho phép xây dựng hệ thống giao thông ngầm, trung tâm thương mại ngầm hoặc các công trình hạ tầng kỹ thuật dưới lòng đất. Điều này cho thấy, mặc dù QBM chưa được quy định đầy đủ trong các luật chuyên ngành, nhưng tư duy khai thác đa tầng không gian đất đai đã từng bước được ghi nhận trong hệ thống pháp luật Việt Nam. Đây là cơ sở quan trọng cho việc hình thành cơ chế pháp lý hoàn chỉnh về QBM trong tương lai.

Từ góc độ lý luận, bản chất của QBM là cho phép tách biệt quyền khai thác, sử dụng không gian gắn với đất khỏi QSDĐ, từ đó tạo điều kiện để nhiều chủ thể có thể đồng thời khai thác các lớp không gian khác nhau của cùng một thửa đất một cách độc lập nhưng không làm mất đi tính toàn vẹn của QSDĐ. Theo Điều 271 BLDS năm 2015, người có QBM được quyền khai thác, sử dụng phần không gian thuộc phạm vi quyền của mình và có quyền sở hữu đối với tài sản được tạo lập trên

đó. Quy định này có ý nghĩa quan trọng trong việc thúc đẩy khai thác hiệu quả tài nguyên đất đai, đặc biệt tại các đô thị lớn - nơi quỹ đất ngày càng hạn hẹp nhưng nhu cầu sử dụng không gian theo chiều cao và chiều sâu ngày càng gia tăng.

Tuy nhiên, quy định tại Điều 267 BLDS năm 2015 về đối tượng của QBM vẫn còn mang tính khái quát và chưa đủ rõ ràng, dẫn đến nhiều cách hiểu khác nhau trong quá trình áp dụng. Cách hiểu thứ nhất cho rằng khi QBM được xác lập thì người có quyền có thể khai thác toàn bộ các lớp không gian liên quan đến QSDĐ, bao gồm mặt đất, khoảng không và lòng đất. Cách tiếp cận này có ưu điểm ở chỗ bảo đảm tính thống nhất của quyền khai thác và tạo điều kiện tối đa cho hoạt động đầu tư, phát triển công trình đa tầng. Tuy nhiên, tác giả cho rằng cách hiểu này chưa thực sự phù hợp với bản chất giới hạn của QBM, bởi nếu trao cho người có QBM quyền đối với toàn bộ không gian gắn với đất thì ranh giới giữa QBM và QSDĐ sẽ trở nên mờ nhạt, làm suy giảm vai trò của chủ thể có QSDĐ và dễ dẫn đến xung đột quyền lợi trên thực tế. Cách hiểu thứ hai - cũng là quan điểm mà tác giả cho rằng phù hợp hơn với tinh thần của BLDS năm 2015 - xác định đối tượng của QBM chỉ giới hạn trong phần không gian cụ thể được xác lập theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo đó, người có QBM có thể chỉ được khai thác khoảng không trên mặt đất, phần mặt nước hoặc không gian dưới lòng đất mà không mặc nhiên có quyền đối với toàn bộ các lớp không gian khác của thửa đất. Ví dụ, trong trường hợp chủ đầu tư được phép xây dựng tuyến tàu điện ngầm hoặc trung tâm thương mại ngầm dưới lòng đất, QBM chỉ tồn tại đối với phần không gian ngầm đó mà không bao gồm quyền khai thác mặt đất phía trên. Cách tiếp cận này vừa bảo đảm tính độc lập của QBM, vừa duy trì tính toàn vẹn của QSDĐ thuộc về chủ thể gốc, đồng thời phù hợp với yêu cầu quản lý không gian đa tầng trong điều kiện đô thị hóa hiện nay.

Có thể thấy rằng, pháp luật Việt Nam hiện nay vẫn chưa xây dựng được cơ chế pháp lý đầy đủ để xác định cụ thể ranh giới không gian của QBM. BLDS năm 2015 chưa quy định rõ cách thức mô tả phạm vi không gian trong hợp đồng, hồ sơ địa chính hoặc cơ chế đăng ký quyền; trong khi pháp luật đất đai và xây dựng cũng chưa có quy định thống nhất về việc xác lập, quản lý và công khai thông tin liên

quan đến các lớp không gian khai thác. Đây là khoảng trống pháp lý đáng kể bởi trong thực tiễn, việc không xác định rõ giới hạn không gian rất dễ dẫn đến tranh chấp giữa chủ thể có QSDĐ với người có QBM hoặc giữa nhiều chủ thể cùng khai thác các tầng không gian khác nhau của một thửa đất. Hơn nữa, sự thiếu đồng bộ giữa pháp luật dân sự, pháp luật đất đai, pháp luật xây dựng và quy hoạch đô thị đang làm giảm tính khả thi của chế định QBM, đặc biệt trong bối cảnh phát triển công trình ngầm, đô thị thông minh và khai thác không gian đa chức năng ngày càng phổ biến.

Do đó, tác giả cho rằng cần tiếp tục hoàn thiện pháp luật theo hướng quy định rõ phạm vi đối tượng của QBM, cơ chế xác định ranh giới không gian, phương thức đăng ký quyền và cơ chế phối hợp giữa các ngành luật có liên quan. Đồng thời, cần xây dựng hệ thống bản đồ không gian nhiều tầng gắn với cơ sở dữ liệu đất đai nhằm bảo đảm tính công khai, minh bạch và khả năng bảo vệ quyền của các chủ thể có liên quan trong quá trình khai thác không gian đất đai hiện đại.

2.2. Thực trạng về căn cứ xác lập quyền bề mặt

Do QBM là quyền phái sinh từ QSDĐ, do đó, dù được xác lập bởi căn cứ nào, thì nguồn gốc của QBM hợp pháp phải xuất phát từ QSDĐ hợp pháp. Điều này nghĩa là: 1- Nếu chủ đất và người có QBM ký kết một hợp đồng, theo đó QBM được xác lập thì chủ đất phải là người có quyền sở hữu đất hợp pháp; hoặc 2- Nếu QBM của một người được xác lập từ một người có QBM khác (nghĩa là không phải chủ sở hữu hay chủ sử dụng đất) thì QBM mà người trước đó có được phải được xác lập một cách hợp pháp⁷⁹.

Theo đó, trong trường hợp QBM được xác lập thông qua hợp đồng giữa chủ thể có đất và người có nhu cầu xác lập QBM, thì điều kiện tiên quyết là bên chuyên giao phải là người có QSDĐ hợp pháp, được Nhà nước công nhận và bảo hộ theo quy định của pháp luật đất đai. Chỉ khi chủ thể này có đầy đủ quyền năng định đoạt đối với QSDĐ thì việc thỏa thuận xác lập QBM mới có giá trị pháp lý, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ tương ứng cho các bên, cũng như bảo đảm hiệu lực đối

79. Lê Thị Ngọc Mai (2013), *Quyền bề mặt - Một số vấn đề lý luận và thực tiễn*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 67.

kháng với người thứ ba. Ngược lại, nếu QSDĐ của bên chuyển giao không hợp pháp, đang bị tranh chấp hoặc bị hạn chế thực hiện quyền, thì QBM được xác lập từ giao dịch đó khó có thể được thừa nhận về mặt pháp lý.

Mặt khác, trong trường hợp QBM không được xác lập trực tiếp từ người có QSDĐ mà được hình thành trên cơ sở chuyển giao từ một người đang có QBM, thì yêu cầu về tính hợp pháp của quyền gốc càng trở nên nghiêm ngặt. Theo đó, QBM của người chuyển giao phải được xác lập hợp pháp ngay từ ban đầu, phù hợp với căn cứ xác lập, nội dung, phạm vi và thời hạn của QBM đã được xác định trước đó. Người có QBM chỉ được chuyển giao quyền trong phạm vi quyền năng mà mình đang nắm giữ, không thể làm phát sinh một QBM mới vượt quá hoặc trái với QBM gốc. Cách tiếp cận này thể hiện rõ nguyên tắc “không ai có thể chuyển giao nhiều quyền hơn những gì mình có”, đồng thời góp phần bảo đảm tính thống nhất, ổn định và an toàn pháp lý trong việc xác lập và lưu thông QBM trong hệ thống pháp luật dân sự Việt Nam.

2.2.1. Xác lập quyền bề mặt theo quy định pháp luật

Kể từ thời điểm BLDS năm 2015 có hiệu lực, hệ thống pháp luật Việt Nam đã có nhiều quy định rải rác trong pháp luật đất đai và pháp luật nhà ở có nội hàm tương tự QBM, đặc biệt liên quan đến quyền tạo lập tài sản trên QSDĐ của chủ thể khác hoặc quyền khai thác bề mặt đất, mặt nước, khoảng không và lòng đất. Các quy định này phản ánh sự thừa nhận gián tiếp của Nhà nước đối với việc chủ thể không có QSDĐ vẫn được khai thác, sử dụng và sở hữu tài sản trên đất thuộc quyền của chủ thể khác-một đặc trưng quan trọng của QBM theo lý luận vật quyền hiện đại, cụ thể như sau:

Thứ nhất, quyền thuê đất trả tiền một lần.

Quyền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đã cho phép người thuê đất được tạo lập và sở hữu tài sản trên đất của Nhà nước, đồng thời có quyền thế chấp và chuyển nhượng tài sản đó trong thời hạn thuê⁸⁰. Về bản chất, quyền này bao hàm khả năng khai thác bề mặt đất - một bộ phận quan trọng của QBM.

80. Điều 174, Luật Đất đai năm 2013.

Thứ hai, về vấn đề giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá, đấu thầu dự án và sự mở rộng căn cứ phát sinh quyền tương tự QBM.

Luật Đất đai 2024, triển khai tinh thần Nghị quyết 18-NQ/TW, đã đẩy mạnh hình thức giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá QSDĐ và đấu thầu dự án có sử dụng đất. Theo đó, nhà đầu tư trúng thầu phải ứng vốn thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và sau đó được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để triển khai dự án theo thời hạn nhất định. Trong các trường hợp này, Nhà nước - với tư cách là chủ thể có quyền định đoạt tối cao đối với đất đai - trao cho nhà đầu tư quyền khai thác và tạo lập tài sản trên đất trong thời hạn dự án. Đây là mô hình xác lập QBM theo *ý chí của Nhà nước*, dù pháp luật chuyên ngành không dùng thuật ngữ “quyền bề mặt”. Đối với tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài, pháp luật cho phép thuê đất dài hạn (50-70 năm) và sở hữu tài sản gắn liền với đất trong thời hạn thuê, nhưng không cho phép sở hữu đất⁸¹. Cơ chế này cũng đầy đủ đặc trưng của QBM theo nghĩa vật quyền hạn chế: quyền tạo lập và định đoạt tài sản trên đất của chủ thể khác nhưng không được sở hữu đất.

Thứ ba, trong Luật Nhà ở cũng có các quy định về sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có thể được coi là một dạng thức đặc biệt của QBM.

Luật Nhà ở năm 2023 đã phân tách đối tượng điều chỉnh bao gồm: Người sở hữu nhà ở và Người sử dụng nhà ở, và quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ riêng cho 02 đối tượng, đồng thời điều chỉnh mối quan hệ xuyên suốt trong văn bản quy phạm pháp luật này⁸². Hoặc đối với nhà chung cư, Luật Nhà ở cũng phân tách rõ tư cách pháp lý Người sử dụng nhà chung cư so với chủ sở hữu⁸³. Có thể thấy rằng, bản chất của các quy định này có điểm tương đồng với nội hàm của QBM. Ngoài ra, Luật Nhà ở 2023 cũng tiếp thu *Án lệ số 51/2021/AL* để giải quyết các tranh chấp về quyền sở hữu đối với khu vực để xe ô tô tại nhà chung cư⁸⁴, cũng là một nội dung của QBM.

81. Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương.

82. Điều 10, 11 Luật Nhà ở (2023)

83. Ví dụ tại Điều 74 Luật Nhà ở (2023)

84. Điều 114 Luật Nhà ở (2023)

Thứ tư, sự kế thừa và phát triển nội hàm QBM trong Luật Đất đai năm 2024.

Mặc dù không trực tiếp gọi tên QBM, Luật Đất đai 2024 đã đưa vào nhiều quy định có nội dung tương tự QBM, nhất là đối với: đất có mặt nước ao hồ, đầm (Điều 188); đất có mặt nước ven biển (Điều 189); đất xây dựng công trình ngầm (Điều 216). Đây là những trường hợp mà đối tượng khai thác không chỉ là bề mặt đất mà còn là mặt nước, không gian và lòng đất - những phạm vi đặc trưng của QBM theo BLDS năm 2015. Ngoài ra, khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai năm 2024 cho phép tổ chức thuê đất trả tiền một lần chuyển sang trả tiền hàng năm - một điểm mới quan trọng nhằm linh hoạt hóa phương thức thuê đất và tạo điều kiện hình thành các dạng quyền tương tự QBM trong thực tiễn.

Qua phân tích một số quy định hiện hành có thể thấy rằng, nhiều quy định có nội hàm tương tự hoặc có liên quan đến QBM đã xuất hiện trong hệ thống pháp luật Việt Nam từ khá sớm. Tuy nhiên, các quy định này mới chỉ phản ánh sự tồn tại của những quan hệ pháp lý có bản chất gần gũi với QBM mà chưa thể được coi là những quy định pháp luật về QBM theo đúng nghĩa của một chế định vật quyền độc lập. Trước hết, xét về phương diện kỹ thuật lập pháp, các quy định này được ghi nhận phân tán trong nhiều văn bản pháp luật chuyên ngành khác nhau như pháp luật đất đai, pháp luật nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành, được xây dựng nhằm giải quyết những nhu cầu quản lý cụ thể trong từng lĩnh vực mà chưa được đặt trong một chỉnh thể thống nhất về mặt lý luận. Các thuật ngữ được sử dụng cũng không thống nhất, khi thì dưới hình thức giao đất, cho thuê đất, khi thì là quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuê, quyền sử dụng mặt nước, quyền khai thác nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hoặc quyền xây dựng công trình ngầm. Điều này dẫn đến tình trạng các quyền có cùng bản chất pháp lý nhưng lại được tiếp cận dưới nhiều góc độ khác nhau, thiếu sự liên kết nội tại và chưa được nhận diện dưới tên gọi chung là QBM. Trong khi đó, việc xác định rõ tên gọi và địa vị pháp lý của một quyền có ý nghĩa quan trọng không chỉ đối với việc nhận diện chính xác đối tượng điều chỉnh mà còn là cơ sở để xác định phạm vi quyền năng, cơ chế bảo vệ và hậu quả pháp lý khi phát sinh tranh chấp.

Không những vậy, điểm hạn chế lớn nhất của các quy định này là chưa xây dựng được cơ chế pháp lý đầy đủ nhằm bảo vệ chủ thể được quyền khai thác giá trị kinh tế từ QSDĐ của người khác. Trong thực tiễn, mặc dù pháp luật cho phép một số chủ thể được tạo lập, sở hữu hoặc khai thác tài sản trên đất mà mình không có QSDĐ, nhưng quyền của họ chủ yếu phát sinh từ quan hệ hợp đồng hoặc quyết định hành chính cụ thể. Do đó, quyền năng của các chủ thể này vẫn mang nặng tính chất của quan hệ nghĩa vụ, phụ thuộc đáng kể vào ý chí của chủ thể có QSDĐ hoặc của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi QSDĐ chuyển dịch sang chủ thể khác, khi hợp đồng chấm dứt trước thời hạn hoặc khi xuất hiện tranh chấp với bên thứ ba, pháp luật chưa có cơ chế đầy đủ để xác định hiệu lực tồn tại của quyền, phạm vi bảo vệ đối với tài sản đã được tạo lập cũng như trách nhiệm của các bên liên quan. Điều này khác biệt căn bản với bản chất của QBM theo lý luận vật quyền, theo đó chủ thể có QBM phải được hưởng quyền trực tiếp đối với tài sản, có hiệu lực đối kháng với mọi chủ thể khác và không bị ảnh hưởng bởi sự thay đổi chủ thể của QSDĐ trong thời hạn tồn tại của quyền.

Bên cạnh đó, có thể nhận thấy rằng các quy định của pháp luật chuyên ngành hiện hành chủ yếu được xây dựng trên nền tảng lấy QSDĐ làm trung tâm điều chỉnh. Mục tiêu của các quy định này là xác định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, cụ thể hóa cơ chế quản lý đất đai của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và kiểm soát quá trình khai thác, sử dụng đất đúng mục đích. Trong bối cảnh đó, chủ thể có quyền khai thác công dụng và giá trị kinh tế từ đất thuộc quyền của người khác chưa được nhìn nhận như một chủ thể độc lập của quan hệ vật quyền. Pháp luật chưa trực tiếp trả lời các câu hỏi cơ bản như: chủ thể có QBM có những quyền năng cụ thể nào; có được chuyển nhượng, tặng cho, để thừa kế hoặc dùng QBM để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hay không; phạm vi khai thác giá trị kinh tế đến đâu; cơ chế xử lý khi QBM xung đột với quyền của người có QSDĐ được thực hiện như thế nào; hoặc hậu quả pháp lý phát sinh khi QBM chấm dứt. Chính sự thiếu vắng những quy định mang tính nền tảng này đã làm giảm đáng kể tính khả thi của các giao dịch liên quan đến việc khai thác tài sản trên đất của

người khác, đồng thời hạn chế khả năng phát huy giá trị kinh tế của các quyền năng đã được pháp luật chuyên ngành thừa nhận trên thực tế.

Từ góc độ kinh tế - xã hội, khoảng trống pháp lý nêu trên cũng làm gia tăng chi phí giao dịch và rủi ro pháp lý cho các chủ thể có nhu cầu đầu tư, khai thác tài sản trên đất thuộc quyền của người khác. Trong điều kiện đất đai thuộc sở hữu toàn dân và nhu cầu sử dụng nguồn lực đất đai ngày càng đa dạng, việc chỉ dựa vào các cơ chế truyền thống như giao đất, cho thuê đất hoặc các quan hệ hợp đồng đơn thuần là chưa đủ để đáp ứng yêu cầu phát triển của nền kinh tế thị trường hiện đại. Nhiều mô hình khai thác không gian ngầm, mặt nước, khoảng không, phát triển công trình đa chức năng hoặc đầu tư dài hạn trên đất của chủ thể khác đòi hỏi phải có một cơ chế pháp lý ổn định, minh bạch và có khả năng bảo vệ hữu hiệu cho nhà đầu tư. Kinh nghiệm của các quốc gia theo truyền thống dân luật như Đức và Pháp cho thấy, việc ghi nhận QBM với tư cách là một vật quyền độc lập đã góp phần thúc đẩy lưu thông tài sản, tạo điều kiện huy động nguồn lực xã hội và nâng cao hiệu quả sử dụng đất mà không làm thay đổi chế độ sở hữu đối với đất đai.

Chính vì vậy, việc bổ sung và ghi nhận QBM trong BLDS năm 2015 là yêu cầu khách quan và có ý nghĩa đặc biệt quan trọng cả về phương diện lý luận và thực tiễn.

2.2.2. Xác lập quyền bề mặt theo thỏa thuận

Một trong những căn cứ quan trọng để xác lập QBM là theo thỏa thuận dân sự giữa các chủ thể liên quan⁸⁵.

Về mặt chủ thể: Quy định này dẫn đến cách hiểu: thỏa thuận này có thể phát sinh dưới hai hình thức chủ thể khác nhau. *Thứ nhất, chủ thể trao quyền là người có QSDĐ*, tức là người sở hữu QSDĐ có thể thỏa thuận với cá nhân hoặc tổ chức khác về việc khai thác, sử dụng bề mặt đất trong một khoảng thời gian nhất định, đồng thời cho phép chủ thể nhận quyền thực hiện các quyền gắn liền với tài sản tạo lập trên đất như xây dựng công trình, trồng cây lâu năm hoặc khai thác mặt nước, lòng đất và khoảng không gian trên đất⁸⁶. Hình thức này tương tự với cơ chế superficies

85. Điều 268 BLDS năm 2015.

86. Điều 159, 269 BLDS năm 2015, Điều 159, 269 Luật Đất đai (2013).

trong pháp luật La Mã, nơi chủ sở hữu đất có thể cho người khác quyền tạo lập và sở hữu công trình trên đất thông qua hợp đồng dân sự, đảm bảo tính lâu dài và an toàn pháp lý cho quyền tài sản trên đất⁸⁷. *Thứ hai, chủ thể trao quyền là người đã có QBM*, tức là người đã được xác lập QBM trước đó, có thể chuyển giao một phần hoặc toàn bộ quyền này cho chủ thể khác thông qua thỏa thuận, hợp đồng chuyển nhượng hoặc các giao dịch dân sự hợp pháp khác.

Về tính hợp pháp của thỏa thuận: Có thể thấy rằng, việc xác lập QBM thông qua thỏa thuận mang ý nghĩa vừa đảm bảo tính linh hoạt, phù hợp với nhu cầu thực tiễn, vừa tuân thủ các nguyên tắc pháp lý về quyền và nghĩa vụ của chủ thể có QBM, chủ sở hữu đất và các bên liên quan. Mặc dù QBM được xác định là một quyền phái sinh từ QSDĐ trong điều kiện đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở Việt Nam, nhưng BLDS năm 2015 và các văn bản pháp luật có liên quan hiện chưa quy định đầy đủ về điều kiện phát sinh hiệu lực của QBM trong mối quan hệ với QSDĐ. Pháp luật lại chưa làm rõ trong trường hợp QBM được xác lập trên cơ sở ý chí của các chủ thể thì việc xác lập đó phải đáp ứng những điều kiện cụ thể nào liên quan đến QSDĐ. Chẳng hạn, người có QSDĐ thuộc những loại đất nào mới được phép xác lập QBM; việc xác lập QBM có phụ thuộc vào thời hạn sử dụng đất còn lại hay không; trường hợp QSDĐ đang được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hoặc đang có tranh chấp thì có được xác lập QBM hay không. Sự thiếu vắng các quy định này dẫn đến khó khăn trong việc xác định tính hợp pháp và hiệu lực của QBM trên thực tiễn.

Bên cạnh đó, pháp luật hiện hành cũng chưa quy định rõ các điều kiện về hình thức của giao dịch xác lập QBM. Đối với các giao dịch liên quan đến QSDĐ, pháp luật đất đai quy định khá chặt chẽ về yêu cầu công chứng, chứng thực và đăng ký để làm phát sinh hoặc xác lập hiệu lực đối kháng với bên thứ ba. Tuy nhiên, đối với QBM, BLDS năm 2015 chưa xác định liệu việc xác lập QBM có bắt buộc phải lập thành văn bản hay không; văn bản đó có phải được công chứng, chứng thực hay chỉ cần đáp ứng điều kiện có hiệu lực chung của giao dịch dân sự; đặc biệt, pháp

87. Zimmermann, R. (1996), Quy định về quyền Superficies trong pháp luật La Mã, *The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition*, Oxford University Press.

luật cũng chưa làm rõ việc đăng ký QBM là điều kiện làm phát sinh hiệu lực của quyền hay chỉ là căn cứ để bảo đảm hiệu lực đối kháng với người thứ ba. Trong bối cảnh QBM là một vật quyền có khả năng tác động trực tiếp đến quyền và lợi ích của nhiều chủ thể khác nhau, việc thiếu cơ chế đăng ký và công khai hóa thông tin về QBM có thể làm phát sinh rủi ro pháp lý đáng kể cho các bên tham gia giao dịch, đồng thời ảnh hưởng đến tính an toàn và minh bạch của thị trường bất động sản.

Về nội dung QBM được xác lập theo thỏa thuận: Như đã phân tích, QBM gồm hai đặc trưng: Quyền khai thác, sử dụng đối với mặt đất, mặt nước, lòng đất và quyền tạo lập tài sản trên QSDĐ của người khác.

Tùy thuộc vào nội dung thỏa thuận giữa các chủ thể chuyển giao QBM, người nhận chuyển giao QBM có thể xác lập QBM với toàn bộ QSDĐ hoặc một phần như xác lập QBM với mặt đất hoặc khoảng không, hoặc không gian ngầm,... hay nói cách khác là phạm vi áp dụng QBM. Đây cũng là vấn đề thiếu nhiều các quy định hướng dẫn để thực hiện. Tham khảo pháp luật các nước trên thế giới, có thể thấy quy định “QBM bị phân chia” theo pháp luật Đài Loan có thể học tập và áp dụng tại Việt Nam. Cụ thể như sau: Điều 841-1 BLDS Đài Loan quy định QBM bị phân chia được hiểu là QBM chỉ nằm trong một phạm vi nhất định về không gian phía trên hoặc dưới đất của người khác. Về cơ bản, các quy định chung về QBM sẽ được áp dụng tương tự với QBM bị phân chia, trừ khi thuộc các trường hợp sau: Người có QBM bị phân chia có quyền thỏa thuận với người có quyền sử dụng và lợi ích khác ở trên hay dưới lòng đất, nơi QBM bị phân chia thiết lập. Nếu thỏa thuận không được sự đồng ý của chủ sở hữu đất thì chủ sở hữu đất không bị ràng buộc bởi nó sau khi quyền sử dụng và lợi ích chấm dứt. Các thỏa thuận này không có tác dụng chống lại bên thứ ba, trừ khi nó được đăng ký. Khi QBM bị phân chia và vật quyền vì mục đích sử dụng đồng thời tồn tại vào cùng một thời điểm trên cùng một mảnh đất thì quyền thiết lập sau không được cản trở đến quyền đã được thiết lập trước (Điều 841-5)⁸⁸.

88. Ngô Thị Mây (2019), *Quyền bề mặt theo quy định của Bộ luật Dân sự*, Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội, Luận văn thạc sĩ Luật học, tr. 37-38.

Có quan điểm cho rằng: Các bên được quyền thỏa thuận làm phát sinh QBM hay được thỏa thuận về nội dung QBM?⁸⁹ Và hiện có hai quan điểm như sau:

+ Quan điểm thứ nhất: Các bên chỉ được thỏa thuận về hợp đồng cho thuê QBM còn nội dung QBM, thời hạn tuân thủ theo quy định pháp luật dân sự về QBM.

+ Quan điểm thứ hai: Các bên được quyền tự do thỏa thuận nếu nội dung đó không trái quy định pháp luật. Đây là quan điểm đang được cho rằng không hợp lý bởi nếu được tự do thỏa thuận về cả: thời hạn, căn cứ chấm dứt đơn phương thì về bản chất QBM không còn giữ được tính ổn định lâu dài và không có sự khác biệt so với quyền thuê đất. Có thể thấy rằng, do BLDS năm 2015 chưa có nhiều văn bản giải thích, hướng dẫn thi hành trên thực tế nên dẫn đến nhiều cách hiểu và khó áp dụng trong thực tiễn.

Theo quan điểm của tác giả, việc thỏa thuận vốn là bản chất của các quan hệ pháp luật dân sự, các chủ thể vẫn nên có quyền thỏa thuận một số nội dung không ảnh hưởng đến bản chất của QBM như: phạm vi QBM được xác định (ví dụ: Không chuyển giao toàn bộ QBM mà chỉ chuyển giao một phần QBM), các loại cây/loại tài sản được phép tạo lập trên QBM,... còn một số các nội dung khác gắn liền với bản chất của QBM như: tính ổn định lâu dài (thời hạn và căn cứ chấm dứt không phụ thuộc quá nhiều vào ý chí của người có QSDĐ) thì cần tuân theo các quy định pháp luật chuyên ngành và có liên quan.

Tuy nhiên, cần thiết phải phân định rõ ràng giữa *văn bản thỏa thuận xác lập QBM* và *văn bản thỏa thuận thuê QSDĐ dài hạn*, nhằm tránh sự nhầm lẫn trong thực tiễn áp dụng pháp luật; bởi đây là hai hình thức pháp lý hoàn toàn khác nhau về bản chất, mục đích cũng như hệ quả pháp lý mà mỗi văn bản mang lại.

Từ góc độ lý luận pháp luật và thực tiễn áp dụng, việc phân biệt văn bản thỏa thuận xác lập QBM và văn bản thỏa thuận thuê QSDĐ dài hạn là vấn đề có ý nghĩa hệ thống trong pháp luật dân sự - đất đai, nhằm tránh sự nhầm lẫn trong nhận thức và giải quyết các quan hệ pháp lý phát sinh. Theo quy định tại Điều 267 BLDS năm 2015, QBM là quyền của một chủ thể đối với mặt đất, mặt nước, khoáng không

89. Nguyễn Thị Long (2018), “Quyền bề mặt trong pháp luật dân sự Việt Nam”, *Tạp chí Luật học*, số 1.

gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất mà QSDĐ đó thuộc về chủ thể khác, thể hiện bản chất của một vật quyền phụ thuộc và là một trong các quyền khác đối với tài sản theo pháp luật dân sự Việt Nam.

Trước hết, về bản chất pháp lý, văn bản thỏa thuận xác lập QBM là căn cứ làm phát sinh một vật quyền phụ thuộc trên nền QSDĐ của người khác, được pháp luật thừa nhận mang tính ổn định, lâu dài và có thể kế thừa, chuyển nhượng trong phạm vi quyền được xác lập. Người có QBM được pháp luật trao quyền khai thác không gian sử dụng đất để xây dựng công trình hoặc tạo lập bất kỳ loại tài sản gắn liền với đất trong phạm vi quyền được xác lập, và quyền này tồn tại tương đối độc lập với quan hệ nhân thân giữa các bên.

Ngược lại, thỏa thuận thuê đất theo Luật Đất đai năm 2024⁹⁰ là giao dịch về QSDĐ mang bản chất là hợp đồng nghĩa vụ, tạo ra quan hệ hợp đồng dân sự giữa bên cho thuê và bên thuê, trong đó quyền thuê đất là một trái quyền chịu sự chi phối của pháp luật đất đai và pháp luật dân sự về hợp đồng. Quyền thuê đất không phải là một vật quyền và chỉ tồn tại trong thời hạn hợp đồng; bên thuê đất thực thi QSDĐ phục vụ mục đích kinh doanh hoặc sản xuất trong thời hạn thuê, và quyền này sẽ chấm dứt khi hợp đồng hết hạn hoặc bị chấm dứt theo quy định pháp luật.

Thứ hai, về hình thức và nội dung, văn bản xác lập QBM phải phản ánh những yếu tố cấu thành vật quyền như phạm vi quyền được chuyển giao, mục đích sử dụng, loại tài sản được phép tạo lập, thời hạn QBM và các căn cứ chấm dứt theo pháp luật, nhằm xác định bản chất pháp lý của quyền này đối với tài sản là đất và không gian trên, dưới đất. Điều này có sự khác biệt rõ rệt so với hợp đồng thuê đất, trong đó trọng tâm là các nghĩa vụ tài chính (như trả tiền thuê đất), nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích và các điều khoản về thời hạn thuê.

Thứ ba, xét về hệ quả pháp lý khi tranh chấp phát sinh, QBM được pháp luật bảo vệ như một vật quyền - cho phép người có quyền khởi kiện yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bảo vệ quyền này đối với thửa đất và tài sản gắn liền với QBM, và quyền này vẫn tiếp tục tồn tại ngay cả khi QSDĐ được chuyển dịch cho chủ thể khác. Ngược lại, quyền thuê đất chỉ được bảo vệ theo khuôn khổ quan hệ hợp đồng,

90. Khoản 37 Điều 3 Luật Đất đai (2024).

và bên thứ ba nhận chuyển QSDĐ không bắt buộc phải tôn trọng hợp đồng thuê nếu pháp luật không có quy định khác về bảo vệ hợp đồng cụ thể.

Cuối cùng, hiện chưa có quy định về việc QBM có cần đăng ký hay không để bảo đảm quyền đối kháng với người thứ ba, góp phần khẳng định tính an toàn pháp lý và ổn định trong khai thác đất đai. Bên cạnh đó, quyền thuê đất - dù là thuê dài hạn - không có cơ chế đăng ký như do đó việc bảo vệ quyền của bên thuê đất trước người thứ ba kém hơn. Chính vì vậy, việc phân biệt đúng đắn hai loại văn bản này không chỉ có ý nghĩa lý luận mà còn có giá trị thực tiễn quan trọng trong bảo đảm minh bạch và an toàn pháp lý của các quan hệ dân sự - đất đai trong pháp luật hiện hành.

2.2.3. Xác lập quyền bề mặt theo di chúc

Theo quy định tại Điều 268 BLDS năm 2015: *“Quyền bề mặt được xác lập theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc”*. Quy định này cho thấy nhà làm luật thừa nhận QBM không chỉ được hình thành trên cơ sở pháp luật và thỏa thuận, mà còn có thể được thiết lập thông qua ý chí đơn phương của cá nhân thể hiện trong di chúc. Tuy nhiên, cách thức xác lập QBM bằng di chúc đang đặt ra một số vấn đề lý luận và thực tiễn cần được làm rõ, đặc biệt là trong việc xác định chủ thể có quyền để lại di sản thừa kế là QBM. Có quan điểm cho rằng, chủ thể để lại di sản thừa kế trong trường hợp này phải là người có QSDĐ, bởi lẽ QBM gắn liền và phụ thuộc vào QSDĐ - một quyền tài sản có tính chất đặc biệt. Theo lập luận này, người có QSDĐ khi lập di chúc có thể để lại QBM cho người thừa kế, đồng nghĩa với việc cho phép người thừa kế được xác lập quyền sử dụng bề mặt đất, mặt nước, khoảng không gian hoặc lòng đất trong phạm vi QSDĐ của mình.

Dù vậy, xét dưới góc độ lý luận vật quyền, cách hiểu trên có thể chưa phản ánh đầy đủ bản chất độc lập tương đối của QBM. Xét về bản chất, QBM là một *vật quyền phái sinh*, được thiết lập trên cơ sở QSDĐ của người khác, nhưng một khi đã được xác lập hợp pháp thì QBM có thể được chuyển giao hoặc để lại thừa kế⁹¹. Do đó, có thể hiểu rằng chủ thể để lại di sản thừa kế là QBM không nhất thiết phải là người có QSDĐ, mà có thể là *người đang nắm giữ QBM hợp pháp* và mong muốn

91. Điều 268, 271 BLDS năm 2015.

chuyển giao quyền này cho người thừa kế thông qua di chúc. Nói cách khác, di sản thừa kế trong trường hợp này không phải là QSDĐ, mà là QBM - một quyền tài sản mang tính chất độc lập được pháp luật công nhận và bảo vệ. Cách hiểu này phù hợp với bản chất của QBM như một dạng vật quyền có thể lưu thông, góp phần làm phong phú các loại hình tài sản trong giao lưu dân sự.

Có thể thấy rằng, pháp luật hiện hành chưa có quy định cụ thể về việc *chủ thể nào có thể để lại di sản thừa kế là QBM*, cũng như trình tự, thủ tục chuyển giao quyền này cho người thừa kế. Khoảng trống pháp lý này có thể dẫn đến những vướng mắc trong thực tiễn áp dụng, nhất là trong trường hợp QBM có thời hạn xác định, hoặc khi di chúc không nêu rõ phạm vi, đối tượng và thời gian còn lại của quyền. Do đó, cần thiết phải có hướng dẫn chi tiết hơn trong các văn bản dưới luật hoặc trong các lần sửa đổi, bổ sung BLDS nhằm xác định rõ quyền thừa kế QBM, bảo đảm tính khả thi và an toàn pháp lý cho các giao dịch liên quan đến quyền này.

Dù chủ thể có di sản thừa kế được hiểu quan điểm nào nói trên thì căn cứ xác lập theo di chúc của QBM vẫn là hành vi pháp lý đơn phương theo ý chí của chủ thể không phải là Nhà nước - đây là điểm khác biệt với căn cứ xác lập theo thỏa thuận (là hành vi pháp lý đa phương).

Theo quy định tại *Điều 269 BLDS năm 2015*, QBM chỉ có hiệu lực từ thời điểm chủ thể có QSDĐ chuyển giao mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất cho chủ thể có QBM, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật liên quan có quy định khác - đây là nguyên tắc pháp lý cơ bản xác lập mối quan hệ giữa QBM với QSDĐ, thể hiện quyền năng sử dụng không gian phụ thuộc vào QSDĐ mà chủ thể khác sở hữu theo quy định của BLDS 2015. Điều này phản ánh nội dung ở các nghiên cứu pháp lý về QBM tại Việt Nam, cho thấy QBM là quyền đối với khoảng không gian thuộc đối tượng sử dụng đất của người khác và chỉ phát sinh hiệu lực khi có sự chuyển giao quyền sử dụng không gian một cách hợp pháp từ chủ thể có QSDĐ sang chủ thể có QBM.

Khi đối chiếu với *Điều 268 BLDS 2015*, theo đó QBM có thể được xác lập “theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc”, thì đặt ra vấn đề pháp

lý về thời điểm QBM phát sinh hiệu lực đối với người thừa kế khi di chúc là căn cứ xác lập quyền.

Quy định này dẫn đến hai cách hiểu như sau: *Cách hiểu thứ nhất* cho rằng QBM, do bản chất phụ thuộc vào QSDĐ, chỉ *phát sinh khi có hành vi chuyển giao pháp lý hoặc thực tế* từ chủ thể có QSDĐ sang chủ thể có QBM theo quy định của Điều 269 BLDS; theo đó, di chúc - vốn chỉ phát sinh hiệu lực sau khi người lập di chúc chết - không thể tự động thế chỗ cho hành vi chuyển giao này nếu người lập di chúc là chủ thể duy nhất có QSDĐ mà đã qua đời trước khi QBM được chuyển giao. Như vậy, thời điểm di chúc phát sinh hiệu lực chưa chắc đã đồng nhất với thời điểm QBM phát sinh hiệu lực pháp luật đối với người thừa kế, bởi sự tồn tại của chủ thể chuyển giao và hành vi pháp lý khả thi là điều kiện cần thiết đối với chuyển giao QBM theo quy định.

Cách hiểu thứ hai lập luận theo tính *độc lập tương đối của QBM như một quyền tài sản sở hữu có thể chuyển giao, thừa kế, giao dịch*: nếu QBM được coi là một quyền tài sản độc lập và lưu thông trên thị trường quyền tài sản, thì chủ thể đang giữ quyền này có thể để lại QBM cho người thừa kế bằng di chúc. Trong trường hợp này, thời điểm di chúc có hiệu lực (sau khi người lập di chúc qua đời và di chúc được thi hành hợp pháp) sẽ đồng thời là thời điểm chuyển giao QBM cho người thừa kế, miễn là di chúc đáp ứng tất cả các điều kiện pháp lý, không trái các quy định về QSDĐ và quy trình đăng ký, công nhận QBM đang tồn tại. Quan điểm này phù hợp với phân tích pháp luật dân sự về bản chất QBM như một quyền tài sản có thể chuyển nhượng và thừa kế, và phản ánh thực tiễn pháp luật so sánh tại một số quốc gia cho phép quyền dạng superficies được truyền lại cho người thừa kế trong quyền tài sản⁹².

Dù vậy, các cách hiểu này đều phản ánh *khoảng trống về quy phạm pháp luật hiện nay ở Việt Nam*, đặc biệt khi pháp luật chưa quy định đầy đủ thủ tục chuyển giao QBM theo di chúc và việc đăng ký, cập nhật hồ sơ địa chính để xác nhận quyền đối với người thừa kế, điều này có thể dẫn đến tranh chấp, khiếu nại và những hạn chế thực tế trong việc thực thi quyền tài sản này.

92. Lê Huỳnh Bảo Trâm - Nguyễn Như Huy (2025), “Quyền bề mặt trong pháp luật La Mã và một số kiến nghị cho Việt Nam”, Tạp chí Phát luật & Phát triển, <https://phapluatphattrien.vn/quyen-be-mat-trong-phap-luat-la-ma-va-mot-so-kien-nghi-cho-viet-nam-d5029.html>, truy cập ngày 20/12/2025;

Bên cạnh đó, cần nhấn mạnh rằng điều kiện tiên quyết: để di chúc có hiệu lực pháp luật là phải đáp ứng các điều kiện về năng lực lập di chúc, hình thức, nội dung theo quy định (bao gồm nhưng không giới hạn quy định tại Điều 630 BLDS 2015 về điều kiện có hiệu lực của di chúc); nếu di chúc vô hiệu thì không thể căn cứ vào đó để xác lập QBM cho người thừa kế. Đồng thời, khía cạnh công khai, đăng ký và bảo vệ quyền lợi của các bên liên quan (chủ QSDĐ, người thừa kế, chủ thể thứ ba có quyền liên quan) đòi hỏi phải có hướng dẫn thủ tục đăng ký QBM được chuyển giao do di chúc hoặc quy định về trách nhiệm của người lập di chúc phải thực hiện một số thủ tục khi còn sống để bảo đảm quyền thừa kế sẽ được thực hiện sau thời điểm mở thừa kế.

Để giải quyết vấn đề này, cần bổ sung quy phạm chi tiết hóa trong BLDS hoặc văn bản hướng dẫn (nghị định/thông tư) về thời điểm có hiệu lực của QBM được xác lập theo di chúc để xác định rõ khi nào di chúc có thể được coi là căn cứ hợp pháp để đăng ký, công nhận QBM cho người thừa kế; mặt khác cần xây dựng cơ chế hành chính - đăng ký (thông qua hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quyền) để đảm bảo rằng việc chuyển giao theo di chúc được phản ánh kịp thời và minh bạch, tránh xung đột với quyền của chủ QSDĐ hoặc bên thứ ba.

2.3. Thời hạn và hiệu lực của quyền bề mặt theo Bộ luật Dân sự năm 2015

2.3.1. Thời hạn của quyền bề mặt theo Bộ luật Dân sự năm 2015

Khoản 1 Điều 270 BLDS năm 2015 quy định thời hạn của QBM như sau: *“Thời hạn của quyền bề mặt được xác định theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc di chúc nhưng không vượt quá thời hạn của quyền sử dụng đất”*. Có thể thấy rằng, căn cứ xác định thời hạn của QBM giống với căn cứ xác lập của QBM, tuy nhiên do tính chất phái sinh từ QSDĐ nên pháp luật dân sự quy định QBM không được vượt quá thời hạn của QSDĐ.

Thứ nhất, về việc xác định thời hạn của QBM theo luật định, cần xét đến các quy định thời hạn QSDĐ trong pháp luật đất đai do đây là văn bản tập trung quy định các chế định về QSDĐ. Nhìn chung, các loại đất khác nhau có QSDĐ khác nhau, thông thường là 50 năm⁹³, trừ một số trường hợp đặc biệt như: đối với các dự án có thời hạn hoạt động trên 50 năm theo quy định của Luật Đầu tư thì thời hạn

93. Điểm b Khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai năm 2024.

giao đất, cho thuê đất theo thời hạn của dự án nhưng không quá 70 năm⁹⁴, đối với đất xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thì thời hạn cho thuê không quá 99 năm⁹⁵,... Thời hạn giao đất, cho thuê đất được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền⁹⁶.

Một số quy định của pháp luật nước ngoài về thời hạn QBM, nhìn chung cũng quy định thời hạn trong khoảng từ 20 năm - 50 năm, cụ thể như: Điều 268 BLDS Nhật Bản năm 1896⁹⁷, Luật về QBM của Bỉ ngày 10/1/1824, sửa đổi bổ sung năm 2014 Điều 4⁹⁸.

Pháp luật Đài Loan quy định về thời hạn của QBM tại Điều 833-1 BLDS Đài Loan sửa đổi bổ sung năm 2021⁹⁹ quy định: *“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 Tòa 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”*.

Có thể thấy rằng, nhìn chung, pháp luật một số quốc gia trên thế giới không đóng khung quy định về thời hạn của QBM, điều này có thể xuất phát từ căn cứ xác

94. Điểm c Khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai năm 2024.

95. Điểm d Khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai năm 2024.

96. Khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai năm 2024.

97. Điều 268 BLDS Nhật Bản năm 1896: Article 268: *“If the superficiesary does not waive that right pursuant to the provisions of the preceding paragraph, the court may, at the request of the parties concerned, fix a duration of 20 years or more but not more than 50 years, taking into consideration the kind and status of the structures, or trees or bamboo and other circumstances at the time of the creation of the superficies”*, https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/3494/en#je_pt2ch4at4, truy cập ngày 15/7/2024.

98. *“Quyền bề mặt không thể được xác lập cho một thời hạn vượt quá năm mươi năm, trừ trường hợp có khả năng gia hạn quyền này”*.

99. Article 833-1: *“If the superficies without a definite duration has existed for more than twenty years, or the purpose of establishing the superficies has no longer existed, the court may, upon the request claim by the parties, fix the duration or terminate the superficies after considering the purpose of establishing the superficies as well as the type, nature, and using conditions of the building or works”*, <https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=B0000001>, truy cập ngày 15/7/2024.

Tạm dịch: Nếu QBM không xác định thời hạn và đã tồn tại hơn 20 năm hoặc mục đích của việc thiết lập QBM không còn thì Tòa án, căn cứ vào yêu cầu của các bên, cố định thời hạn chấm dứt QBM sau khi đã xem xét đến mục đích của việc thiết lập QBM như dạng thức, điều kiện tự nhiên và điều kiện sử dụng của nhà ở, công trình. Trường hợp đặc biệt, nếu QBM không xác định thời hạn được thiết lập vì mục đích xây dựng công trình công cộng thì thời hạn của QBM chấm dứt khi công trình công cộng hoàn thành.

lập QBM là từ thỏa thuận giữa các bên, tuy nhiên, với đặc tính là quyền năng phái sinh từ quyền sở hữu đất đai nói chung và QSDĐ tại Việt Nam nói riêng, thời hạn của QBM không thể vượt quá thời hạn của QSDĐ. Để tránh xảy ra tranh chấp khi thời hạn QBM không được xác định rõ ràng, pháp luật một số quốc gia trên thế giới đều “mở ra” quy định khác về xác lập thời hạn QBM do Tòa án xác định hoặc theo thỏa thuận giữa các bên. Khoản 2 Điều 270 BLDS năm 2015 của Việt Nam cũng kế thừa tinh thần này¹⁰⁰.

Quy định hiện hành về thời hạn của QBM trong BLDS năm 2015 đã dẫn tới sự tồn tại của nhiều quan điểm đối lập nhau về bản chất và mục đích lập pháp của thời hạn QBM. Một nhóm quan điểm cho rằng QBM cần được giới hạn thời hạn nhằm đảm bảo sự thống nhất trong quản lý đất đai và bảo vệ quyền của chủ sử dụng đất. Theo đó, việc cho phép QBM tồn tại vĩnh viễn có nguy cơ “*phân mảnh quyền năng của chủ sử dụng đất*” và làm suy giảm tính ổn định của cơ chế quản lý đất đai đang dựa trên quyền định đoạt của chủ thể có QSDĐ, bởi lẽ thời hạn QBM theo Điều 270 BLDS 2015 không được vượt quá thời hạn của QSDĐ cơ sở. Quan điểm này phản ánh mong muốn của lập pháp trong việc kiểm soát lâu dài tài sản không gian đất đai, đồng thời giảm thiểu rủi ro phát sinh tranh chấp trong quản lý đất đai phức tạp trong thực tiễn. Nhóm quan điểm này cũng thường dẫn chiếu tới các mô hình châu Âu, điển hình như quyền xây dựng có thể thừa kế (*heritable building right/Erbbaurecht*) ở Đức, nơi quyền này thường được cấp trong khoảng thời gian từ 30 đến 99 năm, biểu thị một cách tiếp cận hạn chế về thời hạn nhằm cân bằng giữa quyền của người xây dựng và sự kiểm soát của chủ sử dụng đất hoặc Nhà nước đối với tài sản đất đai.

Trái lại, một số học giả khác lập luận rằng QBM mang bản chất của một *quyền tài sản độc lập và có thể lưu thông*, do đó không nhất thiết phải bị giới hạn thời hạn một cách cứng nhắc. Quan điểm này cho rằng việc đặt ra một thời hạn cố định sẽ làm suy giảm tính hấp dẫn của QBM đối với nhà đầu tư, bởi họ có thể thiếu động lực đầu tư vào các công trình có vòng đời dài nếu quyền của họ có nguy cơ

100. “2. Trường hợp thỏa thuận hoặc di chúc không xác định thời hạn của QBM 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”.

chấm dứt theo một thời hạn đã ấn định. Nhóm này nhấn mạnh rằng Điều 268 BLDS 2015 mở rộng căn cứ xác lập QBM theo di chúc và thỏa thuận, thể hiện tính linh hoạt và khả năng tồn tại của QBM theo thời hạn do các bên thỏa thuận, phù hợp với bản chất quyền tài sản có thể chuyển giao. (Điều 268 BLDS 2015 cho phép QBM được xác lập theo thỏa thuận hoặc di chúc). Như vậy, nếu QBM được xác lập theo ý chí các bên mà phù hợp với lợi ích của họ, việc không quy định hạn định quyết liệt có thể tạo điều kiện cho thị trường QBM phát triển, tương tự một số cơ chế *superficies/ground lease* trong luật đất đai nước ngoài cho phép thỏa thuận thời hạn linh hoạt. (Trong pháp luật so sánh, có quy định thời hạn tối đa rõ ràng nhưng đôi khi cho phép kéo dài theo thỏa thuận).

Nhóm quan điểm thứ ba tìm cách dung hòa hai cách tiếp cận trên, cho rằng thời hạn QBM cần được xác định tùy thuộc vào *căn cứ xác lập quyền*. Theo quan điểm này, khi QBM được xác lập thông qua *thỏa thuận giữa các bên*, quyền tự do hợp đồng phải được tôn trọng, trong đó bao gồm quyền thỏa thuận về thời hạn không giới hạn nếu không trái pháp luật chuyên ngành và các nguyên tắc chung của pháp luật dân sự. Tuy nhiên, khi QBM được xác lập theo *quyết định của cơ quan Nhà nước*, đặc biệt trong các dự án liên quan đến quy hoạch hoặc đầu tư công, thời hạn phải tuân thủ các giới hạn do pháp luật đất đai quy định, nhằm đảm bảo quyền kiểm soát của Nhà nước trong quản lý đất đai. Đối với QBM xác lập theo *di chúc*, thời hạn được xác định chủ yếu dựa trên ý chí của người lập di chúc, phù hợp với nguyên tắc quyền định đoạt tài sản theo Điều 626 BLDS 2015. Quan điểm này cho rằng kỹ thuật lập pháp mở tại Điều 268 BLDS 2015 thể hiện nỗ lực dung hòa giữa đặc tính ổn định của quyền tài sản và tính linh hoạt của cơ chế quản lý đất đai trong bối cảnh pháp luật Việt Nam đang trong quá trình hoàn thiện (quan điểm này được đề cập trong bình luận học thuật về lý luận QBM).

Từ ba nhóm quan điểm nêu trên có thể thấy rằng tranh luận khoa học về thời hạn QBM hiện tại tập trung vào ba vấn đề: (i) liệu có nên ấn định *thời hạn tối đa* đối với QBM hay không; (ii) mối quan hệ giữa thời hạn của QBM và *thời hạn sử dụng đất của chủ đất*; và (iii) *cơ chế xử lý tài sản* sau khi QBM chấm dứt. Điều này cho thấy cách tiếp cận của BLDS 2015 vẫn còn để ngỏ và cần được hoàn thiện theo

hướng xác định rõ mục tiêu lập pháp: ưu tiên sự ổn định và dài hạn của quyền tài sản hay quyền kiểm soát đất đai của Nhà nước trong quản lý.

Mặt khác, khi nghiên cứu quy định về QBM trong pháp luật dân sự Việt Nam, có thể thấy rằng căn cứ xác lập QBM hiện nay chỉ dừng lại ở *ba nhóm chính* bao gồm: căn cứ theo luật định, căn cứ theo thỏa thuận và căn cứ theo di chúc, theo Điều 268 BLDS 2015 (Điều 268 BLDS 2015). Cách tiếp cận này phản ánh tư duy lập pháp “thận trọng”, nhằm ưu tiên mô hình xác lập QBM dựa trên ý chí của chủ sử dụng đất hoặc ý chí của người để lại di sản hơn là thừa nhận các căn cứ mang tính tài phán như án lệ hoặc phán quyết của Tòa án. Tuy nhiên, nhiều học giả cho rằng việc chưa thừa nhận án lệ hoặc quyết định riêng biệt của Tòa án như một căn cứ độc lập để xác lập QBM đang làm hạn chế khả năng phát triển linh hoạt của QBM trong các tình huống tranh chấp phức tạp. Trong bối cảnh pháp luật Việt Nam đã chính thức công nhận *án lệ là nguồn pháp luật*, việc không xem phán quyết của Tòa án như một căn cứ xác lập QBM cho thấy sự thiếu đồng bộ giữa pháp luật về vật quyền và cơ chế tài phán hiện đại, từ đó đặt ra yêu cầu tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện pháp luật theo hướng mở rộng hoặc làm rõ phạm vi quyền tài phán của Tòa án trong việc xác lập hoặc công nhận QBM.

2.3.2. Hiệu lực của quyền bề mặt theo Bộ luật Dân sự năm 2015

Quyền bề mặt, với tư cách là một loại vật quyền phụ thuộc, mang tính chất đối kháng với mọi chủ thể trong xã hội, có giá trị ràng buộc không chỉ đối với các bên trong quan hệ hợp đồng mà cả đối với bên thứ ba. Hiệu lực của QBM cần được xem xét trên nhiều phương diện: hiệu lực về không gian, hiệu lực về thời điểm phát sinh, hiệu lực đối với các chủ thể liên quan và vấn đề trật tự ưu tiên giữa các quyền trên cùng một thửa đất. Cụ thể:

Thứ nhất, về hiệu lực theo không gian của QBM.

Theo Luật Đất đai năm 2024, phạm vi khai thác không gian của người sử dụng đất được xác định rất rộng, bao gồm quyền sử dụng khoảng không gian bên trên và dưới lòng đất trong giới hạn của thửa đất, trừ những trường hợp bị hạn chế theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Pháp luật đất đai Việt Nam vì vậy ghi nhận QSDĐ có hiệu lực theo chiều thẳng đứng, bao quát toàn bộ không gian từ mặt

đất lên trên và xuống dưới lòng đất phù hợp với mục đích sử dụng đất được giao. Cách tiếp cận này trở thành nền tảng quan trọng để xây dựng và phát triển chế định QBM trong BLDS năm 2015. Luật Đất đai năm 2024 - với tư cách là đạo luật kế thừa tinh thần của Luật Đất đai năm 2024 và đồng thời gọi mở nội dung liên quan đến QBM - đã bổ sung nhiều quy định về quyền đối với không gian và mặt nước¹⁰¹. Mặc dù văn bản này *không định danh QBM* và cũng không quy định trực tiếp về căn cứ xác lập QBM, nhưng có thể thấy các quyền năng cấu thành QBM - bao gồm quyền đối với mặt đất, mặt nước, khoảng không và lòng đất - đều đã được pháp luật đất đai điều chỉnh riêng biệt với những căn cứ xác lập cụ thể theo luật định. Nói cách khác, pháp luật đất đai hiện hành tuy không gọi tên QBM nhưng đã mặc nhiên hình thành các cơ sở để Nhà nước xác lập những quyền năng cấu thành QBM theo ý chí của mình. Chẳng hạn, đối với đất có mặt nước ao, hồ, đầm, quyền đối với mặt nước được xác lập theo quyết định giao đất của Nhà nước trong hạn mức đối với cá nhân để phục vụ nuôi trồng thủy sản hoặc sản xuất nông nghiệp¹⁰². Đối với khoảng không gian trên đất, dù chưa được quy định thành một chế định độc lập, nhưng Luật Đất đai năm 2024 đã xác lập một số giới hạn không gian trong nghĩa vụ của người sử dụng đất và trong các quy định liên quan đến hành lang bảo vệ công trình¹⁰³.

Trên bình diện so sánh, nhiều hệ thống pháp luật trên thế giới cũng ghi nhận phạm vi không gian của QBM theo nghĩa rộng, vượt ra khỏi quan niệm truyền thống trong luật La Mã vốn chỉ tập trung vào bề mặt đất. Pháp luật Nhật Bản quy định tại Điều 269-2 BLDS rằng khoảng không gian trên cao và dưới ngầm đều có thể là đối tượng của QBM khi quyền này gắn với việc sở hữu hoặc xây dựng công trình trong giới hạn chiều thẳng đứng đã được xác định¹⁰⁴. Khi đó, các hạn chế đối với QSDĐ của chủ đất phải được ghi nhận trong văn bản xác lập QBM nhằm bảo đảm điều kiện thực hiện quyền của chủ thể có QBM¹⁰⁵.

101. Điển hình như: đất có mặt nước ao, hồ, đầm (Điều 188); đất có mặt nước ven biển (Điều 189); đất xây dựng công trình ngầm (Điều 216)...

102. Điều 188 Luật Đất đai 2024.

103. Điều 210 Luật Đất đai 2024.

104. Kōzō Yamamoto (2018), *Civil Law of Japan - Property*, Tokyo University Press, tr. 198-199.

105. *Sdd.*, tr. 200.

Hiện nay, vấn đề *hiệu lực theo không gian của QBM* tiếp tục là một nội dung tạo ra nhiều tranh luận học thuật, chủ yếu xoay quanh ba nhóm vấn đề cơ bản. *Thứ nhất*, liên quan đến *phạm vi chiều thẳng đứng* mà QBM có thể tác động, các quan điểm hiện tồn không thống nhất về việc QBM nên bao quát toàn bộ khoảng không và lòng đất theo nội hàm Điều 267 BLDS năm 2015 hay chỉ giới hạn trong một phạm vi nhất định do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định. Một số học giả cho rằng việc ghi nhận phạm vi rộng phù hợp với bản chất của vật quyền và bảo đảm tính ổn định của quyền tài sản; ngược lại, nhiều ý kiến nhấn mạnh sự cần thiết của việc xác định rõ giới hạn chiều cao và chiều sâu nhằm bảo đảm an toàn công trình, phòng ngừa xung đột với quyền quản lý đất đai của Nhà nước.

Mặt khác, liên quan đến *mối quan hệ giữa QBM và các quyền không gian chuyên ngành được điều chỉnh bởi Luật Đất đai*, nhiều công trình nghiên cứu đã chỉ ra rằng pháp luật đất đai hiện hành tuy có quy định tương đối chi tiết về quyền đối với đất có mặt nước, quyền xây dựng công trình ngầm, hành lang bảo vệ công trình... nhưng chưa thiết lập được mối liên hệ trực tiếp và nhất quán với chế định QBM trong BLDS. Điều này dẫn đến nguy cơ xuất hiện các “khoảng trống liên thông” trong xác lập, thực hiện và chuyển giao QBM.

Tiếp đó, từ góc độ so sánh pháp luật, nhiều học giả chỉ ra rằng *tính khả thi của QBM đối với không gian ngầm và không gian trên cao* phụ thuộc vào việc hệ thống pháp luật có thiết kế được cơ chế xác định rõ ràng giới hạn không gian, thủ tục đăng ký và chế độ xử lý công trình khi quyền chấm dứt hay không. Kinh nghiệm của Nhật Bản, thông qua quy định tại Điều 269-2 BLDS, cho thấy rằng việc cho phép xác lập superficies đối với cả không gian trên cao và dưới lòng đất chỉ thực sự khả thi khi pháp luật minh thị hóa phạm vi chiều dọc và yêu cầu đăng ký bắt buộc¹⁰⁶. Kinh nghiệm của Đức với mô hình *Erbbaurecht* cũng khẳng định rằng chỉ khi thời hạn, giới hạn không gian và cơ chế xử lý tài sản được quy định một cách cụ thể và thống nhất thì quyền xây dựng theo chiều thẳng đứng mới vận hành hiệu quả và không xung đột với quyền sở hữu đất¹⁰⁷. Từ các luận điểm này, nhiều học giả

106. Ministry of Justice Japan (2017), *Japanese Civil Code (English Translation)*, Tokyo, tr. 112-113

107. Peter Sparkes (2019), *European Land Law*, Oxford University Press, tr. 415-420; Karl-Heinz Götz (2014), “Heritable Building Rights (Erbbaurecht) in German Law”, *European Property Review*, vol. 11, tr. 121-128

Việt Nam đề xuất hướng tiếp cận dung hòa, theo đó pháp luật dân sự nên cho phép *thỏa thuận linh hoạt* về phạm vi không gian trong các quan hệ tư, song vẫn phải quy định *các giới hạn bắt buộc* nhằm bảo đảm lợi ích công cộng, an toàn kỹ thuật và sự thống nhất của hệ thống pháp luật đất đai.

Thứ hai, thời điểm có hiệu lực của QBM.

Về thời điểm có hiệu lực của QBM: Một trong những vấn đề pháp lý thu hút sự quan tâm sâu rộng trong cả lý luận và thực tiễn áp dụng chế định QBM là *xác định thời điểm phát sinh hiệu lực của quyền này* - một yếu tố mang tính then chốt quyết định sự khởi sinh quan hệ quyền và nghĩa vụ dân sự đối với QBM. Điều 269 BLDS năm 2015 quy định nguyên tắc chung: “*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 thỏa thuận khác hoặc pháp luật liên quan có quy định khác*”. Tuy vậy, quy định mang tính khái quát này, khi đặt vào bối cảnh các căn cứ xác lập QBM khác nhau như theo luật định, giao dịch dân sự hay di chúc, đã dẫn đến nhiều cách hiểu và cách diễn giải không thống nhất.

Trước hết, một số học giả và chuyên gia pháp lý ủng hộ cách hiểu *QBM chỉ phát sinh hiệu lực tại thời điểm chuyển giao trên thực tế từ chủ thể có QSDĐ* theo quy định tại Điều 269 BLDS 2015, đặc biệt trong trường hợp quyền này được xác lập theo quy định của pháp luật như giao đất, cho thuê đất... Quan điểm này nhấn mạnh tính chất phụ thuộc phát sinh của QBM và cho rằng nếu không có chuyển giao thực tế đối tượng quyền thì QBM khó có thể phát sinh quyền năng thực thi, nhất là khi Nhà nước hoặc người có QSDĐ trao quyền này cho người khác.

Tuy nhiên, một cách hiểu khác mở rộng phạm vi giải thích, cho rằng *thỏa thuận giữa các bên có thể quyết định thời điểm QBM phát sinh hiệu lực* mà không nhất thiết phải trùng với thời điểm chuyển giao thực tế. Theo cách tiếp cận này, nguyên tắc tự do thỏa thuận trong hợp đồng được đặt lên trên quy định chung, miễn là không trái quy định pháp luật, nên các bên có quyền thỏa thuận về thời điểm phát sinh quyền (ví dụ: thời điểm ký hợp đồng, thời điểm đăng ký quyền, hay thời điểm giao tài sản) - đặc biệt trong các giao dịch dân sự giữa các chủ thể tư nhân.

Mặt khác, trong trường hợp QBM được xác lập theo *di chúc*, vấn đề thời điểm hiệu lực càng phức tạp hơn. Vì di chúc có hiệu lực từ thời điểm mở thừa kế theo quy định chung của pháp luật dân sự, nên theo một số nghiên cứu, *lẽ ra QBM để lại theo di chúc phải phát sinh hiệu lực tại thời điểm mở thừa kế*, chứ không thể đợi đến khi có hành vi chuyển giao thực tế từ chủ thể QSDĐ như quy định chung tại Điều 269 BLDS 2015. Điều này dựa trên nguyên tắc liên tục pháp lý của tài sản được để lại, vốn không rời khỏi khung chiếm hữu pháp lý khi chủ thể trước đó đã có QBM. Tuy vậy, cách hiểu này cũng gây tranh luận do chưa có quy định rõ ràng hướng dẫn về việc xử lý QBM trong quan hệ thừa kế.

Cuối cùng, dù BLDS năm 2015 không trực tiếp quy định về *đăng ký QBM*, nhiều tác giả cho rằng trong thực tiễn áp dụng pháp luật đất đai (nhất là nếu quyền này được xếp vào danh mục các quyền phải đăng ký theo luật về đất đai tương lai), *thời điểm đăng ký có thể được coi là thời điểm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba* - tương tự nguyên tắc “hiệu lực đối kháng chỉ phát sinh từ thời điểm đăng ký” trong các hệ thống pháp luật nước ngoài và pháp luật Việt Nam đối với QSDĐ hình thành trong tương lai.

Từ các quan điểm trên cho thấy, cách tiếp cận đối với thời điểm có hiệu lực của QBM không chỉ phản ánh sự khác biệt về cách hiểu điều luật mà còn liên quan trực tiếp đến *triết lý điều chỉnh vật quyền trong hệ thống pháp luật Việt Nam*: giữa tính chất chuyển giao thực tế đối với tài sản và nguyên tắc tự do thỏa thuận của các chủ thể dân sự. Việc lựa chọn cách tiếp cận hợp lý có ảnh hưởng đến tính minh bạch pháp lý, sự ổn định của giao dịch và khả năng vận hành của QBM trên thực tiễn. Do đó, cần có hướng dẫn chi tiết dưới luật hoặc sửa đổi Điều 269 BLDS theo hướng phân biệt thời điểm có hiệu lực QBM theo từng căn cứ xác lập nhằm đảm bảo tính thống nhất trong áp dụng pháp luật.

Thứ ba, về căn cứ xác định thời hiệu của QBM.

Điều 269 BLDS năm 2015 cũng quy định: “*Quyền bề mặt có hiệu lực đối với mọi cá nhân, pháp nhân, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác*”. Tính tới thời điểm hiện tại, pháp luật có liên quan gần nhất đối với nội dung QBM trong pháp luật dân sự là pháp luật đất đai. Trường hợp QBM được xác lập theo quy định

của luật (trong trường hợp chủ thể trao QBM là Nhà nước) thì thời điểm có hiệu lực được xác định theo quy định của pháp luật đất đai mà thông thường là thời điểm đăng ký vào sổ địa chính¹⁰⁸.

Điều 269 BLDS năm 2015 cũng quy định: “*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 nội dung thể hiện tính tuyệt đối của vật quyền nói chung, kể từ thời điểm QBM phát sinh hiệu lực, QBM sẽ được bảo vệ, tôn trọng và có giá trị đối kháng với các chủ thể khác trong xã hội. Hiệu lực này nhằm bảo vệ sự ổn định, lâu dài của QBM và tránh tình trạng quyền tài sản hợp pháp của người có QBM bị xâm phạm khi chủ sử dụng đất thay đổi. Trong trường hợp QBM được xác lập hợp pháp, bên thứ ba nhận chuyển nhượng QSDĐ phải chấp nhận sự tồn tại của QBM cho đến khi quyền này chấm dứt theo quy định pháp luật. Điều này phù hợp với nguyên tắc “ai có trước thì được ưu tiên” của pháp luật vật quyền. Tuy nhiên, pháp luật Việt Nam chưa có các quy định tiếp theo hướng dẫn và thể hiện tinh thần này. Sự thiếu vắng cơ chế công khai này làm cho QBM có nguy cơ trở thành một “quyền ẩn”, tức là quyền có tồn tại về mặt thỏa thuận hoặc căn cứ xác lập nhưng không được thể hiện rõ trong hệ thống đăng ký, khiến người thứ ba khó nhận biết và làm gia tăng rủi ro trong giao dịch. Từ góc độ so sánh, có thể thấy một số hệ thống pháp luật đã giải quyết vấn đề này thông qua cơ chế đăng ký quyền và bảo vệ người thứ ba ngay tình. Chẳng hạn, pháp luật Nhật Bản, Điều 566 (Phần III) BLDS Nhật Bản năm 1896¹⁰⁹ quy định về việc nếu như hợp đồng mua bán đất bị “vướng” bởi QBM của bên thứ ba mà người mua không biết và không đạt được mục đích của hợp đồng thì người mua có quyền hủy bỏ hợp đồng. Nếu hợp đồng không thể hủy bỏ nữa thì người mua có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại trong thời gian một năm kể từ ngày người mua biết

108. PGS.TS.Nguyễn Văn Cừ - PGS.TS.Nguyễn 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, tr. 446.

109. Article 566: “If the subject matter delivered by the seller to the buyer does not conform to the terms of the contract with respect to the kind or quality, and the buyer fails to notify the seller of the non-conformity within one year from the time when the buyer becomes aware of it, the buyer may not demand cure of the non-conformity of performance, demand a reduction of the price, claim compensation for loss or damage, or cancel the contract, on the grounds of the non-conformity; provided, however, that this does not apply if the seller knew or did not know due to gross negligence the non-conformity at the time of the delivery”, https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/3494/en#je_pt2ch4at4, truy cập 20/5/2024.

được sự thật¹¹⁰. Cách tiếp cận này cho thấy, bên cạnh việc bảo vệ QBM đã được xác lập, pháp luật cũng cần có cơ chế bảo vệ sự an toàn của giao dịch và quyền lợi của người thứ ba. Đây là kinh nghiệm có giá trị tham khảo đối với Việt Nam trong việc hoàn thiện cơ chế công khai, đăng ký và xác lập hiệu lực đối kháng của QBM.

Thực tiễn điều chỉnh pháp luật dân sự và pháp luật đất đai Việt Nam hiện hành đã cho thấy hệ thống quy định về vật quyền, đặc biệt là QSDĐ, QBM, quyền hưởng dụng và các quyền bảo đảm như thế chấp, vẫn chưa được thiết lập theo một cơ chế pháp lý đầy đủ, minh bạch và thống nhất đối với thứ tự ưu tiên và khả năng đối kháng giữa các quyền này khi cùng tồn tại trên một bất động sản. BLDS năm 2015 hiện đang quy định các quyền này ở mức độ rời rạc về nội dung, phạm vi và thời điểm phát sinh hiệu lực và đặc biệt chưa đưa ra các tiêu chí pháp định rõ ràng để giải quyết xung đột quyền khi nhiều quyền cùng phát sinh trên cùng một thửa đất. Ví dụ, QBM theo Điều 269 BLDS 2015 *“có hiệu lực từ thời điểm chủ thể có quyền sử dụng đất chuyển giao phần mặt đất, mặt nước, khoảng không gian và lòng đất cho chủ thể có quyền bề mặt, trừ trường hợp thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”*, mà không hướng dẫn việc đối kháng với các quyền khác như thế chấp hay quyền hưởng dụng khi đồng thời tồn tại trên cơ sở dữ liệu QSDĐ đã được đăng ký.

Trong thực tiễn xét xử, cơ quan giải quyết tranh chấp có thể sẽ vận dụng nguyên tắc “quyền xác lập trước được ưu tiên bảo vệ” để bảo đảm an toàn pháp lý/đối kháng trong quan hệ giữa các vật quyền, theo đó QBM xác lập trước sẽ có hiệu lực ràng buộc đối với người nhận chuyển nhượng hoặc người thừa kế QSDĐ sau đó; các chủ thể này không được thực hiện hành vi hạn chế hoặc vô hiệu hóa QBM đã phát sinh quyền năng. Tuy nhiên, khi QBM được xác lập sau khi thửa đất đã bị thế chấp, quyền của bên nhận thế chấp - vốn được pháp luật bảo vệ thông qua cơ chế đăng ký bắt buộc và có hiệu lực đối kháng kể từ thời điểm đăng ký quyền bảo đảm - sẽ chiếm vị trí ưu tiên cao hơn, có thể dẫn tới việc hạn chế hoặc chấm dứt QBM khi xử lý tài sản bảo đảm. Theo quy định chung, thế chấp quyền tài sản có hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm; thứ tự ưu tiên thanh toán cũng căn cứ vào thời điểm đăng ký này.

110. Ngô Thị Mây (2019), *Quyền bề mặt theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 28-29.

Một hạn chế pháp lý đáng chú ý là hiện nay BLDS năm 2015 chưa quy định rõ ràng việc QBM có thuộc nhóm quyền phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai hay không, mặc dù theo tinh thần pháp luật đất đai và thực tiễn giao dịch, việc đăng ký là biện pháp công khai hóa quyền để tạo cơ sở đối kháng hữu hiệu với người thứ ba. Điều này đã dẫn tới tình trạng QBM ở vị thế một “quyền ẩn” - không được công khai có hệ thống, gia tăng rủi ro pháp lý cho các chủ thể thứ ba và gây khó khăn trong xác lập thứ tự ưu tiên khi thừa đất tham gia nhiều giao dịch khác nhau, nhất là khi so sánh với các quyền như thế chấp vốn được pháp luật và cơ chế đăng ký bảo đảm thực hiện nghĩa vụ quy định rõ ràng¹¹¹.

Trong lý luận vật quyền hiện đại, học giới tương đối thống nhất rằng giải quyết xung đột giữa các vật quyền phải dựa trên nguyên tắc ưu tiên theo thời gian - *prior tempore potior iure*: quyền được xác lập trước có quyền ưu tiên đối kháng so với quyền phát sinh sau¹¹². Áp dụng nguyên tắc này trong bối cảnh QBM và các quyền khác trên cùng thửa đất sẽ giúp ổn định pháp lý đối với các chủ thể có quyền đã xác lập và có hiệu lực đối kháng, đồng thời ngăn chặn các hành vi xâm phạm phạm vi quyền đang được thực hiện hợp pháp. Theo nguyên lý này, khi QBM đã được xác lập hợp pháp và có hiệu lực đối kháng, chủ thể có QSĐĐ, người nhận chuyển nhượng QSĐĐ sau đó, hoặc người thừa kế QSĐĐ đều không được thực hiện hành vi làm thay đổi hiện trạng sử dụng mặt đất, không gian hay lòng đất mà chủ thể QBM đang khai thác phù hợp với nội dung quyền. Điều này phản ánh bản chất của vật quyền là có tính đối kháng phổ quát: một khi quyền đã phát sinh, nó có hiệu lực đối với mọi chủ thể khác.

Tuy vậy, khi QBM được thiết lập sau các vật quyền khác - đặc biệt là các quyền bảo đảm như thế chấp đã đăng ký - thì QBM buộc phải tôn trọng quyền đã được thiết lập trước đó, vì quyền bảo đảm có vị trí ưu tiên theo hệ thống đăng ký bảo đảm theo BLDS năm 2015. Cách tiếp cận này không chỉ xuất phát từ bản chất “ưu tiên mặc định” của quyền bảo đảm đối với giao dịch tín dụng, mà còn phản ánh logic hệ thống pháp luật về tài sản: quyền có giá trị pháp lý cao hơn hoặc có vai trò bảo đảm an toàn cho giao dịch cần được ưu tiên trong trình tự đối kháng. Nguyên tắc ưu tiên theo

111. <https://brandco.vn/en/rozscw.html?>, truy cập ngày 22/11/2025.

112. <https://legal-resources.uslegalforms.com/p/prior-tempore-potior-iure>, truy cập ngày 22/11/2025.

thời điểm xác lập và sự phân loại quyền theo tính ưu tiên pháp lý (*legal priority*¹¹³) là những tiêu chí giải quyết xung đột quyền được nhiều hệ thống pháp luật tiên tiến như pháp luật Đức hay Nhật Bản áp dụng để phân định ưu tiên quyền trong thực tiễn.

Thứ tư, vấn đề trật tự ưu tiên giữa các quyền trên cùng một thửa đất.

Vấn đề pháp lý tiếp theo cần lưu ý khi nghiên cứu hiệu lực của QMB là: liệu các chủ thể có vật quyền khác nhau có thể đồng thời thực hiện quyền trên cùng một thửa đất hay không? Lý luận dân sự hiện nay cho phép nhiều loại vật quyền tồn tại trên cùng bất động sản miễn là phạm vi và nội dung quyền của từng chủ thể không xâm phạm quyền của chủ thể khác, bảo đảm sự hòa hợp trong việc thực hiện quyền. Trong thực tế, người có QSDĐ vẫn có thể sử dụng phần đất không thuộc phạm vi QBM; người có QBM thực hiện quyền sử dụng mặt đất, không gian hoặc lòng đất theo phạm vi quyền; người nhận thế chấp có quyền giám sát và bảo đảm giá trị tài sản thế chấp; người hưởng dụng có quyền khai thác hoa lợi, lợi tức trong phạm vi được giao. Tuy nhiên, tranh luận phát sinh khi pháp luật chưa xác lập đầy đủ ranh giới tương thích giữa các quyền này. Một số quan điểm cho rằng chỉ dựa trên nguyên tắc thời điểm xác lập quyền là đủ để điều chỉnh xung đột; nhưng nhiều học giả phản biện rằng chỉ tiêu chí này là chưa đầy đủ, vì bản chất và mục đích kinh tế - xã hội của từng loại quyền có khác biệt và do đó cần có cơ chế phân tầng ưu tiên phù hợp hơn. Vì vậy, nhìn chung, mặc dù lý luận vật quyền cho phép sự cùng tồn tại của nhiều quyền trên một bất động sản, nhưng pháp luật Việt Nam hiện hành chưa thiết lập cơ chế ranh giới, công khai và thứ tự ưu tiên đủ rõ ràng, dẫn tới việc áp dụng còn thiếu thống nhất và tiềm ẩn nguy cơ tranh chấp phức tạp trong thực tiễn.

2.4. Thực trạng các quy định về quyền và nghĩa vụ của chủ thể có quyền bề mặt

2.4.1. Quyền của chủ thể có quyền bề mặt

Quyền bề mặt trong BLDS năm 2015 được hình thành trên cơ sở tiếp thu học thuyết vật quyền hiện đại, nhằm tạo ra một cơ chế pháp lý cho phép một chủ thể được sử dụng mặt đất, mặt nước, khoảng không và lòng đất mà QSDĐ thuộc về chủ thể khác. Theo BLDS năm 2015, QBM là quyền của một chủ thể đối với các phần

113. <https://www.law.cornell.edu/wex/priority>, truy cập ngày 22/11/2025

này thuộc QSDĐ của người khác, được xác lập theo luật, thỏa thuận hoặc di chúc và có hiệu lực từ thời điểm chuyển giao, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác. Tuy nhiên, phạm vi và nội dung quyền này vẫn còn nhiều điểm chưa tương thích đầy đủ với thực tiễn phát triển quan hệ đất đai, đô thị và hạ tầng ở Việt Nam hiện nay.

Về quyền khai thác và sử dụng mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên đất và không gian trong lòng đất

Thứ nhất, về quyền khai thác và sử dụng mặt đất, BLDS năm 2015 cho phép người có QBM khai thác, sử dụng mặt đất, mặt nước, khoảng không và lòng đất để xây dựng công trình, trồng trọt, canh tác và sở hữu tài sản được tạo lập theo Điều 271 Bộ luật này. Tuy nhiên, pháp luật hiện hành chưa có quy định chi tiết xác định rõ ranh giới quyền sử dụng, quyền xây dựng và quyền quản lý đối với công trình được tạo lập, nhất là trong trường hợp QSDĐ và QBM thuộc về các chủ thể khác nhau. Điều này đặt ra vấn đề pháp lý về quyền định đoạt đối với công trình - như chuyển nhượng, thế chấp, góp vốn hay thừa kế tài sản gắn với QBM - vốn chưa được điều chỉnh rõ ràng trong BLDS 2015 và các luật chuyên ngành liên quan, dẫn tới khó khăn trong thực thi quyền này giống như quyền sở hữu tài sản gắn liền với QBM ở nhiều quốc gia khác¹¹⁴.

Thứ hai, quyền khai thác và sử dụng mặt nước là một lĩnh vực còn bỏ ngỏ trong BLDS 2015. Mặc dù pháp luật chuyên ngành như Luật Tài nguyên nước (sửa đổi năm 2023) và Luật Đất đai 2013/2024 có đề cập đến đất có mặt nước chuyên dùng, nhưng chưa xác định mối quan hệ pháp lý cụ thể giữa QBM và quyền khai thác mặt nước đối với đất của người khác. Điều này gây ra sự thiếu nhất quán trong thực tiễn cấp phép khai thác nước mặt, nước biển và xác lập quyền đối với mặt nước trên đất của người khác, khiến pháp luật hiện hành chưa bao quát được những tình huống pháp lý phát sinh trong các dự án sử dụng mặt nước như nuôi trồng thủy sản, công trình nổi...¹¹⁵

Thứ ba, về quyền khai thác, sử dụng công trình ngầm và không gian dưới lòng đất, pháp luật Việt Nam đã có những bước tiến đáng kể, đặc biệt trong Luật Đất đai

114. Limitations in the regulations on surface rights in Vietnamese civil law, <https://brandco.vn/en/rozscw.html?>, truy cập ngày 22/11/2025.

115. Tran Pham Hoang Tung, Vietnam: 2024 New Land Law - 8 key notes, <https://cnccounsel.com/insights/vietnam-2024-new-land-law-8-key-notes?>, truy cập ngày 22/11/2025.

2024 khi tách bạch sở hữu công trình ngầm và quyền sử dụng phần đất phía trên, cho phép cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với công trình ngầm và thiết lập giới hạn phạm vi không gian ngầm được phép sử dụng. Tuy nhiên, theo nhận xét của nhiều chuyên gia, cơ chế này vẫn thiếu các quy định về định giá không gian ngầm, cơ chế thu hồi và giải phóng mặt bằng, cũng như phân định trách nhiệm giữa chủ đầu tư công trình ngầm và chủ thể có QSDĐ. Việc thiếu các quy định về cấp phép, giám sát và quản lý không gian ngầm dẫn đến những rủi ro pháp lý trong bối cảnh các dự án lớn như metro, đường hầm kỹ thuật hay bãi đỗ xe ngầm ngày càng phổ biến tại các đô thị lớn.

Thứ tư, về quyền khai thác và sử dụng khoảng không, BLDS 2015 cho phép người có QBM sử dụng khoảng không thuộc ranh giới đất, nhưng chưa quy định cụ thể giới hạn độ cao, cơ chế chia sẻ khoảng không giữa các chủ thể và cơ chế định giá hay bồi thường khi sử dụng khoảng không của người khác. Mặc dù pháp luật về xây dựng và quy hoạch kiến trúc có quy định về cấp phép xây dựng liên quan đến chiều cao công trình, nhưng pháp luật hiện hành chưa thiết lập một cơ chế vật quyền đối với khoảng không như khái niệm “quyền không gian - air rights” trong hệ thống pháp luật một số nước tiên tiến¹¹⁶. Điều này dẫn tới tình trạng tranh chấp về lấn chiếm khoảng không, che khuất ánh sáng, ảnh hưởng cảnh quan và quyền phát triển công trình cao tầng của các chủ thể liên kề.

Nhìn chung, mặc dù BLDS 2015 đã đặt nền móng cho sự ra đời và phát triển của QBM trong hệ thống vật quyền, hệ thống pháp luật chuyên ngành hiện vẫn chưa đồng bộ để QBM vận hành như một vật quyền độc lập thực thụ. Sự thiếu nhất quán giữa BLDS, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị và Luật Tài nguyên nước đã tạo ra những “vùng trống pháp lý”, khiến QBM khó áp dụng linh hoạt trong thực tiễn và tiềm ẩn nguy cơ xung đột quyền giữa các chủ thể. Vì vậy, nhiều học giả đề xuất cần xây dựng một chương riêng trong Luật Đất đai hoặc thậm chí một đạo luật độc lập về không gian ba chiều, quy định rõ hơn về cơ chế sử dụng mặt đất - mặt nước - khoảng không - không gian ngầm theo mô hình vật quyền hiện đại nhằm phù hợp với thực tiễn phát triển đô thị và hạ tầng.

116. <https://www.collinsdictionary.com/dictionary/english/air-rights>, truy cập ngày 23/11/2025.

Về vấn đề chuyển giao QBM

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 271 BLDS năm 2015, người có QBM được phép chuyển giao một phần hoặc toàn bộ QBM cho chủ thể khác. Đây là một trong những biểu hiện đặc trưng của QBM với tư cách là vật quyền phụ thuộc, có tính ổn định lâu dài, có khả năng định đoạt tương đối độc lập trong giao dịch dân sự. Quy định này nhằm bảo đảm quyền tự do định đoạt tài sản của người có QBM, đồng thời tạo cơ sở pháp lý cho việc khai thác, sử dụng đất đai một cách linh hoạt, phù hợp với nhu cầu thực tiễn của các chủ thể.

Việc chuyển giao QBM có thể thực hiện thông qua các giao dịch như mua bán, tặng cho, trao đổi tài sản, thừa kế, hoặc thông qua các giao dịch bảo đảm như thế chấp, cầm cố (trong giới hạn cho phép của pháp luật). Khi QBM được chuyển giao, chủ thể nhận chuyển giao sẽ kế thừa quyền khai thác, sử dụng mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất trong phạm vi quyền đã được chuyển giao, bao gồm cả quyền sở hữu tài sản đã được tạo lập hợp pháp trên QBM đó.

Trường hợp QBM được chuyển giao một phần hoặc toàn bộ thì chủ thể nhận chuyển giao được kế thừa QBM theo điều kiện và trong phạm vi tương ứng với phần QBM được chuyển giao. Ví dụ: Một thửa đất có ao cá và vườn cây, A là người có QSDĐ, A trao cho B QBM đối với thửa đất nêu trên. Do không có khả năng khai thác hết, B chuyển giao QBM nước cho C khai thác làm ao nuôi thả cá, B chuyển giao QBM đất cho D trồng cây canh tác, B tiếp tục chuyển giao QBM đối với khoảng không trên bề mặt nước cho E làm nhà sản kinh doanh dịch vụ giải khát. Như vậy, các cá nhân C, D, E được B chuyển giao một phần QBM của B cho họ.

Vậy việc chuyển giao QBM khác với việc chuyển giao đối tượng QBM (mặt đất, mặt nước, khoảng không gian)? Trong giao dịch dân sự, người có QBM chỉ được định đoạt QBM của mình, chứ không có quyền định đoạt đối tượng QBM, vì đối tượng QBM (mặt đất, mặt nước, khoảng không) vẫn thuộc quyền sở hữu của người có QSDĐ. Việc chuyển giao QBM thực chất là chuyển giao quyền khai thác, sử dụng tài sản, không làm thay đổi chủ sở hữu đối tượng QBM.

Theo quy định của Điều 269 BLDS năm 2015, QBM có hiệu lực từ thời điểm chủ thể có QSDĐ chuyển giao mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt

đất, mặt nước và lòng đất cho chủ thể có QBM, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác. Như vậy, thời điểm có hiệu lực của QBM có thể là thời điểm chuyển giao mặt đất, mặt nước, khoảng không hay còn gọi là thời điểm chuyển giao trên thực tế khi người có QBM tiếp nhận sử dụng QSDĐ, hoặc theo thỏa thuận, hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan. Quy định này là chưa hợp lý, tác giả cho rằng, vì QBM gắn với quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất, có liên quan tới các quyền tài sản khác nên thời điểm có hiệu lực của QBM cần phải được quy định cứng và đồng nhất như QSDĐ. Theo quy định của Điều 5 Luật Công chứng năm 2014, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải được công chứng, chứng thực và có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng, chứng thực. Tương tự, tác giả cho rằng, hợp đồng chuyển giao QBM được công chứng, chứng thực và QBM có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng, chứng thực.

Vấn đề cần làm rõ đó là liệu QBM có thể trở thành đối tượng của giao dịch bảo đảm hay không? Khoản 3 Điều 271 BLDS năm 2015 thừa nhận người có QBM được định đoạt quyền này, trong đó bao hàm cả khả năng dùng QBM làm tài sản bảo đảm. Tuy nhiên, theo Nghị định số 21/2021/NĐ-CP của Chính phủ quy định thi hành BLDS về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, tài sản bảo đảm được hiểu là tài sản thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm. Trong khi đó, QBM là một loại vật quyền phụ thuộc gắn với QSDĐ của người khác, không phải là tài sản theo nghĩa hẹp của quyền sở hữu. Điều này dẫn tới cách hiểu rằng: hiện nay chưa có cơ sở pháp lý rõ ràng để coi QBM là đối tượng của giao dịch thế chấp theo quy định tại Nghị định số 21/2021/NĐ-CP. Đây là khoảng trống pháp luật cần được nghiên cứu, bổ sung nhằm khai thác tối đa giá trị kinh tế của QBM trong hoạt động tín dụng, bảo đảm, góp phần phát triển thị trường quyền tài sản. Ngoài ra, khi chuyển giao QBM (toàn bộ hoặc một phần), vấn đề trật tự ưu tiên giữa các quyền trên cùng thửa đất cũng cần được lưu ý. Trường hợp QBM đã được đăng ký hợp lệ thì bên nhận chuyển nhượng QSDĐ, bên nhận thế chấp QSDĐ hoặc người thừa kế QSDĐ bắt buộc phải tôn trọng QBM đã được xác lập. Ngược lại, nếu QBM chưa được đăng ký mà phát sinh tranh chấp với bên thứ ba ngay tình, khả năng bảo vệ quyền của người có QBM sẽ gặp khó khăn hơn. Do đó, việc đăng ký QBM là một yêu cầu cần thiết để

bảo đảm giá trị đối kháng và hạn chế rủi ro pháp lý cho các giao dịch liên quan đến quyền này.

Nhìn chung có thể thấy rằng, chuyển giao QBM là một quyền năng quan trọng của người có QBM, góp phần phát huy giá trị kinh tế của đất đai và tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, pháp luật Việt Nam hiện hành vẫn còn thiếu các quy định cụ thể về thời điểm có hiệu lực, hình thức bắt buộc của giao dịch chuyển giao QBM, cũng như cơ chế đăng ký, xử lý khi phát sinh tranh chấp. Việc hoàn thiện khung pháp lý về chuyển giao QBM cần được đặt ra trong tiến trình sửa đổi, bổ sung BLDS và các văn bản liên quan, nhằm đáp ứng yêu cầu thực tiễn và hội nhập quốc tế.

Về vấn đề đăng ký QBM

Theo BLDS năm 2015, QBM được xác định là quyền khác đối với đất tại Phần thứ hai Quyền sở hữu và quyền khác đối với tài sản. Theo quy định pháp luật dân sự hiện hành, các quyền khác đối với tài sản được xác định là bất động sản phải đăng ký theo quy định của pháp luật về đăng ký tài sản, các quyền khác đối với tài sản là động sản thì không bắt buộc phải đăng ký¹¹⁷. Như vậy, QBM với đối tượng là bất động sản (đất đai, Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai,...) sẽ được đăng ký theo quy định pháp luật. Đăng ký bất động sản là việc cơ quan nhà nước ghi nhận vào Sổ đăng ký (bản giấy và điện tử) và thực hiện công khai về tình trạng pháp lý của bất động sản và các thông tin về: địa chỉ, diện tích đất, chủng loại,... kèm bản đồ, sơ đồ tương đương và các quan hệ về quyền lợi đối với bất động sản như: quan hệ sở hữu, quan hệ thế chấp, quan hệ bảo đảm tạm đăng ký,... Theo quy định pháp luật dân sự và đất đai Việt Nam hiện nay chưa có quy định về đăng ký QBM, trong khi việc đăng ký quyền sở hữu nhà ở và các công trình khác gắn liền với đất đang được thực hiện.

Luật Đất đai năm 2013 đã quy định về việc đăng ký xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề theo trình tự đăng ký biến động đất đai. Theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai năm 2013, đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý, trong đó đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động. Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy

117. Điều 106, 107 BLDS năm 2015.

chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi, trong đó có trường hợp: có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất¹¹⁸. Luật Đất đai năm 2024 cũng ghi nhận như trên và bổ sung thêm các trường hợp đăng ký biến động, một trong số đó là đăng ký biến động khi có thay đổi về QSDĐ xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm¹¹⁹. Có thể thấy rằng tuy không có quy định về đăng ký QBM hay các nội dung nhắc trực tiếp đến thuật ngữ “quyền bề mặt” nhưng Luật Đất đai năm 2024 đã có xu hướng tiếp cận và triển khai các nội dung của QBM. Trong trường hợp này, quy định về trường hợp đăng ký biến động đã ghi nhận việc sử dụng không gian ngầm, công trình ngầm và quyền sở hữu công trình ngầm tương đương với quyền sở hữu công trình trên bề mặt đất như trước đây. Như vậy, dù luật chưa quy định chi tiết nhưng có thể thấy quyền về mặt được xác lập là một trong những trường hợp cần phải đăng ký biến động sử dụng đất¹²⁰.

Dù không có quy định về đăng ký QBM, tuy nhiên tài sản được tạo lập từ QBM được đăng ký, thế chấp theo quy định của pháp luật dân sự, đất đai và các quy định có liên quan. *Thứ nhất*, về vấn đề đăng ký, Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đất đai năm 2024 đều quy định đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu¹²¹. *Thứ hai*, về vấn đề thế chấp, do nội dung của QBM là tạo lập tài sản trên QSDĐ của chủ thể khác¹²², BLDS năm 2015 cũng đã có các quy định về thế chấp QSDĐ mà không thể chấp tài sản gắn liền với đất và thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp QSDĐ¹²³.

Theo quy định của pháp luật đã phân tích, QBM thuộc đối tượng phải thực hiện việc đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và việc đăng ký này phải được công khai. Tuy nhiên, cơ chế đăng ký quyền này như thế nào còn chưa có các văn bản hướng dẫn để thực thi. Cơ quan nào sẽ là đơn vị chủ trì thực hiện việc đăng ký này (Bộ Tư pháp hay Bộ Tài nguyên - Môi trường) vẫn chưa được khẳng định cụ thể.

118. Điểm m Khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013.

119. Điểm n Khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024.

120. Những điểm mới cơ bản của Bộ luật Dân sự năm 2015, Nxb Lao động, năm 2017, tr.141.

121. Khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai 2013 và Khoản 2 Điều 131 Luật Đất đai 2024.

122. Khoản 1 Điều 271 BLDS năm 2015.

123. Điều 325, 326 BLDS năm 2015.

Quy trình đăng ký, giấy tờ, thủ tục đăng ký như thế nào còn chưa có quy định rõ ràng. Cơ chế công khai quyền này là như thế nào cũng chưa có văn bản hướng dẫn trong khi việc công khai rất quan trọng để đảm bảo quyền các bên, tránh các tranh chấp không đáng có. Pháp luật Nhật Bản cũng có quy định liên quan tới việc đăng ký QBM. Văn bản pháp lý then chốt của chế độ đăng ký bất động sản ở Nhật Bản là Luật Đăng ký BĐS năm 1887¹²⁴. Có thể thấy rằng, sự thiếu hụt quy định về đăng ký QBM theo pháp luật Việt Nam là một trong những yếu tố khiến QBM khó đi vào thực tiễn.

Nhìn chung, QBM được coi là quyền khác đối với tài sản có nhiều quyền năng nhất, nội hàm của QBM gần tương tự như quyền sở hữu và chỉ bị giới hạn bởi thời hạn/phạm vi áp dụng quyền theo thỏa thuận với chủ thể có QSDĐ. Các nội dung quyền bao gồm: quyền sử dụng, quyền hưởng lợi, quyền chuyển giao. So sánh với quyền hưởng dụng hoặc quyền đối với bất động sản liên kết chỉ có quyền hưởng lợi và/hoặc quyền sử dụng.

2.4.2. Nghĩa vụ của chủ thể có quyền bề mặt

Theo quy định pháp luật dân sự Việt Nam, nghĩa vụ của chủ thể có QBM tuy không quy định rõ như quy định về quyền, tuy nhiên thông qua quy định về cũng việc xử lý hậu quả pháp lý khi chấm dứt QBM, có thể thấy nghĩa vụ của chủ thể khi chấm dứt QBM, bao gồm việc trả lại mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất cho chủ thể có QSDĐ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật, và phải xử lý tài sản thuộc sở hữu của mình trước khi QBM chấm dứt, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Trường hợp chủ thể QBM không xử lý tài sản trước khi QBM chấm dứt thì quyền sở hữu tài sản đó thuộc về chủ thể có QSDĐ kể từ thời điểm QBM chấm dứt, trừ trường hợp chủ thể có QSDĐ không nhận tài sản đó. Trường hợp chủ thể có QSDĐ không nhận tài sản mà phải xử lý tài sản thì chủ thể có QBM phải thanh toán chi phí xử lý tài sản.

Soi chiếu sang Luật Đất đai năm 2024 cũng có quy định với nội dung tương tự trong trường hợp không được gia hạn sử dụng đất, người sử dụng đất có trách

124. Kinh nghiệm một số quốc gia trên thế giới về việc quy định và thực hiện quyền bề mặt trong quản lý đất đai, <https://tainguyenvamoitruong.vn/kinh-nghiem-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-ve-viec-quy-dinh-va-thuc-hien-quyen-be-mat-trong-quan-ly-dat-dai-cid11584.html>, truy cập 03/6/2024.

nhiệm xử lý tài sản gắn liền với đất để hoàn trả mặt bằng cho Nhà nước. Quá thời hạn 24 tháng kể từ thời điểm hết thời hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất không xử lý tài sản thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất; trường hợp phải phá dỡ, chủ sở hữu tài sản phải chịu chi phí phá dỡ¹²⁵. Có thể thấy rằng, Luật Đất đai 2024 đã có sự phối hợp nhất định và có sự thống nhất với quy định QBM trong pháp luật dân sự.

Như vậy, nhìn chung theo pháp luật dân sự Việt Nam, khi hết thời hạn QBM, chủ thể có quyền phải trả lại nguyên trạng QSDĐ, trừ trường hợp có quy định khác.

Tham khảo quy định pháp luật các quốc gia khác, BLDS Nhật Bản và Đài Loan quy định về nghĩa vụ của chủ thể có QBM khi chấm dứt quyền như sau: Điều 269 BLDS Nhật Bản quy định: *“Khi quyền bề mặt chấm dứt, người có quyền bề mặt phải phục hồi lại trạng thái ban đầu của đất, đồng thời phải di dời công trình xây dựng và cây cối. Tuy nhiên, khi đó, nếu như chủ sở hữu đất muốn mua lại bằng cách trả một số tiền tương đương với giá thị trường thì người có quyền lại ưu tiên áp dụng tập quán”*. Có thể thấy rằng, quy định này chưa xử lý được triệt để hậu quả pháp lý khi chấm dứt QBM do chưa nêu đến chế tài trong trường hợp người có QBM không thực hiện nghĩa vụ của mình

Pháp luật Đài Loan quy định khi QBM chấm dứt, người có QBM có quyền di dời công trình xây dựng với điều kiện phục hồi lại tình trạng ban đầu của đất. Nếu người có QBM không di dời các công trình xây dựng của mình trong 1 tháng sau khi QBM chấm dứt thì công trình xây dựng đó sẽ thuộc về chủ sở hữu đất, và nếu nó làm cản trở việc sử dụng đất thì chủ sở hữu có quyền tháo dỡ để phục hồi tình trạng ban đầu của đất. Người có QBM sẽ được chủ sở hữu đất thông báo trước khi di dời đi các công trình xây dựng. Nếu chủ sở hữu đất muốn mua lại với giá thị trường thì người có QBM không thể từ chối trừ khi có lý do chính đáng¹²⁶. Có thể thấy, quy định trong pháp luật dân sự Việt Nam đã có sự học hỏi nhất định đối với quy định này. Pháp luật Đài Loan được coi là khá hoàn thiện đối với các quy định về QBM mà các nước trên thế giới có thể học tập.

125. Điều 172 Luật Đất đai năm 2024.

126. Điều 839 BLDS Đài Loan.

Đặc điểm chung của các quy định về xử lý hậu quả pháp lý của QBM sau khi chủ thể có QBM chấm dứt QBM của họ trên QSDĐ của người khác đều hướng đến các vấn đề như sau: (i) Phục hồi lại tình trạng ban đầu của đất (ii) Phải di dời/xử lý các công trình trên đất, trả lại nguyên hiện trạng ban đầu của đất cho người có QSDĐ (iii) Quyền của chủ sở hữu đất (người sử dụng đất - theo pháp luật Việt Nam) đối với tài sản trên đất sau khi người có QBM chấm dứt QBM.

Một nguyên tắc cần phải chú ý khi nghiên cứu về QBM, đó là: những gì có trên đất đều thuộc về đất, nguyên tắc này vẫn được pháp luật rất nhiều quốc gia ghi nhận đến ngày nay. Nguyên tắc này được hiểu là: những tài sản có trên đất (cây cối, công trình xây dựng) đều được coi là một phần của đất và thuộc về chủ sở hữu của mảnh đất đó. Phạm vi của quyền sở hữu của chủ sở hữu đất mở rộng cho cả lòng đất và khoảng không phía trên đất (cho đến khi việc sử dụng khoảng không còn gắn với sử dụng bề mặt đất)¹²⁷. Có thể từ nguyên tắc này nên các quy định pháp luật một số quốc gia trên thế giới đều ưu tiên người có QSDĐ được ưu tiên mua/sở hữu tài sản gắn liền với đất trong trường hợp chủ thể QBM không xử lý di dời. Có thể thấy, pháp luật dân sự Việt Nam đã có sự kế thừa nhất định với những ưu điểm này của pháp luật một số quốc gia trên thế giới về hậu quả pháp lý khi chấm dứt QBM.

Tuy nhiên, hiện nay vẫn tồn tại những khó khăn, vướng mắc trong việc xác định trách nhiệm của những người được cấp QBM đối với việc bảo vệ, quản lý tài sản chung hoặc trách nhiệm bồi thường thiệt hại xảy ra đối với bề mặt đất hoặc bề mặt bất động sản. Khi nhìn QBM theo lát cắt ngang, chúng ta mới xác định QBM đối với khoảng không trên đất, bề mặt đất và khoảng không dưới lòng đất. Khi nhìn nhận QBM theo lát cắt dọc, chúng ta xem xét QBM dưới góc độ là sự ràng buộc của các chủ thể quyền này như thế nào? Cụ thể hơn là phải xem xét mối ràng buộc giữa chủ thể có quyền sử dụng phía trên bề mặt đất, chủ thể có quyền sử dụng bề mặt đất và chủ thể có quyền sử dụng trong lòng đất. Phân tích một ví dụ cụ thể như sau: A là chủ sở hữu đất, B được cấp QBM nuôi cá và trồng hoa sen trong ao nằm trong mảnh đất trên của A, C được cấp QBM xây nhà sàn, kinh doanh ăn uống trên mặt

127. Real Property Law and Procedure in the European Union, LLM.Christian Hertel, General report of European University Institute, 31/5/2005.

ao, D được cấp quyền xây cầu vượt phía bên trên mảnh đất. Như vậy, sẽ khó khăn trong việc xác định trách nhiệm bồi thường của B, C, D nếu mảnh đất của A bị ô nhiễm nguồn nước, bởi B, C, D đều thực hiện hoạt động nhất định khác nhau để khai thác bề mặt của mảnh đất.

Hơn nữa, còn có khó khăn trong việc xác định trách nhiệm bồi thường, trách nhiệm trong việc quản lý, sử dụng bề mặt giữa các chủ sở hữu QBM khác nhau. Pháp luật cũng chưa có quy định về sự ràng buộc trách nhiệm của những chủ sở hữu QBM khác nhau trên cùng một diện tích đất hay bất động sản. Theo ví dụ trên, C kinh doanh nhà hàng nhưng không được làm nguy hại đến cá và hoa sen (ví dụ: không được xả nước thải xuống ao làm chết cá và hoa sen). B nuôi cá và hoa sen không được gây ảnh hưởng đến kinh doanh nhà hàng của C (ví dụ: làm nước hôi thối để khách không đến nhà hàng ăn uống được). D thực hiện xây cầu những không gây nguy hại cho người kinh doanh nhà hàng, người nuôi cá và hoa sen (ví dụ: không làm ô nhiễm không khí). Những vấn đề đã nêu trên dường như chưa được quy định trong BLDS 2015.

2.5. Thực trạng quy định về các căn cứ chấm dứt quyền bề mặt

2.5.1. Quyền bề mặt chấm dứt do hết thời hạn

Quyền bề mặt chấm dứt trong trường hợp thời hạn hưởng QBM đã hết¹²⁸, có thể chia thành các trường hợp như sau:

Trường hợp 1: Thời hạn hưởng QBM đã hết do QSDĐ hết thời hạn.

Như đã phân tích, QBM là quyền phái sinh từ QSDĐ. BLDS, thời hạn QBM không được vượt quá thời hạn sử dụng đất¹²⁹. Luật Đất đai năm 2024 quy định Việc gia hạn sử dụng đất được thực hiện trong năm cuối của thời hạn sử dụng đất, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn chậm nhất là 06 tháng trước khi hết thời hạn sử dụng đất. Quá thời hạn phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn mà người sử dụng đất không nộp hồ sơ đề nghị gia hạn thì không được gia hạn sử dụng đất, trừ trường hợp bất khả kháng¹³⁰. Do đó, khi thời hạn sử dụng đất đã hết thì theo đó thời hạn của QBM cũng không còn.

128. Điều 272 BLDS năm 2015.

129. Điều 269 BLDS năm 2015.

130. Khoản 3 Điều 172 Luật Đất đai năm 2024.

Quyền bề mặt với vai trò là một *vật quyền phái sinh* được BLDS 2015 thừa nhận, mang bản chất gắn chặt với QSDĐ làm cơ sở. Trong đó, QBM cho phép chủ thể sử dụng mặt đất, mặt nước, khoảng không và lòng đất thuộc QSDĐ của chủ thể khác trong một thời hạn nhất định, nhằm thực hiện các mục tiêu kinh tế - xã hội cụ thể. Một trong những hậu quả pháp lý quan trọng phát sinh từ bản chất phái sinh này là vấn đề *chấm dứt QBM khi hết thời hạn hưởng quyền*, một nội dung vừa mang tính nguyên tắc vừa phản ánh mối quan hệ pháp lý giữa các quyền tài sản trong pháp luật đất đai và dân sự. Trên thực tế, pháp luật hiện hành và học thuyết pháp lý đều thống nhất rằng QBM sẽ chấm dứt khi hết thời hạn hưởng quyền, tuy nhiên lại tồn tại khác biệt nhất định về cách hiểu và cách tiếp cận đối với vấn đề này trong từng trường hợp cụ thể.

Trước hết, việc QBM chấm dứt khi QSDĐ *hết thời hạn* là quan điểm được nhiều học giả và chuyên gia pháp lý ủng hộ vì phù hợp với bản chất phái sinh của quyền. Bản chất QBM là quyền phụ thuộc và không thể tồn tại vượt quá thời hạn quyền cơ sở; do đó khi QSDĐ hợp pháp chấm dứt, QBM tương ứng *mất đi cơ sở pháp lý để tiếp tục tồn tại*. Mặc dù BLDS 2015 không quy định trực tiếp mối quan hệ thời hạn này trong một điều khoản độc lập, nhưng từ nguyên tắc chung về quyền tài sản và hiệu lực của QBM theo Điều 269 BLDS 2015 có thể suy ra rằng QBM chỉ có thể tồn tại trong giới hạn còn lại của QSDĐ làm cơ sở. Các tài liệu bình luận cho rằng việc quy định này là cần thiết để tạo tính ổn định và dự đoán được các quyền tài sản trong giao dịch, tránh tình trạng QBM tồn tại một cách “tách rời” khỏi QSDĐ. Luật Đất đai năm 2024 đã cụ thể hóa hơn khung pháp lý liên quan đến thời hạn QSDĐ khi quy định việc gia hạn sử dụng đất phải được tiến hành trong năm cuối của thời hạn sử dụng đất¹³¹, và người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn QSDĐ phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn *chậm nhất 06 tháng trước khi hết thời hạn sử dụng đất*; quá hạn này nếu không nộp hồ sơ thì *không được gia hạn QSDĐ, trừ trường hợp bất khả kháng*. Theo quy định này, khi QSDĐ không được gia hạn hợp pháp và chấm dứt, QBM gắn với QSDĐ đó cũng *đương nhiên chấm dứt*, bởi lẽ khi quyền cơ sở không còn thì quyền phái sinh không còn đối tượng pháp lý để điều chỉnh.

131. Điều 172 Luật Đất đai năm 2024.

Song song với quan điểm này, một số ý kiến học thuật phản biện rằng trong những trường hợp QBM đã được khai thác để tạo lập tài sản hữu hình hoặc vô hình có giá trị kinh tế đáng kể, việc chấm dứt QBM ngay khi QSDĐ hết hạn có thể dẫn tới hậu quả pháp lý nghiêm trọng đối với chủ thể đã đầu tư phát triển tài sản và các bên thứ ba có liên quan trong giao dịch. Theo đó, quan điểm này cũng cho rằng cần có các quy định chuyển tiếp hợp lý nhằm bảo vệ quyền lợi của chủ thể có QBM trong một khoảng thời gian nhất định, để chủ thể có thể hoàn tất việc tháo dỡ tài sản, tái định cư hoặc thương lượng bồi thường theo nguyên tắc công bằng và hợp lý.

Trường hợp 2: Thời hạn hưởng QBM đã hết do các nguyên nhân khác (theo luật định theo thỏa thuận hoặc theo di chúc).

Thứ nhất, trong trường hợp thời hạn hưởng QBM đã hết theo luật định, như đã phân tích trong phần thời hạn của QBM, có thể thấy rằng, khi hết thời hạn theo luật định, QBM sẽ đương nhiên chấm dứt nếu không được gia hạn đúng pháp luật.

Thứ hai, trong trường hợp thỏa thuận hoặc nội dung di chúc có quy định về thời hạn cho chủ thể có quyền hưởng QBM thì sau khi hết thời hạn đó, QBM cũng sẽ chấm dứt nếu không có thỏa thuận gia hạn nào khác.

Như vậy, bên cạnh trường hợp quyền chấm dứt do QSDĐ hết hạn, pháp luật dân sự hiện hành còn ghi nhận các nguyên nhân khác dẫn đến QBM chấm dứt khi hết thời hạn hưởng quyền, đó là QBM được xác lập theo thời hạn luật định, theo thỏa thuận giữa các chủ thể, hoặc theo nội dung di chúc. Theo cách hiểu phổ biến, khi pháp luật chuyên ngành quy định một thời hạn cụ thể cho QBM trong từng trường hợp đặc thù thì quyền này sẽ tự động chấm dứt khi hết thời hạn đó, nếu pháp luật không có quy định cho gia hạn. Cách tiếp cận này phù hợp với nguyên tắc *lex specialis* - pháp luật chuyên ngành điều chỉnh cụ thể hơn các tình huống riêng biệt và là cơ sở để giải quyết các tranh chấp có tính chất đặc thù¹³². Tuy nhiên, một số học giả cảnh báo rằng khi QBM có thời hạn riêng theo luật định, cần thiết phải xác định rõ mối quan hệ giữa thời hạn này và thời hạn QSDĐ cơ sở để tránh mâu thuẫn quyền khi cả hai quyền tồn tại đồng thời trên cùng một thửa đất hoặc cùng một bất động sản.

132. TS.Nguyễn Văn Hiến (2018), “Nguyên tắc áp dụng pháp luật trong trường hợp các văn bản do cùng một chủ thể ban hành có quy định khác nhau về cùng một vấn đề”, <https://lsvn.vn/nguyen-tac-ap-dung-phap-luat-trong-truong-hop-cac-van-ban-do-cung-mot-chu-the-ban-hanh-co-quy-dinh-khac-nhau-ve-cung-mot-van-de-a39331.html>, truy cập ngày 25/11/2024

Ngoài ra, trong trường hợp QBM được xác lập theo *thỏa thuận dân sự hoặc theo di chúc*, thời hạn hưởng quyền được các bên tự do thỏa thuận hoặc do người lập di chúc ấn định. Khi thời hạn này kết thúc và không có thỏa thuận gia hạn khác, QBM cũng *chấm dứt theo ý chí của các chủ thể giao dịch*. Đây là cách hiểu dựa trên nguyên tắc tự do thỏa thuận trong quan hệ dân sự, một trong những trụ cột của hệ thống pháp luật dân sự hiện đại mà BLDS 2015 cũng đề cao. Nhiều chuyên khảo pháp lý cho rằng cách hiểu này phản ánh sự tôn trọng đối với quyền định đoạt tài sản và quyền xác lập quyền tài sản của các chủ thể trong khuôn khổ pháp luật. Tuy nhiên, cũng có quan điểm trái chiều cho rằng khi QBM được xác lập theo thỏa thuận hay di chúc, thì thời hạn hưởng quyền phải luôn đảm bảo không vượt quá thời hạn QSDĐ làm cơ sở; nếu vượt quá sẽ dẫn tới xung đột quyền và ảnh hưởng đến quyền của người thứ ba ngay tình trong giao dịch liên quan đến bất động sản.

Như vậy, việc QBM chấm dứt khi hết thời hạn hưởng quyền, dù là do QSDĐ hết hạn, do thời hạn luật định, hay do thỏa thuận hoặc di chúc, đều đặt ra những tình huống pháp lý cần phải được quy định rõ ràng và nhất quán hơn trong hệ thống pháp luật Việt Nam. Các quan điểm hiện nay phản ánh một sự cân bằng giữa yêu cầu ổn định pháp lý, bảo vệ quyền và lợi ích của chủ thể có QBM, với nhu cầu đảm bảo công bằng và tính dự đoán được của pháp luật, điều này đòi hỏi cơ quan lập pháp cần có những quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành rõ ràng hơn nhằm giảm thiểu tranh chấp trong thực tiễn.

2.5.2. Quyền bề mặt chấm dứt do chủ thể có quyền bề mặt và chủ thể có quyền sử dụng đất là một

Quyền bề mặt về bản chất là một *vật quyền phái sinh* từ QSDĐ, do đó nội hàm pháp lý của QSDĐ có phạm vi bao trùm và chi phối nội hàm của QBM. Quan hệ giữa hai loại quyền này được thiết kế theo logic thứ bậc của hệ thống vật quyền, trong đó QBM chỉ tồn tại và vận hành trong giới hạn do QSDĐ làm cơ sở xác lập. Từ đặc điểm này, có thể nhận diện một tình huống pháp lý đặc thù nhưng có ý nghĩa quan trọng trong thực tiễn, đó là trường hợp *chủ thể có QBM và chủ thể có QSDĐ trùng nhau*, làm phát sinh sự “*hội tụ quyền*” (*consolidation of rights*¹³³) trên cùng một chủ thể. Trong

133. <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/consolidation>, truy cập ngày 25/11/2025

trường hợp này, vấn đề thời hạn của QBM, cũng như việc xác định phạm vi khai thác bề mặt, không gian hoặc lòng đất, cần được nhìn nhận lại dưới góc độ lý luận vật quyền.

Trường hợp điển hình có thể phát sinh thông qua *thừa kế theo di chúc*, khi một chủ thể ban đầu chỉ có QBM, nhưng sau đó trở thành người có QSDĐ do nhận thừa kế toàn bộ QSDĐ. Chẳng hạn, khi còn sống, A là người có QSDĐ đối với một thửa đất và đã xác lập cho B hưởng QBM trên toàn bộ diện tích đất đó trong một thời hạn nhất định; sau khi A qua đời, di chúc hợp pháp của A để lại toàn bộ di sản, bao gồm QSDĐ, cho B. Trong tình huống này, kể từ thời điểm mở thừa kế và di chúc phát sinh hiệu lực, B đồng thời là chủ thể có QBM và chủ thể có QSDĐ. Hệ quả pháp lý tất yếu là *QBM không còn tồn tại như một quyền độc lập*, bởi lẽ các quyền năng vốn thuộc về QBM (sử dụng bề mặt, khoảng không, lòng đất) đã được “hấp thụ” hoàn toàn vào nội hàm của QSDĐ mà B nắm giữ. Do đó, việc tiếp tục đặt ra thời hạn của QBM trong trường hợp này là không cần thiết và không còn ý nghĩa thực tiễn; thay vào đó, quan hệ pháp lý cần được điều chỉnh thuần túy theo *thời hạn và chế độ pháp lý của QSDĐ* mà B đã trở thành chủ thể hợp pháp. Cách tiếp cận này phù hợp với học thuyết vật quyền hiện đại, theo đó khi quyền phái sinh và quyền cơ sở hội tụ vào cùng một chủ thể thì quyền phái sinh sẽ *đương nhiên chấm dứt do không còn đối tượng điều chỉnh*.

Một trường hợp khác mang tính “kinh điển” trong lý luận và thực tiễn áp dụng pháp luật là tình huống *chủ thể có QBM mua lại QSDĐ* từ người có QSDĐ. Khi giao dịch chuyển nhượng QSDĐ hoàn tất hợp pháp, chủ thể có QBM trở thành người có QSDĐ, đồng thời nắm giữ đầy đủ các quyền năng pháp lý đối với thửa đất theo quy định của Luật Đất đai và BLDS. Trong bối cảnh này, QBM không còn là một quyền tồn tại song song với QSDĐ, bởi lẽ việc khai thác bề mặt, xây dựng công trình, sử dụng khoảng không hay lòng đất vốn là các quyền năng nội tại của người có QSDĐ. Việc tiếp tục duy trì QBM như một quyền độc lập trong trường hợp này sẽ dẫn đến sự trùng lặp quyền và làm sai lệch bản chất của hệ thống vật quyền. Do đó, trừ trường hợp chủ thể mới có QSDĐ tiếp tục *chuyển giao QBM cho một chủ thể khác* theo thỏa thuận hoặc theo di chúc, thì về nguyên tắc, *QBM sẽ chấm dứt do hội tụ chủ thể*, và không đặt ra vấn đề thời hạn hay phạm vi thực hiện QBM nữa.

Từ góc độ học thuật, đa số các quan điểm hiện nay đều cho rằng hiện tượng hội tụ giữa QBM và QSDĐ cần được nhìn nhận như một căn cứ làm chấm dứt

QBM một cách hợp lý, dù BLDS năm 2015 chưa quy định trực tiếp trường hợp này như một căn cứ chấm dứt quyền.

2.5.3. Quyền bề mặt chấm dứt do chủ thể từ bỏ quyền của mình

Không chỉ đối với QBM mà đối với hầu hết các quyền dân sự nói chung, việc chủ thể tự nguyện từ bỏ quyền năng của mình là một trong những căn cứ làm chấm dứt quyền, bởi lẽ khi ý chí chiếm hữu, sử dụng và định đoạt không còn tồn tại thì quyền tương ứng cũng không còn cơ sở pháp lý để tiếp tục duy trì. Nguyên tắc này được thừa nhận rộng rãi trong lý luận pháp luật dân sự và đã được ghi nhận rải rác trong nhiều chế định cụ thể của BLDS năm 2015. Tuy nhiên, đối với QBM - một vật quyền mới được ghi nhận trong hệ thống pháp luật Việt Nam - BLDS năm 2015 lại chưa có quy định trực tiếp và rõ ràng về việc xác định hành vi từ bỏ quyền cũng như hình thức thể hiện ý chí từ bỏ QBM của chủ thể có quyền. Khoảng trống pháp lý này dẫn đến không ít lúng túng trong thực tiễn áp dụng, đặc biệt trong bối cảnh QBM thường gắn với các quan hệ sử dụng đất, đầu tư xây dựng và khai thác công trình có giá trị lớn.

Về mặt khái niệm, từ bỏ quyền được hiểu là việc chủ thể có quyền tự nguyện chấm dứt quyền của mình thông qua một tuyên bố ý chí rõ ràng, không kèm theo việc chuyển giao quyền đó cho chủ thể khác. Tuy nhiên, pháp luật hiện hành chưa xác định cụ thể hình thức của tuyên bố từ bỏ QBM, cũng như chưa làm rõ liệu việc từ bỏ có bắt buộc phải được thể hiện bằng văn bản, có cần đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền hay không, hay có thể được suy đoán từ các hành vi thực tế của chủ thể. Trong thực tiễn, có quan điểm cho rằng việc chủ thể QBM không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ tài chính theo thỏa thuận, không khai thác bề mặt trong thời gian dài hoặc không phản đối việc người có QSDĐ sử dụng lại bề mặt đất có thể được xem là dấu hiệu từ bỏ quyền. Tuy nhiên, cách hiểu này tiềm ẩn nhiều rủi ro pháp lý, bởi lẽ các hành vi nêu trên có thể xuất phát từ những nguyên nhân khách quan khác nhau và không nhất thiết phản ánh ý chí từ bỏ quyền một cách dứt khoát.

Việc thiếu vắng các tiêu chí pháp định về hình thức và điều kiện từ bỏ QBM dễ dẫn đến tranh chấp giữa người có QBM và người có QSDĐ, đặc biệt trong trường hợp các bên có cách hiểu khác nhau về việc quyền đã chấm dứt hay chưa. Đồng thời, sự không rõ ràng này cũng làm suy giảm tính ổn định và an toàn pháp lý của QBM với

tư cách là một vật quyền, vốn đòi hỏi mức độ xác định và công khai cao hơn so với các quyền đối nhân. Do đó, nhiều ý kiến học thuật cho rằng pháp luật cần sớm bổ sung quy định theo hướng yêu cầu việc từ bỏ QBM phải được thể hiện bằng văn bản rõ ràng và, trong trường hợp QBM thuộc diện phải đăng ký, việc từ bỏ cũng cần được đăng ký tương ứng để bảo đảm tính minh bạch và khả năng đối kháng với người thứ ba. Cách tiếp cận này không chỉ phù hợp với bản chất của QBM mà còn góp phần hạn chế tranh chấp và nâng cao hiệu quả áp dụng chế định này trong thực tiễn.

2.5.4. Quyền bề mặt chấm dứt do quyền sử dụng đất bị thu hồi

Khi thu hồi đất, theo thẩm quyền, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cấp huyện sẽ ban hành quyết định thu hồi đất. Đây là căn cứ chấm dứt QSDĐ đối với chủ sở hữu QSDĐ. Theo tính chất là quyền phái sinh từ QSDĐ, khi QSDĐ không còn sẽ kéo theo QBM cũng sẽ chấm dứt. Pháp luật đất đai hiện hành dù không trực tiếp nhưng cũng đã đề cập đến các quyền đối với mặt nước/lòng đất, tuy nhiên vấn đề bồi thường cho chủ thể có QBM chưa chính thức được đặt ra nhưng có thể thấy việc đền bù các tài sản gắn liền với đất cũng chính là đền bù cho chủ thể có QBM.

Một số trường hợp thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, có thể kể đến như sau: Nhà nước sẽ thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh trong các trường hợp như đóng quân, trụ sở làm việc; xây dựng các căn cứ quân sự; xây dựng công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh; xây dựng ga, cảng quân sự;... (Điều 61). Nhà nước sẽ thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong các trường hợp như thực hiện các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư mà phải thu hồi đất; thực hiện các dự án do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư mà phải thu hồi đất như dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu đô thị mới; dự án xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội ở trung ương; trụ sở của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao;... (Điều 62). Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai trong các trường hợp như sử dụng đất không đúng mục đích đã được nhà nước giao, cho thuê, công nhận QSDĐ và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm; người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất; đất được

giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền;... (Điều 64). Ngoài ra, thu hồi QSDĐ còn trong trường hợp do chấm dứt việc sử dụng đất theo quy định của pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người.

Về vấn đề bồi thường cho các chủ thể liên quan tới QBM sau khi thu hồi QSDĐ, có thể tham khảo kinh nghiệm của Hoa Kỳ trong trường hợp này. Theo đó, bồi thường đối với việc sử dụng đất, được tách riêng, ngoại trừ đất trong trường hợp chỉ sử dụng không gian và đất ngầm, sẽ được thực hiện theo giá thuê đất thông thường hoặc giá thuê. Còn việc bồi thường đối với việc sử dụng không gian và đất ngầm sẽ được thực hiện với một mức bồi thường tính bằng khoản tính theo quy định nhân với một mức % được xác định dựa trên mức độ gây ra xáo trộn cho việc sử dụng đất. Bồi thường đối với việc hạn chế các quyền (như tước bỏ quyền đánh bắt cá, tước bỏ quyền khai thác khoáng sản, quyền cho thuê khai thác khoáng sản hoặc quyền khai thác đá, tước bỏ quyền sử dụng các suối nước nóng, tước bỏ các quyền sử dụng nước) sẽ được bồi thường với một mức bồi thường được tính bằng khoản tính tại các điều khoản tương ứng nhân với một mức % cụ thể, có xét tới các chi tiết giới hạn về quyền và các yếu tố khác¹³⁴.

2.5.5. Quyền bề mặt chấm dứt theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của luật

Thứ nhất, trường hợp QBM chấm dứt theo thỏa thuận.

Như đã phân tích, các bên có thể thỏa thuận chấm dứt QBM vào bất cứ thời gian nào do đây là mối quan hệ pháp luật dân sự - đề cao sự thỏa thuận giữa các chủ thể. Tuy nhiên, thỏa thuận giữa các chủ thể không được trái với các quy định của pháp luật. Nội dung về việc chấm dứt QBM có thể được thỏa thuận ngay từ ban đầu trong hợp đồng giữa 2 bên, hoặc hợp đồng đã được thực hiện và các bên có thỏa thuận lại. Với QBM cũng vậy, khi các chủ thể đã đồng ý chỉ chấm dứt QBM thì QBM sẽ chấm dứt. Tuy nhiên, pháp luật hiện hành chưa có quy định về hình thức chấm dứt QBM này.

Thứ hai, trường hợp QBM chấm dứt theo quy định của luật.

Thông thường, trong những trường hợp QBM được xác lập theo luật định thì thời điểm chấm dứt QBM cũng theo luật định. Ví dụ: A được giao QSDĐ nông

134. ThS. Phạm Thị Minh Thủy, ThS. Phạm Thị Lý, Viện Chiến lược, Chính sách tài nguyên và môi trường, “Kinh nghiệm một số quốc gia trên thế giới về việc quy định và thực hiện quyền bề mặt trong quản lý đất đai”, <https://tainguyenvamoitruong.vn/kinh-nghiem-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-ve-viec-quy-dinh-va-thuc-hien-quyen-be-mat-trong-quan-ly-dat-dai-cid11584.html>, truy cập ngày 26/5/2023.

nghiệp trong thời hạn 50 năm. Sau 20 năm khai thác, sử dụng không hiệu quả, A thỏa thuận cho B xác lập QBM nhưng không thỏa thuận thời hạn chấm dứt QBM. Đối với loại đất nông nghiệp, A được Nhà nước giao quyền sử dụng là 50 năm, cho nên B chỉ được hưởng QBM trên diện tích đất của A trong thời hạn còn lại (30 năm). Sau thời hạn này, theo quy định của Luật Đất đai thì QBM đương nhiên chấm dứt¹³⁵. Điều này cũng thể hiện tính chất phái sinh của QBM từ QSDĐ, khi QSDĐ không còn (hết thời hạn sử dụng) thì QBM cũng không còn.

2.5.6. Trường hợp chủ thể có quyền bề mặt là cá nhân chết

Hiện nay BLDS năm 2015 chưa có quy định rõ ràng, đó là: QBM có đương nhiên chấm dứt khi chủ thể có QBM là cá nhân chết hay không? Tại Điều 16 BLDS năm 2015 có quy định về năng lực pháp luật dân sự của cá nhân chấm dứt khi cá nhân chết, tuy nhiên chưa làm rõ mối liên hệ giữa việc chấm dứt năng lực pháp luật dân sự của cá nhân và sự chấm dứt các quyền tài sản cụ thể mà cá nhân đó đang nắm giữ, trong đó có QBM. Thực tiễn đặt ra hai tình huống pháp lý có thể xảy ra. *Thứ nhất*, nếu QBM được xác lập theo thỏa thuận và trong thỏa thuận đó có điều khoản quy định QBM chấm dứt khi cá nhân có QBM chết, thì QBM đương nhiên chấm dứt theo ý chí của các bên. *Thứ hai*, nếu trong thỏa thuận không có quy định về việc chấm dứt QBM khi chủ thể là cá nhân chết, thì xét về nguyên tắc, QBM với tư cách là một quyền tài sản có thể được coi là di sản và được chuyển giao cho những người thừa kế của cá nhân đó theo quy định của pháp luật về thừa kế.

Tuy nhiên, luật hiện hành chưa có quy định cụ thể về vấn đề này, có thể dẫn đến cách hiểu và áp dụng trong thực tiễn có thể không thống nhất. Một mặt, với bản chất là quyền phái sinh từ QSDĐ, có thể được chuyển giao theo di sản trừ khi thỏa thuận hoặc luật có quy định khác. Mặt khác, QBM gắn với ý chí trực tiếp của cá nhân nên khi cá nhân chết, quyền này đương nhiên chấm dứt nếu không có thỏa thuận về việc kế thừa quyền đó. Chính vì vậy, cần có sự nghiên cứu bổ sung trong pháp luật dân sự hoặc các văn bản hướng dẫn liên quan để làm rõ cơ chế xử lý QBM trong trường hợp chủ thể là cá nhân chết, nhằm đảm bảo tính minh bạch, hạn chế tranh chấp và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên liên quan.

135. Bùi Ai Giôn, “Quyền bề mặt theo quy định của Bộ luật Dân sự Việt Nam năm 2015”, <https://phapluatdansu.edu.vn/2017/11/17/11/07/quyen-be-mat-theo-quy-dinh-cua-bo-luat-dn-su-viet-nam-2015/>, truy cập ngày 03/5/2024.

Kết luận chương 2

Nhìn chung, QBM theo pháp luật dân sự Việt Nam mới đang ở bước đầu xây dựng và hình thành một số các quy định có liên quan. Luật Đất đai 2024 dù cũng đã ghi nhận và tiếp tục triển khai QBM dù không dùng trực tiếp thuật ngữ này thông qua các quy định về công trình ngầm, tuy nhiên chưa giải quyết được các vấn đề lớn của các quy định QBM như: Quy định về đăng ký QBM, quyền đối với khoảng không gian trên mặt đất, việc thế chấp QBM/tài sản hình thành từ QBM,... Tuy nhiên, trên thực tế cũng chưa có sự áp dụng thực tiễn, có thể thấy về mặt nhận thức, QBM chưa được biết đến nhiều trong thời gian qua, các công trình nghiên cứu về cơ sở lý luận về quyền này trong thời gian qua chưa phổ biến, chưa có tổng kết về thực tiễn liên quan đến QBM, nên dẫn đến việc các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến thực thi pháp luật (Tòa án, Viện Kiểm sát, Hội Luật sư, Cơ quan thi hành án, Thẩm phán, Kiểm sát viên, Luật sư,...) sẽ gặp những khó khăn, lúng túng nhất định khi thực hiện giải quyết các vấn đề liên quan đến QBM. Hơn nữa, các chủ thể khác trong xã hội (cá nhân, pháp nhân, tổ chức...) cũng sẽ gặp khó khăn trong việc chuyển giao, xác lập, thực hiện sử dụng, khai thác QBM của mình.

Chương 3

THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN BỀ MẶT VÀ MỘT SỐ KIẾN NGHỊ, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN

3.1. Thực tiễn thực hiện các quy định về quyền bề mặt theo quy định pháp luật dân sự Việt Nam

3.1.1. Thực tiễn thực hiện quy định về đối tượng quyền bề mặt

Mặc dù trước đây, do tư duy khai thác đất đai theo phương thức truyền thống và mật độ dân cư chưa cao, các chủ thể chưa thực sự nhận thức được giá trị kinh tế của việc khai thác đa tầng không gian đất đai thông qua QBM. Việc sử dụng đất chủ yếu chỉ giới hạn ở mặt đất và mặt nước, trong khi khoảng không phía trên và không gian ngầm ít được quan tâm hoặc chưa được nhìn nhận như những đối tượng có thể khai thác độc lập. Tuy nhiên, cùng với quá trình đô thị hóa mạnh mẽ tại các thành phố lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, nhu cầu sử dụng đất đa mục đích và khai thác theo chiều cao, chiều sâu ngày càng gia tăng trong bối cảnh quỹ đất ngày càng hạn hẹp. Các công trình trên cao như cầu vượt, đường sắt đô thị; công trình ngầm như bãi đỗ xe, trung tâm thương mại; hay các mô hình bất động sản mới như condotel cho thấy các đối tượng của QBM đã và đang được khai thác rộng rãi trong thực tiễn, dù chưa được nhận diện dưới tên gọi chính thức là QBM.

Việc BLDS năm 2015 ghi nhận QBM đã tạo cơ sở pháp lý cho việc khai thác mặt đất, mặt nước, khoảng không trên mặt đất, mặt nước và lòng đất thuộc quyền sử dụng của chủ thể khác. Thực tế cho thấy xu hướng sử dụng triệt để các lớp không gian này đã xuất hiện từ trước khi QBM được pháp điển hóa. Sau khi BLDS năm 2015 có hiệu lực, vấn đề hoàn thiện cơ chế pháp lý cho việc khai thác các lớp không gian đất đai tiếp tục nhận được sự quan tâm của giới nghiên cứu và các nhà hoạch định chính sách. Tại Hội thảo khuyến nghị chính sách pháp luật đất đai để thực hiện QBM ở Việt Nam năm 2021, nhiều ý kiến đã đề cập đến việc hình thành thị trường giao dịch đối với không gian ngầm, không gian trên cao và các quyền khai thác liên quan.

Trên thực tế, QBM đã tồn tại dưới nhiều hình thức khác nhau. Đối với mặt đất, việc thuê đất dài hạn để xây dựng và khai thác công trình là ví dụ điển hình.

Đối với mặt nước, các giao dịch thuê ao hồ nuôi trồng thủy sản hoặc phát triển du lịch sinh thái khá phổ biến tại nhiều địa phương. Đối với khoảng không trên mặt đất, việc xây dựng cầu vượt, đường sắt trên cao, cho thuê không gian lắp đặt biển quảng cáo hoặc cho thuê các tầng trong tòa nhà đều thể hiện hoạt động khai thác không gian theo chiều đứng. Đối với không gian ngầm, việc sử dụng tầng hầm tại chung cư, trung tâm thương mại làm bãi đỗ xe hoặc mục đích thương mại cũng phản ánh nhu cầu khai thác không gian dưới mặt đất. Có thể thấy, các đối tượng của QBM đã được sử dụng từ lâu trong đời sống kinh tế - xã hội, mặc dù chưa được xác lập dưới hình thức vật quyền độc lập.

Tuy nhiên, kể từ khi BLDS năm 2015 có hiệu lực đến nay, QBM hầu như chưa được thiết lập và thực hiện thông qua các giao dịch dân sự với đúng tư cách là một quyền độc lập. Chưa ghi nhận trường hợp nào được công chứng, chứng thực hoặc đăng ký với đối tượng trực tiếp là QBM tại các văn phòng công chứng hoặc cơ quan đăng ký đất đai. Các giao dịch liên quan đến mặt đất, mặt nước, khoảng không hoặc lòng đất vẫn chủ yếu được thực hiện thông qua các hợp đồng thuê đất, thuê tài sản, hợp đồng dịch vụ hoặc các giao dịch nghĩa vụ khác. Việc cho thuê mặt nước để nuôi trồng thủy sản, cho thuê tầng hầm gửi xe, cho thuê vị trí lắp đặt biển quảng cáo hoặc cho thuê không gian thương mại đều được thực hiện phổ biến nhưng không được nhận diện là giao dịch xác lập QBM theo quy định của BLDS.

Thực trạng này xuất phát từ nhiều nguyên nhân.

Thứ nhất, nhận thức của các chủ thể trong xã hội về QBM còn hạn chế. QBM vẫn là khái niệm mới và tương đối trừu tượng đối với người dân, doanh nghiệp, thậm chí cả đội ngũ cán bộ quản lý đất đai và những người hành nghề pháp lý. Các chủ thể có xu hướng lựa chọn các giao dịch quen thuộc như thuê đất hoặc thuê tài sản thay vì xác lập QBM.

Thứ hai, hệ thống pháp luật hiện hành chưa có cơ chế hướng dẫn cụ thể. BLDS năm 2015 mới dừng lại ở các quy định mang tính nguyên tắc mà chưa có quy định chi tiết về trình tự, thủ tục xác lập, đăng ký, chuyển giao hoặc công khai QBM. Đồng thời, pháp luật đất đai và pháp luật đăng ký tài sản chưa ghi nhận QBM là đối tượng cần đăng ký trong hệ thống địa chính, khiến việc triển khai trên thực tế gặp nhiều khó khăn.

Thứ ba, chưa có tiền lệ và mô hình giao dịch mẫu để tham khảo. Việc chưa từng xuất hiện giao dịch QBM được công chứng hoặc đăng ký khiến cả chủ thể giao dịch lẫn cơ quan có thẩm quyền đều lúng túng khi tiếp cận và áp dụng chế định này.

Thứ tư, điều kiện kỹ thuật và cơ sở hạ tầng quản lý đất đai chưa đáp ứng yêu cầu quản lý QBM. Việc xác định phạm vi QBM đối với khoảng không trên cao hoặc không gian ngầm đòi hỏi hệ thống bản đồ địa chính đa chiều, công nghệ đo đạc hiện đại và cơ sở dữ liệu đất đai đồng bộ. Tuy nhiên, Việt Nam hiện chưa xây dựng được hệ thống địa chính ba chiều (3D cadastre) phục vụ quản lý các quyền không gian.

Thứ năm, thói quen pháp lý và tâm lý e ngại đổi mới cũng là rào cản đáng kể. Trong bối cảnh pháp luật đất đai và dân sự chưa thực sự thống nhất, các chủ thể thường lựa chọn những giao dịch truyền thống, dễ thực hiện và ít rủi ro hơn. Mặc dù QBM có thể mang lại giá trị kinh tế và cơ chế bảo vệ quyền hiệu quả hơn, nhưng vẫn chưa được ưu tiên lựa chọn trong thực tiễn.

Từ thực trạng trên có thể khẳng định rằng, mặc dù QBM đã được ghi nhận trong BLDS năm 2015, nhưng chế định này mới chỉ tồn tại chủ yếu trên phương diện lý luận, chưa thực sự đi vào đời sống pháp lý với tư cách là một vật quyền độc lập. Các đối tượng của QBM vẫn đang được khai thác rộng rãi trong thực tiễn thông qua những hình thức giao dịch khác nhau, song chưa phát sinh các giao dịch mang đúng bản chất của QBM theo quy định của pháp luật dân sự Việt Nam.

3.1.2. Thực tiễn thực hiện nội dung của quyền bề mặt đối với quyền khai thác, sử dụng bề mặt đất

Về bản chất, nội dung QBM đối với quyền khai thác, sử dụng bề mặt đất là việc sử dụng. Điểm khác biệt lớn nhất giữa QBM và việc cho thuê đất là tính ổn định lâu dài bởi QBM mang tính chất vật quyền. Xét về bản chất, nội dung quy định về cho thuê đất dài hạn theo pháp luật đất đai năm 2013 và Luật Đất đai mới năm 2024 có nhiều điểm chung với các nội dung của QBM, cụ thể: như quyền sở hữu tài sản tạo lập trên đất, quyền thế chấp tài sản tạo lập trên đất¹³⁶, quyền chuyển giao,...

136. Khoản 1 Điều 11 Nghị định 21/2021/NĐ-CP: “Điều 11. Tài sản được tạo lập từ quyền bề mặt, quyền hưởng dụng.

1. Tài sản thuộc sở hữu của chủ thể quyền bề mặt quy định tại khoản 2 Điều 271 của Bộ luật Dân sự được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”.

Điều 26. Bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tài sản được tạo lập từ quyền bề mặt, quyền hưởng dụng.

Do đó, tuy trên thực tế chưa có nhiều thực tiễn thực hiện nội dung QBM theo cách hiểu áp dụng chính xác các quy định từ Điều 267 đến Điều 273 BLDS năm 2015 nhưng nội dung thực hiện có nhiều nét tương đồng với chủ thể được giao đất/cho thuê đất theo pháp luật đất đai về tính ổn định lâu dài và nội dung quyền. Điều đó cũng cho thấy, cần thống nhất các quy định pháp luật dân sự, đất đai để QBM được thực hiện thống nhất, hiệu quả và đem lại giá trị kinh tế cao.

Để đánh giá về QBM được thực hiện dưới hình thức cho thuê đất dài hạn, có thể đánh giá dưới việc thực hiện quyền này của các chủ thể: Nhà nước cho thuê đất dài hạn và các chủ thể khác có QSDĐ cho thuê đất dài hạn.

Về vấn đề Nhà nước cho thuê đất dài hạn

Trên cơ sở tổng kết thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW và thi hành Luật Đất đai năm 2013 cho thấy, sau hơn 10 năm tổ chức thi hành Luật Đất đai, công tác quản lý đất đai đã đạt được những kết quả quan trọng, tạo hành lang pháp lý đồng bộ, chặt chẽ, khả thi cho việc khai thác nguồn lực, sử dụng hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả đất đai, phát triển các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở đô thị; tạo điều kiện cho đất đai tham gia vào thị trường bất động sản; tăng đáng kể nguồn thu cho ngân sách, đóng góp tích cực cho việc phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của đất nước. Tuy nhiên, thực trạng thực hiện và áp dụng pháp luật đất đai vẫn tồn tại một số hạn chế, bao gồm các bất cập trong việc giao đất, cho thuê đất. Điển hình như sau:

Thứ nhất, căn cứ để cho thuê đất vẫn còn chưa cụ thể. Việc quy định về căn cứ cho thuê đất chung chung như hiện nay sẽ gây ra khó khăn cho các doanh nghiệp khi thực hiện thủ tục thuê đất.

Thứ hai, giao đất, cho thuê đất, chủ yếu thông qua đấu giá QSDĐ, đấu thầu dự án có sử dụng đất là điểm mới của Luật Đất đai năm 2024. Theo đó, doanh nghiệp, nhà đầu tư trúng thầu có trách nhiệm ứng vốn thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong thời hạn 36 tháng kể từ ngày ban hành quyết định, công nhận kết quả trúng đấu thầu hoặc thời hạn khác theo hợp đồng đã ký kết với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giao đất, cho thuê đất. Với quy định này, người có đất được bồi thường đúng

giá thị trường, không còn tình trạng nhà đầu tư mua rẻ đất của người dân; đồng thời, giúp nhà đầu tư nắm rõ chi phí, thời gian bồi thường, giải phóng mặt bằng và được giao đất thực hiện dự án, đảm bảo tiến độ thực hiện dự án.

Tuy nhiên, quy định về điều kiện để tổ chức thuê đất thông qua đấu giá QSDĐ chưa thực sự chặt chẽ. Khoản 1 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (Sửa đổi năm 2024) quy định về tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước đối với các nhà đầu tư tham gia đấu giá chưa thực sự chặt chẽ dẫn đến tình trạng “bỏ cọc” của nhiều nhà đầu tư sau khi đã đấu giá thành công QSDĐ. Việc “bỏ cọc” dẫn đến rất nhiều hệ lụy khó lường và ảnh hưởng nghiêm trọng đến thị trường bất động sản¹³⁷.

Mặt khác, đối với những trường hợp Nhà nước cho doanh nghiệp thuê đất theo hình thức đấu giá QSDĐ đã thể hiện công khai, minh bạch bằng cơ chế thị trường nhằm tạo cho các nhà đầu tư chủ động, linh hoạt trong việc tiếp cận đất đai. Tuy nhiên, có nhiều trường hợp cho thuê đất không theo hình thức đấu giá QSDĐ mà được các địa phương thực hiện theo hình thức chỉ định bằng biện pháp hành chính. Theo đó, cơ chế “xin - cho” vẫn “ngầm” đang được áp dụng như một thứ quyền lực hiển nhiên từ chính quyền địa phương khi phân bổ, điều chỉnh đất đai cho các chủ thể sử dụng đất, mà chưa thực sự mang tính “kiến tạo”, khuyến khích và thu hút nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh của các nhà đầu tư, nâng cao hiệu quả kinh tế - xã hội trong việc sử dụng đất, đặc biệt đối với các dự án đầu tư liên quan đến đất nông nghiệp, đất sản xuất phi nông nghiệp... Thực trạng đó tạo ra hậu quả của việc cạnh tranh thiếu công bằng, thiếu lành mạnh và bất bình đẳng giữa các thành phần kinh tế; là trở lực đối với các doanh nghiệp, nhất là các doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gặp nhiều khó khăn trong tiếp cận đất đai; tạo ra rào cản lớn trong việc cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, hỗ trợ các doanh nghiệp phát triển. Từ đó, xuất hiện tình trạng thâm tóm nguồn lực đất đai của các doanh nghiệp lớn, hạn chế cơ hội và khả năng đầu tư của các doanh nghiệp khác¹³⁸.

137. Phạm Hoàng Linh (2021), “Pháp luật về giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư: Một số bất cập và hướng hoàn thiện”, <https://vupc.monre.gov.vn/nguyen-cuu-trao-doi/4183/phap-luat-ve-giao-dat-cho-thue-dat-de-thuc-hien-du-an-dau-tu-mot-so-bat-cap-va-huong-hoan-thien>, truy cập ngày 01/11/2024.

138. Phạm Hoàng Linh (2021), Pháp luật về giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư: Một số bất cập và hướng hoàn thiện, <https://vupc.monre.gov.vn/nguyen-cuu-trao-doi/4183/phap-luat-ve-giao-dat-cho-thue-dat-de-thuc-hien-du-an-dau-tu-mot-so-bat-cap-va-huong-hoan-thien>, truy cập ngày 01/11/2024.

Thứ ba, quy định về xác định giá đất khi Nhà nước cho thuê đất theo giá thị trường trong Luật Đất đai năm 2024 cần được cụ thể hóa, bảo đảm tính minh bạch, xác thực, giải quyết được thực tiễn hiện nay là nhiều dự án được Nhà nước cho thuê đất nhưng việc xác định giá đất bị kéo dài, chậm huy động nguồn thu ngân sách nhà nước, làm chậm trễ việc triển khai thực hiện dự án, gây lãng phí nguồn lực đất đai, làm giảm hiệu quả đầu tư, hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Thứ tư, giới hạn về thời gian thuê đất: Thời hạn thuê đất tối đa thường là 50 năm, và trong một số trường hợp có thể kéo dài đến 70 năm. Tuy nhiên, khi hết thời hạn thuê, tổ chức nước ngoài phải xin gia hạn hợp đồng thuê, và việc này không được đảm bảo 100% sẽ thành công. Điều này có thể làm giảm tính ổn định của các dự án đầu tư lớn¹³⁹.

Mặt khác, sự thay đổi về quy hoạch: Một vấn đề khác mà người nước ngoài có thể gặp phải là nhà ở thuê nằm trong khu vực quy hoạch của Nhà nước, có thể bị giải tỏa hoặc thay đổi mục đích sử dụng. Điều này ảnh hưởng đến quyền lợi của người thuê, đặc biệt khi hợp đồng thuê chưa hết hạn, tạo ra sự không chắc chắn cho các tổ chức nước ngoài khi đầu tư vào thị trường bất động sản hoặc các dự án sử dụng đất dài hạn.

Về vấn đề cho thuê đất dài hạn quyền sử dụng đất

Hình thức thuê dài hạn hiện nay đặt ra một số lo ngại về rủi ro pháp lý bởi người thuê không xác lập được quyền chủ sở hữu, không có quyền định đoạt về việc tiếp tục sử dụng bất động sản do đó cần có hành lang pháp lý để phát triển vấn đề QBM đối với bề mặt đất hoặc quyền thuê đất dài hạn. Một trong số các rủi ro có thể kể đến như sau: Chủ đầu tư căn hộ dịch vụ có khả năng đem tài sản đó đi thế chấp tại các tổ chức tín dụng. Nếu trở thành nợ xấu, chủ đầu tư mất khả năng thanh toán, khi đó các tổ chức tín dụng có thể tiến hành các biện pháp thu hồi tài sản đó. Một rủi ro nữa có thể xảy ra là đất xây dựng công trình có thể bị thu hồi bất cứ khi nào. Khi đó người thuê chỉ được yêu cầu bên cho thuê theo hợp đồng nhưng hợp đồng

139. Tiến Long, “Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm: Vương mắc gia hạn dự án Mercedes là vô lý”, <https://tuoitre.vn/tong-bi-thu-chu-tich-nuoc-to-lam-vuong-mac-gia-han-du-an-mercedes-la-vo-ly-20240818080921447.htm>, truy cập ngày 06/10/2024.

thuê bị vô hiệu vì lý do chủ thể, đối tượng thuê không phải là nhà ở, mục đích hợp đồng (thuê để ở) không thực hiện được... Lúc này, người thuê chỉ được nhận lại một phần số tiền đã giao mà không được kèm khoản phạt, bồi thường nào. Bởi khách hàng mua căn hộ dịch vụ có thời hạn, bản chất là thuê và không có tính ổn định lâu dài hoặc chưa có đủ hành lang pháp lý để có tính ổn định lâu dài.

Trong trường hợp này, thay vì thuê dài hạn mà chủ đầu tư chuyển nhượng QBM cho người thuê (nhận chuyển nhượng QBM) thì việc thay chủ sở hữu căn hộ chung cư có thay đổi (do không có khả năng tắt toán khoản vay dẫn đến việc phải bán tài sản cho chủ thể khác để thanh toán nợ) cũng không ảnh hưởng đến người thuê căn hộ dài hạn (người nhận chuyển nhượng QBM). Đây cũng chính là một trong những vấn đề pháp lý cần hoàn thiện trong việc phát triển mô hình kinh doanh này.

Rủi ro người thuê căn hộ dài hạn cũng tương tự những rủi ro xảy ra với người mua condotel khi Chủ đầu tư thế chấp ngân hàng, đổ nợ... Tuy nhiên, Chính phủ cần hỗ trợ những đối tượng này bằng cách phát triển những căn hộ cho thuê dài hạn với một mức giá hợp lý được Chính phủ hỗ trợ. Ví dụ dự án căn hộ cho thuê dài hạn do một công ty tư nhân phát triển nhưng Nhà nước sẽ bảo vệ quyền thuê đó cho người đi thuê. Đồng thời Nếu Nhà nước cho hành lang pháp lý công chứng hợp đồng thuê căn hộ dài hạn thì sẽ bảo đảm quyền lợi người thuê, hạn chế tối đa rủi ro pháp lý và các tranh chấp xảy ra. Khi công chứng hợp đồng căn hộ cho thuê dài hạn thì ngân hàng sẽ không thể cho chủ nhà thế chấp tài sản đó¹⁴⁰.

Về vấn đề cho thuê lại quyền sử dụng đất của chủ thể được Nhà nước cho giao đất/cho thuê đất

Căn cứ Điều 174 và Điều 175 Luật Đất đai năm 2013, có rất nhiều chủ thể được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trả tiền hàng năm hoặc một lần cho thuê lại quyền sử dụng đất với thời gian dài (20-50 năm). Tuy nhiên, do quyền bề mặt chưa được áp dụng rộng rãi, các Hợp đồng thuê lại này xảy ra rất nhiều tuy nhiên không áp dụng quy định của BLDS năm 2015 về quyền bề mặt để thỏa thuận trong hợp đồng về quyền và nghĩa vụ của các bên hoặc hậu quả pháp lý khi chấm dứt Hợp đồng thuê (chấm dứt QBM).

140. Lê Hữu Nghĩa, Giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại Xây dựng Lê Thành, <https://plo.vn/khuyen-khich-phat-trien-can-ho-cho-thue-dai-han-post687177.html>, truy cập ngày 17/10/2024.

Một ví dụ thực tế đáng chú ý là mô hình doanh nghiệp thuê lại đất trong khu công nghiệp (KCN)

Theo pháp luật đất đai, Nhà nước cho chủ đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN thuê đất; sau khi đầu tư hạ tầng, chủ đầu tư tiếp tục cho các doanh nghiệp thứ cấp thuê lại một phần diện tích đất để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh. Như vậy, trên cùng một khu đất đã tồn tại sự phân chia quyền khai thác giữa nhiều chủ thể: Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai; chủ đầu tư KCN được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư và kinh doanh hạ tầng; doanh nghiệp thứ cấp trực tiếp sử dụng một phần diện tích đất thông qua quan hệ thuê lại. Cơ chế này được Luật Đất đai năm 2024 ghi nhận đối với đất khu công nghiệp, khu công nghệ cao và khu kinh tế¹⁴¹.

Từ góc độ nghiên cứu quyền bề mặt, thực tiễn trên cho thấy pháp luật Việt Nam đã thừa nhận khả năng **phân tách và chuyển giao quyền khai thác đối với cùng một bất động sản cho các chủ thể khác nhau**. Tuy nhiên, sự phân tách hiện nay chủ yếu được thực hiện theo **chiều ngang**, thông qua việc xác định một phần diện tích đất cụ thể để cho thuê lại. Trong khi đó, quyền bề mặt theo Bộ luật Dân sự năm 2015 cho phép mở rộng khả năng phân tách quyền khai thác theo **chiều thẳng đứng**, bao gồm cả khoảng không gian trên mặt đất. Do đó, mô hình cho thuê lại đất trong KCN có thể được xem là một kinh nghiệm thực tiễn cho việc hoàn thiện pháp luật về quyền bề mặt, đặc biệt trong việc xác định rõ phạm vi đối tượng quyền, thời hạn khai thác và cơ chế công khai quyền của các chủ thể cùng có quyền đối với một bất động sản.

3.1.3. Thực tiễn thực hiện nội dung của quyền bề mặt đối với quyền khai thác, sử dụng bề mặt nước

Trên thực tế, quyền khai thác mặt nước đã được khai thác từ lâu dưới hình thức Nhà nước cho thuê/giao bề mặt nước hoặc chủ thể khác cho thuê/chuyển nhượng quyền khai thác bề mặt nước cho chủ thể khác.

Tính đến thời điểm hiện tại Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng đã thực hiện cấp phép nuôi trồng thủy sản 01/23 (nuôi cá thả hồ tự nhiên) là hồ chứa thủy lợi Bản Đà nằm trên địa bàn huyện Trùng Khánh, tỉnh Cao Bằng và 01 hồ sơ đang trình

141. Khoản 3 Điều 202 Luật Đất đai năm 2024.

Ủy ban nhân dân tỉnh cấp phép nuôi trồng thủy sản là hồ Nà Danh, huyện Thạch An, tỉnh Cao Bằng. Các hồ chứa thủy lợi trên tỉnh có nhiệm vụ chính là cấp nước tưới cho sản xuất nông nghiệp, tuy nhiên một số nhiệm vụ cấp nước thô cho sinh hoạt, nuôi trồng thủy sản... sẽ thuộc thẩm quyền Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép bổ sung nhiệm vụ nhưng không làm ảnh hưởng đến chất lượng nước trong công trình thủy lợi, và khả năng cấp nước tưới, việc vận hành công trình...¹⁴².

Theo Văn bản số 8327/BTNMT-PC ngày 28/9/2023 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc trả lời các kiến nghị của cử tri gửi tới Quốc hội trước kỳ họp thứ 5, Quốc hội khóa XV; hiện nay, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã xây dựng và trình Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 40/2016/NĐ-CP ngày 15/5/2016 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo và Nghị định số 11/2021/NĐ-CP, ngày 10/02/2021 của Chính phủ quy định việc giao các khu vực biển nhất định cho tổ chức, cá nhân khai thác, sử dụng tài nguyên biển. Theo đó, khi Nghị định này được Chính phủ ban hành, Bộ Tài nguyên và Môi trường sẽ thực hiện việc công bố, rà soát, chỉnh lý đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm phần đất liền và các đảo có diện tích lớn nhất thuộc các huyện đảo; đường ranh giới ngoài của vùng biển 03 hải lý, vùng biển 06 hải lý. Vì vậy, các địa phương như Vân Đồn, Cô Tô có các đảo diện tích lớn, có nhiều dân cư sinh sống và các địa phương như Hạ Long, Cẩm Phả có hoạt động san lấp, lấn biển chưa đủ căn cứ pháp lý để xác định đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm phần đất liền và các đảo có diện tích lớn nhất thuộc các huyện đảo; đường ranh giới ngoài của vùng biển 03 hải lý, vùng biển 06 hải lý để làm cơ sở thực hiện thủ tục giao khu vực biển nuôi trồng thủy sản¹⁴³.

Công tác quản lý nhà nước trong thực hiện giao, cho thuê mặt nước nuôi trồng thủy sản ở một số địa phương chưa chặt chẽ, không có sự thống nhất giữa huyện và xã về danh sách các tổ chức, cá nhân đang nuôi trồng thủy sản trên biển đã được cấp quyền sử dụng mặt nước; nên xảy ra tình trạng dự án đã thực hiện thủ tục ĐTM nhưng đến bước trình phê duyệt hồ sơ đề nghị giao khu vực biển mới phát hiện có

142. Khai thác mặt nước hồ thủy lợi, <https://ketnoi.caobang.gov.vn/gop-y/1718>, truy cập ngày 19/10/2023.

143. “Tháo gỡ rào cản trong triển khai giao, cho thuê mặt nước biển”, <https://www.quangninh.gov.vn/chuyen-de/nongthonmoi/Trang/ChiTietTinTuc.aspx?nid=141807>, truy cập ngày 12/12/2024.

sự chồng lấn về ranh giới giữa các cơ sở nuôi; dẫn đến vướng mắc khi thực hiện giao mới do trùng lấn với diện tích mặt biển đã được địa phương giao, cho thuê.

Cán bộ lãnh đạo một số phường, xã chưa nắm chắc chủ trương, chỉ đạo của tỉnh, huyện trong việc triển khai thực hiện cấp phép, giao khu vực biển nuôi trồng thủy sản. Cách nghĩ, cách hiểu các quy định của pháp luật trong thực hiện thủ tục hành chính về đánh giá tác động môi trường, cấp phép và giao khu vực biển còn hạn chế, máy móc, thiếu linh hoạt, dẫn đến tiến độ công việc chậm trễ, không đáp ứng tiến độ theo chỉ đạo của tỉnh và nhu cầu của nhân dân... chưa đáp ứng được yêu cầu của tổ chức, doanh nghiệp, hợp tác xã, người dân có nhu cầu nuôi trồng thủy sản trên biển.

Một số tổ chức, hợp tác xã đã được Ủy ban nhân dân huyện ban hành quyết định cho thuê mặt nước để nuôi trồng thủy sản; tuy nhiên, cơ quan chức năng chưa thực hiện các thủ tục tiếp theo đảm bảo theo quy định hiện hành; việc triển khai thực hiện thủ tục hồ sơ đánh giá tác động môi trường, đề nghị cấp phép, giao khu vực biển nuôi trồng thủy sản theo quy định còn lúng túng.

Hầu hết các địa phương chưa xây dựng phương án, tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư theo thứ tự ưu tiên và chưa xác định cụ thể tọa độ, ranh giới khu vực biển dành thu hút đầu tư nuôi biển nên khó khăn trong công tác lựa chọn nhà đầu tư¹⁴⁴.

3.1.4. Thực tiễn thực hiện nội dung của quyền bề mặt đối với quyền khai thác, sử dụng không gian trên đất

Trên thực tế, việc khai thác, sử dụng không gian trên đất - một nội dung của QBM cũng được thực hiện từ rất lâu nhưng bản chất pháp lý của nó tương đồng với QBM nhưng chủ thể thực hiện chưa nhận thức được, đó là việc mua bán căn hộ chung cư. Khi quỹ đất thành thị ngày càng eo hẹp, nhu cầu về các căn hộ chung cư giá rẻ tại các thành phố lớn lại tăng cao. Đầu năm 2024, sự quan tâm đến các sản phẩm chung cư tại Hà Nội duy trì mạnh mẽ, được thể hiện qua tỷ lệ bán của các dự án mới mở bán gần đây. Một số dự án, dù chỉ mới chính thức mở bán trong quý II/2024, đã ghi nhận tỷ lệ bán đạt 80-90%, như các tòa nhà mới của The Canopy,

144. Thu Hoài (biên soạn), “Tháo gỡ rào cản trong triển khai giao, cho thuê mặt nước biển”, <https://www.quangninh.gov.vn/chuyen-de/nongthonmoi/Trang/ChiTietTinTuc.aspx?nid=141807>, truy cập ngày 12/10/2024

Masteri Waterfront... Trong khi đó, dự án Lumi Hanoi cũng đã bắt đầu giai đoạn bán hàng thứ hai, sau khi giai đoạn một chính thức mở bán vào quý II-2024¹⁴⁵.

Một hoạt động khác cũng thuộc nội dung khai thác, sử dụng không gian trên đất, đó là cho thuê vị trí đặt Biển quảng cáo ngoài trời. Người ta chia biển quảng cáo ngoài trời thành hai dạng là: biển quảng cáo tầm cao và biển quảng cáo tầm thấp. Biển quảng cáo tầm cao thường để chỉ các loại biển tấm lớn bao gồm: billboard quảng cáo, pano quảng cáo, màn hình led quảng cáo ngoài trời, quảng cáo biển chợ, quảng cáo trên cầu vượt đi bộ,... Biển quảng cáo tầm thấp bao gồm các loại hình như: quảng cáo tại nhà chờ xe bus, biển hộp đèn quảng cáo, biển quảng cáo đèn led điện tử,... Tùy vị trí địa lý của bất động sản cho thuê đặt biển quảng cáo tại trung tâm hay không, tại các thành phố lớn hay không mà giá cho thuê biển quảng cáo ngoài trời có sự chênh lệch. Cách định giá thì thường được quyết định bởi lưu lượng giao thông của khu vực đặt biển, tầm nhìn, hạ tầng cơ sở xung quanh,... Ví dụ: giá cho thuê biển quảng cáo ngoài trời tại các thành phố lớn như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh hay Đà Nẵng sẽ cao hơn cả so với các tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương khác. Ngoài ra, các vị trí biển ở trong nội đô, trung tâm thành phố, biển quảng cáo trên quốc lộ, ngã giao đông đúc, cao tốc hay khu vực sân bay hoặc khu vực đông dân cư qua lại cũng sẽ có giá thuê cao hơn. Trên đây là hai ví dụ về chủ thể là cá nhân/pháp nhân khai thác không gian trên đất được thực hiện thường xuyên liên tục kể từ khi nền kinh tế thị trường phát triển nhưng cho đến khi có BLDS năm 2015, ít ai nhận thức được rằng đây chính là nội dung của QBM và áp dụng các quy định của BLDS hiện hành vào việc khai thác này mà đơn giản chỉ là hợp đồng thuê đơn thuần - không có thời hạn và tính ổn định cao như QBM.

Không chỉ đối với các công trình cá nhân, xu hướng khai thác không gian trên mặt đất cũng đang được áp dụng đối với các công trình công cộng đặc biệt là công trình giao thông. Theo thống kê của Sở Giao thông vận tải Hà Nội, trên địa bàn thành phố hiện có khoảng 70 cầu vượt bộ hành ở các nút, các tuyến giao thông có mật độ lưu thông lớn và tại các khu vực gần bệnh viện, trường học. Cầu vượt bộ

145 Tâm Ngọc, “Tăng mạnh nhu cầu căn hộ chung cư Hà Nội nửa đầu năm 2024”, <https://kinhtedouong.vn/tang-manh-nhu-cau-can-ho-chung-cu-ha-noi-nua-dau-nam-2024-100846.html>, truy cập ngày 12/10/2024.

hành, hầm đi bộ được xây dựng nhằm giúp cải thiện tình hình giao thông, giảm ùn tắc giao thông trong giờ cao điểm, bảo đảm an toàn cho người tham gia giao thông, nhất là người đi bộ khi qua đường. Qua thực tiễn quản lý, khai thác cũng như đánh giá của người dân, các cầu vượt bộ hành đã phát huy hiệu quả rõ rệt trong việc thực hiện mục tiêu từng bước kéo giảm ùn tắc và tai nạn giao thông trên địa bàn Thủ đô, đặc biệt là các cầu trên phố Chùa Bộc tại cổng Học viện Ngân hàng; cầu trước cổng Bệnh viện Bạch Mai; cầu trên phố Tây Sơn trước cổng Trường Đại học Thủy lợi; cầu tại cổng Trường Tiểu học Tân Mai...¹⁴⁶.

Đầu tháng 9/2024, Ban Duyệt các công trình hạ tầng giao thông (Sở Giao thông vận tải Hà Nội) đã đề xuất bổ sung 29 cầu vượt cho người đi bộ qua đường tại các vị trí đông dân cư, cổng trường học, với tổng kinh phí đầu tư dự kiến hơn 300 tỷ đồng. Giám đốc Ban Duyệt các công trình hạ tầng giao thông Lê Hữu Hồng cho biết, danh mục cầu vượt cho người đi bộ được đề xuất đầu tư xây dựng bảo đảm nguyên tắc: Cầu vượt đã có văn bản chỉ đạo nghiên cứu, lập dự án của Ủy ban nhân dân thành phố; việc xây dựng cầu vượt sẽ giải quyết được nguy cơ mất an toàn giao thông; cầu vượt được xây dựng theo kiến nghị của cử tri và kiến nghị của các quận, huyện, thị xã...¹⁴⁷.

3.1.5. Thực tiễn thực hiện nội dung của quyền bề mặt đối với quyền khai thác, sử dụng không gian ngầm

Trên thế giới hiện có trên 50 quốc gia có hệ thống tàu điện ngầm, dẫn đầu là châu Âu với lịch sử phát triển và có hệ thống tàu điện ngầm gắn với không gian ngầm đô thị lâu đời và đồng bộ nhất. Ví dụ như hệ thống tàu điện ngầm Luân Đôn (Anh) 11 tuyến, tổng chiều dài 402 km và 270 nhà ga, lưu lượng 5 triệu khách/ngày. Tuyến tàu điện ngầm đầu tiên được khai thác tại Luân Đôn là vào năm 1863. Pháp là nước thứ ba tại châu Âu có tàu điện ngầm đưa vào hoạt động năm 1900 (sau Hungari 1896), ngày nay Paris có 16 tuyến tàu điện ngầm, tổng chiều dài gần 250km, 298 nhà ga, lưu lượng 4,5 triệu lượt/ngày. Moscow có hệ thống tàu điện

146. Tuấn Lương, “Hà Nội đầu tư thêm 29 cầu bộ hành: Kiến tạo không gian đi bộ an toàn”, <https://hanoimoi.vn/ha-noi-dau-tu-them-29-cau-bo-hanh-kien-tao-khong-gian-di-bo-an-toan-678638.html>, truy cập ngày 15/10/2024.

147. Tuấn Lương, Hà Nội đầu tư thêm 29 cầu bộ hành: Kiến tạo không gian đi bộ an toàn, <https://hanoimoi.vn/ha-noi-dau-tu-them-29-cau-bo-hanh-kien-tao-khong-gian-di-bo-an-toan-678638.html>, truy cập ngày 15/10/2024.

ngầm nổi tiếng với các nhà ga đẹp và hoành tráng, tuyến tàu điện ngầm đầu tiên của Nga hoạt động vào năm 1935. Đến nay metro Moskva đã có 12 tuyến, tổng chiều dài gần 300 km, 200 nhà ga lưu lượng 7 triệu khách/ngày. Tại châu Mỹ, Hoa Kỳ là quốc gia xây dựng và vận hành tàu điện ngầm đầu tiên năm 1904 tại New York, với 337km (route length), 468 ga, lưu lượng khoảng 4,5 triệu lượt khách/ngày, tiếp sau Hoa kỳ là Argentina (1913), Canada (1954), Mexico (1969), gần đây nhất là Panama (2014). Tại châu Á, Nhật Bản là quốc gia đầu tiên xây dựng và vận hành tàu điện ngầm ở Tokyo năm 1927, ngày nay Tokyo có 13 tuyến, tổng chiều dài 328 km, 282 nhà ga, lưu lượng 8,7 triệu lượt khách/ngày. Năm 1971, Trung Quốc cũng bắt đầu vận hành tuyến tàu điện ngầm đầu tiên, năm 1973, 1974 Triều Tiên và Hàn Quốc cũng bắt đầu sử dụng tàu điện ngầm tại thủ đô Bình Nhưỡng và Seoul¹⁴⁸. Có thể thấy rằng, việc khai thác không gian ngầm để phục vụ giao thông vận tải đã được các quốc gia trên thế giới quan tâm và áp dụng từ lâu.

Từ kinh nghiệm của các nước trên thế giới, Việt Nam cũng đã và đang từng bước khai thác, sử dụng không gian ngầm. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội vừa có quyết định phê duyệt Quy hoạch chung không gian xây dựng ngầm đô thị trung tâm - thành phố Hà Nội đến 2030, tầm nhìn đến 2050, tỷ lệ 1/10.000. Theo đó, khu vực nghiên cứu chính không gian xây dựng ngầm đô thị trung tâm thuộc địa giới hành chính 20 quận, huyện. Theo quy hoạch, công trình ngầm sẽ được phân vùng chức năng để xây dựng. Cụ thể, phân bố theo chiều ngang trong đô thị trung tâm các khu vực có tiềm năng xây dựng công trình ngầm gồm: khu vực nội đô (nội đô lịch sử và nội đô mở rộng); khu vực phát triển mới cao tầng tại Bắc sông Hồng và chuỗi đô thị Đông vành đai 4, các dự án trong vành đai xanh và tại các trục không gian Hồ Tây - Ba Vì, Tây Hồ Tây, Hồ Tây - Cổ Loa và khu vực dọc theo hành lang các tuyến đường sắt đô thị. Khu phố cổ Hà Nội sẽ hạn chế tối đa việc xây dựng công trình ngầm. Các hoạt động xây dựng, khai thác không gian ngầm sẽ bị cấm tại Khu vực bảo vệ các công trình, khu vực được xếp hạng di tích quốc gia đặc biệt ở đô thị trung tâm¹⁴⁹.

148. Thu Hiền - Đặng Ngân, Cần hoàn thiện các quy định của pháp luật để phát triển không gian ngầm đô thị, <https://baoxaydung.com.vn/can-hoan-thien-cac-quy-dinh-cua-phap-luat-de-phat-trien-khong-gian-ngam-do-thi-320528.html>, truy cập ngày 10/10/2024.

149. Nguyễn Hà, Hạn chế xây công trình ngầm tại phố cổ Hà Nội, <https://baophapluat.vn/han-che-xay-cong-trinh-ngam-tai-pho-co-ha-noi-post439165.html>, truy cập ngày 10/10/2024.

Nghị quyết số 18-NQ/TW đã đề ra nhiệm vụ, giải pháp: “*Xây dựng các quy định pháp luật đối với quản lý và sử dụng đất kết hợp đa mục đích:… Quy định chế độ sử dụng đất xây dựng công trình trên không, công trình ngầm…*”. Để hoàn thiện việc quy hoạch và xây dựng, cần các văn bản pháp lý về quản lý không gian ngầm như xây dựng Luật về Quản lý không gian ngầm; bổ sung nội dung quy hoạch không gian ngầm trong Luật Quy hoạch đô thị và các hướng dẫn Luật; Luật Dân sự liên quan đến sở hữu tài sản; Luật Đường sắt liên quan đến phạm vi bảo vệ và hành lang an toàn; sửa đổi một số Nghị định và Thông tư hướng dẫn có liên quan. Từ đó, hoàn thiện các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, định mức kinh tế kỹ thuật, quy trình kỹ thuật có liên quan đến quy hoạch, thi công xây dựng, bảo trì công trình ngầm; xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu công trình ngầm, cơ sở dữ liệu cấu trúc nền địa chất đô thị phục vụ xây dựng công trình ngầm...¹⁵⁰

3.1.6. Thực tiễn áp dụng pháp luật các quy định về quyền bề mặt theo quy định pháp luật dân sự Việt Nam

Thứ nhất, một số Tòa án áp dụng nhằm quy định QBM vào giải quyết các tranh chấp đất đai.

Trong thực tiễn xét xử hiện nay, các tranh chấp thuần túy về QBM hầu như chưa được ghi nhận một cách rõ nét tại Tòa án. Tuy nhiên, qua khảo cứu án lệ và các bản án đã có hiệu lực pháp luật, có thể nhận thấy một hiện tượng đáng chú ý là việc Tòa án có xu hướng viện dẫn các quy định về QBM để giải quyết những tranh chấp thực chất lại thuộc phạm vi ranh giới bất động sản liền kề. Đây là biểu hiện của sự nhầm lẫn mang tính điển hình trong nhận thức và áp dụng pháp luật, khi chưa phân định rạch ròi giữa quan hệ “quyền đối với tài sản của người khác” - với tư cách là một quyền tài sản hợp pháp, được xác lập trên những căn cứ luật định - và hành vi xâm phạm QSDĐ dưới dạng lấn chiếm không gian hoặc vi phạm mốc giới. Thực tiễn này không chỉ làm sai lệch bản chất pháp lý của chế định QBM mà còn tiềm ẩn nguy cơ dẫn đến việc áp dụng pháp luật thiếu chính xác, ảnh hưởng đến

150. Mai Thu, Cần cụ thể hóa “quyền sử dụng không gian ngầm và khoảng không” trong Luật Đất đai (sửa đổi), <https://baoxaydung.com.vn/can-cu-the-hoa-quyen-su-dung-khong-gian-ngam-va-khoang-khong-trong-luat-dat-dai-sua-doi-350987.html>, truy cập ngày 10/10/2024.

tính thống nhất của hệ thống pháp luật dân sự. Một số bản án tiêu biểu cho xu hướng áp dụng nhằm lần này có thể kể đến như sau:

Tranh chấp số 1: Bản án 86/2018/DS-ST ngày 11/10/2018 về tranh chấp quyền sử dụng không gian trên mặt đất của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh¹⁵¹.

Nội dung vụ án như sau: Gia đình ông T có diện tích đất giáp danh với diện tích đất ông Trần Văn H và bà Trần Thị N. Khoảng tháng 10-2017 gia đình ông H có xây nhà mới và có làm nạnh cửa sổ lấn sang phần không gian đất của gia đình ông từ ranh đất ông H qua đất ông T khoảng 0.4m, chiều dài khoảng 01m. Nay ông T yêu cầu vợ chồng ông H tháo bỏ nạnh che cửa sổ đã lấn qua không gian đất của gia đình ông và trả lại không gian trên mặt đất đã lấn chiếm của gia đình ông.

Nhận định của Tòa án như sau: Căn cứ vào Điều 159, 17, 176, 267 của BLDS, Tòa án đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T: yêu cầu ông H bà N phải có nghĩa vụ tháo gỡ nạnh cửa sổ lấn qua không gian trên bề mặt đất của gia đình ông T diện tích 0.2m²

Tranh chấp số 2: Bản án 165/2023/DS-PT ngày 31/5/2023 về “Tranh chấp QSDĐ, QBM, đòi bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm” của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

Nội dung vụ án như sau: TAND tỉnh Cà Mau giải quyết tranh chấp giữa bà Tống Cẩm T1 và ông Nguyễn Văn B1, bà Nguyễn Thị G liên quan đến QSDĐ và công trình xây dựng giáp sông Ông Đốc. Nguồn gốc đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T1 thông qua nhận chuyển nhượng từ tài sản đấu giá. Bị đơn đã xây dựng nhà và công trình trên tổng diện tích 213,1 m², trong đó có 32,8 m² thuộc đất đã được cấp giấy chứng nhận cho bà T1 và phần còn lại là đất ven sông do Nhà nước quản lý.

Tòa án xác định hành vi của ông B1, bà G đã lấn chiếm trái phép phần đất 32,8 m² của bà T1 nên buộc tháo dỡ công trình và trả lại đất; đồng thời bà T1 phải hoàn trả chi phí san lấp tương ứng. Đối với phần diện tích 180,3 m² nằm ngoài giấy chứng nhận, do thuộc đất công và nguyên đơn rút yêu cầu, Tòa đình chỉ giải quyết và hướng dẫn xử lý theo thủ tục hành chính.

151. Chi tiết tại Phụ lục 2.

Qua nghiên cứu hai bản án nêu trên có thể nhận thấy một thực trạng đáng lưu ý trong hoạt động xét xử hiện nay là sự thiếu thống nhất trong nhận thức và áp dụng các quy định của BLDS năm 2015 về QBM. Cụ thể, mặc dù cả hai vụ việc đều được Tòa án viện dẫn hoặc xác định có liên quan đến QBM, song xét trên phương diện bản chất pháp lý, đây không phải là các tranh chấp phát sinh từ việc xác lập, thực hiện hay chấm dứt QBM theo nghĩa của Điều 267 BLDS năm 2015, mà thực chất là tranh chấp về ranh giới QSDĐ và hành vi xâm phạm quyền đối với bất động sản liền kề.

Trong cả hai trường hợp, hành vi của bên bị kiện đều thể hiện dưới dạng lấn chiếm khoảng không gian hoặc diện tích thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chủ thể khác mà không có bất kỳ căn cứ pháp lý nào làm phát sinh quyền khai thác, sử dụng hợp pháp đối với phần không gian hoặc diện tích đó. Nói cách khác, đây là biểu hiện điển hình của hành vi xâm phạm QSDĐ, thuộc phạm vi điều chỉnh của các quy định về ranh giới bất động sản liền kề và bảo vệ quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản, chứ không phải là quan hệ pháp luật về quyền đối với tài sản của người khác theo chế định QBM.

Việc Tòa án viện dẫn Điều 267 BLDS hoặc xác định tên quan hệ tranh chấp là “tranh chấp quyền bề mặt” cho thấy sự nhầm lẫn giữa hai phạm trù pháp lý có nội hàm hoàn toàn khác biệt. QBM là một vật quyền phái sinh, chỉ được xác lập trên cơ sở sự cho phép của chủ thể có QSDĐ hoặc theo quy định của pháp luật, qua đó tạo cơ sở pháp lý cho một chủ thể khác được khai thác, sử dụng mặt đất, mặt nước hoặc khoảng không gian một cách độc lập tương đối. Trong khi đó, hành vi lấn chiếm trái phép không làm phát sinh quyền, càng không thể trở thành căn cứ để áp dụng các quy định điều chỉnh quan hệ QBM. Việc đồng nhất giữa hành vi vi phạm và việc thực hiện một quyền tài sản hợp pháp đã dẫn đến sự sai lệch trong xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, từ đó kéo theo nguy cơ áp dụng sai quy phạm pháp luật nội dung.

Từ góc độ lý luận vật quyền, sự nhầm lẫn này phản ánh khó khăn bước đầu của thực tiễn xét xử Việt Nam trong việc tiếp cận và vận dụng các chế định vật quyền hiện đại được ghi nhận lần đầu tiên trong BLDS năm 2015. Là một chế định có nguồn gốc từ pháp luật La Mã và phát triển mạnh trong các hệ thống dân luật

châu Âu lục địa, QBM đòi hỏi phải được nhận diện trên cơ sở các dấu hiệu đặc thù về căn cứ xác lập, nội dung quyền năng và mối quan hệ pháp lý giữa chủ thể QBM với chủ thể có QSDĐ. Nếu không có sự phân định rạch ròi giữa QBM với các quan hệ xâm phạm QSDĐ thông thường, việc áp dụng pháp luật sẽ không chỉ thiếu chính xác trong từng vụ việc cụ thể mà còn có thể làm sai lệch nhận thức khoa học pháp lý về bản chất của chế định này trong hệ thống pháp luật dân sự Việt Nam.

Do đó, các bản án nêu trên là minh chứng cho yêu cầu cấp thiết phải tiếp tục hoàn thiện nhận thức lý luận, tăng cường hướng dẫn áp dụng pháp luật và xây dựng tiêu chí nhận diện rõ ràng đối với QBM. Đây là điều kiện cần thiết nhằm bảo đảm tính chuẩn xác trong thực tiễn xét xử, đồng thời góp phần khẳng định đúng vị trí và ý nghĩa của chế định QBM trong tiến trình hoàn thiện pháp luật tài sản ở Việt Nam.

Thứ hai, không chỉ đối với quy định QBM, hiện Tòa án cũng có sự nhầm lẫn như xác định các quyền khác đối với tài sản, ví dụ trong Bản án sau.

Bản án phúc thẩm số 03/2023/DS-PT của TAND tỉnh Lạng Sơn giải quyết tranh chấp lối đi giữa nguyên đơn bà Hoàng Thị N và bị đơn ông Trương A P, phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ năm 2009 kèm theo thỏa thuận về việc dành lối đi rộng 2m cho thửa đất chuyển nhượng. Ở cấp sơ thẩm, Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng và áp dụng chế định “quyền hưởng dụng” theo BLDS năm 2015. Tòa cấp sơ thẩm cho rằng giữa các bên tồn tại thỏa thuận hợp pháp về việc sử dụng lối đi, và dù không buộc trả lại hiện trạng lối đi hay tháo dỡ công trình, vẫn chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bằng cách buộc bị đơn thanh toán giá trị tương đương với quyền hưởng dụng đối với diện tích 24,6m² đất. Cách giải quyết này thể hiện quan điểm của cấp sơ thẩm là ưu tiên bảo vệ lợi ích của bên nhận chuyển nhượng thông qua việc “quy đổi” quyền sử dụng thực tế thành nghĩa vụ tài sản.

Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, TAND tỉnh Lạng Sơn đã có cách tiếp cận khác. Trước hết, Tòa xác định lại đúng quan hệ pháp luật là “tranh chấp lối đi” gắn với chế định “QBM”, chứ không phải quyền hưởng dụng như cấp sơ thẩm. Đồng thời, Tòa nhấn mạnh rằng việc áp dụng sai chế định đã dẫn đến sai lầm trong đánh giá bản chất quyền và hậu quả pháp lý. Về nội dung, Tòa phúc thẩm cho rằng QBM

chỉ phát sinh khi có sự chuyển giao thực tế quyền sử dụng phần đất làm lối đi, trong khi trong vụ án này không có chứng cứ chứng minh việc bàn giao lối đi 2m theo thỏa thuận. Ngược lại, nguyên đơn trong thời gian dài không thực hiện quyền, không phản đối khi bị đơn được cấp giấy chứng nhận và xây dựng, đồng thời vẫn có lối đi khác ổn định. Bên cạnh đó, bị đơn đã có văn bản thể hiện ý chí chấm dứt quyền, và theo quy định của BLDS năm 2015, sau thời hạn 6 tháng thì QBM (nếu có) cũng chấm dứt. Từ đó, Tòa phúc thẩm kết luận yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện và sửa bản án sơ thẩm.

Nhìn nhận một cách hệ thống, lập luận của cả hai cấp xét xử trong Bản án phúc thẩm số 03/2023/DS-PT cho thấy dấu hiệu ***nhận diện sai quan hệ pháp luật tranh chấp***, kéo theo việc áp dụng không chính xác các chế định của BLDS năm 2015. Về bản chất, tranh chấp giữa các bên không đơn thuần là tranh chấp về một quyền tài sản phát sinh từ thỏa thuận (như quyền hưởng dụng hay QBM), mà là ***tranh chấp đất đai liên quan đến ranh giới và quyền về lối đi qua bất động sản liền kề*** - một dạng điển hình của quyền đối với bất động sản liền kề được điều chỉnh trực tiếp bởi pháp luật đất đai và các quy định đặc thù của BLDS.

Trước hết, ở cấp sơ thẩm, việc Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng và áp dụng chế định “quyền hưởng dụng” là chưa phù hợp cả về lý luận lẫn thực tiễn áp dụng pháp luật. Quyền hưởng dụng theo BLDS năm 2015 là quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản của người khác trong một thời hạn nhất định, mang tính chất ***khai thác giá trị kinh tế của tài sản***. Trong khi đó, yêu cầu của nguyên đơn trong vụ án không nhằm khai thác công dụng hay hưởng lợi ích kinh tế từ phần đất tranh chấp, mà nhằm ***thiết lập và bảo đảm một lối đi phục vụ nhu cầu sinh hoạt thiết yếu***. Do vậy, việc “quy đổi” quyền này thành giá trị tài sản để buộc bị đơn thanh toán đã làm sai lệch bản chất của quan hệ pháp luật, đồng thời biến một quyền mang tính nhân thân - gắn với nhu cầu sử dụng đất - thành một nghĩa vụ tài chính thuần túy.

Ở cấp phúc thẩm, mặc dù Tòa án đã có bước điều chỉnh khi xác định tranh chấp gắn với “quyền bề mặt”, song cách tiếp cận này vẫn chưa thực sự chính xác. QBM, về bản chất, là quyền của một chủ thể đối với mặt đất, khoảng không gian

hoặc lòng đất thuộc quyền sử dụng của chủ thể khác, thường gắn với việc *xây dựng công trình hoặc khai thác không gian theo chiều thẳng đứng hoặc chiều sâu*. Trong khi đó, quan hệ tranh chấp trong vụ án lại liên quan đến việc *đi lại qua một phần đất liền kề*, không phải là việc chiếm hữu hay khai thác không gian theo nghĩa của QBM. Việc Tòa án phúc thẩm đặt trọng tâm vào điều kiện “chuyển giao thực tế” để xác định QBM có phát sinh hay không, cũng cho thấy sự dịch chuyển không phù hợp từ một tranh chấp về lối đi sang một tranh chấp về quyền tài sản mang tính độc lập.

Về phương diện lý luận, tranh chấp trong vụ án cần được nhận diện đúng là *tranh chấp về quyền đối với bất động sản liền kề*, cụ thể là quyền về lối đi qua, vốn có cơ sở pháp lý rõ ràng trong BLDS năm 2015 và gắn chặt với quy định của Luật Đất đai năm 2013. Đây là loại quyền phát sinh không chỉ từ thỏa thuận mà còn từ *nhu cầu khách quan của việc khai thác, sử dụng bất động sản*, đặc biệt trong trường hợp bất động sản bị vây bọc. Do đó, việc giải quyết tranh chấp cần tập trung vào các yếu tố như: vị trí địa lý của thửa đất, sự tồn tại của lối đi hợp lý khác, mức độ cần thiết và hợp lý của lối đi yêu cầu, cũng như sự cân bằng lợi ích giữa các chủ thể sử dụng đất.

Việc cả hai cấp Tòa án không đặt tranh chấp trong đúng khuôn khổ của chế định quyền đối với bất động sản liền kề đã dẫn đến hệ quả là *đánh giá sai bản chất quyền, sai điều kiện phát sinh và chấm dứt quyền*, từ đó đưa ra các phán quyết thiếu tính thuyết phục về mặt khoa học pháp lý. Cấp sơ thẩm “tài sản hóa” quyền lối đi, trong khi cấp phúc thẩm lại “vật quyền hóa” không phù hợp thông qua QBM, nhưng cả hai đều chưa tiếp cận đúng theo hướng *quyền hạn chế đối với bất động sản liền kề*.

Từ góc độ nghiên cứu, vụ án này cho thấy một vấn đề đáng chú ý trong thực tiễn xét xử hiện nay, đó là *sự lúng túng trong việc phân định ranh giới giữa các loại vật quyền mới được ghi nhận trong BLDS năm 2015*, đặc biệt là giữa quyền hưởng dụng, QBM và quyền đối với bất động sản liền kề. Điều này cho thấy sự lúng túng và nhầm lẫn của Tòa án trong việc áp dụng các quy định pháp luật về QBM nói riêng và các quyền khác đối với tài sản nói chung, đặc biệt là trong khâu nhận diện và phân định chính xác bản chất quan hệ pháp luật tranh chấp, từ đó dẫn

đến việc lựa chọn sai chế định pháp lý điều chỉnh và ảnh hưởng trực tiếp đến tính chuẩn xác, thống nhất của phán quyết.

Thứ ba, một số bản án liên quan đến QBM tuy nhiên lại không/chưa được áp dụng các quy định này để giải quyết, cụ thể như sau:

(i) Bản án có nội dung tranh chấp về tài sản gắn liền với đất trên QSDĐ của người khác: Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp QSDĐ mà trên đất có tài sản không thuộc Sở hữu của bên thế chấp, nội dung án lệ như sau: Ngân hàng ký hợp đồng tín dụng cho Công ty B vay tiền, được bảo đảm bằng QSDĐ và nhà của ông H và bà N. Trên thửa đất thế chấp ngoài căn nhà thuộc sở hữu của ông bà còn có một căn nhà 3,5 tầng do các con xây dựng, không thuộc sở hữu của bên thế chấp. Công ty B vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu thanh toán và xử lý tài sản bảo đảm. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, cho phép xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm lại hủy phần liên quan đến hợp đồng thế chấp với lý do cần xác định lại quyền sở hữu đối với tài sản trên đất. Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm. Hội đồng Thẩm phán nhận định rằng: dù trên đất có tài sản của người khác, nhưng các bên chỉ thế chấp QSDĐ và tài sản thuộc sở hữu của mình, hợp đồng đã được công chứng, đăng ký hợp pháp nên vẫn có hiệu lực. Nội dung án lệ nhấn mạnh: “[4] Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật... Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng)”¹⁵².

Án lệ số 11/2017/AL tuy không trực tiếp đề cập đến QBM nhưng lại hàm chứa những nội dung có giá trị học thuật sâu sắc liên quan đến chế định này, đặc

152. <https://thuvienphapluat.vn/chinh-sach-phap-luat-moi/vn/an-le/18692/an-le-so-11-2017-al-ve-cong-nhan-hop-dong-the-chap-quyen-su-dung-dat-ma-tren-dat-co-tai-san-khong-thuoc-so-huu-cua-ben-the-chap>, truy cập 05/5/2026.

biệt trong bối cảnh áp dụng BLDS năm 2015. Trước hết, án lệ đã khẳng định một nguyên tắc có ý nghĩa nền tảng, đó là sự tách bạch giữa QSDĐ và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, theo đó trên cùng một thửa đất có thể tồn tại đồng thời nhiều chủ thể quyền độc lập. Việc Tòa án thừa nhận căn nhà 3,5 tầng do người khác xây dựng trên đất của bên thế chấp là một tài sản thuộc sở hữu riêng biệt đã cho thấy pháp luật không phủ nhận tính hợp pháp của việc xây dựng công trình trên đất của người khác, miễn là có căn cứ xác lập hợp pháp. Điều này về bản chất tương đồng với nội hàm của QBM - một vật quyền cho phép chủ thể khai thác, sử dụng không gian đất của người khác để xây dựng và sở hữu công trình.

Bên cạnh đó, án lệ còn thể hiện rõ cách tiếp cận bảo vệ quyền của chủ thể có tài sản trên đất khi xử lý QSDĐ là tài sản bảo đảm. Cụ thể, Tòa án không coi sự tồn tại của tài sản thuộc sở hữu của người khác là căn cứ làm vô hiệu hợp đồng thế chấp, mà ngược lại vẫn công nhận hiệu lực của hợp đồng nếu nội dung và hình thức phù hợp quy định pháp luật. Đồng thời, khi xử lý tài sản bảo đảm, án lệ đặt ra yêu cầu phải bảo đảm quyền lợi của chủ sở hữu công trình, đặc biệt thông qua cơ chế ưu tiên nhận chuyển nhượng QSDĐ. Cơ chế này thể hiện rõ tư duy bảo vệ tính ổn định của tài sản gắn liền với đất, tránh tình trạng xử lý QSDĐ làm ảnh hưởng tiêu cực đến quyền tài sản hợp pháp của chủ thể khác.

Từ góc độ học thuật, có thể nhận thấy án lệ đã gián tiếp thừa nhận một dạng quan hệ pháp lý gần với QBM, dù chưa được định danh một cách chính thức. Đây là minh chứng cho thấy trong thực tiễn pháp lý Việt Nam, các quan hệ “phi truyền thống” về tài sản đã tồn tại và được Tòa án điều chỉnh theo hướng linh hoạt, phù hợp với nhu cầu khai thác kinh tế của đất đai. Tuy nhiên, án lệ cũng cho thấy hạn chế nhất định khi chưa làm rõ cơ chế xác lập, nội dung quyền và thời hạn tồn tại của quyền đối với công trình trên đất của người khác. Do đó, có thể khẳng định rằng án lệ 11/2017/AL không chỉ có giá trị trong việc giải quyết tranh chấp cụ thể mà còn góp phần quan trọng trong việc định hình và củng cố cơ sở thực tiễn cho việc nghiên cứu, hoàn thiện chế định QBM trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại.

Trong trường hợp áp dụng các quy định về QBM về các trường hợp công trình xây dựng xây trên đất có QSDĐ thuộc sở hữu của người khác. Nếu áp dụng

quy định pháp luật về QBM, phần diện tích đất có công trình trên đất có thể nhận chuyển giao QBM đối với diện tích đất đó để sử dụng bình thường mà không phụ thuộc vào việc thay đổi chủ sở hữu thửa đất.

(ii) Một trong những Bản án có nội dung liên quan đến QBM có thể nghiên cứu Án lệ số 51/2021/AL được phát triển từ Bản án dân sự phúc thẩm số 82/2020/DS-PT của TAND thành phố Hà Nội, liên quan đến tranh chấp quyền sở hữu khu vực để xe ô tô tại nhà chung cư. Trong vụ án, Ban quản trị chung cư cho rằng toàn bộ tầng hầm là phần sở hữu chung của các cư dân, do đây là bộ phận không thể tách rời của tòa nhà. Ngược lại, chủ đầu tư khẳng định khu vực để xe ô tô thuộc quyền sở hữu riêng của mình vì chi phí xây dựng phần diện tích này không được tính vào giá bán căn hộ.

Qua xem xét hồ sơ vụ án và các hợp đồng mua bán căn hộ, Tòa án nhận định rằng pháp luật về nhà ở phân biệt giữa khu vực để xe phục vụ nhu cầu thiết yếu của cư dân như xe đạp, xe máy với khu vực để xe ô tô. Đối với diện tích để xe ô tô, nếu chủ đầu tư không phân bổ chi phí xây dựng vào giá bán căn hộ và không có thỏa thuận khác với người mua thì phần diện tích này thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư.

Từ đó, Tòa án chấp nhận yêu cầu của chủ đầu tư, công nhận quyền sở hữu riêng đối với khu vực để xe ô tô trong tầng hầm chung cư. Án lệ xác lập nguyên tắc pháp lý quan trọng rằng quyền sở hữu đối với diện tích để xe ô tô trong nhà chung cư được xác định dựa trên việc chi phí đầu tư phần diện tích đó có được tính vào giá bán căn hộ hay không. Án lệ có ý nghĩa định hướng trong việc giải quyết tranh chấp giữa cư dân và chủ đầu tư liên quan đến sở hữu chung, sở hữu riêng trong nhà chung cư.

Tại phần nhận định của bản án, Tòa án đã viện dẫn các quy định tại Điều 163, Điều 164 và Điều 169 BLDS năm 2015 để làm cơ sở pháp lý cho việc bảo vệ quyền sở hữu và quyền khác đối với tài sản của chủ thể đang tranh chấp. Cụ thể, Tòa án xác định hành vi cản trở việc khai thác, quản lý và sử dụng khu vực để xe ô tô của Ban quản trị chung cư là hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền tài sản của chủ đầu tư, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện nhằm bảo vệ quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đối với phần diện tích tranh chấp. Tuy nhiên, mặc dù vụ việc có bản chất gắn liền với quan hệ khai thác, sử dụng công trình trên đất và liên

quan trực tiếp đến việc xác định quyền của chủ thể đối với một phần công trình xây dựng trong nhà chung cư, Tòa án lại không xem xét áp dụng các quy định về QBM theo BLDS năm 2015. Đây là một khoảng trống đáng chú ý trong lập luận xét xử.

Thực tế, QBM được ghi nhận tại Chương XIV BLDS năm 2015 với tư cách là một vật quyền cho phép một chủ thể có quyền khai thác, sử dụng mặt đất, khoảng không gian trên mặt đất hoặc lòng đất thuộc quyền sử dụng của chủ thể khác để xây dựng công trình và xác lập quyền sở hữu đối với tài sản được tạo lập. Trong bối cảnh tranh chấp của án lệ, khu vực để xe ô tô trong tầng hầm có thể được nhìn nhận như một phần công trình được hình thành thông qua hoạt động đầu tư, xây dựng và khai thác độc lập của chủ đầu tư trên cơ sở QSDĐ của toàn bộ dự án chung cư. Do đó, việc phân tích dưới góc độ QBM sẽ tạo ra cơ sở lý luận đầy đủ hơn để lý giải vì sao chủ đầu tư có thể có quyền sở hữu riêng đối với khu vực này mặc dù công trình gắn liền với đất và nằm trong tổng thể nhà chung cư.

Việc Tòa án chỉ dừng lại ở cơ chế bảo vệ quyền sở hữu mà không tiếp cận tranh chấp từ bản chất vật quyền của QBM cho thấy sự dè dặt trong thực tiễn áp dụng chế định mới của BLDS năm 2015. Điều này đồng thời phản ánh thực trạng các cơ quan xét xử hiện nay vẫn chủ yếu giải quyết tranh chấp dựa trên các quy định truyền thống về quyền sở hữu mà chưa khai thác đầy đủ giá trị pháp lý và ý nghĩa học thuật của chế định QBM trong việc giải thích và điều chỉnh các quan hệ tài sản hiện đại.

3.2. Kiến nghị hoàn thiện các quy định về quyền bề mặt theo quy định pháp luật dân sự Việt Nam

3.2.1. Yêu cầu chung trong việc hoàn thiện pháp luật về quyền bề mặt

Hoàn thiện pháp luật về QBM không chỉ là một đòi hỏi khách quan xuất phát từ sự phát triển của kinh tế - xã hội, yêu cầu quản lý đất đai và không gian một cách hiệu quả, mà còn là nhiệm vụ cấp thiết nhằm thể chế hóa các chủ trương, định hướng lớn của Đảng về xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Đặc biệt, Nghị quyết số 66-NQ/TW về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới đã nhấn mạnh mục

tiêu đổi mới căn bản, toàn diện công tác xây dựng pháp luật theo hướng đồng bộ, thống nhất, khả thi, tạo động lực cho phát triển nhanh và bền vững đất nước trong kỷ nguyên mới. Trên cơ sở đó, việc hoàn thiện pháp luật về QBM cần đáp ứng các yêu cầu chung sau đây:

Thứ nhất, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất trong hệ thống pháp luật giữa pháp luật dân sự về QBM với pháp luật các ngành có liên quan, đặc biệt là pháp luật đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và đăng ký tài sản.

Đây là yêu cầu có ý nghĩa nền tảng, mang tính nguyên tắc trong quá trình hoàn thiện pháp luật về QBM. Bởi lẽ, QBM là một loại vật quyền phụ thuộc gắn với QSDĐ của người khác, nên việc thiết kế, hoàn thiện các quy định về QBM không thể tách rời khỏi chỉnh thể chung của hệ thống pháp luật điều chỉnh đất đai, không gian, tài sản gắn liền với đất và các giao dịch dân sự, thương mại liên quan. Thực tiễn áp dụng pháp luật từ khi BLDS năm 2015 có hiệu lực cho thấy, chính sự thiếu đồng bộ, thiếu sự liên thông giữa các ngành luật là nguyên nhân chính khiến QBM dù đã được pháp luật ghi nhận nhưng chưa thực sự đi vào đời sống. QBM tồn tại trên văn bản luật nhưng lại không có cơ chế để xác lập, đăng ký, bảo vệ và khai thác hiệu quả do hệ thống pháp luật chuyên ngành chưa “mở đường” cho nó. Ví dụ, Luật Đất đai chưa có quy định cụ thể về cơ chế đăng ký QBM vào hồ sơ địa chính, Luật Xây dựng và Luật Kinh doanh bất động sản chưa điều chỉnh rõ việc khai thác không gian theo chiều thẳng đứng dưới dạng QBM; Luật Nhà ở, Luật Đăng ký tài sản chưa ghi nhận QBM như một đối tượng giao dịch độc lập. Sự thiếu liên kết này khiến QBM gặp khó khăn khi triển khai trên thực tế.

Nghị quyết số 66-NQ/TW của Bộ Chính trị ngày 30/4/2025 đã nhấn mạnh yêu cầu đổi mới công tác xây dựng pháp luật theo hướng bảo đảm “*hệ thống pháp luật dân chủ, công bằng, đồng bộ, thống nhất, công khai, minh bạch, khả thi với cơ chế tổ chức thực hiện nghiêm minh, nhất quán, bảo đảm cơ sở pháp lý cho hoạt động bình thường, liên tục, thông suốt của các cơ quan sau sắp xếp tổ chức bộ máy*”¹⁵³. Điều đó đòi hỏi việc hoàn thiện pháp luật về QBM phải được đặt trong

153. Quan điểm chỉ đạo trong Nghị quyết số 66-NQ/TW về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới.

tổng thể hệ thống pháp luật về đất đai, tài sản và giao dịch dân sự, bảo đảm giữa BLDS và các đạo luật chuyên ngành có sự liên thông, bổ trợ lẫn nhau. Cụ thể, pháp luật về QBM cần được hoàn thiện theo hướng: có sự quy định rõ ràng về mối quan hệ giữa QBM với QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; thiết lập cơ chế đăng ký QBM trong hệ thống địa chính; đồng bộ hóa thủ tục xác lập, chuyển giao, chấm dứt QBM với thủ tục quản lý đất đai, xây dựng, nhà ở; xác định quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan trong quá trình thực hiện QBM.

Chỉ khi bảo đảm sự đồng bộ, thống nhất của pháp luật về QBM với các ngành luật có liên quan, QBM mới có thể trở thành một công cụ pháp lý hữu hiệu, góp phần thực hiện mục tiêu quản lý, sử dụng đất đai, không gian hiệu quả, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới như tinh thần Nghị quyết số 66-NQ/TW đã đề ra.

Thứ hai, bảo đảm tính khả thi, cụ thể, rõ ràng và dễ áp dụng của các quy định pháp luật về QBM trong thực tiễn giao dịch dân sự, thương mại và quản lý nhà nước.

Một trong những hạn chế lớn nhất của quy định hiện hành về QBM là các quy định trong BLDS năm 2015 mới chỉ dừng lại ở mức khung, mang tính nguyên tắc, chưa cụ thể hóa thành những quy định chi tiết, rõ ràng về trình tự, thủ tục xác lập, chuyển giao, đăng ký, chấm dứt QBM và chưa có văn bản hướng dẫn thi hành đồng bộ từ các ngành luật liên quan. Điều này dẫn tới hệ quả: dù QBM đã được ghi nhận trong pháp luật, nhưng gần như không thể áp dụng vào thực tiễn do thiếu cơ chế thực hiện, thiếu mẫu biểu, thiếu thủ tục hành chính đi kèm, làm cho quyền này trở nên “bất khả thi” khi thực hiện trong giao dịch và quản lý nhà nước. Đây cũng là một trong những yêu cầu mà Nghị quyết số 66-NQ/TW đã đặt ra. Tinh thần này đặt ra yêu cầu cấp thiết đối với việc hoàn thiện pháp luật về QBM: các quy định không chỉ dừng ở mức ghi nhận về mặt lý luận, nguyên tắc, mà cần được cụ thể hóa bằng các quy định chi tiết về nội dung quyền, phạm vi quyền, hình thức hợp đồng xác lập QBM, trình tự thủ tục đăng ký QBM vào hồ sơ địa chính, thủ tục chuyển giao, thế chấp, thừa kế QBM, xác định giá trị QBM trong giao dịch và cơ chế xử lý tranh chấp về quyền này.

Đồng thời, các quy định pháp luật về QBM cần được thiết kế theo hướng đơn giản hóa, dễ hiểu, dễ tiếp cận đối với người dân, doanh nghiệp, tạo điều kiện thuận

lợi để các chủ thể trong xã hội có thể xác lập, thực hiện, bảo vệ QBM một cách chủ động, hiệu quả mà không gặp rào cản về thủ tục hành chính hoặc sự phức tạp về mặt pháp lý. Bảo đảm tính khả thi, cụ thể, rõ ràng của pháp luật về QBM không chỉ là yêu cầu kỹ thuật lập pháp, mà còn là điều kiện tiên quyết để đưa QBM từ văn bản pháp luật đi vào thực tiễn, trở thành công cụ pháp lý hữu hiệu trong khai thác không gian, phát triển kinh tế, xã hội, quản lý đất đai theo chiều sâu, đúng với định hướng đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật mà Đảng và Nhà nước đã đặt ra.

Thứ ba, bảo đảm tính công khai, minh bạch và tạo nền tảng pháp lý vững chắc cho việc hình thành, phát triển thị trường giao dịch QBM.

Quyền bề mặt với tư cách là một loại vật quyền phụ được BLDS năm 2015 ghi nhận, có đặc điểm quan trọng là gắn liền với quyền khai thác, sử dụng mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, lòng đất mà QSDĐ đó thuộc về chủ thể khác. Bản chất của QBM không chỉ dừng lại ở việc xác lập mối quan hệ pháp lý giữa các chủ thể trong từng giao dịch cụ thể mà còn có thể trở thành đối tượng của các giao dịch dân sự, thương mại đa dạng, góp phần quan trọng vào việc khai thác hiệu quả quỹ đất, không gian và phát triển kinh tế. Tuy nhiên, một trong những nguyên nhân chủ yếu khiến QBM đến nay vẫn chưa phát huy được giá trị thực tiễn chính là sự thiếu hụt cơ chế công khai, minh bạch và nền tảng pháp lý đủ mạnh để quyền này được xác lập, đăng ký, bảo vệ và trở thành đối tượng giao dịch phổ biến. Việc bảo đảm tính công khai, minh bạch của pháp luật về QBM có ý nghĩa đặc biệt quan trọng vì đây chính là điều kiện tiên quyết để QBM có thể tồn tại và vận hành theo đúng bản chất của một loại vật quyền, có giá trị đối kháng với bên thứ ba. Trong các quy định hiện hành, QBM tuy đã được ghi nhận về mặt lý luận, nhưng lại thiếu cơ chế để thông tin về quyền này được đăng ký, công khai trong hệ thống hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, cơ sở dữ liệu đăng ký tài sản. Hậu quả là QBM không thể hiện diện chính thức trong các giao dịch dân sự, thương mại, các bên khi tham gia giao dịch không thể tra cứu, xác minh được tình trạng pháp lý của quyền này, dẫn đến rủi ro pháp lý cao và cản trở việc hình thành các giao dịch liên quan.

Để bảo đảm yêu cầu này, pháp luật về QBM cần được hoàn thiện theo hướng: (i) quy định rõ ràng và bắt buộc việc đăng ký QBM tại cơ quan nhà nước có

thẩm quyền, tương tự như cơ chế đăng ký QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; (ii) thiết lập hệ thống thông tin về QBM trong hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, cơ sở dữ liệu về tài sản, bảo đảm tính công khai, minh bạch, dễ dàng tra cứu cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu xác lập hoặc giao dịch liên quan đến quyền này; (iii) ghi nhận QBM trong các giấy tờ pháp lý có giá trị chứng minh quyền (ví dụ: Giấy chứng nhận QBM hoặc ghi nhận trên giấy chứng nhận QSDĐ của người có QSDĐ khi xác lập QBM cho chủ thể khác); (iv) thiết lập cơ chế pháp lý bảo đảm giá trị đối kháng của QBM với bên thứ ba, để quyền này được tôn trọng, bảo vệ trong mọi giao dịch, kể cả khi có sự thay đổi về chủ thể QSDĐ hoặc tài sản gắn liền với đất. Bên cạnh đó, yêu cầu công khai, minh bạch của pháp luật về QBM cũng là nền tảng không thể thiếu cho việc hình thành và phát triển thị trường giao dịch QBM. Khi QBM được ghi nhận chính thức, có thể tra cứu, xác minh dễ dàng, có giá trị pháp lý rõ ràng, các chủ thể mới yên tâm xác lập, thực hiện các giao dịch liên quan như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê, góp vốn bằng QBM. Qua đó, QBM sẽ dần trở thành một loại quyền tài sản có khả năng tạo lập giá trị kinh tế thực sự, góp phần hình thành một phân khúc riêng trong thị trường bất động sản và thị trường giao dịch quyền tài sản nói chung. Đây là một hướng đi quan trọng trong việc khai thác hiệu quả không gian theo chiều sâu, phát triển hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, giao thông, thương mại, dịch vụ, đặc biệt trong bối cảnh nhu cầu sử dụng không gian ngày càng gia tăng tại các đô thị lớn.

Ngoài ra, yêu cầu công khai, minh bạch còn là cơ sở để cơ quan quản lý nhà nước thực hiện tốt chức năng quản lý đất đai, không gian và tài sản gắn liền với đất, bảo đảm trật tự, kỷ cương trong quản lý tài nguyên, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể tham gia quan hệ pháp luật về đất đai và tài sản. Thực tiễn ở nhiều quốc gia tiên tiến như Nhật Bản, Đài Loan, Đức cho thấy, QBM chỉ phát huy giá trị thực sự khi thông tin về quyền này được đăng ký công khai, minh bạch và giao dịch QBM được pháp luật bảo vệ đầy đủ trong các giao dịch với bên thứ ba. Do đó, việc hoàn thiện pháp luật về QBM ở Việt Nam cũng cần đi theo hướng này, lấy công khai, minh bạch làm nền tảng để phát triển thị trường giao dịch QBM, bảo

đảm tính an toàn pháp lý, thúc đẩy sự tham gia của các chủ thể vào các giao dịch dân sự, thương mại liên quan.

Thứ tư, bảo đảm sự phù hợp với yêu cầu hội nhập quốc tế và tiếp cận các chuẩn mực pháp luật tiên tiến trong việc xây dựng, hoàn thiện pháp luật về QBM.

Trong bối cảnh toàn cầu hóa và hội nhập quốc tế sâu rộng hiện nay, việc hoàn thiện pháp luật về QBM không thể chỉ giới hạn trong phạm vi đáp ứng nhu cầu quản lý và phát triển kinh tế - xã hội trong nước, mà còn cần đặt trong tổng thể yêu cầu hội nhập, tiếp cận và hài hòa với các chuẩn mực pháp luật tiên tiến của khu vực và thế giới. Đây không chỉ là đòi hỏi về kỹ thuật lập pháp, mà còn là điều kiện cần thiết để tạo môi trường pháp lý thuận lợi, minh bạch, đồng bộ, thu hút đầu tư, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài khi tham gia vào các quan hệ pháp luật dân sự, thương mại có liên quan đến QBM.

Thực tiễn cho thấy, QBM là chế định pháp lý đã được thừa nhận và phát triển từ lâu trong pháp luật của nhiều quốc gia có nền kinh tế phát triển và hệ thống pháp luật tiên tiến, như Đức, Nhật Bản, Đài Loan, Thụy Sĩ, Pháp... Trong các hệ thống pháp luật này, QBM không chỉ được ghi nhận trên phương diện lý thuyết mà đã trở thành công cụ pháp lý hữu hiệu, được vận dụng phổ biến trong giao dịch dân sự, thương mại, đầu tư, xây dựng và quản lý không gian. Các quốc gia này đều có hệ thống quy định chi tiết, cụ thể về nội dung QBM, thủ tục xác lập, đăng ký, cơ chế chuyển giao, thừa kế, thế chấp QBM, cũng như cơ chế bảo vệ QBM trước sự xâm phạm của bên thứ ba. QBM trong các hệ thống pháp luật này không những giúp khai thác hiệu quả quỹ đất và không gian theo chiều sâu, mà còn tạo điều kiện để phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bảo vệ môi trường, phục vụ các mục tiêu phát triển bền vững. Trong khi đó, tại Việt Nam, dù QBM đã được BLDS năm 2015 ghi nhận, nhưng các quy định pháp luật vẫn còn rất sơ lược, chưa đầy đủ, thiếu sự tiệm cận với các chuẩn mực pháp luật quốc tế và kinh nghiệm của các quốc gia đã có nhiều năm áp dụng chế định này. Hệ quả là QBM chưa thực sự phát huy giá trị trong thực tiễn giao dịch, chưa trở thành một loại quyền tài sản được các chủ thể dân sự, thương mại khai thác, vận dụng, chưa thể hiện được vai trò là công cụ pháp lý phục vụ hội nhập kinh tế quốc tế và thu hút đầu tư.

Việc hoàn thiện pháp luật về QBM trong thời gian tới cần được định hướng theo yêu cầu tiếp cận các chuẩn mực pháp luật tiên tiến. Theo đó, cần nghiên cứu, tham khảo và có sự so sánh một cách có chọn lọc kinh nghiệm của các quốc gia đã vận hành thành công chế định QBM để xây dựng hệ thống quy định vừa phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội, lịch sử, văn hóa, pháp luật Việt Nam, vừa bảo đảm không bị tách rời khỏi xu thế hội nhập, hài hòa hóa pháp luật khu vực và thế giới. Cụ thể, pháp luật về QBM cần được hoàn thiện theo hướng: (i) làm rõ nội dung, phạm vi QBM; (ii) thiết kế thủ tục xác lập, đăng ký, chuyển giao, thừa kế, thế chấp QBM tương tự như QSDĐ và tài sản gắn liền với đất; (iii) quy định rõ giá trị pháp lý của QBM trong giao dịch với bên thứ ba; (iv) bảo đảm QBM có thể trở thành đối tượng trong các giao dịch đầu tư, kinh doanh quốc tế mà không tạo ra rào cản pháp lý đối với nhà đầu tư nước ngoài. Chỉ khi pháp luật về QBM đạt được sự tương thích, hài hòa với pháp luật và thông lệ quốc tế, QBM mới thực sự trở thành công cụ pháp lý hữu hiệu, phục vụ mục tiêu hội nhập kinh tế quốc tế, thu hút nguồn lực đầu tư, phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, đồng thời góp phần nâng cao uy tín, hình ảnh của hệ thống pháp luật Việt Nam trong cộng đồng pháp luật quốc tế.

Thứ năm, bảo đảm gắn kết chặt chẽ giữa xây dựng pháp luật và tổ chức thi hành pháp luật về QBM, khắc phục tình trạng pháp luật ban hành nhưng không đi vào cuộc sống.

Một trong những bất cập lớn nhất trong thực tiễn hiện nay là tình trạng pháp luật về QBM tuy đã được ghi nhận tại BLDS năm 2015, nhưng hầu như chưa được thực hiện trên thực tế và chưa phát huy giá trị như một công cụ pháp lý hữu hiệu trong các quan hệ dân sự, thương mại, quản lý đất đai, không gian. Tình trạng này bắt nguồn từ việc công tác xây dựng pháp luật và công tác tổ chức thi hành pháp luật chưa có sự gắn kết chặt chẽ, đồng bộ, dẫn đến khoảng cách lớn giữa quy định trên văn bản và thực tiễn áp dụng. QBM được ban hành trên giấy tờ nhưng thiếu các cơ chế tổ chức thực hiện cụ thể, thiếu sự phối hợp giữa các cơ quan nhà nước, thiếu hệ thống hướng dẫn chi tiết, mẫu biểu, quy trình thực hiện, khiến quyền này gần như bị “đóng băng” trong thực tiễn.

Để bảo đảm QBM thực sự đi vào cuộc sống, việc hoàn thiện pháp luật về QBM không chỉ dừng lại ở việc ban hành các quy định mang tính khung, nguyên tắc, mà phải đồng thời thiết kế các cơ chế tổ chức thi hành cụ thể, khả thi, hiệu quả. Đây chính là yêu cầu gắn kết chặt chẽ giữa xây dựng pháp luật và thi hành pháp luật. Trước hết, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần được xác định rõ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn trong việc tổ chức đăng ký, quản lý, bảo vệ, xử lý tranh chấp về QBM. Chẳng hạn, cơ quan đăng ký đất đai cần có trách nhiệm tiếp nhận, xử lý, ghi nhận QBM vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cơ quan tư pháp cần hướng dẫn, hỗ trợ các bên khi xác lập, công chứng, chứng thực hợp đồng liên quan đến QBM; Tòa án và cơ quan thi hành án cần có hướng dẫn nghiệp vụ cụ thể về xử lý tranh chấp, thi hành bản án, quyết định liên quan đến QBM. Cùng với đó, công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về QBM cần được thực hiện rộng rãi, bài bản, có chiều sâu đến các chủ thể có liên quan, nhất là người dân, doanh nghiệp, tổ chức kinh tế, các chủ thể có QSDĐ và các chủ thể có nhu cầu khai thác QBM. Bởi lẽ, chỉ khi các chủ thể hiểu rõ quyền năng pháp lý, giá trị kinh tế của QBM, họ mới có động lực để khai thác, sử dụng quyền này như một công cụ pháp lý hữu hiệu trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, giao dịch dân sự.

Ngoài ra, việc gắn kết giữa xây dựng và thi hành pháp luật về QBM còn đòi hỏi phải có cơ chế kiểm tra, giám sát, đánh giá việc tổ chức thực hiện pháp luật về QBM một cách thường xuyên, liên tục. Qua đó, kịp thời phát hiện những vướng mắc, bất cập trong thực tiễn thi hành để điều chỉnh, bổ sung, hoàn thiện pháp luật, bảo đảm tính linh hoạt, thích ứng và thực sự phù hợp với yêu cầu thực tiễn. Đây cũng chính là một trong những giải pháp quan trọng để tránh tình trạng pháp luật về QBM tiếp tục rơi vào “tình trạng luật khung, luật ống”, ban hành nhưng không thực thi được trong thực tế, không mang lại giá trị thiết thực cho đời sống xã hội.

Trong thực tiễn, tồn tại một số quan hệ pháp luật có nội dung và bản chất tương đồng với QBM nhưng chưa được nhận diện và ghi nhận dưới tư cách là QBM. Điển hình là trường hợp doanh nghiệp thuê lại QSDĐ của chủ đầu tư khu công nghiệp - chủ thể được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm hoặc trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của pháp luật đất

đai¹⁵⁴. Trong quan hệ này, doanh nghiệp thuê lại không chỉ được sử dụng diện tích đất để thực hiện hoạt động sản xuất, kinh doanh mà còn có quyền khai thác giá trị của đất, xây dựng và tạo lập công trình, tài sản trên đất để phục vụ hoạt động của mình. Xét về nội dung quyền năng, đây là quan hệ có nhiều điểm tương đồng với QBM, bởi một chủ thể được trao quyền khai thác, sử dụng và tạo lập tài sản trên QSDĐ thuộc về chủ thể khác.

Tuy nhiên, do quan hệ này chưa được nhìn nhận dưới góc độ QBM nên việc xác định quyền, nghĩa vụ của các bên cũng như giải quyết hậu quả pháp lý khi quan hệ chấm dứt còn phụ thuộc chủ yếu vào nội dung hợp đồng và các quy định riêng lẻ của pháp luật chuyên ngành. Điều này có thể dẫn đến những cách hiểu và áp dụng khác nhau trong thực tiễn. Chẳng hạn, trong vụ việc liên quan đến Công ty Rapid và Công ty Sài Gòn Nhơn Hội, khi quan hệ thuê lại QSDĐ chấm dứt, Công ty Rapid có nghĩa vụ hoàn trả mặt bằng cho Công ty Sài Gòn Nhơn Hội. Tuy nhiên, hai bên không thống nhất được về việc xử lý, tháo dỡ các công trình do Công ty Rapid đã đầu tư, xây dựng trên diện tích đất thuê lại, dẫn đến tranh chấp phải được giải quyết tại Tòa án.

Nếu quan hệ này được nhận diện và điều chỉnh trên cơ sở chế định QBM thì việc xác định hậu quả pháp lý khi QBM chấm dứt sẽ có cơ sở rõ ràng và thống nhất hơn. Khi đó, bên có QBM không chỉ được xác định về quyền khai thác, sử dụng và tạo lập tài sản trên diện tích đất thuộc quyền của chủ thể khác mà còn phải thực hiện các nghĩa vụ tương ứng khi quyền chấm dứt, trong đó có nghĩa vụ xử lý tài sản gắn với QBM và hoàn trả lại mặt bằng theo quy định của pháp luật. Việc xác định trước các hậu quả pháp lý này có ý nghĩa quan trọng trong việc hạn chế tranh chấp, đồng thời tạo cơ sở để các bên chủ động thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản và hoàn trả mặt bằng ngay từ thời điểm xác lập quyền.

Qua trường hợp trên có thể thấy, vấn đề không nằm ở việc pháp luật hiện hành hoàn toàn không có cơ chế điều chỉnh đối với quan hệ thuê lại QSDĐ, mà ở chỗ các quan hệ có nội dung tương đồng với QBM chưa được nhận diện một cách

154. Bản án số 05/2023/KDTM-ST ngày 10/5/2023 của TAND Cấp cao tại Đà Nẵng về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp, Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất*”, <https://congbobanan.toaan.gov.vn/2ta1222422t1cvn/chi-tiet-ban-an>, truy cập ngày 02/3/2026;

thống nhất dưới góc độ vật quyền. Trong thực tế, các quan hệ doanh nghiệp thuê lại QSDĐ trong khu công nghiệp từ chủ thể được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền một lần hoặc hằng năm diễn ra tương đối phổ biến và có giá trị kinh tế lớn. Tuy nhiên, chưa có cơ chế pháp lý thống nhất để xác định khi nào những quan hệ này có thể được xem xét dưới góc độ QBM và áp dụng các quy định của BLDS về QBM để giải quyết những vấn đề phát sinh.

Do đó, việc hoàn thiện chế định QBM không chỉ có ý nghĩa về phương diện lý luận, nhằm xác định rõ địa vị pháp lý của một loại vật quyền, mà còn có ý nghĩa thực tiễn trong việc nhận diện và điều chỉnh những quan hệ khai thác giá trị của đất, không gian trên và dưới mặt đất đang tồn tại trong đời sống kinh tế. Việc xác lập một hành lang pháp lý rõ ràng về QBM sẽ góp phần làm rõ quyền năng của các bên trong quá trình thực hiện quyền, đặc biệt là các vấn đề về xác lập, đăng ký, chuyển giao, bảo vệ quyền, xử lý tài sản được tạo lập và hậu quả pháp lý khi QBM chấm dứt; qua đó hạn chế tình trạng các bên phải dự liệu toàn bộ những vấn đề này trong hợp đồng hoặc phải yêu cầu Tòa án giải thích, giải quyết khi tranh chấp phát sinh.

3.2.2. Kiến nghị hoàn thiện Luật liên quan đến quyền bề mặt

Quyền bề mặt dù đã được quy định trong BLDS 2015, song hiện còn mới mẻ tại Việt Nam. Trước khi BLDS 2015 có hiệu lực, các tranh chấp liên quan đến xử lý tài sản trên đất, nhất là trong trường hợp hết thời hạn thuê; quản lý, sử dụng nhà chung cư... diễn ra phức tạp và hướng giải quyết tranh chấp còn nhiều kẽ hở. Tuy nhiên, với QBM, những vấn đề trên về cơ bản sẽ được giải quyết rõ ràng, triệt để. Bởi, việc áp dụng QBM sẽ giúp các bên xác định rõ quyền tài sản, quyền sở hữu, quyền sử dụng sẽ tự động chuyển giao, mà không phụ thuộc vào trạng thái của tài sản, ý chí của các bên khi phát sinh việc chấm dứt quan hệ pháp luật về QBM.

Để hoàn thiện việc thực hiện và áp dụng pháp luật, tác giả đề xuất một số nội dung như sau:

Thứ nhất, về tên gọi của QBM. Dự thảo Luật Đất đai năm 2023 từng ghi nhận nội dung về “quyền không gian”, có phạm vi tương đồng nhất định với QBM trong BLDS năm 2015, bởi đều hướng đến việc khai thác mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất thuộc QSDĐ của chủ thể

khác; tuy nhiên, khi Luật Đất đai năm 2024 được ban hành, quy định này đã không còn được giữ lại. Điều đó cho thấy, mặc dù nhu cầu pháp lý về việc khai thác không gian gắn với đất đã được đặt ra trong quá trình xây dựng pháp luật đất đai, nhưng cách gọi và cơ chế pháp lý để ghi nhận quyền này vẫn chưa thật sự ổn định, thống nhất. Theo tác giả, tên gọi “quyền bề mặt” hiện nay chưa phản ánh đầy đủ nội hàm của chế định, dễ gây cách hiểu hẹp rằng quyền này chỉ giới hạn ở bề mặt đất hoặc bề mặt nước, trong khi trên thực tế QBM còn bao gồm cả khoảng không gian phía trên và lòng đất phía dưới. Tuy nhiên, nếu đổi thành “quyền sử dụng không gian” thì tuy có thể bao quát tốt hơn phạm vi không gian của quyền, nhưng lại chưa thể hiện rõ yếu tố khai thác ổn định, lâu dài và giá trị tài sản của quyền này. Vì vậy, có thể nghiên cứu tiếp cận QBM theo hướng “quyền thuê đất dài hạn” với tính chất là một quyền tài sản có yếu tố vật quyền, nhằm nhấn mạnh rằng chủ thể có quyền không nhận chuyển QSDĐ, nhưng được khai thác lâu dài một phần mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước hoặc lòng đất của chủ thể có QSDĐ để tạo lập, sở hữu và hưởng lợi từ tài sản trong phạm vi pháp luật cho phép. Cách gọi này cũng giúp phân biệt QBM với QSDĐ, đồng thời làm rõ hơn bản chất có thời hạn, có giá trị kinh tế và có khả năng tham gia giao dịch của quyền này; tuy nhiên, cần khẳng định “quyền thuê đất dài hạn” ở đây không phải là hợp đồng thuê đất thông thường mang tính trái quyền, mà là một quyền được đăng ký, công khai và có hiệu lực đối kháng với người thứ ba trong những điều kiện nhất định.

Thứ hai, về căn cứ xác lập QBM theo quy định pháp luật. Như đã phân tích tại Chương 2, các căn cứ xác lập QBM theo quy định pháp luật hiện nay đang nằm rải rác ở nhiều văn bản pháp luật chuyên ngành khác nhau. Một số văn bản được ban hành trước khi BLDS năm 2015 có hiệu lực nên không sử dụng thuật ngữ “quyền bề mặt”, mặc dù nội dung điều chỉnh có dấu hiệu tương đồng với việc cho phép một chủ thể khai thác, sử dụng mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước hoặc lòng đất thuộc QSDĐ của chủ thể khác. Chính sự phân tán này làm cho QBM tuy đã được ghi nhận trong BLDS năm 2015 nhưng lại thiếu cơ chế nhận diện thống nhất trong thực tiễn. Cơ quan áp dụng pháp luật, cơ quan đăng ký đất đai, tổ chức hành nghề công chứng và các chủ thể tham gia giao dịch

rất khó xác định quan hệ nào là quan hệ xác lập QBM, quan hệ nào chỉ là thuê đất, mượn đất, hợp tác đầu tư, thuê mặt bằng hoặc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất. Do đó, điểm nghẽn không chỉ nằm ở việc thiếu quy định, mà còn nằm ở việc thiếu tiêu chí pháp lý để phân biệt QBM với các giao dịch dân sự, đất đai và bất động sản gắn liền. Để khắc phục tình trạng trên, tác giả cho rằng cần thực hiện một số giải pháp cụ thể sau:

(i) Sửa đổi, bổ sung BLDS năm 2015 để làm rõ căn cứ xác lập QBM. Hiện nay, Điều 268 BLDS chỉ liệt kê các căn cứ xác lập QBM một cách khái quát là theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc, nhưng chưa quy định cụ thể về điều kiện, hình thức, thủ tục và hệ quả pháp lý của từng căn cứ xác lập. Cách quy định này phù hợp ở mức độ ghi nhận ban đầu, nhưng chưa đủ để QBM vận hành trong thực tiễn, bởi QBM là quyền có liên quan trực tiếp đến QSDĐ, tài sản gắn liền với đất và lợi ích của người thứ ba. Nếu chỉ dừng lại ở việc xác định căn cứ chung mà không quy định điều kiện và cơ chế công khai quyền thì QBM rất dễ bị nhầm lẫn với quyền thuê đất hoặc chỉ tồn tại như một thỏa thuận có hiệu lực giữa các bên mà chưa có hiệu lực đối kháng với người thứ ba. Do đó, cần sửa đổi Điều 268 BLDS theo hướng chi tiết hơn, trong đó cần xác định rõ từng căn cứ xác lập QBM.

Đối với căn cứ xác lập theo quy định của luật, cần làm rõ rằng QBM có thể phát sinh từ quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc từ quy định của pháp luật chuyên ngành trong những trường hợp pháp luật cho phép một chủ thể khai thác không gian gắn với QSDĐ của chủ thể khác. Đây là nhóm căn cứ có ý nghĩa quan trọng trong các dự án hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng, công trình ngầm, công trình trên cao hoặc các dự án có sự tham gia của Nhà nước. Khi QBM được xác lập theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, quyết định đó phải thể hiện tối thiểu các nội dung như: chủ thể có QBM, chủ thể có QSDĐ bị hạn chế, phạm vi mặt đất, mặt nước, khoảng không gian hoặc lòng đất được khai thác, thời hạn quyền, mục đích sử dụng, quyền và nghĩa vụ cơ bản của các bên, cũng như cơ chế xử lý tài sản khi QBM chấm dứt.

Đối với căn cứ xác lập theo thỏa thuận, cần phân biệt rõ thỏa thuận xác lập QBM với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Về bản chất, thỏa thuận xác lập QBM

không làm chuyển dịch QSDĐ từ người có QSDĐ sang người có QBM; người có QSDĐ vẫn là chủ thể của QSDĐ, còn người có QBM chỉ được khai thác một phần hoặc một số lớp không gian gắn với QSDĐ trong phạm vi, thời hạn và mục đích nhất định. Vì vậy, thỏa thuận xác lập QBM không phải là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Đây là điểm cần làm rõ để tránh việc áp dụng máy móc các quy định về chuyển nhượng QSDĐ cho quan hệ QBM. Tuy nhiên, do QBM gắn với bất động sản, có thể ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba, đặc biệt là người nhận chuyển nhượng, nhận thế chấp hoặc nhận thừa kế QSDĐ sau này, nên thỏa thuận xác lập QBM không thể chỉ tồn tại dưới hình thức miệng hoặc thỏa thuận nội bộ. Theo tác giả, pháp luật cần quy định thỏa thuận xác lập QBM phải được lập thành văn bản và phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai để có hiệu lực đối kháng với người thứ ba. Đối với yêu cầu công chứng, chứng thực, cần tiếp cận thận trọng: không nên quy định mọi thỏa thuận xác lập QBM đều bắt buộc phải công chứng, chứng thực như hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; nhưng đối với trường hợp QBM được xác lập có đền bù, có thời hạn dài, có giá trị kinh tế lớn, gắn với đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản hoặc làm phát sinh tài sản có giá trị lớn trên đất thì nên đặt ra yêu cầu công chứng hoặc chứng thực để bảo đảm an toàn pháp lý, phòng ngừa tranh chấp và tạo căn cứ cho việc đăng ký quyền. Cách tiếp cận này vừa bảo đảm phân biệt QBM với chuyển nhượng QSDĐ, vừa đáp ứng yêu cầu kiểm soát hình thức đối với giao dịch có liên quan đến bất động sản.

Đối với căn cứ xác lập theo di chúc, cần bổ sung quy định rõ hơn về điều kiện có hiệu lực của QBM được xác lập bằng di chúc. Do di chúc là sự thể hiện ý chí đơn phương của người để lại di sản, việc xác lập QBM theo di chúc chỉ có thể được thực hiện nếu người lập di chúc có QSDĐ hợp pháp và việc xác lập QBM không trái với thời hạn sử dụng đất, mục đích sử dụng đất, quy hoạch, quyền của người thừa kế bắt buộc và các hạn chế khác theo quy định của pháp luật. Sau khi di chúc có hiệu lực, người được hưởng QBM theo di chúc phải thực hiện thủ tục đăng ký QBM để quyền này có hiệu lực đối kháng với người thứ ba. Nếu không có cơ chế đăng ký, QBM được xác lập theo di chúc sẽ khó được nhận diện trong các giao dịch liên quan đến QSDĐ sau thời điểm mở thừa kế.

Trên cơ sở đó, có thể sửa đổi, bổ sung Điều 268 BLDS năm 2015 theo hướng sau:

“Điều 268. Căn cứ xác lập quyền bề mặt

1. Quyền bề mặt được xác lập theo một trong các căn cứ sau đây:

a) Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc quy định của pháp luật chuyên ngành;

b) Thỏa thuận bằng văn bản giữa người có quyền sử dụng đất và người được xác lập quyền bề mặt;

c) Di chúc hợp pháp;

d) Trường hợp khác do pháp luật quy định.

2. Thỏa thuận xác lập quyền bề mặt không làm chuyển dịch quyền sử dụng đất, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác phù hợp với quy định của pháp luật đất đai. Trường hợp quyền bề mặt được xác lập có đền bù, có thời hạn dài, có giá trị lớn hoặc gắn với hoạt động đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản thì thỏa thuận xác lập quyền bề mặt phải được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

3. Việc xác lập quyền bề mặt theo thỏa thuận hoặc di chúc phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật để có hiệu lực đối kháng với người thứ ba.

4. Nội dung xác lập quyền bề mặt phải xác định rõ chủ thể có quyền bề mặt, chủ thể có quyền sử dụng đất, phạm vi mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước hoặc lòng đất được khai thác, thời hạn quyền, mục đích khai thác, quyền và nghĩa vụ của các bên, cũng như phương thức xử lý tài sản được tạo lập từ việc thực hiện quyền bề mặt khi quyền này chấm dứt”.

Việc bổ sung theo hướng trên sẽ làm rõ hơn bản chất của căn cứ xác lập QBM. Trong đó, điểm quan trọng là không đồng nhất thỏa thuận xác lập QBM với chuyển nhượng QSDĐ, nhưng vẫn thiết lập yêu cầu về hình thức, đăng ký và công khai quyền để bảo vệ người thứ ba. Đây là giải pháp trung hòa giữa yêu cầu bảo đảm tự do thỏa thuận trong giao lưu dân sự và yêu cầu an toàn pháp lý đối với giao dịch liên quan đến bất động sản.

(ii) Rà soát, sửa đổi và bổ sung các luật chuyên ngành để thống nhất với BLDS về QBM. Các đạo luật như Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản cần được rà soát, bổ sung quy định rõ về QBM, đảm bảo đồng bộ với BLDS. Thực tiễn cho thấy, nhiều quyền dân sự dù đã được ghi nhận trong BLDS nhưng không thể vận hành hiệu quả nếu thiếu thủ tục đăng ký, thiếu cơ quan tiếp nhận hồ sơ, thiếu cơ chế ghi nhận trong cơ sở dữ liệu đất đai và thiếu quy định về điều kiện thực hiện trong các lĩnh vực chuyên ngành. Đối với QBM, yêu cầu đồng bộ hóa pháp luật càng cần thiết hơn vì quyền này gắn trực tiếp với đất đai, xây dựng, nhà ở, bất động sản, quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật và giao dịch bảo đảm. Cụ thể:

+ Đối với Luật Đất đai, cần bổ sung một điều khoản riêng về QBM hoặc về quyền thuê đất dài hạn theo hướng ghi nhận đây là một quyền tài sản được đăng ký trong hệ thống hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và được bảo vệ tương ứng với tính chất của một quyền đối vật. Luật Đất đai cần quy định rõ người có QSDĐ được quyền xác lập QBM cho chủ thể khác trong phạm vi quyền của mình, nếu việc xác lập đó không trái với mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của người thứ ba. Đồng thời, cần quy định QBM phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai; nội dung đăng ký phải thể hiện rõ phạm vi không gian, thời hạn, mục đích, chủ thể quyền và các hạn chế quyền nếu có. Có thể bổ sung quy định theo hướng: *Người sử dụng đất được xác lập QBM cho chủ thể khác theo quy định của BLDS và pháp luật có liên quan. QBM phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và được ghi nhận trong hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; việc đăng ký là căn cứ xác định hiệu lực đối kháng của QBM đối với người thứ ba.*

+ Đối với Luật Nhà ở, cần bổ sung quy định về việc chủ sở hữu nhà ở, chủ đầu tư dự án nhà ở hoặc chủ thể quản lý, sử dụng nhà ở có thể xác lập QBM đối với một số phần không gian, hạ tầng hoặc khu vực phụ trợ nếu đáp ứng điều kiện pháp luật. Ví dụ, trong các mô hình nhà ở cao tầng, khu đô thị, tổ hợp thương mại - nhà ở, việc khai thác tầng hầm, mái nhà, khoảng không gian trên công trình, hệ thống kỹ thuật hoặc không gian phục vụ tiện ích chung có thể phát sinh nhu cầu xác lập quyền cho chủ thể khác khai thác trong thời hạn nhất định. Nếu không có quy định

rõ, các quan hệ này thường bị xử lý dưới dạng thuê mặt bằng, hợp tác kinh doanh hoặc hợp đồng dịch vụ, trong khi bản chất có thể gần với QBM. Do đó, Luật Nhà ở cần làm rõ điều kiện xác lập QBM trong lĩnh vực nhà ở, giới hạn quyền của chủ thể có QBM, trách nhiệm bảo đảm an toàn công trình, quyền của cư dân, chủ sở hữu chung và cơ chế xử lý khi quyền chấm dứt.

+ Đối với Luật Xây dựng và Luật Kinh doanh bất động sản, cần bổ sung các quy định cho phép giao dịch QBM gắn với công trình xây dựng, hạ tầng kỹ thuật và các mô hình khai thác không gian bất động sản. Trong thực tế, các công trình như cầu vượt, hầm đường bộ, bãi đỗ xe ngầm, tuyến metro, đường ống, đường dây, công trình trên cao hoặc công trình ngầm đều có thể làm phát sinh nhu cầu khai thác một phần không gian gắn với QSDĐ của chủ thể khác. Pháp luật xây dựng cần quy định điều kiện cấp phép xây dựng đối với công trình được tạo lập trên cơ sở QBM, bao gồm yêu cầu về sự phù hợp với quy hoạch, an toàn công trình, môi trường, phòng cháy chữa cháy và quyền của người có QSDĐ. Pháp luật kinh doanh bất động sản cần ghi nhận khả năng giao dịch đối với QBM và tài sản hình thành từ QBM trong trường hợp quyền này đã được đăng ký, xác định được phạm vi, thời hạn và giá trị kinh tế.

(iii) Ban hành một nghị định hướng dẫn thi hành chế định QBM. Nghị định này cần tổng hợp đầy đủ các căn cứ xác lập QBM từ các luật chuyên ngành, đồng thời quy định rõ: Trình tự, thủ tục đăng ký QBM; Mẫu hợp đồng, hồ sơ xác lập QBM; Quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ QBM; Cơ chế chuyển giao, chấm dứt, bảo vệ QBM. Cụ thể, nghị định cần làm rõ ít nhất các nhóm nội dung sau: *một là*, tiêu chí nhận diện QBM để phân biệt với thuê đất, mượn đất, hợp tác đầu tư, chuyển nhượng QSDĐ và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; *hai là*, hình thức pháp lý của từng căn cứ xác lập QBM, bao gồm quyết định của cơ quan nhà nước, thỏa thuận, di chúc và các căn cứ khác do luật định; *ba là*, trình tự đăng ký QBM, bao gồm hồ sơ, cơ quan có thẩm quyền, thời điểm phát sinh hiệu lực đối kháng, phương thức ghi nhận trong hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai; *bốn là*, nội dung bắt buộc của hợp đồng xác lập QBM, trong đó phải có phạm vi không gian, thời hạn, mục đích khai thác, giá trị hoặc phương thức xác định giá trị quyền, quyền và nghĩa vụ của các bên, phương án xử lý tài sản khi QBM chấm dứt; *năm là*, cơ chế chuyển giao, thừa kế, thế chấp, góp

vốn bằng QBM trong trường hợp quyền này đáp ứng điều kiện là quyền tài sản; *sáu là*, cơ chế giải quyết xung đột giữa QBM với quyền thế chấp, quyền của người nhận chuyển nhượng QSDĐ, quyền hưởng dụng hoặc quyền đối với bất động sản liền kề.

Thứ ba, về thời điểm có hiệu lực của QBM. Theo quy định của Điều 269 BLDS năm 2015, QBM có hiệu lực từ thời điểm chủ thể có QSDĐ chuyển giao mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất cho chủ thể có QBM, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác (hay còn gọi là thời điểm chuyển giao trên thực tế khi người có QBM tiếp nhận sử dụng QSDĐ, hoặc theo thỏa thuận, hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan). Quy định này là chưa hợp lý, tác giả cho rằng, vì QBM gắn với quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất, có liên quan tới các quyền tài sản khác nên thời điểm có hiệu lực của QBM cần phải được quy định cứng và đồng nhất như QSDĐ. Theo quy định pháp luật dân sự và đất đai Việt Nam hiện nay chưa có quy định về đăng ký QBM, trong khi việc đăng ký quyền sở hữu nhà ở và các công trình khác gắn liền với đất đang được thực hiện. Quy định của Điều 5 Luật Công chứng năm 2014, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ hoặc tài sản gắn liền với đất phải được công chứng, chứng thực và có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng, chứng thực. Tương tự, tác giả cho rằng, hợp đồng chuyển giao QBM được công chứng, chứng thực và QBM có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng, chứng thực. Tác giả cho rằng QBM với đối tượng là bất động sản (đất đai, nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai,...) nên được đăng ký theo quy định pháp luật bởi, việc đăng ký QBM sẽ giúp chủ thể sở hữu QBM được bảo vệ và có hiệu lực đối kháng với bên thứ ba, hạn chế rủi ro tranh chấp QBM và tài sản gắn liền với đất phát sinh từ QBM. Cụ thể sửa đổi, bổ sung Điều 269 như sau:

“Điều 269. Thời điểm có hiệu lực của quyền bề mặt

1. Quyền bề mặt có hiệu lực kể từ thời điểm hợp đồng xác lập quyền bề mặt được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

2. Quyền bề mặt có giá trị đối kháng với bên thứ ba kể từ thời điểm được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

3. Việc đăng ký quyền bề mặt được thực hiện theo thủ tục do pháp luật về đất đai và pháp luật chuyên ngành quy định”.

Mặt khác, như đã nêu tại Chương 2, ngoài 03 căn cứ đã quy định, NCS đề xuất bổ sung căn cứ xác lập thời hạn của QBM là án lệ hoặc phán quyết của Tòa án để có thể áp dụng tương tự pháp luật đối với các tranh chấp trên thực tế đã được Tòa án giải quyết. Tác giả kiến nghị bổ sung quy định công nhận án lệ, phán quyết Tòa án là căn cứ xác lập hoặc làm rõ thời điểm có hiệu lực của QBM trong các trường hợp tranh chấp thực tiễn chưa có quy định cụ thể. Quy định này có thể lồng ghép trong phần quy định về nguồn của pháp luật dân sự, hoặc hướng dẫn áp dụng pháp luật. Cụ thể có thể bổ sung trong quy định của Nghị định hướng dẫn: *“Trường hợp pháp luật chưa có quy định cụ thể về thời điểm có hiệu lực của quyền bề mặt, Tòa án có thể viện dẫn án lệ, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật để xác định thời điểm có hiệu lực của quyền bề mặt nhằm bảo đảm giá trị pháp lý, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên”.*

Đối với các hợp đồng chuyển giao QBM được công chứng, chứng thực và QBM, tác giả đề xuất thời điểm có hiệu lực có hiệu lực của QBM là thời điểm công chức, chứng thực trừ trường hợp các chủ thể có thỏa thuận khác. Đồng thời, cần xây dựng quy trình mẫu cho việc công chứng, chứng thực, đăng ký QBM; xây dựng biểu mẫu hợp đồng QBM; thiết lập cơ chế liên thông giữa cơ quan công chứng, cơ quan đăng ký đất đai để bảo đảm QBM được đăng ký kịp thời; đẩy mạnh việc xây dựng cơ sở dữ liệu điện tử về QBM tích hợp trong hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia.

Thứ tư, về quyền và nghĩa vụ của chủ thể có QBM.

+ *Đối với các quy định về quyền của chủ thể có QBM:* Trên thực tế ở Việt Nam cũng đã có nhiều công trình giao thông công cộng như: Đường sắt trên cao Cát Linh - Hà Đông, Công trình tầng ngầm của Royal City,... đều là đối tượng của QBM do sử dụng khoảng không và không gian ngầm. Tuy nhiên, pháp luật Việt Nam chưa đề cập đến vấn đề QBM của các công trình công cộng mà mới chỉ quy định hướng đến QBM của cá nhân. Do vậy, tác giả cho rằng, cần xây dựng quy định cụ thể về QBM đối với các công trình giao thông công cộng, tránh các tranh chấp với QBM cá nhân (ví dụ: khi xây công trình giao thông trên cao đi qua nhà dân).

+ *Đối với các quy định về công trình ngầm*: Như đã nêu tại Chương 2, cần có các quy định hướng dẫn cụ thể hơn nữa về khai thác và sử dụng công trình ngầm, không chỉ trong lĩnh vực xây dựng đô thị mà còn cần thiết cả trong đời sống cá nhân khai thác không gian ngầm dưới bề mặt QSDĐ/QBM của mình. Luật Đất đai 2023 chưa ghi nhận QSDĐ xây dựng công trình ngầm thuộc không gian dưới lòng đất để xây dựng công trình trong lòng đất mà chỉ công nhận QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm. Quy định trên không tạo được hành lang pháp lý trong trường hợp chủ sở hữu công trình trong lòng đất và chủ sử dụng đất trên bề mặt là hai chủ thể khác nhau. Bởi không phải diện tích công trình ngầm thuộc không gian dưới lòng đất và diện tích đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm đều trùng khớp theo chiều thẳng đứng. Như vậy, ranh giới về quyền và phạm vi không gian của QSDĐ của công trình bên trên bề mặt và công trình trong lòng đất xác định như thế nào. Điều này dẫn đến thiếu căn cứ để chủ sở hữu công trình ngầm xác định phạm vi thực hiện dự án dựa trên quyền của mình. Kéo theo đó là những khó khăn trong công tác quản lý thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với đất xây dựng công trình ngầm. Tác giả cho rằng, Việt Nam có thể tham khảo và áp dụng các quy định pháp luật trên thế giới, đặc biệt là các quy định pháp luật về đất ngầm của Malaysia có nhiều giá trị tham khảo. Cụ thể như sau: Nhằm tối ưu hóa việc sử dụng đất ở, năm 1990, Malaysia đã sửa đổi Bộ luật Đất đai, trong đó bổ sung quy định về thực hiện QSDĐ ngầm. Theo đó, chủ sở hữu đất bị giới hạn độ sâu tối thiểu có thể được hưởng đối với đất ngầm. Người chủ sở hữu có QSDĐ ngầm dưới dạng ba chiều (3D), có tính đến chiều dài, chiều rộng và chiều sâu; được tính trên kích thước khối lượng (đơn vị mét khối - m³). Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 92B Bộ luật Đất đai (sửa đổi năm 1990), QSDĐ ngầm với độ sâu tối thiểu thuộc thẩm quyền quyết định của Nhà nước và không liên quan đến việc sử dụng đất bề mặt và quyền hưởng dụng. Bên cạnh đó, QSDĐ ngầm không mặc nhiên phát sinh cùng với quyền sở hữu diện tích đất bề mặt; theo quy định tại khoản 5 và khoản 6 Điều 92 Bộ luật Đất đai thì người chủ sở hữu diện tích đất bề mặt để được phép sở hữu, sử dụng phần diện tích đất

ngầm bên dưới thửa đất của mình phải đăng kí mục đích và nhu cầu sử dụng với cơ quan quản lí nhà nước về đất đai¹⁵⁵. Khoản 5 và 6 Điều 92d Bộ luật Đất đai Malaysia quy định hành vi sau khi đã được cấp phép sử dụng phần đất ngầm, mà chủ sở hữu hoặc người đang sử dụng trực tiếp thực hiện các hành vi bị cấm đã được ghi rõ trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất thì quyền sở hữu đất sẽ bị thu hồi cả đất bề mặt và đất ngầm. Trong khi trước đó, cũng giống quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành và đa số pháp luật các quốc gia khác trên thế giới, do không có quy định cụ thể về độ sâu tối đa về lòng đất của chủ sở hữu đất, nên chủ sở hữu đất ở Malaysia trên thực tế có thể sử dụng đất với độ sâu tùy thích¹⁵⁶.

Ngoài ra cũng có thể tham khảo quy định của Singapore về nội dung trên, quốc gia này có hai khái niệm mà tổng hòa của hai khái niệm chính là định nghĩa của QSDĐ dưới lòng đất: (i) "*Chủ sở hữu*" có nghĩa là bất kỳ người nào xuất hiện từ sổ đăng ký đất đai là người được hưởng di sản hoặc lợi ích đối với bất kỳ vùng đất nào đã được đưa ra theo quy định của Đạo luật này và bao gồm cả người thế chấp, người được tính phí và người thuê; (ii) "*Đất đai*" có nghĩa là bề mặt của bất kỳ lô đất xác định nào trên trái đất, phần lớn không gian ngầm bên dưới và phần lớn cột vùng trời phía trên bề mặt dù có hay không tách biệt khỏi bề mặt với một giới hạn hợp lý cho việc sử dụng và hưởng thụ của chủ sở hữu, và bao gồm bất kỳ phần nào bất động sản hoặc quyền lợi trong đó và tất cả cây cối mọc trên đó và các công trình gắn liền với đó. Pháp luật Singapore không quy định một cách tường minh về quyền sở hữu này, tuy nhiên, theo Đạo luật về Quyền sở hữu đất đai thì *phạm vi đất đai* bao gồm bề mặt thửa đất, phần không gian dưới lòng đất và vùng trời hoặc hoặc bất kỳ không gian ngầm nào dù có hoặc không tách biệt với bề mặt trái đất. Còn *chủ sở hữu đất* được định nghĩa là bất kỳ chủ thể nào được ghi trong sổ đăng ký theo quy định của Đạo luật ký đất đai. Từ hai định nghĩa trên, có thể nhận định, chủ sở hữu tư nhân được mặc nhiên công nhận quyền sở hữu không chỉ đối với phần bề

026155. Trần Vang Phú, "Kinh nghiệm của Malaysia về đất ngầm và kiến nghị đối với Việt Nam", <https://vupc.monre.gov.vn/linh-vuc-dat-dai/4359/kinh-nghiem-cua-malaysia-ve-dat-ngam-va-kien-nghi-doi-voi-viet-nam>, truy cập ngày 05/06/2023

156. F. Zaini, K. Hussin, M.M. Raid (2017), Legal considerations for urban underground space development in Malaysia. Underground Space, Vol. 2 (2017), pp. 234-245.

mặt và còn bao hàm cả không gian ngầm dưới bề mặt của thửa đất. Về giới hạn quyền sở hữu, Singapore quy định tại Đạo luật Đất đai rằng chủ sở hữu đất trên bề mặt chỉ có thể sử dụng không gian ngầm ở “mức cần thiết và hợp lý”. Ngoài ra, đối với việc cấp Giấy chứng nhận, vì đã được công nhận quyền sở hữu đối với không gian ngầm nên khi chủ sở hữu thực hiện việc đăng ký thì cơ quan đăng ký quyền sở hữu đất đai Singapore sẽ ghi nhận thông tin thửa đất vào sổ đăng ký, đồng thời cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu bao gồm các nội dung sau: Các chi tiết về quyền sở hữu (bao gồm cả quyền sở hữu không gian ngầm đến một độ sâu nhất định), mô tả pháp lý về thửa đất và các giao dịch có liên quan. Do đó, nội dung của Giấy chứng nhận được cấp sẽ bao gồm cả quyền sở hữu bên trên và bên dưới bề mặt. Chủ sở hữu đất đã đăng ký sẽ giữ một bản sao Giấy chứng nhận làm bằng chứng về quyền sở hữu¹⁵⁷. Tác giả cho rằng, pháp luật Việt Nam cần có quy định để ghi QSDĐ xây dựng công trình ngầm một cách cụ thể hơn. Có như vậy mới đảm bảo xác định được nghĩa vụ tài chính, thủ tục pháp lý khác về đất xây dựng công trình ngầm được vận hành, áp dụng hiệu quả và giảm thiểu các tranh chấp liên quan. Mặt khác, có thể tham khảo pháp luật Singapore cũng quy định: Người sở hữu đất ở Singapore sẽ mặc nhiên có quyền đối với phần đất ngầm bên dưới đến độ sâu 30m mà không cần phải đăng ký với cơ quan nhà nước, từ 30m trở xuống thuộc sở hữu của Nhà nước, nếu thực hiện các dự án hạ tầng trong phạm vi 30m từ mặt đất, người chủ sở hữu sẽ được bồi thường¹⁵⁸.

Việc quy định phạm vi về độ sâu cụ thể khi quy định về QBM đối với lòng đất nói chung và phạm vi về độ cao, rộng, sâu đối với QBM nói chung (lòng đất, khoảng không) là vấn đề chưa được đề cập trong các quy định về QBM theo pháp luật dân sự Việt Nam. Điều này gây ảnh hưởng không nhỏ đến kinh tế trong thời gian sắp tới khi các công trình ngầm được xây dựng¹⁵⁹. Theo đó, nhiều ý kiến

157. Hồ Hoàng Thu Lê, Hồ Nguyễn Kim Anh, Nguyễn Thanh Long, Huỳnh Hoàng Thuận (sinh viên Khoa Luật, Trường Đại học Kinh tế - Luật, Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh), “Một số đề xuất điều chỉnh pháp luật về đất xây dựng công trình ngầm Việt Nam, gợi mở từ kinh nghiệm của Singapore và Nhật Bản”, <https://tapchicongthuong.vn/mot-so-de-xuat-dieu-chinh-phap-luat-ve-dat-xay-dung-cong-trinh-ngam-viet-nam--goi-mo-tu-kinh-nghiem-cua-singapore-va-nhat-ban-124777.htm>, truy cập ngày 17/11/2024.

158. Yingxin Zhou, Jian Zhao (2016), Assessment and planning of underground space use in Singapore. Tunnelling and Underground Space Technology, Vol. 55, pp. 249-256.

159. Trang Trần, “Nga ủng hộ sớm triển khai dự án “hải đăng” về đường sắt, tàu điện ngầm tại Việt Nam”, <https://www.baogiaothong.vn/thu-tuong-pham-minh-chinh-hoi-kien-tong-thong-nga-vladimir-putin-19224062015500903.htm>, truy cập ngày 22/10/2024.

cho rằng, khi hoàn thiện các quy định pháp luật về không gian ngầm cần: (i) chuyển đổi từ sơ đồ thửa đất (2D) trên giấy chứng nhận QSDĐ sang hệ quy chiếu 3D nhằm định vị được “khối” không gian trong lòng đất mà chủ thể được sử dụng và thể hiện được đồng thời phần bên trên và bên dưới của bề mặt thửa đất. Đây chính là cơ sở để thực hiện công tác quản lý, cũng như hoạt động khai thác công trình ngầm. Thay đổi này có thể giúp xác định phạm vi sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm chuẩn xác, đồng thời tạo dựng các tiêu chí phân biệt đất xây dựng công trình ngầm dựa trên mục đích sử dụng và phân tầng không gian ngầm (ii) Quy định về độ sâu ngầm. Một trong những yếu tố cốt lõi khi thi công xây dựng công trình ngầm là xác định độ sâu ngầm, tuy nhiên pháp luật đất đai hiện hành chưa có sự ghi nhận đối với vấn đề này. Đặt ra được giới hạn cho độ sâu ngầm giúp tháo gỡ được nhiều vướng mắc mà thực trạng phát triển công trình ngầm hiện đang gặp phải. Cụ thể, theo kinh nghiệm từ các quốc gia Singapore hay Malaysia, xác định độ sâu ngầm giúp Nhà nước phân định rạch ròi ranh giới QSDĐ hay sở hữu công trình ngầm của cá nhân, tổ chức, so với phần thuộc sở hữu của Nhà nước. So sánh với thực tiễn tại Việt Nam, có thể thấy nếu thiếu khung pháp lý quy định về yếu tố trọng điểm này sẽ gây ra rất nhiều sự chông chéo cũng như xung đột giữa các chủ thể trong quan hệ pháp luật đất đai¹⁶⁰. Một trong những lý do dẫn đến không gian ngầm đô thị nước ta không phát triển mạnh là rất thiếu các số liệu đầu vào. Cơ quan quản lý nhà nước cần thiết lập, cập nhật và công khai hóa các số liệu phục vụ cho công tác thiết kế, lập dự án các công trình ngầm như: Hiện trạng các công trình dưới lòng đất, từ hệ thống thoát nước, cấp nước, thông tin liên lạc tới giao thông ngầm; với các công trình kiến trúc ngầm và các công trình xây dựng có tầng hầm phải chỉ ra được quy mô, vị trí phần ngầm cùng với chiều sâu móng, số tầng hầm đã xây dựng. Các số liệu địa chất, nước ngầm toàn thành phố cũng là những dữ liệu quan trọng trong công tác thiết kế, lập dự án cũng cần được công bố và cập nhật thường xuyên.

160. Bài nghiên cứu “Một số đề xuất điều chỉnh pháp luật về đất xây dựng công trình ngầm Việt Nam, gợi mở từ kinh nghiệm của Singapore và Nhật Bản” do Hồ Hoàng Thu Lê, Hồ Nguyễn Kim Anh, Nguyễn Thanh Long, Huỳnh Hoàng Thuận (sinh viên Khoa Luật, Trường Đại học Kinh tế - Luật, Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh), <https://tapchicongthuong.vn/mot-so-de-xuat-dieu-chinh-phap-luat-ve-dat-xay-dung-cong-trinh-ngam-viet-nam--goi-mo-tu-kinh-nghiem-cua-singapore-va-nhat-ban-124777.htm>, truy cập 19/11/2024.

+ *Đối với vấn đề về khai thác mặt nước*: Các quy định về khai thác mặt nước hiện đã được quan tâm tuy vẫn nằm rải rác tại các văn bản chuyên ngành có liên quan như Luật Tài nguyên nước 2023¹⁶¹, Luật Đất đai 2023,... trên tinh thần khai thác giá trị kinh tế của bề mặt nước và yêu cầu đảm bảo hài hòa giá trị kinh tế và bảo vệ môi trường nước, môi trường sống với các khu vực lân cận. Có thể thấy rằng, hiện nay hành lang pháp lý cho việc khai thác tài nguyên nước nói chung và mặt nước nói riêng khá đầy đủ và hợp lý. Tuy nhiên, cùng với đó, các cơ quan có thẩm quyền cần tiếp tục thúc đẩy việc xây dựng giải pháp quản lý tài nguyên nước tổng hợp cùng với kế hoạch hành động ứng phó với biến đổi khí hậu qua việc đầu tư kinh phí, hợp tác với các nhà khoa học, chuyên gia kỹ thuật, các tổ chức Chính phủ quốc tế, các tổ chức phi Chính phủ để cùng nhau chung tay xây dựng và triển khai các hoạt động cụ thể. Đồng thời, các cơ quan quản lý về tài nguyên nước cần tăng cường thanh tra, kiểm tra các hoạt động khai thác sử dụng tài nguyên nước và xả thải vào nguồn nước, theo dõi biến động về nguồn nước. Thường xuyên thanh tra, kiểm tra giúp các cá nhân, tổ chức hoạt động đúng pháp luật, phát hiện và xử lý những hành vi vi phạm kịp thời. Một điều quan trọng về tài nguyên nước đó là minh bạch các thông tin về khai thác, sử dụng và quản lý tài nguyên nước cho các tổ chức, doanh nghiệp và toàn thể nhân dân được biết, được đóng góp ý kiến, được thanh tra, kiểm tra, giám sát. Đối với các trường hợp là cá nhân xin giao khu vực biển nuôi trồng thủy sản thuộc thẩm quyền cấp huyện, cần rà soát kỹ, lựa chọn đối tượng theo những tiêu chí về năng lực tài chính, kỹ thuật, kinh nghiệm, cam kết sử dụng khu vực biển được giao đúng mục đích; ưu tiên các đối tượng theo thứ tự diện chính sách, người địa phương... và áp dụng hạn mức giao khu vực biển theo đúng quy định; đảm bảo khách quan, minh bạch. Cần tính toán cụ thể phương án phân bổ hạn mức diện tích khu vực biển để nuôi trồng thủy sản theo nhóm đối tượng có nhu cầu (hộ gia đình, người khai thác thủy sản ven bờ có nhu cầu chuyển sang nuôi biển, hợp tác xã, doanh nghiệp...) đảm bảo công khai, minh bạch, khách quan, đúng quy định...; phù hợp với điều kiện tự nhiên và đặc thù từng nhóm đối tượng; đáp ứng yêu cầu, định hướng phát triển nuôi biển của tỉnh và địa phương. Mặt khác, cơ

161. Điều 49 Luật Tài nguyên nước 2023.

quan có thẩm quyền cần nắm chắc tình hình, chủ động giải quyết dứt điểm đơn thư khiếu kiện tại địa bàn quản lý liên quan đến lĩnh vực thủy sản; không để xảy ra việc lợi dụng chủ trương giao khu vực biển, khuyến khích phát triển các tổ chức sản xuất nuôi trồng thủy sản biển theo mô hình kinh tế tập thể của tỉnh để đầu cơ mặt nước, tổ chức “phát canh thu tô”, tạo lợi ích nhóm; vận động, lôi kéo khiếu kiện đông người, vượt cấp đi ngược lại chủ trương của tỉnh, gây mất an ninh, trật tự, an toàn xã hội, ảnh hưởng đến môi trường đầu tư.

+ *Đối với vấn đề khai thác khoáng không trên bề mặt đất*: Tại Việt Nam, quyền phát triển không gian cũng chưa được quy định trong pháp luật về quy hoạch đô thị, quản lý phát triển đô thị và các lĩnh vực liên quan khác. Tuy QBM đã được BLDS năm 2015 ghi nhận nhưng chưa thực sự được thực hiện triển khai trên thực tế dù việc xây dựng các công trình giao thông công cộng trên cao/dưới lòng đất đang ngày càng phát triển tại Việt Nam. Để hoàn thiện các quy định này, có thể tham khảo quyền phát triển không gian tại Mỹ như sau: Quyền phát triển không gian và cơ chế chuyển quyền phát triển không gian có từ khá lâu, từ năm 1916 tại thành phố New York (Hoa Kỳ). Tuy nhiên, quyền phát triển không gian và cơ chế chuyển quyền phát triển không gian thực sự được biết tới vào thập niên 1960. Khi đó, quyền phát triển không gian - Development Rights (DR) - được định nghĩa là quyền được xây dựng công trình với tổng diện tích sàn nhất định bên trên mặt đất hoặc bên dưới mặt đất đối với một khu đất nhất định. Như vậy, quyền phát triển không gian là một loại QBM. Quyền phát triển không gian có thể được chuyển nhượng giữa các địa điểm bằng cơ chế Chuyển quyền phát triển không gian (Transfer of Development Rights - TDR). Cơ chế TDR được áp dụng khi quyền phát triển không gian của một địa điểm không được sử dụng/bị hạn chế sử dụng do các quy định đối với địa điểm trên nhằm mục tiêu bảo tồn các công trình di sản, kiến tạo các không gian mở, bảo vệ các khu vực nhạy cảm về môi trường và sinh thái... hoặc do địa điểm trên được thu hồi để lấy đất phục vụ việc xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng¹⁶². Đối với các quy định tại Việt Nam, có tham khảo để nghiên cứu quy định về quyền phát triển không gian dựa trên

162. TS Phạm Trần Hải, ThS. Phạm Thị Minh Thủy, Viện Nghiên cứu phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, “Quyền bề mặt - yếu tố thúc đẩy phát triển, khai thác không gian ngầm, không gian trên cao tại đô thị”, <https://www.moitruongvadothi.vn/quyen-be-mat-yeu-to-thuc-day-phat-trien-khai-thac-khong-gian-ngam-khong-gian-tren-cao-tai-do-thi-a144250.html>, truy cập ngày 19/11/2024.

quy định gốc từ QBM. Theo đó, chủ thể quyền phát triển không gian có quyền sở hữu đối với tài sản được tạo lập khi xây dựng công trình, nhưng không được trái với quy định của BLDS năm 2015 và pháp luật về đất đai, xây dựng, quy hoạch có liên quan.

+ *Đối với các quy định về nghĩa vụ của chủ thể có QBM*: cần có những quy định cụ thể xác định trách nhiệm của những người được cấp QBM đối với việc bảo vệ, quản lý tài sản chung hoặc trách nhiệm bồi thường thiệt hại xảy ra đối với bề mặt đất hoặc bề mặt bất động sản để xác định được định trách nhiệm bồi thường, trách nhiệm trong việc quản lý, sử dụng bề mặt giữa các chủ sở hữu QBM khác nhau. Pháp luật cũng chưa có quy định về sự ràng buộc trách nhiệm của những chủ sở hữu QBM khác nhau trên cùng một diện tích đất hay bất động sản. Thêm nữa, hiện tại, việc thực thi QBM đang chưa có quy định trong việc đảm bảo quyền lợi cho chủ sở hữu đất. Theo pháp luật quy định, sau khi xác lập QBM thì việc chủ sở hữu đất tác động đến việc sử dụng đất của người có QBM là rất hạn chế, chỉ xảy ra trong một số trường hợp nhất định. Theo pháp luật một số nước, chủ sở hữu đất chỉ có thể lấy lại đất từ người có QBM khi có căn cứ về việc người có QBM không trả tiền cho họ trong thời gian sử dụng đất nhất định hoặc khi người có QBM cố tình hủy hoại đất bất chấp những nỗ lực ngăn cản của chủ sở hữu. Tuy nhiên, trong BLDS 2015 không có quy định nào đảm bảo cho chủ sở hữu tác động đến người có QBM nếu như người này không trả tiền cho họ trong thời gian nhất định hoặc người có QBM có hành vi hủy hoại đất. Do đó, cần bổ sung quy định cho chủ sở hữu được quyền thu hồi QBM trong những trường hợp nhất định như là người được cấp QBM không trả chi phí hoặc thực hiện hoạt động hủy hoại đất. Cần ban hành các văn bản kèm theo để bảo đảm cho quyền lợi cho chủ sở hữu đất.

Thứ năm, về vấn đề chuyển giao, đăng ký QBM.

Như đã phân tích tại Chương 2, về khía cạnh đăng ký và chuyển nhượng QBM, do các quy định pháp luật dân sự và đất đai gần như chưa có quy định hướng dẫn chi tiết, cụ thể đối với các thủ tục này và khiến cho các hoạt động của các chủ thể gần như không thể triển khai trên thực tế. Vì vậy, tính minh bạch của các giao dịch dân sự về QBM hiện nay vẫn chỉ đang tồn tại về mặt lý thuyết và gây khó khăn đáng kể cho quá trình thực hiện pháp luật về QBM. Vấn đề khó khăn này không chỉ tồn tại với riêng QBM mà còn là khó khăn chung đối với QSDD. Hiện nay, việc xác

minh tình trạng mua bán/thể chấp QSDĐ vẫn phải tra cứu thông qua yêu cầu với Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc hệ thống UCHI của công chứng. Mặt khác, các thông tin quy hoạch nói chung thường hay thay đổi và khó tiếp cận, do vậy việc tìm hiểu tình trạng QBM/QSDĐ có đang bị thể chấp hoặc vào quy hoạch hay không không phải quá dễ dàng đối với các chủ thể tham gia mua bán. Do vậy, tác giả cần công khai minh bạch về tình trạng QSDĐ trên hệ thống công quốc gia để các chủ thể có thể tối ưu hóa việc khai thác quyền năng có giá trị kinh tế lớn này.

Như đã phân tích ở Chương 2, sự thiếu hụt quy định về đăng ký QBM theo pháp luật Việt Nam là một trong những yếu tố khiến QBM khó đi vào thực tiễn. Do đó tác giả đề xuất QBM cũng cần có các quy định về đăng ký giống QSDĐ. Một mặt vừa đảm bảo tính công khai minh bạch, một mặt tạo hệ thống quản lý nhà nước đối với quyền năng này, tránh chồng chéo gây mâu thuẫn giữa các chủ thể từ giá trị kinh tế tiềm năng của vật quyền này.

Thứ sáu, về căn cứ chấm dứt QBM.

Bộ luật Dân sự năm 2015 hiện đã quy định các căn cứ chấm dứt QBM, tuy nhiên các quy định này vẫn còn khái quát, chưa dự liệu đầy đủ những tình huống thực tiễn có thể phát sinh trong quá trình thực hiện quyền, đặc biệt là trường hợp người có QBM vi phạm nghĩa vụ thanh toán, sử dụng không đúng mục đích, hủy hoại đất, hủy hoại công trình, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người có QSDĐ hoặc các chủ thể có quyền khác trên cùng một thửa đất. Đây là khoảng trống bởi QBM là quyền có tính ổn định và có thể tồn tại trong thời hạn dài; nếu pháp luật chỉ bảo vệ người có QBM mà không thiết lập cơ chế để người có QSDĐ yêu cầu chấm dứt hoặc thu hồi lại quyền trong trường hợp có vi phạm nghiêm trọng thì sẽ dẫn đến sự mất cân bằng lợi ích giữa các bên. Do đó, cần bổ sung căn cứ chấm dứt QBM theo hướng cho phép người có QSDĐ hoặc chủ thể có quyền liên quan yêu cầu chấm dứt QBM khi người có QBM không thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong một thời hạn nhất định, sử dụng phần mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước hoặc lòng đất không đúng mục đích, có hành vi hủy hoại đất, công trình, gây nguy hiểm cho công trình liền kề, vi phạm quy

hoạch, vi phạm nghĩa vụ bảo vệ môi trường hoặc nghĩa vụ khác đã được xác lập trong hợp đồng, di chúc hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Bên cạnh đó, như đã nêu tại Chương 2, BLDS năm 2015 chưa quy định rõ thế nào là trường hợp người có QBM từ bỏ quyền của mình và việc từ bỏ này phải được thể hiện bằng hình thức pháp lý nào. Việc từ bỏ QBM không chỉ làm chấm dứt quyền của người có QBM, mà còn có thể ảnh hưởng đến người có QSDĐ, người nhận chuyển giao QBM, người nhận thế chấp QBM, người đang cùng khai thác các lớp không gian khác nhau trên cùng một QSDĐ hoặc người có quyền đối với tài sản hình thành từ QBM. Vì vậy, không thể coi việc từ bỏ QBM chỉ là hành vi đơn phương mang tính nội bộ của người có QBM. Tác giả đề xuất bổ sung quy định theo hướng: việc từ bỏ QBM phải được lập thành văn bản; trường hợp QBM đã được đăng ký, đã được chuyển giao, thế chấp, góp vốn hoặc gắn với tài sản có giá trị lớn thì văn bản từ bỏ quyền phải được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực và phải được đăng ký xóa QBM tại cơ quan đăng ký đất đai. Đồng thời, người từ bỏ QBM phải thông báo cho người có QSDĐ, người đang cùng có quyền khai thác trên cùng QSDĐ và các chủ thể có quyền, lợi ích liên quan để tránh phát sinh tranh chấp sau này.

Ngoài các quy định của pháp luật dân sự, do QBM là quyền phái sinh từ QSDĐ nên để QBM thực sự hòa nhập với hệ thống pháp luật chuyên ngành, cần rà soát, sửa đổi đồng bộ Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản, pháp luật về công chứng, đăng ký tài sản và giao dịch bảo đảm. Đặc biệt, việc hoàn thiện pháp luật cần bám sát cấu trúc và cơ chế của Luật Đất đai năm 2024, trong đó pháp luật đất đai đã thiết lập nguyên tắc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, đăng ký biến động và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai. Tuy nhiên, QBM hiện chưa được thiết kế như một đối tượng đăng ký độc lập trong hệ thống này. Vì vậy, nếu chỉ dừng ở quy định của BLDS thì QBM sẽ khó được thực hiện trên thực tế, bởi cơ quan đăng ký không có căn cứ để ghi nhận quyền, công chứng viên thiếu cơ sở xác định hình thức giao dịch, còn Tòa án thiếu tiêu chí để giải quyết tranh chấp khi QBM xung đột với QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình hoặc quyền thế chấp.

Trên cơ sở đó, pháp luật đất đai cần bổ sung các quy định triển khai QBM cụ thể theo các hướng sau:

Một là, pháp luật đất đai cần ghi nhận và hiện thực hóa cơ chế xác lập, thực hiện QBM của Nhà nước, cá nhân, tổ chức theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc đối với mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất thuộc QSDĐ của chủ thể khác. Quy định này cần được đặt trong mối quan hệ với nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và người sử dụng đất chỉ có QSDĐ trong phạm vi pháp luật cho phép. Vì vậy, QBM trong pháp luật đất đai không thể được thiết kế như một quyền sở hữu mới đối với đất hoặc bề mặt đất, mà phải được xác định là quyền tài sản phái sinh từ QSDĐ, cho phép chủ thể có quyền khai thác một phần không gian gắn với QSDĐ trong phạm vi, thời hạn và mục đích được xác lập. Việc ghi nhận này sẽ giúp phân biệt QBM với thuê đất, mượn đất, hợp tác đầu tư, chuyển nhượng QSDĐ và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Hai là, pháp luật đất đai cần quy định cụ thể về chủ thể có QBM, cơ chế đăng ký QBM, trình tự, thủ tục, mẫu hồ sơ, phí, lệ phí và phương thức ghi nhận QBM trong hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai. Theo tác giả, xuất phát từ bản chất QBM là vật quyền phái sinh và là một quyền có giá trị tài sản, chỉ thông qua cơ chế đăng ký mới có thể phân định rõ mối quan hệ giữa QBM với QSDĐ, đồng thời xác định chính xác tư cách pháp lý của người có QBM. Do đó, Luật Đất đai cần bổ sung quy định theo hướng: QBM là quyền được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai; nội dung đăng ký phải thể hiện chủ thể có QSDĐ, chủ thể có QBM, căn cứ xác lập quyền, phạm vi không gian của quyền, thời hạn, mục đích khai thác, tài sản hình thành từ QBM, hạn chế quyền nếu có và thời điểm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba. Cơ chế đăng ký này cũng là tiền đề để xác lập thứ tự ưu tiên giữa QBM với quyền thế chấp, quyền chuyển nhượng QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc các quyền khác cùng tồn tại trên một thửa đất.

Ba là, pháp luật đất đai cần quy định cụ thể và chi tiết quyền phát triển không gian và cơ chế chuyển quyền phát triển không gian trong hệ thống pháp luật về quản lý phát triển đô, nhằm tối ưu hóa nguồn lực đất đai bằng cách tạo hành lang pháp lý cho phát triển, khai thác không gian ngầm và không gian trên cao. Thu hồi kinh phí đầu tư

xây dựng kết cấu hạ tầng (bằng cách chỉ rõ giá trị gia tăng từ đất do kết cấu hạ tầng mang lại). Kiến tạo các không gian mở và bảo vệ các khu vực di sản, khu vực cảnh quan, khu vực nhạy cảm với môi trường (bằng cách cho phép bảo lưu quyền phát triển không gian để sử dụng ở địa điểm khác)¹⁶³. Nội dung này cần được thiết kế theo hướng phân biệt giữa QBM với quyền phát triển không gian. QBM là quyền của một chủ thể cụ thể đối với mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước hoặc lòng đất thuộc QSDĐ của chủ thể khác; còn quyền phát triển không gian có thể được hiểu rộng hơn là khả năng khai thác chỉ tiêu, tiềm năng hoặc giá trị phát triển của không gian đô thị theo quy hoạch. Việc ghi nhận cơ chế chuyển quyền phát triển không gian có thể giúp thu hồi kinh phí đầu tư kết cấu hạ tầng, điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất do hạ tầng mang lại, bảo vệ khu vực di sản, khu vực cảnh quan, khu vực nhạy cảm về môi trường và cho phép chuyển dịch tiềm năng phát triển từ khu vực cần bảo tồn sang khu vực phù hợp hơn. Tuy nhiên, cơ chế này cần được đặt dưới sự kiểm soát chặt chẽ của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và lợi ích công cộng, tránh tình trạng thương mại hóa không gian một cách tùy tiện.

Bốn là, pháp luật đất đai cần có quy định hoặc hướng dẫn về việc xây dựng, quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu liên quan đến QBM, bao gồm dữ liệu không gian ba chiều, dữ liệu công trình ngầm, công trình trên cao, dữ liệu về giá trị khai thác từng lớp không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất. Luật Đất đai năm 2024 đã chú trọng xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai; do đó, việc bổ sung dữ liệu về QBM cần được tích hợp vào định hướng này. Đối với QBM, dữ liệu hai chiều theo thửa đất truyền thống là chưa đủ, bởi quyền này có thể được xác lập theo chiều cao, chiều sâu và theo từng lớp không gian. Vì vậy, cần xây dựng cơ chế bản đồ hóa, số hóa và định vị QBM theo dữ liệu 3D để làm cơ sở đăng ký, cấp phép xây dựng, thu thuế, thu phí, bồi thường khi QBM bị thu hồi, định giá khi chuyển giao hoặc thế chấp, cũng như giải quyết tranh chấp giữa nhiều chủ thể cùng khai thác trên một QSDĐ.

163. “Quyền bề mặt - yếu tố thúc đẩy phát triển, khai thác không gian ngầm và không gian trên cao tại đô thị”, TS Phạm Trần Hải, ThS Phạm Thị Minh Thủy, Viện Nghiên cứu phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Tạp chí Xây dựng), [https://quanly.moitruongvadothi.vn/5/26381/Quyền-bề-mặt---yếu-tố-thúc-đẩy-phát-triển-khai-thác-không-gian-ngầm-va-không-gian-trên-cao-tại-dô-thị.aspx#:~:text=%E1%BB%9E%20%C4%90%C3%A0i%20Loan%20%C2%20quy%E1%BB%81n%20b%E1%BB%81,g%E1%BB%8Di%20l%C3%A0%20quy%E1%BB%81n%20s%E1%BB%AD%20d%E1%BB%A5ng](https://quanly.moitruongvadothi.vn/5/26381/Quyền-bề-mặt---yếu-tố-thúc-đẩy-phát-triển-khai-thác-không-gian-ngầm-va-không-gian-trên-cao-tại-dô-thị.aspx#:~:text=%E1%BB%9E%20%C4%90%C3%A0i%20Loan%20%C2%20quy%E1%BB%81n%20b%E1%BB%81,g%E1%BB%8Di%20l%C3%A0%20quy%E1%BB%81n%20s%E1%BB%AD%20d%E1%BB%A5ng, truy cập ngày 15/11/2024.), truy cập ngày 15/11/2024.

Năm là, pháp luật đất đai cần xây dựng các quy định về điều kiện, hình thức để thực hiện các giao dịch liên quan đến QBM, đặc biệt là chuyển giao, thế chấp, góp vốn và để lại thừa kế QBM. Đối với chuyển giao QBM, cần quy định rõ điều kiện về chủ thể, điều kiện về quyền được chuyển giao, thời hạn còn lại của QBM, sự phù hợp với mục đích sử dụng đất và quy hoạch. Đối với thế chấp QBM, cần xác định QBM là quyền tài sản có thể dùng để bảo đảm nghĩa vụ nếu đã được đăng ký, xác định được phạm vi, thời hạn và giá trị kinh tế. Đối với thừa kế QBM, cần quy định người thừa kế chỉ được kế thừa quyền trong phạm vi thời hạn và nội dung QBM còn lại, không được mở rộng quyền vượt quá thỏa thuận, di chúc hoặc quyết định đã xác lập ban đầu. Đối với hình thức giao dịch, cần phân biệt QBM với chuyển nhượng QSDĐ: giao dịch QBM không làm chuyển dịch QSDĐ nên không thể áp dụng máy móc toàn bộ quy định về chuyển nhượng QSDĐ; tuy nhiên, do gắn với bất động sản và có thể ảnh hưởng đến người thứ ba, giao dịch chuyển giao, thế chấp hoặc từ bỏ QBM cần được lập thành văn bản, được công chứng hoặc chứng thực trong trường hợp luật định và phải đăng ký để phát sinh hiệu lực đối kháng.

Sáu là, pháp luật đất đai cần ghi nhận cụ thể quyền và nghĩa vụ của người có QSDĐ trong mối quan hệ với chủ thể có QBM, cũng như trong mối quan hệ với các chủ thể có vật quyền khác trên cùng một QSDĐ. Người có QSDĐ cần có quyền yêu cầu người có QBM sử dụng đúng phạm vi, đúng mục đích, đúng thời hạn, thanh toán đầy đủ nghĩa vụ tài chính nếu có, bảo vệ đất, bảo vệ công trình, không gây thiệt hại đến QSDĐ và các chủ thể khác. Ngược lại, người có QSDĐ cũng có nghĩa vụ tôn trọng QBM đã được xác lập hợp pháp, không được thực hiện hành vi cản trở, thu hẹp hoặc vô hiệu hóa quyền của người có QBM trong thời hạn quyền còn hiệu lực. Trường hợp trên cùng một thửa đất có nhiều chủ thể cùng khai thác các lớp không gian khác nhau, pháp luật cần quy định nguyên tắc phối hợp, nguyên tắc ưu tiên theo thời điểm đăng ký, nghĩa vụ không xâm phạm phạm vi quyền của nhau và cơ chế giải quyết xung đột khi các quyền chồng lấn. Đây là nội dung đặc biệt quan trọng trong bối cảnh một thửa đất có thể được “chia lớp” để khai thác mặt đất, tầng hầm, khoảng không gian trên cao, công trình kỹ thuật hoặc hạ tầng đô thị.

Bây là, khi hoàn thiện pháp luật về QBM, cần tham khảo thực tiễn xét xử, đặc biệt là các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu, khai thác tầng hầm, khu vực để xe, công trình gắn liền với đất và phần không gian trong nhà chung cư. Án lệ số 51/2021/AL về xác định quyền sở hữu đối với khu vực để xe ô tô của nhà chung cư cho thấy tranh chấp về tài sản, không gian và công trình gắn với đất trong các mô hình bất động sản hiện đại rất dễ phát sinh khi pháp luật và hợp đồng không xác định rõ chủ thể có quyền, phạm vi quyền và căn cứ xác lập quyền. Mặc dù án lệ này không trực tiếp giải quyết QBM, nhưng gợi mở yêu cầu quan trọng đối với việc hoàn thiện chế định QBM: mọi quyền khai thác không gian, tầng hầm, công trình phụ trợ hoặc tài sản gắn với đất cần được xác định rõ ngay từ thời điểm xác lập, được công khai, đăng ký và có cơ chế bảo vệ phù hợp. Đây là kinh nghiệm thực tiễn cần được tiếp thu khi xây dựng quy định về QBM trong pháp luật dân sự, đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản.

Kết luận Chương 3

Qua phân tích và tổng hợp tình hình thực tiễn thực hiện các quy định và nội dung của QBM về: khai thác bề mặt đất, bề mặt nước, khoảng không gian trên bề mặt đất và trong lòng đất, có thể thấy rằng, pháp luật Việt Nam đã có định hướng quan tâm về việc khai thác các nội dung nêu trên trước khi BLDS năm 2015 có hiệu lực, có rất nhiều văn bản quy phạm pháp luật tuy không nêu rõ tên QBM hoặc quy định dân sự có liên quan nhưng đã điều chỉnh các nội dung nói trên một cách cụ thể, ví dụ như: Luật Tài nguyên nước năm 2012, Luật Đô thị hóa năm 2009, và các văn bản hướng dẫn thi hành. Tuy nhiên, các quy định pháp luật này hầu hết là các văn bản pháp luật chuyên ngành và dù đã có văn bản quy phạm pháp luật thay thế (ra đời sau khi BLDS năm 2015 có hiệu lực) nhưng vẫn không liên kết nhiều đến quy định QBM theo pháp luật dân sự Việt Nam. Luật Đất đai năm 2024 về cơ bản có nhiều điểm phát triển các nội dung chính của QBM tuy nhiên không chính thức gọi tên, điều này khiến các quy định về QBM đến nay vẫn chưa thực sự hòa nhập vào hệ thống pháp luật Việt Nam. Nó cũng là nguyên nhân chính dẫn đến thực tiễn áp dụng pháp luật tại các cơ quan có thẩm quyền chủ yếu vẫn là các tranh chấp về khoảng không gian trên đất giữa các bất động sản liền kề, mà hầu như chưa xảy ra các tranh chấp về các nội dung khác của QBM như: tranh chấp về hiệu lực của

QBM, về căn cứ phát sinh, hậu quả pháp lý,... Từ những tổng kết trên, NCS đề xuất những kiến nghị hoàn thiện các quy định về QBM theo hai hướng: hoàn thiện về mặt lý thuyết và hoàn thiện về mặt quy định. Đối với vấn đề hoàn thiện về mặt lý thuyết, như đã phân tích tại Chương 1, NCS đề xuất ghi nhận QBM là một vật quyền và là tài sản. Đối với vấn đề hoàn thiện quy định QBM, NCS đề xuất một số kiến nghị đối với quy định pháp luật dân sự về QBM và kiến nghị hoàn thiện quy định trong luật đất đai để QBM thực sự hòa nhập vào hệ thống pháp luật Việt Nam.

KẾT LUẬN

Những nghiên cứu của luận án đã làm rõ được vấn đề khái quát về lý luận chung về QBM. Trong đó, luận án đã đưa ra những quan điểm khác nhau về khái niệm QBM, nêu vị trí của QBM trong hệ thống vật quyền nói chung và vai trò của quy định QBM trong hệ thống pháp luật dân sự để từ đó thấy giá trị của vật quyền này còn đang chưa được phổ biến và khai thác triệt để. NCS cũng đã đưa ra khái niệm theo quan điểm cá nhân về QBM, phân loại QBM theo các tiêu chí: mục đích khai thác sử dụng, căn cứ xác lập, đối tượng tác động. Đồng thời, luận án cũng đã phân biệt QBM với một số quyền tài sản khác dễ nhầm lẫn như: QSDĐ, quyền thuê đất dài hạn và quyền hưởng dụng. Đây vừa là điểm tổng hợp kế thừa các công trình nghiên cứu trước, vừa là điểm phát triển và điểm mới riêng của luận án đối với vấn đề lý luận về QBM.

Đối với các quy định về QBM theo pháp luật dân sự hiện hành, luận án đã có phân tích những ưu, nhược điểm của những quy định nêu trên. Về đối tượng QBM, luận án đã phân tích các đối tượng theo BLDS năm 2015, đồng thời so sánh đối chiếu với đối tượng theo lý thuyết pháp luật La Mã và các quan điểm khác tại một số quốc gia hiện nay trên thế giới. Từ đó thấy được sự kế thừa và phát triển từ nguồn gốc pháp luật La Mã của các quy định này, đồng thời phù hợp với sự phát triển theo thực tiễn. Về căn cứ xác lập, luận án đánh giá các quy định theo các căn cứ theo quy định của pháp luật và căn cứ theo ý chí chủ thể (theo thỏa thuận hoặc theo di chúc). Có thể thấy, về căn cứ xác lập QBM theo quy định pháp luật - hiện chưa có quy định trực tiếp gọi tên “quyền bề mặt” để xác lập “quyền khác đối với tài sản”. Mặt khác, các quy định có nội hàm tương tự trong pháp luật chuyên ngành có liên quan như pháp luật đất đai, nhà ở,... không sử dụng thuật ngữ QBM. Thêm nữa, luận án cũng đề xuất ghi nhận căn cứ xác lập theo án lệ do án lệ cũng có giá trị ngang các quy định của pháp luật. Về thời hạn và hiệu lực của QBM, luận án cũng có những đánh giá về các quy định hiện hành theo khía cạnh: hiệu lực về không gian, thời gian. Vấn đề về thời điểm có hiệu lực của QBM cũng được phân tích và đề xuất định hướng hoàn thiện do thời điểm có hiệu lực hiện đang được quy định là

thời điểm chuyển giao tuy nhiên nội dung này đang có nhiều bất cập. Quyền của chủ thể được phân chia đối với: Quyền khai thác, sử dụng mặt đất/mặt nước/không gian trên đất/không gian dưới lòng đất. Nghĩa vụ của chủ thể có QBM hầu hết được đặt ra khi QBM chấm dứt và nghĩa vụ bảo tồn đối với đất. Luận án có sự so sánh và đối chiếu với pháp luật một số quốc gia khác và thấy có sự kế thừa những quy định có nhiều ưu điểm trong vấn đề này. Về căn cứ chấm dứt QBM đã được ghi nhận trong BLDS năm 2015, tác giả đề xuất ghi nhận thêm căn cứ chấm dứt khi chủ thể có QBM.

Qua những phân tích, đánh giá các quy định hiện hành tại Chương 2, luận án có những đề xuất cụ thể, chi tiết về thực tiễn thực hiện các quy định về QBM, Mặt khác, luận án cũng tổng hợp một số bản án tiêu biểu thể hiện thực tiễn áp dụng pháp luật của vấn đề này. Từ đó xác định những vấn đề cần hoàn thiện sau gần 10 năm QBM được ghi nhận.

**DANH MỤC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA TÁC GIẢ ĐÃ CÔNG BỐ
CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN**

1. Nguyễn Diệu Anh (2021), “Quy định về quyền bề mặt theo pháp luật dân sự Việt Nam và kiến nghị hoàn thiện”, *Tạp chí Dân chủ và pháp luật*, (8), tr. 10-19.
2. Nguyễn Diệu Anh (2025), “Quyền bề mặt trong pháp luật dân sự và quyền sử dụng đất trong pháp luật đất đai của Việt Nam”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, 09(433) tr. 17-20.
3. Nguyễn Diệu Anh (2025), “Căn cứ xác lập quyền bề mặt theo quy định của pháp luật Việt Nam”, *Tạp chí Nghề luật*, (11), tr. 26-31.
4. Nguyễn Diệu Anh (2025), “Quy định về thời hạn và hiệu lực của quyền bề mặt theo Bộ luật Dân sự năm 2015 và một số kiến nghị hoàn thiện”, *Tạp chí Khoa học Kiểm sát*, (12), tr. 46-50.
5. Nguyễn Diệu Anh (2026), “Một số quy định triển khai quyền bề mặt theo pháp luật Việt Nam”, *Tạp chí Nhân lực Khoa học Xã hội*, 05(126), tr. 55-64.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. *Bộ Dân luật Bắc Kỳ* (1931).
2. *Bộ Dân luật Sài Gòn* (1972).
3. *Bộ luật dân sự Pháp* (2005), Nxb Tư pháp, Hà Nội.
4. *Hoàng Việt Trung Kỳ Hộ luật* (1936).
5. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), *Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*, Hà Nội.
6. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), *Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về hồ sơ địa chính*, Hà Nội.
7. Bộ Xây dựng (2016), *Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở*, Hà Nội.
8. Chính phủ (2014), *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai*, Hà Nội.
9. Chính phủ (2015), *Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở*, Hà Nội.
10. Chính phủ (2016), *Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 quy định về quản lý độ cao chương ngại vật hàng không và các trận địa quân lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam*, Hà Nội.
11. Chính phủ (2021), *Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ*, Hà Nội.
12. Chính phủ (2023), *Nghị định số 02/2023/NĐ-CP ngày 01/02/2023 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tài nguyên nước*, Hà Nội.
13. Chính phủ (2024), *Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng*, Hà Nội.

14. Nguyễn Văn Cừ - Nguyễn 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.
15. Ngô Huy Cương (2010), “Ý tưởng về chế định quyền hưởng dụng trong Bộ luật dân sự tương lai của Việt Nam”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, (17).
16. Hoàng Thanh Đạm (dịch) (1996), *Tinh thần pháp luật (Montesquieu)*, Nxb Giáo dục, Hà Nội.
17. Nguyễn Ngọc Đào (2000), *Luật La Mã*, Nxb Tổng hợp Đồng Nai, Đồng Nai.
18. Nguyễn Ngọc Điện (2000), *Nghiên cứu về tài sản trong Luật dân sự Việt Nam*, Nxb Trẻ, Thành phố Hồ Chí Minh.
19. Nguyễn Ngọc Điện (2015), “Những vấn đề cần đặt ra khi xây dựng quy định về quyền sở hữu và các vật quyền khác trong Dự thảo Bộ luật dân sự (sửa đổi)”, *Tạp chí Dân chủ và pháp luật*, (Số chuyên đề sửa đổi, bổ sung Bộ luật dân sự).
20. Nguyễn Ngọc Điện (2016), *Giáo trình Luật dân sự*, tập 1, Khoa Luật - Trường Đại học Mở Thành phố Hồ Chí Minh, Nxb Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh.
21. Nguyễn Văn Hợi (2017), *Trách nhiệm bồi thường thiệt hại do tài sản gây ra*, Luận án tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
22. Trần Thị Huệ (2019), “Một số khía cạnh pháp lý về quyền bề mặt trong quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015”, *Tạp chí Pháp luật và thực tiễn*, (38), tr. 45-49.
23. Lê Đăng Khoa (2018), *Hệ thống các vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam*, Luận án tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
24. Nguyễn Thị Long (2018), “Quyền bề mặt trong pháp luật dân sự Việt Nam”, *Tạp chí Luật học*, (1).
25. Nguyễn Hoàng Long (2021), “Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng quyền hưởng dụng, quyền bề mặt”, *Tạp chí Công thương*, (14), tr. 36-40.
26. Lê Thị Ngọc Mai (2014), *Quyền bề mặt - Một số vấn đề lý luận và thực tiễn*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.

27. Ngô Thị Mây (2019), *Quyền bề mặt theo quy định của Bộ luật Dân sự*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội.
28. Nhà Pháp luật Việt - Pháp (2009), *Từ điển Thuật ngữ pháp luật Pháp - Việt*, Nxb Từ điển Bách khoa, Hà Nội.
29. *Những điểm mới cơ bản của Bộ luật Dân sự năm 2015* (2017), Nxb Lao động, Hà Nội.
30. Nguyễn Minh Oanh (Chủ nhiệm đề tài) (2017), *Chế định vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại*, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Trường, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
31. Nguyễn Minh Oanh (Chủ biên) (2018), *Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại*, Sách chuyên khảo, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
32. Quốc hội (2005), *Bộ luật Dân sự*, Hà Nội.
33. Quốc hội (2009), *Luật Quy hoạch đô thị*, Hà Nội.
34. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai*, Hà Nội.
35. Quốc hội (2014), *Luật Nhà ở*, Hà Nội.
36. Quốc hội (2014), *Luật Xây dựng*, Hà Nội.
37. Quốc hội (2015), *Bộ luật Dân sự*, Hà Nội.
38. Quốc hội (2023), *Luật Tài nguyên nước*, Hà Nội.
39. Quốc hội (2024), *Luật Đất đai*, Hà Nội.
40. Quốc hội (2024), *Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn*, Hà Nội.
41. Phùng Trung Tập - Kiều Thị Thùy Linh (đồng chủ biên) (2021), *Tài sản và vật quyền*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
42. Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), *Giáo trình Luật đất đai*, Trần Quang Huy (chủ biên), Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
43. Trường Đại học Luật Hà Nội (2024), *Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam*, tập I, Phạm Văn Tuyền - Trần Thị Huệ (đồng chủ biên), Nxb Tư pháp, Hà Nội.
44. Nguyễn Minh Tuấn (Chủ biên) (2016), *Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2015*, Nxb Tư pháp, Hà Nội.

45. Phạm Văn Tuyết (2023), “Tổng quan về chế định tài sản theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015”, Kỷ yếu Hội thảo khoa học cấp khoa: *Tài sản theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 - Bất cập và kiến nghị hoàn thiện*, Khoa Pháp luật Dân sự tổ chức ngày 05/10/2023, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
46. Ủy ban Thường vụ Quốc hội (1989), *Pháp lệnh về Hợp đồng kinh tế*, Hà Nội.
47. Ủy ban Thường vụ Quốc hội (1990), *Pháp lệnh về Thừa kế*, Hà Nội.
48. Ủy ban Thường vụ Quốc hội (1991), *Pháp lệnh về Hợp đồng dân sự*, Hà Nội.

Tiếng Anh

49. LLM. Christian Hertel (2005), Real Property Law and Procedure in the European Union, General report of European University Institute.
50. Cornu, G. (2012). Droit civil: les biens, Montchrestien, Paris.
51. Garner, B. (2019), Black’s Law Dictionary, 11th edn, Thomson Reuters, St. Paul.
52. Johnston, D. (2015), The Cambridge Companion to Roman Law, Cambridge University Press
53. Real Property Law and Procedure in the European Union, LLM.Christian Hertel, General report of European University Institute.
54. Reinhard Zimmermann (1996), The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition, Oxford University Press.
55. J.A.C. Thomas (1982), Textbook of Roman Law, North Holland Publisher.
56. Van Erp, S. & Akkermans, B. (2012), Cases, Materials and Text on Property Law, Hart Publishing, Oxford.
57. F. Zaini, K. Hussin, M.M. Raid (2017). Legal considerations for urban underground space development in Malaysia. Underground Space, Vol. 2, pp. 234-245.
58. Zimmermann, R. (1996), The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition, Oxford University Press, Oxford.
59. Yingxin Zhou, Jian Zhao (2016). Assessment and planning of underground space use in Singapore. Tunnelling and Underground Space Technology, Vol. 55, pp. 249-256.

Trang web

60. “Cần quy định cụ thể về không gian và không gian ngầm”,
<https://cuoituan.tuoitre.vn/can-quy-dinh-cu-the-ve-khong-gian-va-khong-gian-ngam-20221104104937479.htm>, truy cập ngày 10/12/2024.
61. Ngô Doanh, “Thực trạng pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp”,
<https://danchuphapluat.vn>, ngày 15/04/2024.
62. “Dự thảo lần 1 Nghị định về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”, <https://luatvietnam.vn/dat-dai/du-thao-nghi-dinh-ve-bao-dam-thuc-hien-nghia-vu-lan-1-191252-d10.html>, truy cập ngày 10/3/2025.
63. Chu Minh Đức (2022), “Một số vấn đề về cho thuê QBM theo quy định của pháp luật hiện hành”, <https://tapchitoaan.vn>, truy cập ngày 03/5/2022.
64. Anh Đức - Viết Cừu (2024), “Những quốc gia đang áp dụng hiệu quả mô hình nông nghiệp đô thị vào thực tiễn” <https://sinhthainongnghiep.net.vn>, truy cập ngày 19/11/2024.
65. Bùi Ai Giôn, “QBM theo quy định của Bộ luật Dân sự Việt Nam năm 2015”, <https://phapluatdansu.edu.vn/2017/11/17/11/07/quyen-be-mat-theo-quy-dinh-cua-bo-luat-dn-su-viet-nam-2015/>, truy cập ngày 03/5/2024.
66. Nguyễn Hà, “Hạn chế xây công trình ngầm tại phố cổ Hà Nội”, <https://baophapluat.vn/han-che-xay-cong-trinh-ngam-tai-pho-co-ha-noi-post439165.html>, truy cập ngày 10/10/2024.
67. Phạm Trần Hải, Phạm Thị Minh Thủy, “QBM - yếu tố thúc đẩy phát triển, khai thác không gian ngầm, không gian trên cao tại đô thị”, <https://www.moitruongvadothi.vn/quyen-be-mat-yeu-to-thuc-day-phat-trien-khai-thac-khong-gian-ngam-khong-gian-tren-cao-tai-do-thi-a144250.html>, truy cập ngày 19/11/2024.
68. Thu Hoài (biên soạn), “Tháo gỡ rào cản trong triển khai giao, cho thuê mặt nước biển”, <https://www.quangninh.gov.vn/chuyen-de/nongthonmoi/Trang/ChiTietTinTuc.aspx?nid=141807>, truy cập ngày 12/10/2024.

69. Thu Hiền - Đặng Ngân, “Cần hoàn thiện các quy định của pháp luật để phát triển không gian ngầm đô thị”, <https://baoxaydung.com.vn/can-hoan-thien-cac-quy-dinh-cua-phap-luat-de-phat-trien-khong-gian-ngam-do-thi-320528.html>, truy cập ngày 11/10/2024.
70. Minh Huệ (2015), “Chính sách của Ấn Độ đối với nông nghiệp, nông dân và kinh nghiệm có thể tham khảo cho Việt Nam”, <https://tapchicongsan.org.vn/web/guest/nong-nghiep-nong-dan-nong-thon/-/2018/33777/chinh-sach-cua-an-do-doi-voi-nong-nghiep%2C-nong-dan-va-kinh-nghiem-co-the-tham-khao-cho-viet-nam.aspx>), đăng ngày 11/6/2015.
71. “Khai thác mặt nước hồ thủy lợi”, <https://ketnoi.caobang.gov.vn/gop-y/1718>, truy cập ngày 19/10/2023.
72. “Kinh nghiệm một số quốc gia trên thế giới về việc quy định và thực hiện QBM trong quản lý đất đai”, <https://tainguyenvamoitruong.vn/kinh-nghiem-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-ve-viec-quy-dinh-va-thuc-hien-quyen-be-mat-trong-quan-ly-dat-dai-cid11584.html>, truy cập 03/6/2024.
73. Hồ Hoàng Thu Lê, Hồ Nguyễn Kim Anh, Nguyễn Thanh Long, Huỳnh Hoàng Thuận, “Một số đề xuất điều chỉnh pháp luật về đất xây dựng công trình ngầm Việt Nam, gợi mở từ kinh nghiệm của Singapore và Nhật Bản”, <https://tapchicongthuong.vn/mot-so-de-xuat-dieu-chinh-phap-luat-ve-dat-xay-dung-cong-trinh-ngam-viet-nam--goi-mo-tu-kinh-nghiem-cua-singapore-va-nhat-ban-124777.htm>, truy cập ngày 17/11/2024.
74. Phạm Hoàng Linh (2021), “Pháp luật về giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư: Một số bất cập và hướng hoàn thiện”, <https://vupc.monre.gov.vn/nghien-cuu-trao-doi/4183/phap-luat-ve-giao-dat-cho-thue-dat-de-thuc-hien-du-an-dau-tu-mot-so-bat-cap-va-huong-hoan-thien>, truy cập ngày 01/11/2024.
75. Tiến Long, “Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm: Vương mắc gia hạn dự án Mercedes là vô lý”, <https://tuoitre.vn/tong-bi-thu-chu-tich-nuoc-to-lam-vuong-mac-gia-han-du-an-mercedes-la-vo-ly-20240818080921447.htm>, truy cập ngày 06/10/2024.

76. “Luật Thủ đô (sửa đổi): Kết nối đồng bộ không gian ngầm với mặt đất”, <https://moj.gov.vn/cchc/tintuc/Pages/trien-khai-luat-thu-do.aspx?ItemID=20>, truy cập ngày 02/4/2025.
77. Tuấn Lương, “Hà Nội đầu tư thêm 29 cầu bộ hành: Kiến tạo không gian đi bộ an toàn”, <https://hanoimoi.vn/ha-noi-dau-tu-them-29-cau-bo-hanh-kien-tao-khong-gian-di-bo-an-toan-678638.html>, truy cập ngày 15/10/2024.
78. Lê Hữu Nghĩa, ”Khuyến khích phát triển căn hộ cho thuê dài hạn”, <https://plo.vn/khuyen-khich-phat-trien-can-ho-cho-thue-dai-han-post687177.html>, truy cập ngày 17/10/2024.
79. Tâm Ngọc, “Tăng mạnh nhu cầu căn hộ chung cư Hà Nội nửa đầu năm 2024”, <https://kinhtedouong.vn/tang-manh-nhu-cau-can-ho-chung-cu-ha-noi-nua-dau-nam-2024-100846.html>, truy cập ngày 12/10/2024.
80. Lưu Thị Phần, “Sơ lược hệ thống pháp luật dân sự Việt Nam trong quá trình tiếp cận lý thuyết vật quyền”, https://danchuphapluat.vn/so-luoc-he-thong-phap-luat-dan-su-viet-nam-trong-qua-trinh-tiep-can-ly-thuyet-vat-quyen#_ftn21, truy cập ngày 11/5/2024.
81. Trần Văn Phú, ”Kinh nghiệm của Malaysia về đất ngầm và kiến nghị đối với Việt Nam”, <https://vupc.monre.gov.vn/linh-vuc-dat-dai/4359/kinh-nghiem-cua-malaysia-ve-dat-ngam-va-kien-nghi-doi-voi-viet-nam>, truy cập ngày 05/6/2023.
82. “Nga Sơn: Chấm dứt hợp đồng thuê đất và mặt nước nuôi trồng thủy sản ven biển với các hộ dân huyện Hậu Lộc và Kim Sơn (Ninh Bình)”, <https://baothanhhoa.vn/nga-son-cham-dut-hop-dong-thue-dat-va-mat-nuoc-nuoi-trong-thuy-san-ven-bien-voi-cac-ho-dan-huyen-hau-loc-va-kim-son-ninh-binh-156444.htm>, truy cập ngày 17/10/2024.
83. “Tái diễn đấu giá đất cao rồi bỏ cọc, nhà đầu tư cần trọng”, <https://laodong.vn/kinh-doanh/tai-dien-dau-gia-dat-cao-roi-bo-coc-nha-dau-tu-can-trong-1409983.laodong.vn>, truy cập ngày 01/11/2024.
84. “Tháo gỡ rào cản trong triển khai giao, cho thuê mặt nước biển”, <https://www.quangninh.gov.vn/chuyen-de/nongthonmoi/Trang/ChiTietTinTuc.aspx?nid=141807>, truy cập ngày 12/12/2024.

85. “Thực trạng đầu tư bất động sản cho thuê hiện nay”, <https://blog.rever.vn/thuc-trang-dau-tu-bat-dong-san-cho-thue-hien-nay>, truy cập ngày 06/10/2024.
86. Mai Thu, “Cần cụ thể hóa “quyền sử dụng không gian ngầm và khoảng không” trong Luật Đất đai (sửa đổi)”, <https://baoxaydung.com.vn/can-cu-the-hoa-quyen-su-dung-khong-gian-ngam-va-khoang-khong-trong-luat-dat-dai-sua-doi-350987.html>, truy cập ngày 10/10/2024.
87. Phạm Thị Minh Thủy, Phạm Thị Lý, “Kinh nghiệm một số quốc gia trên thế giới về việc quy định và thực hiện QBM trong quản lý đất đai”, <https://tainguyenvamoitruong.vn/kinh-nghiem-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-ve-viec-quy-dinh-va-thuc-hien-quyen-be-mat-trong-quan-ly-dat-dai-cid11584.html>, truy cập ngày 26/5/2023.
88. “Toàn văn Nghị quyết số 18-NQ/TW về quản lý sử dụng đất”, <https://xaydungchinhhsach.chinhphu.vn/toan-van-nghi-quyet-so-18-nq-tw-ve-quan-ly-su-dung-dat-119220626155609824.htm>, truy cập ngày 01/11/2024.
89. Trang Trần, “Nga ủng hộ sớm triển khai dự án “hải đăng” về đường sắt. tàu điện ngầm tại Việt Nam”, <https://www.baogiaothong.vn/thu-tuong-pham-minh-chinh-hoi-kien-tong-thong-nga-vladimir-putin-19224062015500903.htm>, truy cập ngày 22/10/2024.
90. Thanh Tùng, “Hoàn thiện chính sách pháp luật đất đai về QBM tại Việt Nam”, <https://baotainguyenmoitruong.vn/hoan-thien-chinh-sach-phap-luat-dat-dai-ve-quyen-be-mat-tai-viet-nam-333648.html>, truy cập ngày 06/10/2024.
91. <https://daibieunhandan.vn/viet-nam-va-the-gioi/khung-phap-ly-cua-trung-quoc-ve-dat-dai-i300438/>, truy cập ngày 19/6/2023.
92. <https://diendandoanhnghiep.vn/luat-dat-dai-sua-doi-ky-5-can-cu-the-hoa-quy-dinh-quyen-be-mat-218832.html>, truy cập ngày 19/6/2023.
93. <https://lawnet.vn/judgment/ban-an/ban-an-1042020dsst-ngay-23122020-ve-tranh-chap-quyen-su-dung-dat-tranh-chap-quyen-mat-bang-181036>, truy cập ngày 19/6/2023.

94. <https://moj.gov.vn/tctccl/tintuc/Lists/CacTaiLieuThamKhao/Attachments/34/2.3%20Nhung%20diem%20moi%20cua%20Bo%20luat%20Dan%20su%202016,%20VNese.pdf>, truy cập ngày 19/6/2023.
95. <https://phapluatdansu.edu.vn/2017/11/17/11/07/quyen-be-mat-theo-quy-dinh-cua-bo-luat-dn-su-viet-nam-2015>
96. <https://tainguyenvamoitruong.vn/kinh-nghiem-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-ve-viec-quy-dinh-va-thuc-hien-quyen-be-mat-trong-quan-ly-dat-dai-cid11584.html>, truy cập ngày 19/6/2023.
97. <https://tapchinganhang.gov.vn/quy-dinh-ve-quyen-be-mat-trong-luat-dat-dai-va-mot-so-kien-nghi.htm>, truy cập ngày 19/6/2023.
98. <http://lapphap.vn/Pages/tintuc/tinchitiet.aspx?tintucid=208512>, truy cập ngày 19/6/2023.
99. <http://www.lapphap.vn/Pages/anpham/xemchitiet.aspx?ItemID=91>, truy cập ngày 19/6/2023.

Trang web tiếng Anh

100. A. Appelmans (2021), “Emhyteusis rights (long lease) and superficies rights (building rights) in the new Belgian Property Law”, *De Gruyter*, 10(1). <https://lirias.kuleuven.be/retrieve/632682>, truy cập ngày 01/3/2025.
101. A. Biryukov, P. Razumov, V. Nadein, M. Melnichuk, E. Barkova (2019), “The Evolution of Studies on Limited Real Rights in Relation to Property in Roman Law (Republican, Classical and Imperial Period)”, *Amazonia Investiga*, p.724-725, Website: <https://www.amazoniainvestiga.info/index.php/amazonia/article/view/161>, truy cập ngày 01/3/2025.
102. Khaitan & Co, “Dual Ownership of Land and Building”. Website: <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=303e18fb-1374-4f90-b304-1e14927f9c36>, truy cập ngày 01/03/2025.
103. Laura K. Donohue (2021), “Who owns the Skies? Ad Coelum, Property Rights, and State Sovereignty”, *Eyes to the Sky: Privacy and Commerce in the Age of the Drone*, tr. 1, <https://scholarship.law.georgetown.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=3387&context=facpub>, truy cập ngày 01/3/2025.

104. George Long (1875), “Emphyteusis”, A Dictionary of Greek and Roman Antiquities, John Murray, p. 458-459. https://penelope.uchicago.edu/Thayer/E/Roman/Texts/secondary/SMIGRA*/Emphyteusis.html, truy cập ngày 01/3/2025.
105. <http://penelope.uchicago.edu/Thayer/E/Roman/Texts/secondary/SMIGRA/Superficies.html>.
106. C. Schmid - C. Hertel - H. Wicke (2005), Real Property Law and Procedure in the European Union, tr. 21, Website: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>, truy cập ngày 01/3/2025.
107. Rafael Domingo (2017), “The Law of Property in Ancient Roman Law”, Social Science Research Network, tr.25. Website: <https://papers.ssrn.com/abstract=2984869>, truy cập ngày 01/03/2025.
108. Urszula Drozdowska (2008), “The superficies solo cedit principle in Polish Civil Law”, Polish Private Law, tr. 85. Website: https://repozytorium.uwb.edu.pl/jspui/bitstream/11320/3365/1/BSP_4_2008_Drozdowska.pdf, truy cập ngày 01/3/2025.
109. Yehuda Abramovitch (1962), “The Maxim ‘Cujus est solum ejus usque Ad Coelum’ as applied in aviation”, McGill Law Journal, Vol. 8:4, tr.250-251, <https://lawjournal.mcgill.ca/article/maxim-cujus-est-solum-ejus-usque-ad-coelum-as-applied-in-aviation-the>, truy cập ngày 01/3/2025.
110. <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>.

PHỤ LỤC

Phụ lục 1

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU ĐỀ TÀI

1. Tổng quan các công trình nghiên cứu khoa học đã công bố có liên quan đến đề tài luận án

1.1. Các công trình nghiên cứu khoa học trong nước

1.1.1. Luận án, luận văn

(1) Luận án tiến sĩ Luật học: “*Hệ thống các vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam*” của tác giả Lê Đăng Khoa (2018), Trường Đại học Luật Hà Nội. Với kết cấu gồm năm chương, luận án đi vào nghiên cứu về các vật quyền theo quy định của pháp luật Việt Nam, trong đó QBM được tác giả nghiên cứu tại Chương 3 của luận án.

Do đây là công trình nghiên cứu tổng quan về vật quyền nên nội dung nghiên cứu về QBM chiếm dung lượng không lớn. Khi nghiên cứu về QBM, luận án đề cập đến những nội dung sau: khái niệm QBM, nội dung và đặc điểm của QBM, căn cứ xác lập QBM và các trường hợp áp dụng QBM, đăng ký và công khai QBM. Tác giả tập trung nhiều vào đặc điểm chung và đặc điểm riêng của QBM trong hệ thống vật quyền. Một số kết quả nghiên cứu về QBM mà tác giả đạt được như sau:

- Về khái niệm QBM, tác giả chưa đưa ra được khái niệm mới về QBM, tuy nhiên tác giả đã đưa ra được ý kiến về tên gọi của QBM hiện tại và có đề xuất được khái niệm mới về QBM theo quan điểm của tác giả.

- Về đặc điểm của QBM: Tác giả đã nêu lên được các đặc điểm của QBM dưới góc độ một vật quyền và một số đặc điểm riêng của QBM.

- Tác giả có đưa ra bản chất của vật quyền phái sinh nói chung và QBM nói riêng: “*Vật quyền gốc là quyền sở hữu (có thể tương đồng với quyền đối với tài sản của mình), còn vật quyền phái sinh là các vật quyền còn lại (tương đồng với quyền đối với tài sản của người khác), có thể bao gồm vật quyền khai thác lợi ích từ tài sản của người khác và vật quyền đảm bảo*”.

(2) Luận văn thạc sĩ Luật học: “*Hệ thống vật quyền trong Bộ luật Dân sự năm 2015*” của tác giả Ngô Thùy Dương (2016), Trường Đại học Luật Hà Nội. Kết cấu luận văn gồm 3 chương theo thể thức truyền thống, các nội dung liên quan đến QBM được tác giả nghiên cứu tại Phần 2.2.4 Mục 2.2 Các loại vật quyền khác trong Chương 2 Phân tích và đánh giá hệ thống vật quyền trong BLDS năm 2015. Do đây là công trình khoa học nghiên cứu tổng quan về vật quyền nên vấn đề QBM chỉ chiếm dung lượng nhỏ. Một số kết quả nghiên cứu về QBM tác giả đã nêu ra như sau:

- Về khái niệm và đặc điểm: Tác giả đồng tình và đưa ra khái niệm về QBM theo Điều 267 BLDS năm 2015 và nhận định: QBM mang đặc điểm của một vật quyền phụ thuộc, chỉ khi một người có QSDĐ - vật quyền chính yếu thì QBM của chủ thể khác - vật quyền phụ thuộc mới có thể được hình thành. QBM và QSDĐ thuộc về các chủ thể riêng biệt. Chủ thể có QSDĐ có quyền đối với đất nhưng không có quyền sở hữu tài sản trên chính đất của mình.

- Về bản chất: Tác giả đưa ra nhận xét, việc ghi nhận QBM trong BLDS năm 2015 thực chất chỉ là sự thừa nhận quyền thuê đất dài hạn đã và đang tồn tại trên thực tế nhưng chưa được pháp luật điều chỉnh có hệ thống. Trong thời gian thuê, người thuê QSDĐ tạo lập các công trình... và mong muốn có đầy đủ các quyền của chủ sở hữu đối với các tài sản do mình tạo lập để thuận tiện trong giao dịch¹⁶⁴.

- Tại Chương 2, tác giả đã có những đánh giá về quy định pháp luật hiện hành về QBM, gồm hai quan điểm: Thứ nhất, về ý nghĩa pháp lý khi BLDS năm 2015 ghi nhận QBM. Thứ hai, tác giả đưa ra đánh giá về phạm vi QBM đang được ghi nhận theo pháp luật hiện hành.

Có thể thấy rằng, do đây không phải công trình nghiên cứu tổng quát và chuyên sâu về QBM nên các vấn đề lý luận chưa được nghiên cứu mà chỉ dừng lại ở việc thể hiện một số quan điểm của tác giả để đánh giá QBM theo quy định pháp luật dân sự hiện nay.

164. Nguyễn Ngọc Điện (2015), “Những vấn đề cần đặt ra khi xây dựng quy định về quyền sở hữu và các vật quyền khác trong Dự thảo Bộ luật dân sự (sửa đổi)”, *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*, Số chuyên đề sửa đổi, bổ sung Bộ luật Dân sự, tr. 62.

(3) Luận văn thạc sĩ: “*Quyền bề mặt theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015*” của tác giả Ngô Thị Mây (2019), Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội. Về tổng quát, luận văn nghiên cứu về QBM theo quy định của BLDS năm 2015 với kết cấu gồm ba chương. Chương 1, tác giả đi vào nghiên cứu khái quát chung về QBM với các nội dung chính như: khái niệm và đặc điểm của QBM, so sánh QBM với quyền hưởng dụng và quyền thuê đất dài hạn, pháp luật các quốc gia trên thế giới quy định về QBM, ý nghĩa của việc quy định QBM trong BLDS năm 2015. Chương 2, tác giả đi vào nghiên cứu nội dung các quy định của pháp luật dân sự về QBM, bao gồm các vấn đề: căn cứ xác lập QBM, hiệu lực của QBM và thời hạn của QBM, nội dung của QBM, chấm dứt QBM và hậu quả pháp lý của việc chấm dứt QBM. Chương 3, tác giả tiếp tục nghiên cứu thực tiễn thực hiện quy định của pháp luật Việt Nam về QBM và một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật. Một số kết quả nghiên cứu trong luận văn trên có thể kể đến như sau:

- Luận văn nghiên cứu từ nguồn gốc của QBM xuất phát là một vật quyền trong pháp luật La Mã, tiếp đó là khái niệm và quan điểm pháp lý sơ khai về QBM cũng theo pháp luật La Mã, tiếp đó mới đến các quan niệm, quan điểm về QBM nói chung và phạm vi của QBM nói riêng theo pháp luật hiện đại.

- Về nội dung của QBM, tác giả đi vào phân tích theo hai vấn đề chính: Các quyền năng của chủ thể QBM và nghĩa vụ của chủ thể QBM, chủ yếu phân tích theo BLDS năm 2015.

- Tác giả đã có sự so sánh giữa QBM và quyền thuê đất dài hạn. Kết quả nghiên cứu này mở ra nhiều gợi ý cho NCS khi triển khai nghiên cứu chuyên sâu về QBM.

Đây là công trình khoa học có giá trị tham khảo có ý nghĩa bởi đã nghiên cứu chuyên sâu về QBM khi BLDS năm 2015 có hiệu lực, đồng thời luận văn cũng đã khai thác một số vấn đề lý luận căn bản của QBM.

(4) Luận văn thạc sĩ: “*Quyền bề mặt một số vấn đề lý luận và thực tiễn*” của tác giả Lê Thị Ngọc Mai (2014), Trường Đại học Luật Hà Nội. Nội dung chính của luận văn nghiên cứu về nội dung một số vấn đề lý luận và thực tiễn của QBM và được kết cấu gồm bốn chương. Chương 1, tác giả đi vào nghiên cứu những vấn đề

lý luận chung về QBM, bao gồm những nội dung chính: nguồn gốc hình thành và bản chất pháp lý của QBM (khái niệm và đặc điểm của QBM). Chương 2, tác giả tiếp tục nghiên cứu nội dung của chế định về QBM trong pháp luật hiện hành một số quốc gia, sau đó là nhận xét chung của tác giả về chế định QBM trong pháp luật các quốc gia đó. Chương 3, tác giả nghiên cứu về QSDĐ trong pháp luật Việt Nam dưới góc nhìn của QBM, cụ thể về các vấn đề: các quy định pháp luật liên quan trong BLDS và các quy định luật chuyên ngành, các vấn đề phát sinh liên quan đến mối quan hệ giữa QSDĐ và quyền sở hữu tài sản trên đất. Chương 4, tác giả đề cập đến vấn đề ghi nhận và xây dựng chế định pháp luật về QBM trong BLDS Việt Nam. Tại chương này, tác giả cũng nêu lên vấn đề ghi nhận và xây dựng chế định pháp luật về QBM trong BLDS Việt Nam. Một số kết quả nghiên cứu có thể kể đến như sau:

- Về khái niệm QBM: Tại trang 65, tác giả chính thức đưa ra khái niệm về QBM, cụ thể: *“Quyền bề mặt là quyền được sử dụng bề mặt đất của người không phải chủ sở hữu đất và thực hiện quyền sở hữu đối với các tài sản gắn liền với đất”*.
- Về phạm vi QBM, tác giả nhấn mạnh nhiều đến việc kéo dài phạm vi đến cả phần không gian bên dưới lòng đất.
- Về nội dung QBM: Theo quan điểm của tác giả, nội dung của quyền chính là những quyền năng mà chủ thể quyền được thực hiện trên đối tượng của quyền.
- Về sự khác biệt khi áp dụng QBM và chế độ sở hữu toàn dân về đất đai tại Việt Nam: Công trình đã có những đánh giá rất giá trị và làm nổi bật lên vấn đề cần điều chỉnh khi áp dụng QBM theo pháp luật dân sự Việt Nam. Đồng thời tác giả cũng đã đánh giá về mối quan hệ giữa QSDĐ và QBM theo đặc trưng của pháp luật đất đai Việt Nam tại Chương 4 của luận văn.
- Tác giả cũng đưa ra các nội dung pháp lý cần xây dựng trong chế định pháp luật về QBM.

Nhìn chung, có thể thấy, mặc dù là công trình nghiên cứu từ năm 2014, thời điểm BLDS 2005 chưa có hiệu lực nhưng đây là công trình mang tính tham khảo có giá trị về mặt lý luận do có những nghiên cứu tổng quan về chính vấn đề luận án nghiên cứu. Tác giả đã đưa ra được khái niệm nghiên cứu riêng về QBM, phân tích

nguồn gốc của QBM theo pháp luật La Mã, các nội dung của QBM đến nay vẫn có nhiều giá trị tham khảo. Đặc biệt, về kiến nghị ghi nhận QBM trong BLDS năm 2015 vẫn có ý nghĩa trong việc NCS đánh giá để đề xuất những kiến nghị tiếp theo nhằm hoàn thiện quy định về QBM trong pháp luật dân sự.

Tuy còn một số vấn đề lý luận còn bỏ ngỏ như: ý nghĩa của việc ghi nhận QBM trong thực tiễn và trong khoa học pháp lý, vị trí vai trò của QBM trong hệ thống vật quyền hay mối liên hệ giữa QBM với các quy định về tài sản và quyền tài sản... nhưng luận văn đã mở ra và bước đầu đã đạt được một số kết quả nghiên cứu có giá trị tham khảo lớn về những vấn đề lý luận cơ bản về mặt.

1.1.2. Đề tài khoa học

Đề tài khoa học cấp trường (2016) về “*Chế định vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại*” do TS. Nguyễn Minh Oanh làm chủ nhiệm đề tài và sau đó là cuốn sách chuyên khảo “*Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại*”, Nxb Công an nhân dân xuất bản năm 2018 do TS. Nguyễn Minh Oanh làm chủ biên đã dành một phần dung lượng để nghiên cứu các nội dung sau về QBM: Khái niệm và đặc điểm, Phân biệt QBM với QSDĐ; Nội dung QBM; Thời hạn của QBM; Xác lập và chấm dứt; Một số các vấn đề cụ thể cần bàn luận về QBM theo quy định của BLDS năm 2015. Do nội dung chính của Đề tài khoa học này được thể hiện trùng với nội dung của cuốn sách chuyên khảo nên các nội dung và giá trị nghiên cứu đạt được, NCS sẽ phân tích trong phần sách chuyên khảo tại mục 1.1.4.

1.1.3. Các bài viết đăng trên các tạp chí chuyên ngành, kỷ yếu hội thảo khoa học

(1) Bài viết “*Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng quyền hưởng dụng, quyền bề mặt*” của tác giả Nguyễn Hoàng Long. Tại bài viết này, tác giả tiếp cận QBM là một trong những quyền khác đối với tài sản, có bản chất là: “*Dấu hiệu nhận biết để phân biệt quyền sở hữu với quyền khác đối với tài sản là tư cách của người đang trực tiếp nắm giữ, khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản*”. Tác giả cũng đưa ra quan điểm về: khái niệm QBM, mối liên hệ giữa QBM với chế định tài sản, mối liên hệ giữa QBM và một số vật quyền khác. Tại mục 2 của bài viết, tác giả đưa ra

vấn đề khá mới mẻ: Thế chấp quyền hưởng dụng, QBM để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ. Nội dung này của bài viết vừa nêu lên vấn đề việc nhận thế chấp quyền hưởng dụng, QBM chưa thực hiện được tại Việt Nam hiện nay vừa mở ra định hướng nghiên cứu về việc các tổ chức tín dụng nhận những vật quyền trên làm tài sản bảo đảm. Tác giả cũng đưa ra một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật tại Mục 3 của bài viết.

Dù hạn chế về dung lượng do đây là bài viết đăng báo nhưng các quan điểm của tác giả có giá trị tham khảo lớn đối với định hướng nghiên cứu của NCS về mặt lý luận của QBM và định hướng kiến nghị sửa đổi tư cách pháp lý của QBM từ các quyền khác đối với tài sản thành tài sản hoặc quyền tài sản? Đây cũng là định hướng nghiên cứu của NCS trong luận án sắp tới.

(2) Bài viết *“Hoàn thiện chế định về quyền bề mặt trong pháp luật dân sự Việt Nam”* của tác giả Lê Thị Hoàng Thanh, Tạp chí Dân chủ và pháp luật năm 2021, số 8, tr. 21-26. Tại bài viết này, tác giả nêu ra các vấn đề còn tồn tại trong quy định về QBM hiện hành. Từ những đánh giá trên, tác giả xác định cần hoàn thiện thể chế nhằm huy động, phân bổ, quản lý và sử dụng có hiệu quả mọi nguồn lực, tài sản của người dân, doanh nghiệp cũng như của quốc gia cho phát triển, gợi mở đến việc vận dụng lý thuyết vật quyền vào pháp luật dân sự Việt Nam để QBM thực sự được áp dụng nhuần nhuyễn, tự nhiên trong cuộc sống. Tác giả cũng đưa ra một số kiến nghị nhằm hoàn thiện các quy định này trong pháp luật dân sự hiện hành.

Nhìn chung, bài viết chưa giải quyết được nhiều vấn đề về mặt lý luận nhằm hoàn thiện chế định QBM trong pháp luật Việt Nam nhưng các kiến nghị nhằm hoàn thiện các quy định hiện hành và triển khai QBM trong thực tế của tác giả vẫn có giá trị tham khảo đối với NCS khi thực hiện Chương 3 luận án.

(3) Bài viết *“Quyền bề mặt theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và dự báo một số vướng mắc, bất cập”* của tác giả Lê Đăng Khoa, 2018, Tạp chí Tòa án. Trong bài viết, tác giả đề cập đến các vấn đề: Bản chất và phạm vi tác động của QBM, đặc điểm của QBM đồng thời tác giả soi chiếu đến các quy định về QBM trong BLDS năm 2015 từ đó có những kiến nghị, dự báo một số khó khăn liên quan đến thực thi QBM và đề xuất một số giải pháp hoàn thiện.

Nhìn chung, về mặt lý luận, bài viết đã nêu được bản chất của QBM là “*một dạng của quyền trên tài sản của người khác*”, bài viết cũng nêu lên được những đặc điểm của QBM dưới khía cạnh là một vật quyền và phân tích một số nội dung của QBM theo BLDS năm 2015. Về mặt thực tiễn, bài viết đã dự kiến một số khó khăn liên quan đến thực tiễn thực thi QBM và đề xuất những giải pháp cho các khó khăn này. Bài viết có giá trị tham khảo đối với một số các vấn đề liên quan đến luận án, đặc biệt là vấn đề về thực tiễn thực hiện. Tuy nhiên, do hạn chế về dung lượng nên tác giả mới chỉ dừng lại ở việc nêu lên vấn đề và chưa thực sự giải quyết được các vấn đề lý luận của QBM. Mặt khác, tại phần đặc điểm của QBM, một trong những đặc điểm riêng của QBM được tác giả xác định là: “*nghĩa vụ của chủ thể có quyền bề mặt*” - theo quan điểm của NCS, nghĩa vụ của chủ thể có QBM thuộc nội dung của QBM chứ không phải là đặc điểm riêng của QBM.

(4) Bài viết “*Quyền bề mặt trong pháp luật dân sự Việt Nam*” của tác giả Nguyễn Thị Long, 2018, Tạp chí Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, số 1/2018, tr. 28-40. Bài viết đề cập đến một số vấn đề cơ bản quanh vấn đề QBM: khái niệm QBM, đặc điểm QBM, nội dung QBM, ý nghĩa của các quy định QBM tại Việt Nam, thực trạng quy định pháp luật Việt Nam về QBM, một số bất cập và hướng hoàn thiện.

Bài viết có tính giá trị tham khảo cao bởi đã nêu và phân tích một số vấn đề trọng điểm và liên quan đến nội dung nghiên cứu của luận án, cụ thể như sau: *Thứ nhất*, bài viết đã phân tích về nguồn gốc và lịch sử hình thành khái niệm và phạm vi tác động của QBM. *Thứ hai*, bài viết đưa ra được ý nghĩa về giá trị kinh tế khi quy định QBM trong pháp luật Việt Nam. *Thứ ba*, bài viết đưa ra được một số hạn chế trong quy định pháp luật hiện hành của QBM như: tên gọi, căn cứ xác lập, vấn đề chuyển giao QBM và đặc biệt là bản chất của QBM được tác giả cho rằng QBM là một quyền tài sản và nên chẳng được ghi nhận trong phần tài sản, hoặc vấn đề mối liên hệ giữa QBM với một số các quyền năng khác như: quyền sở hữu, quyền hưởng dụng hay quyền địa dịch cũng được tác giả đề cập đến - đây là những quan điểm quan trọng, có tính tham khảo hữu ích đối với những vấn đề mà luận án dự định nghiên cứu.

Tuy nhiên, theo quan điểm của NCS, bài viết vẫn còn tồn tại một số hạn chế như sau: Bài viết chưa đưa được khái niệm riêng về QBM. Tiếp đó, một số đặc điểm riêng của QBM tác giả đưa ra như: Quyền khai thác công dụng từ khoảng không gian là đối tượng của QBM, Nội dung QBM là những quyền năng chủ thể QBM có,... NCS cho rằng đây không phải là đặc trưng riêng của QBM mà là một trong những nội dung của QBM, bao gồm: quyền, nghĩa vụ, căn cứ phát sinh/chấm dứt chứ không phải bản chất đặc trưng của QBM. Mặt khác, một số nội dung như: Thực trạng quy định pháp luật Việt Nam hiện hành hay nội dung của QBM cũng chưa được tác giả làm rõ và đánh giá mà chỉ dừng lại ở việc đưa ra các quy định pháp luật hiện hành.

(5) Bài viết “*Một số khía cạnh pháp lý về quyền bề mặt trong quy định của Bộ luật Dân sự 2015*” của tác giả PGS.TS. Trần Thị Huệ đăng trên Tạp chí Pháp luật và thực tiễn, Trường Đại học Luật, Đại học Huế số 38/2019, từ trang 42 đến trang 50.

Bài viết là những ý kiến, đánh giá pháp lý về QBM trong quy định pháp luật hiện hành, có một số giá trị tham khảo đối với luận án của NCS như sau:

Thứ nhất, bài viết đưa ra vấn đề: nhận diện QBM và bản chất của QBM ở Việt Nam bởi đất đai tại Việt Nam thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu. Chính vì vậy, các nghiên cứu pháp lý về QBM 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. Đây là sự khác biệt quan trọng khi nghiên cứu QBM tại Việt Nam và các tài liệu tham khảo khác về QBM trong pháp luật các quốc gia khác trên thế giới

Thứ hai, bài viết đã đưa ra một số kiến nghị nhằm hoàn thiện một số quy định về QBM và kiến nghị về cơ sở lý luận nổi bật như sau: Tác giả cho rằng: Trong các quy định về QBM của BLDS thể hiện QBM 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, QBM có đặc tính giống với quyền tài sản, vì vậy cần quy định QBM trong phần tài sản. Đây cũng là định hướng nghiên cứu và phát triển trong luận án của NCS.

Thứ ba, dù không nằm ở một mục cố định nhưng bài viết cũng đưa ra một vài quan điểm về ý nghĩa của việc quy định QBM trong pháp luật dân sự Việt Nam.

Tuy nhiên, do hạn chế về mặt dung lượng nên bài viết của tác giả Trần Thị Huệ mới chỉ dừng lại ở việc đưa ra một số quan điểm pháp lý của QBM mà chưa giải quyết được các vấn đề lý luận của quyền năng nay trong pháp luật dân sự Việt Nam.

(6) Bài viết: “*Một số điểm mới và những vấn đề cần đặt ra về quyền sở hữu và các vật quyền khác*”, của tác giả Nguyễn Ngọc Điện đăng trên Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Viện Nghiên cứu lập pháp, số 21/2015, từ trang 22 đến trang 29¹⁶⁵. Bài viết đưa ra các vấn đề: Những vấn đề được ghi nhận trong Dự thảo BLDS (sửa đổi), bao gồm: Sự hình thành hệ thống vật quyền và Lợi ích của việc xây dựng hệ thống vật quyền; từ đó đặt ra các vấn đề như: Nguy cơ lẫn lộn các khái niệm chiếm hữu và quyền chiếm hữu, vấn đề vật quyền bảo đảm nghĩa vụ.

Đối với luận án của NCS, tuy bài viết không đánh giá chuyên sâu về QBM nhưng một số quan điểm pháp lý mà bài viết đưa ra có ý nghĩa tham khảo rất lớn đối với quan điểm và định hướng của NCS, cụ thể như sau:

Thứ nhất, về bản chất của vật quyền khác nói chung hay bản chất của QBM nói riêng, tác giả cho rằng đó là: “*quyền sở hữu chi phí thấp*” hay “*Lý thuyết vật quyền cho phép “cắt vụn” quyền sở hữu thành những quyền riêng biệt đáp ứng những nhu cầu riêng biệt với giá cả hợp lý*”. Quan điểm đặt QBM trong việc so sánh với vật quyền đặc trưng - quyền sở hữu là quan điểm mà NCS hướng tới khi nghiên cứu luận án để làm nổi bật lên đặc trưng hoặc vị trí/vai trò của QBM trong hệ thống vật quyền.

Thứ hai, tác giả nêu lên quan điểm như sau: “*Quyền bề mặt không phải là kết quả việc tách các yếu tố của nội dung quyền sở hữu, mà được hiểu là việc phân chia quyền sở hữu đối với một đối tượng thành hai quyền sở hữu đối với hai phần của cùng một đối tượng. Người có quyền bề mặt có quyền sở hữu đối với các tài sản gắn liền với đất, trong khi quyền sử dụng đất thuộc về người khác*”. NCS cho rằng, quan điểm này của tác giả đã thể hiện rất rõ bản chất của QBM và đây cũng là quan điểm chủ chốt trong luận án của NCS.

165. <http://lapphap.vn/Pages/tintuc/tinchitiet.aspx?tintucid=208512>, truy cập ngày 19/6/2023.

Có thể thấy rằng, tuy bài viết không đề cập và giải quyết các vấn đề lý luận liên quan đến QBM nhưng các quan điểm về QBM và đặt cạnh mối liên hệ với quyền sở hữu của tác giả Nguyễn Ngọc Điện là những quan điểm có ý nghĩa tham khảo rất lớn đối với luận án của NCS.

(7) Bài viết “*Cần cụ thể hóa quy định quyền bề mặt*” của tác giả Nguyễn Văn Đình, Luật Đất đai sửa đổi (Kỳ 5), Tạp chí Diễn đàn Doanh nghiệp¹⁶⁶. Bài viết nêu lên vấn đề “quyền bề mặt” dù đã được quy định trong BLDS 2015, song hiện còn mới mẻ tại Việt Nam và Luật đất đai sửa đổi cần bổ sung những quy định để chế định QBM thực sự hòa nhập và hệ thống pháp luật Việt Nam và được thi hành nhuần nhuyễn trên thực tế. Bài viết chưa giải quyết được các vấn đề lý luận về QBM mà chỉ dừng lại ở việc nêu ra các vấn đề còn bỏ ngỏ khi triển khai QBM trên thực tiễn. Tuy vậy, bài viết vẫn có giá trị tham khảo đối với NCS khi triển khai đánh giá các quy định pháp luật hiện hành tại Chương 2 của luận án.

(8) Bài viết “*Kinh nghiệm một số quốc gia trên thế giới về việc quy định và thực hiện quyền bề mặt trong quản lý đất đai*” của tác giả ThS. Phạm Minh Thủy và ThS. Nguyễn Thị Lý, Tạp chí điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường¹⁶⁷. Bài viết nêu lên kinh nghiệm một số quốc gia trên thế giới (Nhật, Trung Quốc, Mỹ) về việc quy định và thực hiện QBM trong quản lý đất đai từ đó làm chất liệu tham khảo để hoàn thiện quy định pháp luật dân sự Việt Nam về QBM.

Tuy nhiên, theo quan điểm của NCS, khi nghiên cứu và đánh giá pháp luật của một số các quốc gia, tác giả bài viết chưa nghiên cứu thành hệ thống các vấn đề riêng biệt về lý luận và quy định thực tiễn mà chỉ dừng lại ở việc phân tích một vài quy định nhỏ lẻ không có tính hệ thống nên việc đánh giá xem quy định nào phù hợp và không phù hợp để có thể triển khai hoàn thiện quy định pháp luật về QBM theo pháp luật Việt Nam. Tuy nhiên, bài viết cũng có giá trị tham khảo nhất định khi NCS triển khai đánh giá các quy định pháp luật dân sự hiện hành và có sự so

166. <https://diendandoanhnghiep.vn/luat-dat-dai-sua-doi-ky-5-can-cu-the-hoa-quy-dinh-quyen-be-mat-218832.html>, truy cập ngày 19/6/2023.

167. <https://tainguyenvamoitruong.vn/kinh-nghiem-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-ve-viec-quy-dinh-va-thuc-hien-quyen-be-mat-trong-quan-ly-dat-dai-cid11584.html>, truy cập ngày 19/6/2023.

sánh với pháp luật các quốc gia khác trên thế giới, đặc biệt là Trung Quốc (quốc gia có sự tương đồng về chế độ sở hữu đất đai¹⁶⁸) và Mỹ (quốc gia có pháp luật đại diện cho dòng họ pháp luật Common Law).

(9) Bài viết “*Quyền bề mặt theo quy định của Bộ luật Dân sự Việt Nam 2015*” của tác giả Bùi Ai Giôn¹⁶⁹. Tác giả bài viết đã phân tích các quy định của BLDS năm 2015 về QBM và nêu lên một số vướng mắc trong thực tiễn thi hành pháp luật và đề xuất giải pháp hoàn thiện các quy định nói trên. Bài viết không đề cập đến vấn đề lý luận mà chỉ dừng lại ở việc phân tích nội dung của QBM theo pháp luật hiện hành, cụ thể: Căn cứ, hiệu lực xác lập QBM, thời hạn của QBM, nội dung của QBM, chấm dứt QBM, xử lý tài sản khi QBM chấm dứt. Bài viết có giá trị tham khảo đối với Chương 2 của luận án khi NCS đánh giá các quy định về QBM trong theo pháp luật hiện hành.

(10) Bài viết “*Quy định về quyền bề mặt trong Luật Đất đai và một số kiến nghị*” của tác giả Trần Việt Dũng đăng trên trang web Tạp chí Ngân hàng, ngày 13/03/2023¹⁷⁰. Tác giả đã nêu khái quát về QBM trong BLDS năm 2015, đồng thời đưa ra kinh nghiệm một số quốc gia trên thế giới về việc quy định và thực hiện QBM trong quản lý đất đai, cụ thể là Nhật Bản và Malaysia. Từ đó, tác giả đánh giá thực trạng và đưa ra một số kiến nghị quy định về QBM trong quản lý đất đai tại Việt Nam. Theo đánh giá của NCS, bài viết chưa giải quyết được vấn đề lý luận tồn đọng của QBM, việc nêu khái quát về QBM chủ yếu dựa theo các quy định của BLDS năm 2015. Khi nghiên cứu QBM theo pháp luật dân sự Nhật Bản và Malaysia, tác giả mới chỉ dừng lại ở việc phân tích một vài điều luật đơn lẻ mà không có tính hệ thống nên tính tham khảo còn hạn chế. Tuy nhiên, bài viết vẫn có giá trị tham khảo nhất định khi phân tích một số nội dung của Dự thảo Luật đất đai và một số vấn đề có liên quan đến QBM.

168. <https://daibieunhandan.vn/viet-nam-va-the-gioi/khung-phap-ly-cua-trung-quoc-ve-dat-dai-i300438/>, truy cập ngày 19/6/2023.

169. <https://phapluatdansu.edu.vn/2017/11/17/11/07/quyen-be-mat-theo-quy-dinh-cua-bo-luat-dn-su-viet-nam-2015>.

170. <https://tapchinganhang.gov.vn/quy-dinh-ve-quyen-be-mat-trong-luat-dat-dai-va-mot-so-kien-nghi.htm>, truy cập ngày 19/6/2023.

(11) Bài viết “*Những điểm mới của Bộ luật Dân sự năm 2015 và đề xuất, kiến nghị hoàn thiện các văn bản pháp luật có liên quan*”, Vụ Pháp luật dân sự - kinh tế, Bộ Tư pháp trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Tư pháp¹⁷¹. Tại Mục 2.2.10, bài viết nêu lên vấn đề chuyển giao QBM và đưa ra hai ví dụ minh họa, từ đó nêu lên đề xuất cần cụ thể hóa QBM trong các văn bản quy phạm pháp luật về: đất đai, nhà ở, xây dựng, quy hoạch... nhằm vừa bảo đảm quyền, lợi ích của người sử dụng đất, chủ thể có QBM vừa bảo đảm được quy định của Hiến pháp, Luật đất đai về việc đất đai thuộc sở hữu toàn dân. Do đây là văn bản nêu ý kiến và đề xuất nên các vấn đề về QBM không được giải quyết nhiều và chỉ có giá trị tham khảo khi NCS triển khai nghiên cứu về nội dung QBM nói chung và vấn đề chuyển giao QBM nói riêng.

(12) Bài viết “*Về quyền hưởng dụng và quyền bề mặt*” của tác giả Phùng Trung Tập, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 15/2016, tr. 40-46¹⁷². Bài viết trình bày kết quả nghiên cứu về quyền hưởng dụng và QBM theo BLDS năm 2015. Đối với nội dung nghiên cứu của luận án, bài viết có các giá trị tham khảo như sau: Bài viết đã đánh giá và phân tích các quy định pháp luật hiện hành về nội dung QBM, bao gồm: căn cứ xác lập, căn cứ chấm dứt, thời hạn của QBM,... đồng thời đưa ra một số ý kiến về các vấn đề còn đang bỏ ngỏ/có sự tranh luận liên quan đến các quy định hiện hành về QBM. Bài viết là chất liệu để NCS đánh giá mối liên hệ giữa QBM và quyền hưởng dụng và cũng là nguồn tham khảo khi NCS triển khai Chương 2 của luận án.

1.1.4. Sách chuyên khảo

(1) Cuốn sách “*Nghiên cứu về tài sản trong luật dân sự Việt Nam*” của tác giả Nguyễn Ngọc Điện, Nxb Trẻ, Thành phố Hồ Chí Minh, 1999. Trong cuốn sách chuyên khảo này, tác giả đã nêu lên những ý niệm ban đầu về QBM. Tác giả tiếp cận QBM dưới góc độ quyền sở hữu đối với bề mặt - phần không gian thuộc quyền sở hữu. Vì vậy, tác giả không sử dụng thuật ngữ “*quyền bề mặt*” mà thay vào đó là “*quyền sở hữu bề mặt*”. Ngoài ra, tác giả cũng đưa ra một số nội dung về căn cứ

171. <https://moj.gov.vn/tctccl/tintuc/Lists/CacTaiLieuThamKhao/Attachments/34/2.3%20Nhungs%20diem%20moi%20cua%20Bo%20luat%20Dan%20su%202016,%20VNese.pdf>, truy cập ngày 19/6/2023.

172. <http://www.lapphap.vn/Pages/anpham/xemchitiet.aspx?ItemID=91>, truy cập ngày 19/6/2023.

xác lập quyền sở hữu bề mặt và chế độ pháp lý đối với quyền sở hữu bề mặt, cụ thể như sau:

Thứ nhất, về xác lập quyền sở hữu QBM: Khác với các công trình nghiên cứu khác, tác giả xác định quyền sở hữu bề mặt có thể được xác lập theo pháp luật đất đai và pháp luật dân sự. Về pháp luật đất đai: một số căn cứ xác lập có thể kể đến như sau: Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, trường hợp thuê đất trả tiền nhiều năm của tổ chức ngoại giao nước ngoài, trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng và tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước. Về pháp luật dân sự: Tác giả xác định xác lập quyền sở hữu bề mặt theo pháp luật dân sự trong một số trường hợp sau: Tách quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và QSDĐ thành hai bất động sản độc lập; Cho thuê QSDĐ ở, đất chuyên dùng; Xác lập bằng các phương thức được thừa nhận trong luật chung (chuyển giao hoặc các phương thức trực tiếp khác).

Thứ hai, về chế độ pháp lý của quyền sở hữu bề mặt, tác giả đề cập đến các vấn đề như sau: Tài sản thuộc sở hữu bề mặt, quyền sở hữu theo luật chung, quyền sử dụng hạn chế đối với đất và đăng ký quyền sở hữu,

Có thể thấy rằng, có khá nhiều vấn đề lý luận và quy định luật thực định được tác giả mở ra, phân tích và định hướng hoàn thiện khi nghiên cứu QBM. Những nội dung này sau đó cũng được tác giả ghi nhận tại trong Giáo trình Luật Dân sự, TS. Nguyễn Ngọc Điện chủ biên, Nhà xuất bản Cần Thơ xuất bản, năm 2015. Đây là nguồn tham khảo có giá trị rất lớn đối với Chương 1 và Chương 2 luận án của NCS.

(2) Cuốn sách chuyên khảo *“Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại”* của TS. Nguyễn Minh Oanh, Nxb Công an nhân dân, 2018. Đây là cuốn sách chuyên sâu nghiên cứu về vật quyền trong pháp luật Việt Nam sau khi có BLDS năm 2015. Trong đó, QBM được cuốn sách đề cập đến trong Chương 7 của cuốn sách, gồm 6 mục, nêu ra kết quả nghiên cứu về QBM. Nhìn chung, những giá trị đạt được/còn hạn chế của công trình khoa học nói trên có thể kể đến như sau:

Về vấn đề lý luận, cuốn sách chưa đưa ra được khái niệm riêng của QBM. Việc phân tích đặc điểm của QBM được triển khai theo hướng truyền thống: phân

tích từ những đặc điểm chung của vật quyền đến những đặc điểm riêng của QBM, tuy nhiên còn tồn tại một số điểm không hợp lý (được NCS phân tích trong Phần 2 đánh giá kết quả nghiên cứu). Nội dung phân biệt QBM với QSDĐ có giá trị tham khảo nhằm làm rõ bản chất của QBM và sự phân biệt đặc thù theo pháp luật Việt Nam giữa QBM và QSDĐ.

Về vấn đề phân tích và đánh giá luật thực định, cuốn sách đã: Nội dung QBM; Thời hạn của QBM; Xác lập và chấm dứt; Một số các vấn đề cụ thể cần bàn luận về QBM theo quy định của BLDS năm 2015. Tuy nhiên, cuốn sách mới chỉ dừng lại và đánh giá sơ lược quy định của BLDS năm 2015 mà chưa liên hệ với pháp luật chuyên ngành khác như: Luật Đất đai năm 2013, Dự thảo Luật Đất đai năm 2023, Luật Xây dựng,... Phần *“Một số các vấn đề cụ thể cần bàn luận về quyền bề mặt theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015”* đã nêu lên được một số hạn chế của các quy định về QBM theo pháp luật dân sự hiện hành.

Do cuốn sách chuyên khảo là công trình nghiên cứu chung về vật quyền nên dung lượng dành cho QBM bị hạn chế. Tuy nhiên, với một số vấn đề lý luận và việc phân tích nội dung quy định luật thực định về QBM cũng là nguồn tham khảo có giá trị lớn đối với luận án của NCS.

(3) Cuốn sách chuyên khảo *“Tài sản và Vật quyền”* của tác giả PGS.TS. Phùng Trung Tập và TS. Kiều Thị Thùy Linh (Đồng chủ biên) do Nhà xuất bản Công an nhân dân xuất bản, 2021. Trong cuốn sách này, QBM được nghiên cứu ghi nhận tại Mục 3 Chương 5.

Nhìn chung, cuốn sách chuyên khảo nêu trên chỉ dừng lại ở việc phân tích khái niệm QBM theo quy định tại BLDS năm 2015 mà chưa đưa ra được khái niệm mới hay giải quyết các vấn đề lý luận khác còn tồn đọng xoay quanh QBM. Về việc phân tích luật thực định, tác giả tập trung làm rõ các quy định trong BLDS năm 2015, cụ thể: Căn cứ xác lập và hiệu lực QBM; Đối tượng của QBM; Thời hạn QBM; Nội dung QBM; Chuyển giao QBM; Chấm dứt QBM và hậu quả pháp lý chấm dứt QBM. Tuy nhiên, công trình khoa học này chưa có nhiều đánh giá chuyên sâu đến các vấn đề luật thực định còn đang tranh cãi/bỏ ngỏ.

Tuy vậy, cuốn sách chuyên ngành của nhóm tác giả nêu trên vẫn có giá trị tham khảo nhất định đối với NCS khi triển khai Chương 2 của luận án.

(4) Cuốn sách chuyên khảo “*Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2015 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*” của tác giả Nguyễn Văn Cừ - Trần Thị Huệ (chủ biên) do Nhà xuất bản Công an nhân dân xuất bản, 2017. Trong cuốn sách này, nhóm tác giả đã tiếp cận, phân tích làm rõ nội dung và bình luận từng điều luật đưa ra các đánh giá về tính tích cực và phù hợp với thực tiễn của các quy định trong BLDS năm 2015. Đồng thời, nhóm tác giả cũng đưa ra nhận xét về một số hạn chế, chồng chéo, trùng lặp, khuyết thiếu của BLDS năm 2015, từ đó đưa ra những kiến nghị nhằm hoàn thiện hệ thống pháp dân sự hiện hành. Liên quan đến vấn đề nghiên cứu của luận án, tác giả có đưa ra đánh giá về các quy định về QBM từ tr. 437 đến tr. 458. Một số kết quả nghiên cứu có giá trị tham khảo với việc triển khai luận án của NCS như sau:

- Về khái niệm QBM theo pháp luật dân sự và khái niệm QSDĐ theo pháp luật đất đai Việt Nam: Các quốc gia trên thế giới đang quan niệm theo hướng “QBM là quyền của một chủ thể được tạo lập công trình trên mặt đất mà đất đó thuộc sở hữu của một chủ thể khác” - quyền sở hữu trong quan niệm trên tất yếu phải được thay thế bằng QSDĐ. Thêm nữa, nhóm tác giả cho rằng QBM trong luật Việt Nam không chỉ là quyền được tạo lập công trình mà còn cho phép chủ thể có QBM có thể sử dụng, khai thác đất đai trên một phạm vi mục đích rộng hơn.

- Về căn cứ xác lập QBM: Nhóm tác giả đã liên hệ đến các trường hợp được nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm và thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc được giao đất cho thu tiền sử dụng đất và một số quy định có liên quan theo pháp luật đất đai hiện hành.

- Nhóm tác giả cho rằng: hiện nay ngoài BLDS thì QBM hoàn toàn không được đề cập trong bất kỳ một ngành luật có liên quan nào khác - điều này không hẳn chính xác bởi Dự thảo Luật Đất đai hiện đang có khái niệm Quyền không gian - tương tự như QBM theo BLDS năm 2015.

- Về vấn đề hiệu lực của QBM, thời hạn QBM, nội dung QBM, xử lý tài sản khi QBM chấm dứt: Tác giả đưa ra những đánh giá, phân tích chuyên sâu về các quy định hiện hành và có sự liên hệ với các quy định pháp luật đất đai.

Có thể thấy rằng, tuy không phải là công trình nghiên cứu chuyên sâu về QBM nhưng nhóm tác giả đã có những đánh giá sâu sắc và liên hệ đến các quy định pháp luật đất đai hiện hành - điều mà ít công trình nghiên cứu đã công bố đạt được vì vậy nên cuốn sách chuyên khảo là nguồn tham khảo có giá trị lớn khi NCS triển khai Chương 2 của luận án.

(5) Giáo trình Luật Dân sự (Tập 1) của Tác giả Nguyễn Ngọc Điện, NXB Đại học Quốc Gia Thành phố Hồ Chí Minh, 2021. Trong cuốn sách này, tác giả đã tiếp cận, phân tích làm rõ nội dung của QBM, bao gồm: Khái niệm, căn cứ xác lập, Chế độ pháp lý của quyền sở hữu bề mặt, Quyền sử dụng hạn chế đối với đất, và Đăng ký quyền sở hữu. Một số nội dung có ý nghĩa tham khảo lớn đối với luận án như sau:

Thứ nhất, về khái niệm: Tác giả không sử dụng thuật ngữ QBM như BLDS năm 2015 mà sử dụng thuật ngữ Quyền sở hữu bề mặt, khái niệm tác giả đưa ra nêu rõ bản chất vật quyền phái sinh của QBM: “*Quyền sở hữu bề mặt là quyền sở hữu của một người không có quyền sử dụng đất đối với các tài sản gắn liền với đất đó*”, đồng thời cũng nêu định nghĩa về quyền sử dụng đất dưới cách hiểu như một tài sản.

Thứ hai, về căn cứ xác lập Quyền sở hữu bề mặt, tác giả chủ yếu nêu căn cứ xác lập theo pháp luật, cụ thể: Xác lập quyền sở hữu bề mặt theo pháp luật đất đai, Xác lập quyền sở hữu bề mặt theo pháp luật dân sự, Xác lập quyền sở hữu bề mặt bằng các phương thức được thừa nhận trong luật chung (thỏa thuận, bán, tặng, cho...).

Thứ ba, về chế độ pháp lý của quyền bề mặt, tác giả phân tích các vấn đề: Tài sản thuộc sở hữu quyền bề mặt, Quyền sở hữu theo luật chung - chủ yếu phân tích nội dung quyền của chủ thể có quyền sở hữu bề mặt.

Cuối cùng, tác giả phân tích các vấn đề pháp lý liên quan quyền sử dụng hạn chế đối với đất và đăng ký quyền sở hữu.

Có thể thấy rằng, tuy không sử dụng thuật ngữ QBM nhưng tiếp cận và lý giải nhiều nội dung cốt lõi của QBM dưới phương diện quyền đối vật phái sinh, qua đó làm rõ mối quan hệ pháp lý giữa quyền của chủ thể đối với tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất của chủ thể khác. Cách tiếp cận này không chỉ góp phần nhận diện bản chất, nội hàm và cơ chế vận hành của QBM mà còn cung cấp cơ sở lý luận quan trọng cho việc nghiên cứu chế độ pháp lý, căn cứ xác lập, nội dung quyền và cơ chế đăng ký QBM trong pháp luật dân sự Việt Nam. Đây là nguồn tài liệu có giá trị tham khảo đáng kể đối với NCS trong việc tiếp tục hệ thống hóa cơ sở lý luận và đánh giá thực trạng pháp luật về QBM theo BLDS năm 2015.

1.2. Các công trình nghiên cứu khoa học nước ngoài

1.2.1. Sách chuyên khảo

Cuốn sách: “*The Principles Of Roman Law And Their Relation To Modern Law*” By William L. Burdick Professor of Law and Bean Emeritus University of Kansas, The Lawbook Exchange, Ltd, New Jersey, 2012

Cuốn sách là công trình nghiên cứu về các nguyên tắc của Luật La Mã cùng sự ảnh hưởng của Luật La Mã đến pháp luật dân sự hiện đại, đặc biệt là luật dân sự của các nước theo dòng họ pháp luật Common Law. Cuốn sách bao gồm 23 Chương lần lượt đi vào nghiên cứu luật về người với tư cách là chủ thể của quan hệ pháp luật, luật về tài sản (vật) và luật về nghĩa vụ. Tại Chương 11, Chương 12 và Chương 13 của cuốn sách, tác giả đi vào nghiên cứu về tài sản và các vật quyền khác đối với tài sản trong Luật La Mã và sự ảnh hưởng của các quy định này trong pháp luật dân sự hiện đại ngày nay.

Tuy cuốn sách là công trình nghiên cứu tổng thể chung về vật quyền, nhưng những giá trị tham khảo về nguồn gốc QBM từ pháp luật La Mã và các kết quả nghiên cứu về QBM trong nội dung các vật quyền khác đối với tài sản theo pháp luật La Mã có giá trị tham khảo lớn đối với NCS khi triển khai nghiên cứu Chương 1 của luận án.

1.2.2. Bài viết đăng trên tạp chí

(1) Báo cáo tổng quan với tiêu đề “Real Property Law and Procedure in the European Union” (2005)¹⁷³ của tác giả Dr.Habil.Christoph U.Schid (European

173. <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>.

University Institute, Florence) và Christian Hertel, LL.M./German Notary Institute), Wurzburg có những nội dung về QBM tại trang 14 như sau: *“Nguyên tắc của quyền bề mặt là quyền sở hữu một mảnh đất nhỏ nhìn chung bao gồm quyền sở hữu các công trình nhà cửa được xây dựng trên đất. Nguyên tắc này được áp dụng đối với toàn bộ hệ thống pháp luật Châu Âu. Trường hợp ngoại lệ là đối với hợp đồng cho thuê đất (ngoại trừ Scotland) và quyền sở hữu căn hộ. Thêm vào đó là ngoại lệ đối với phân chia quyền sở hữu tòa nhà xuất hiện trong các Chính phủ cải cách ở Trung và Đông Âu. Trong toàn bộ hệ thống luật Châu Âu, Luật La Mã đã đưa ra quyền bề mặt, trong nhóm hệ thống pháp luật Pháp cũng đưa ra quyền tắc tiếp cận và áp dụng loại quyền này. Theo đó, nguyên tắc được đặt ra là: quyền sở hữu đất được mở rộng trở thành quyền sở hữu của toàn bộ nhà cửa được xây dựng ổn định trên đất cũng như đối với mọi vật liệu xây dựng được đưa vào những tòa nhà đó. Theo nguyên tắc chung, phạm vi quyền sở hữu theo chiều thẳng đứng được kéo dài từ dưới mặt đất cho đến tận phía khoảng không trên bề mặt đất”*.

Tuy không phải là công trình nghiên cứu chuyên sâu về QBM, tuy nhiên những nhận định trên của bài báo có giá trị tham khảo đối với các quan điểm về mặt lý luận khi NCS triển khai nghiên cứu Chương 1 của luận án.

(2) Bài báo *“Superficies”*¹⁷⁴ của tác giả Geogre Long, M.A., (Fellow of Trinity Collage), có một số nhận định như sau:

- *“Bề mặt bao gồm tất cả những gì mà đặt trên mặt đất và có thể gắn chặt với mặt đất. Cách hiểu đơn giản nhất về bề mặt là các tòa nhà được xây dựng trên đất của người khác”*.

- Mỗi công trình xây dựng được coi là một phần của mặt đất mà nó được xây dựng trên đó; và quyền sở hữu, quyền chiếm hữu công trình đó không tách biệt khỏi quyền sở hữu và chiếm hữu mảnh đất. QBM là một loại dịch quyền được đặt nằm trong hệ thống vật quyền.

- Một người có thể có quyền sử dụng bề mặt thông qua sự đồng ý của chủ sở hữu đất và cho phép xây dựng các công trình trên đất đó. Như vậy, chủ thể đó đã

174. <http://penelope.uchicago.edu/Thayer/E/Roman/Texts/secondary/SMIGRA /Superficies.html>.

có được QBM, thông qua việc thỏa thuận. Chủ thể của QBM đó phải thực hiện mọi trách nhiệm trong việc tôn trọng QBM và phải thực hiện nghĩa vụ chi trả tương xứng với quyền năng này.

- Về nguyên tắc theo luật định, QBM thuộc về chủ sở hữu đất đai, được hiểu như sau: Nếu một người xây dựng trên đất của người khác, căn nhà đó sẽ trở thành tài sản của chủ sở hữu đất. Tuy nhiên, trong trường hợp chủ sở hữu thửa đất có ý kiến và không muốn chi trả chi phí xây dựng của ngôi nhà, người xây sẽ có thể gặp chủ thửa đất và thỏa thuận để trở thành chủ sở hữu căn nhà đó...

Có thể thấy rằng, bài viết là công trình nghiên cứu về QBM, tác giả đã có những ý kiến nhận định về những vấn đề lý luận của QBM - đây là những giá trị tham khảo đối với NCS khi triển khai nghiên cứu Chương 1 của luận án.

2. Đánh giá kết quả nghiên cứu các vấn đề thuộc phạm vi nghiên cứu của luận án

Qua nghiên cứu về các công trình khoa học có liên quan đến đề tài luận án, có thể nhận thấy rằng chưa có công trình nghiên cứu tổng thể về QBM mà chỉ tập trung nghiên cứu vật quyền và một số vấn đề pháp lý nhỏ lẻ xoay xung quanh QBM. Tuy đã có nhiều công trình lớn nghiên cứu về vật quyền như: Đề tài nghiên cứu khoa học - sau này là sách chuyên khảo *“Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại”* của TS. Nguyễn Minh Oanh, Nxb Công an nhân dân, 2018 và Luận án tiến sĩ luật học: *“Hệ thống các vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam”* của tác giả Lê Đăng Khoa (2018), Trường Đại học Luật Hà Nội cũng cho ta cái nhìn khái quát và nêu rõ một số vấn đề của QBM. Mặc dù các công trình nghiên cứu khoa học nêu trên không trùng với đề tài luận án *“Quyền bề mặt theo pháp luật dân sự Việt Nam”* nhưng với những nội dung có liên quan đến đề tài là những kinh nghiệm, tri thức quý giá để NCS tiếp tục phát triển trong luận án của mình.

Do hầu hết các công trình nghiên cứu tổng thể về vật quyền nên dung lượng dành cho các nội dung về QBM không nhiều. Thêm nữa, dưới góc độ lý luận vẫn còn nhiều vấn đề chưa được giải quyết triệt để.

2.1. Về mặt lý luận

2.1.1. Khái niệm quyền bề mặt

Bộ luật Dân sự năm 2015 đã có khái niệm về QBM, quy định tại Điều 267 như sau: “*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.*”. Qua nghiên cứu, NCS nhận thấy có rất nhiều công trình nghiên cứu đã đề cập đến Khái niệm của QBM, cụ thể như sau:

(1) Luận án tiến sĩ luật học: “*Hệ thống các vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam*” của tác giả Lê Đăng Khoa (2018), Trường Đại học Luật Hà Nội. Về khái niệm QBM, tác giả có quan điểm như sau: “...*để phù hợp với thực tiễn của đời sống xã hội cũng như khả năng sử dụng, khai thác đối với đất hiện nay, quyền bề mặt cần được ghi nhận là quyền sử dụng khoảng không gian từ phía trên đất trải dài theo chiều thẳng đứng xuống dưới lòng đất của người có quyền bề mặt để xác lập và thực hiện quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất*”. Có thể thấy rằng, tác giả chưa đưa ra được khái niệm mới về QBM nhưng đã đưa ra được ý kiến về tên gọi của QBM hiện tại và có đề xuất được khái niệm mới về QBM theo quan điểm của tác giả.

Quan điểm của tác giả Lê Đăng Khoa đã tiếp cận QBM dưới góc độ phạm vi không gian mà chủ thể có QBM được quyền sử dụng, bao gồm không gian theo chiều thẳng đứng trên và dưới mặt đất để xác lập, thực hiện quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất. Cách tiếp cận này cho thấy QBM không chỉ giới hạn ở phần “bề mặt” mà có thể mở rộng đến các không gian khác gắn với đất. Tuy nhiên, tác giả chưa xây dựng một khái niệm đầy đủ về QBM và chưa làm rõ bản chất vật quyền cũng như mối quan hệ giữa QBM với QSDĐ. NCS đồng tình với việc tiếp cận QBM dưới góc độ “không gian” thay cho cách hiểu thuần túy về “bề mặt”. Đây là cơ sở để luận án tiếp tục làm rõ đối tượng, phạm vi và bản chất vật quyền của QBM.

(2) Luận văn thạc sĩ: “*Quyền bề mặt một số vấn đề lý luận và thực tiễn*” của tác giả Lê Thị Ngọc Mai (2014), Trường Đại học Luật Hà Nội. Về khái niệm QBM: Luận văn đưa ra quan điểm pháp lý về QBM như sau: “... *xuất phát từ quan niệm đầu tiên trong Luật La Mã về quyền bề mặt là quyền sử dụng đất để xây dựng công*

trình; đến nay, cách hiểu về quyền bề mặt trong pháp luật các quốc gia ghi nhận chế định này đã được mở rộng hơn, một mặt, việc sử dụng đất của người có quyền bề mặt không còn giới hạn trong mục đích tạo lập công trình mà có thể là tạo lập bất cứ loại tài sản nào gắn liền với đất, mặt khác, quyền bề mặt cũng đã được mở rộng phạm vi thực hiện quyền đến cả phần không gian nằm trong lòng đất”. Tại trang 65, tác giả chính thức đưa ra khái niệm về QBM, cụ thể: “Quyền bề mặt là quyền được sử dụng bề mặt đất của người không phải chủ sở hữu đất và thực hiện quyền sở hữu đối với các tài sản gắn liền với đất”.

Khái niệm này của tác giả đã thể hiện được một đặc điểm quan trọng của QBM là quyền của một chủ thể không phải chủ thể có quyền đối với đất và được thực hiện quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất. Qua đó, tác giả đã bước đầu thể hiện QBM là một quyền phái sinh và đặt QBM trong mối quan hệ với quyền đối với đất. Tuy nhiên, khái niệm mới chủ yếu xác định “bề mặt đất” mà chưa thể hiện đầy đủ phạm vi thực hiện QBM, mặc dù tác giả đã thừa nhận QBM có thể mở rộng đến phần không gian trong lòng đất. Vì vậy, luận án có thể kế thừa cách tiếp cận về sự độc lập giữa QBM và quyền đối với đất, đồng thời bổ sung yếu tố về đối tượng, phạm vi không gian và bản chất vật quyền của QBM.

(3) Bài viết “*Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng quyền hưởng dụng, quyền bề mặt*” của tác giả Nguyễn Hoàng Long, 2021, Tạp chí Công thương, số 14 Tháng 6/2021, tr. 36-40. Tại bài viết này, tác giả tiếp cận QBM là một trong những quyền khác đối với tài sản. Về khái niệm QBM, tác giả cho rằng: “*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*”.

Khái niệm của tác giả Nguyễn Hoàng Long về cơ bản kế thừa quy định tại Điều 267 BLDS năm 2015 nhưng bổ sung yếu tố “mà quyền sử dụng đất đó thuộc về chủ thể khác”. Điểm đáng ghi nhận là khái niệm đã làm rõ hơn mối quan hệ về chủ thể giữa QBM và QSDĐ, qua đó khẳng định người có QBM có thể là chủ thể khác với người có QSDĐ. Tuy nhiên, khái niệm chưa khắc phục được hạn chế về tên gọi “quyền bề mặt”, đồng thời chưa làm rõ nội dung quyền năng và bản chất

vật quyền của QBM. Do đó, luận án kế thừa việc xác định QBM trong mối quan hệ với QSDĐ nhưng cần tiếp tục làm rõ tính phái sinh, tính độc lập và phạm vi thực hiện của QBM với tư cách một vật quyền.

(4) Cuốn sách chuyên khảo “*Tài sản và Vật quyền*” của tác giả PGS.TS. Phùng Trung Tập và TS. Kiều Thị Thùy Linh (Đồng chủ biên) do Nhà xuất bản Công an nhân dân xuất bản, 2021. Trong cuốn sách này, QBM được nghiên cứu ghi nhận tại Mục 3 Chương 5. Các tác giả cuốn sách đưa ra khái niệm QBM như sau: “...có thể hiểu như quyền sử dụng phần không gian trên bề mặt bất động sản và phổ biến là đất đai để xây dựng các công trình dân dụng hoặc công nghiệp ... và sử dụng cả phần phía trên và phía dưới mặt đất”.

Quan điểm của các tác giả trên đã xác định QBM là quyền sử dụng phần không gian trên bề mặt bất động sản, đồng thời mở rộng đến cả phần phía trên và phía dưới mặt đất. Đây là điểm có giá trị trong việc xác định phạm vi không gian của QBM, phù hợp với xu hướng mở rộng nội hàm của QBM trong pháp luật hiện đại. Tuy nhiên, việc sử dụng thuật ngữ “quyền sử dụng” có thể dẫn đến sự nhầm lẫn giữa QBM với QSDĐ trong điều kiện pháp luật Việt Nam. Khái niệm cũng chưa đặt QBM trong mối quan hệ với quyền đối với đất và hệ thống vật quyền. Vì vậy, luận án có thể kế thừa cách xác định phạm vi không gian nhưng cần làm rõ sự khác biệt giữa QBM và QSDĐ, đồng thời nhấn mạnh bản chất vật quyền của QBM.

(5) Cuốn sách “*Nghiên cứu về tài sản trong luật dân sự Việt Nam*” của tác giả Nguyễn Ngọc Điện do Nxb Trẻ, Thành phố Hồ Chí Minh, 1999. Trong cuốn sách chuyên khảo này, tác giả đã nêu lên những ý niệm ban đầu về QBM. Tác giả tiếp cận QBM dưới góc độ quyền sở hữu đối với bề mặt - phần không gian thuộc quyền sở hữu. Vì vậy, tác giả không sử dụng thuật ngữ “*quyền bề mặt*” mà thay vào đó là “*quyền sở hữu bề mặt*”. Theo đó, tác giả nhận định Luật hiện hành thừa nhận rằng người sử dụng đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản có quyền chỉ thế chấp QSDĐ và để quyền sở hữu đối với các tài sản gắn liền với đất nằm ngoài phạm vi đối tượng thế chấp (BLDS Điều 732 khoản 2); rằng người thuê đất trả tiền hàng năm có quyền sở hữu đối với các tài sản gắn liền với đất trong khi

QSDĐ của người này lại không có giá trị chuyển nhượng (Luật Đất đai ngày 2/12/1998, Điều 78a và 78d);... Từ các quy định đó và những quy định khác có liên quan trong luật viết, có thể ghi nhận ý chí nhất quán của người làm luật trong việc thừa nhận khả năng tồn tại của một loại quyền sở hữu khá đặc biệt có đối tượng là các tài sản gắn liền với đất và có chủ thể là người không có QSDĐ đó. Ta gọi chế định đặc biệt này là *quyền sở hữu bề mặt*¹⁷⁵ hay “...*quyền sở hữu bề mặt trong khung cảnh của luật thực định Việt Nam, là quyền sở hữu của một người không có quyền sử dụng đất đối với các tài sản gắn liền với đất đó*”¹⁷⁶

Trong một số khái niệm đã nghiên cứu, khái niệm mà tác giả Nguyễn Ngọc Điện đã đưa ra và phân tích thể hiện rõ ràng nhất bản chất của QBM khi đặt nó đứng cạnh QSDĐ khi mới chỉ có những ý niệm ban đầu về QBM từ những năm 1999. Quan điểm của Tác giả Nguyễn Ngọc Điện đã nhận diện QBM thông qua sự tách biệt giữa quyền đối với đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của chủ thể không có QSDĐ. Đây là cách tiếp cận thể hiện khá rõ bản chất của QBM trong điều kiện pháp luật Việt Nam ngay từ khi BLDS chưa chính thức ghi nhận chế định này. Tuy nhiên, việc sử dụng thuật ngữ “*quyền sở hữu bề mặt*” chưa phù hợp với chế độ sở hữu đất đai ở Việt Nam, bởi đất đai thuộc sở hữu toàn dân và chủ thể chỉ có QSDĐ. Bên cạnh đó, khái niệm chưa xác định phạm vi thực hiện QBM. Do đó, luận án kế thừa cách tiếp cận về sự tách biệt giữa QSDĐ và quyền đối với tài sản gắn liền với đất, nhưng xác định QBM là một vật quyền phái sinh từ QSDĐ thay vì một dạng quyền sở hữu.

(6) Báo cáo tổng quan với tiêu đề “Real Property Law and Procedure in the European Union” (2005)¹⁷⁷ của tác giả Dr.Habil.Christoph U.Schid (European University Institute, Florence) và Christian Hertel, LL.M./German Notary Institute), Wurzburg có những nội dung về QBM tại trang 14 như sau: “*Nguyên tắc của quyền bề mặt là quyền sở hữu một mảnh đất nhỏ nhìn chung bao gồm quyền sở hữu các*

175. Nguyễn Ngọc Điện (2000), *Nghiên cứu về tài sản trong Luật Dân sự Việt Nam*, Nxb Trẻ, Thành phố Hồ Chí Minh, số 321 và kế tiếp.

176. Nguyễn Ngọc Điện (2000), *Nghiên cứu về tài sản trong Luật Dân sự Việt Nam*, Nxb Trẻ, Thành phố Hồ Chí Minh, tr. 387.

177. <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>

công trình nhà của được xây dựng trên đất. Nguyên tắc này được áp dụng đối với toàn bộ hệ thống pháp luật Châu Âu. Trường hợp ngoại lệ là đối với hợp đồng cho thuê đất (ngoại trừ Scotland) và quyền sở hữu căn hộ. Thêm vào đó là ngoại lệ đối với phân chia quyền sở hữu tòa nhà xuất hiện trong các Chính phủ cải cách ở Trung và Đông Âu. Trong toàn bộ hệ thống luật Châu Âu, Luật La Mã đã đưa ra quyền bề mặt, trong nhóm hệ thống pháp luật Pháp cũng đưa ra quyền tắc tiếp cận và áp dụng loại quyền này...”.

Các nghiên cứu nước ngoài cho thấy QBM về cơ bản được hình thành từ nhu cầu tách biệt quyền đối với đất với quyền sở hữu, khai thác công trình được tạo lập trên đất của chủ thể khác. Đây là cơ sở quan trọng để nhận diện đặc trưng của QBM là khả năng phân tách các quyền năng đối với đất và tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, do sự khác biệt về chế độ sở hữu đất đai, các khái niệm nước ngoài chủ yếu dựa trên nền tảng quyền sở hữu đất tư nhân nên không thể áp dụng nguyên trạng vào Việt Nam. Một số quan điểm cũng còn giới hạn QBM ở công trình trên bề mặt đất. Vì vậy, luận án tiếp thu giá trị lý luận về sự phân tách quyền đối với đất và tài sản, đồng thời vận dụng phù hợp với chế độ sở hữu toàn dân về đất đai và QSDĐ ở Việt Nam.

(7) Bài báo “*Superficies*”¹⁷⁸ của tác giả Geogre Long, M.A., (Fellow of Trinity Collage), có một số nhận định như sau: “*Bề mặt bao gồm tất cả những gì mà đặt trên mặt đất và có thể gắn chặt với mặt đất. Cách hiểu đơn giản nhất về bề mặt là các tòa nhà được xây dựng trên đất của người khác*” hay ghi nhận nội dung: Mỗi công trình xây dựng được coi là một phần của mặt đất mà nó được xây dựng trên đó; và quyền sở hữu, quyền chiếm hữu công trình đó không tách biệt khỏi quyền sở hữu và chiếm hữu mảnh đất. QBM là một loại dịch quyền được đặt nằm trong hệ thống vật quyền. Bài báo tuy chưa đưa ra được khái niệm riêng về QBM mà chỉ đưa các nhận định về đối tượng sở hữu của QBM và nêu lên tính chất QBM trong hệ thống vật quyền.

Từ những kết quả nghiên cứu, NCS nhận thấy vẫn còn một số vấn đề lý luận chưa được giải quyết một cách đầy đủ, cần tiếp tục nghiên cứu và hoàn thiện như sau:

Thứ nhất, về tên gọi và phạm vi biểu đạt của khái niệm QBM, các công trình nghiên cứu cho thấy quá trình nhận thức về QBM đã có sự chuyển biến từ cách hiểu

178. <http://penelope.uchicago.edu/Thayer/E/Roman/Texts/secondary/SMIGRA /Superficies.html>

truyền thống về “bề mặt” sang cách tiếp cận rộng hơn về “không gian”. Chẳng hạn, tác giả Lê Đăng Khoa cho rằng QBM cần được ghi nhận là quyền sử dụng “khoảng không gian từ phía trên đất trải dài theo chiều thẳng đứng xuống dưới lòng đất”, qua đó cho thấy đối tượng của quyền không chỉ là phần bề mặt theo nghĩa vật lý mà là một không gian xác định gắn với đất. Tương tự, tác giả Lê Thị Ngọc Mai đã ghi nhận sự mở rộng của QBM từ việc sử dụng đất để tạo lập công trình sang tạo lập các tài sản khác và cả phần không gian trong lòng đất; các tác giả Phùng Trung Tập và Kiều Thị Thùy Linh cũng tiếp cận QBM theo hướng sử dụng không gian trên, phía trên và phía dưới mặt đất. Những quan điểm này cho thấy chính nội hàm của QBM đã vượt ra ngoài ý nghĩa thông thường của thuật ngữ “bề mặt”. Vì vậy, vấn đề không còn chỉ là lựa chọn một thuật ngữ khác thay thế, mà quan trọng hơn là phải xác định được tên gọi phản ánh đúng bản chất và toàn bộ không gian thuộc phạm vi tác động của quyền. Đây là vấn đề mà các công trình trước đây chưa thể giải quyết.

Thứ hai, về đối tượng và phạm vi thực hiện QBM, có thể nhận thấy các nghiên cứu đã có bước tiến đáng kể khi không còn giới hạn QBM ở công trình được tạo lập trên bề mặt đất. Tác giả Lê Đăng Khoa xác định phạm vi quyền theo chiều thẳng đứng cả phía trên và phía dưới mặt đất; tác giả Lê Thị Ngọc Mai thừa nhận QBM có thể được thực hiện đối với phần không gian trong lòng đất; tác giả Nguyễn Hoàng Long xác định đối tượng của QBM bao gồm mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất; các tác giả Phùng Trung Tập và Kiều Thị Thùy Linh cũng mở rộng phạm vi đến cả phía trên và phía dưới mặt đất. Đặc biệt, tác giả Nguyễn Ngọc Điện từ năm 1999 đã tiếp cận vấn đề từ sự tách biệt giữa quyền đối với đất và quyền đối với tài sản gắn liền với đất của người không có QSDĐ, qua đó đặt nền móng quan trọng cho việc nhận diện QBM như một quyền độc lập với QSDĐ. Tuy nhiên, các công trình chủ yếu mới xác định QBM có thể được thực hiện ở đâu, mà chưa lý giải đầy đủ vì sao chủ thể có quyền được tác động trực tiếp đến không gian đó và quyền năng này được cấu trúc như thế nào trong tương quan với QSDĐ và các vật quyền khác. Do đó, khoảng trống cần tiếp tục nghiên cứu không chỉ là mở rộng phạm vi không gian của QBM, mà còn phải xác

định rõ đối tượng của quyền, giới hạn thực hiện quyền và cơ chế pháp lý bảo đảm cho quyền được thực hiện độc lập với QSDĐ.

Thứ ba, về bản chất pháp lý của QBM, mặc dù nhiều công trình đã bước đầu đặt QBM trong hệ thống vật quyền, nhưng sự thể hiện bản chất này trong khái niệm QBM vẫn chưa thực sự rõ nét. Tác giả Lê Thị Ngọc Mai đã xác định QBM là quyền của người không phải là chủ thể có quyền đối với đất và được thực hiện quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất; tác giả Nguyễn Hoàng Long nhấn mạnh QBM thuộc về một chủ thể khác với chủ thể có QSDĐ; trong khi tác giả Geogre Long đã trực tiếp đặt QBM trong hệ thống vật quyền và cho rằng đây là một loại dịch quyền. Đáng chú ý, tác giả Nguyễn Ngọc Điện từ rất sớm đã nhận diện vấn đề thông qua sự tách biệt giữa quyền đối với đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của người không có QSDĐ, qua đó thể hiện khá rõ bản chất đặc thù của QBM ngay cả trước khi BLDS chính thức ghi nhận chế định này. Tuy nhiên, các cách tiếp cận trên mới chủ yếu mô tả những biểu hiện của vật quyền hoặc xác định QBM là một quyền khác đối với tài sản, mà chưa xây dựng được một khái niệm trong đó bản chất vật quyền trở thành yếu tố cấu thành. Vì vậy, luận án cần tiếp tục làm rõ QBM với tư cách là vật quyền phái sinh từ QSDĐ, thể hiện ở khả năng tác động trực tiếp đến đối tượng quyền, tính độc lập tương đối với QSDĐ, hiệu lực đối kháng với chủ thể khác và khả năng bảo vệ quyền bằng các phương thức đặc trưng của vật quyền. Việc làm rõ phương diện này có ý nghĩa quyết định trong việc phân biệt QBM với QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và các quyền sử dụng tài sản khác, đồng thời góp phần hoàn thiện cơ sở lý luận cho việc xây dựng khái niệm QBM trong pháp luật dân sự Việt Nam.

2.1.2. Đặc điểm của quyền bề mặt

Đặc điểm của QBM được phân tích và nghiên cứu trong một số công trình sau đây:

(1) Trong Luận án tiến sĩ luật học: “*Hệ thống các vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam*” của tác giả Lê Đăng Khoa (2018), Trường Đại học Luật Hà Nội, tác giả nêu lên các đặc điểm của QBM dưới góc độ một vật quyền, cụ thể như sau:

Tính chất trực tiếp tác động lên vật; Tính được tôn trọng bởi tất cả mọi người (tính tuyệt đối); Tính dịch chuyển được; Quyền bề mặt có tính dài hạn. Một số đặc điểm riêng của QBM được tác giả chỉ ra và phân tích như sau:

- Quyền bề mặt mang đặc điểm của một vật quyền phái sinh: QBM là quyền phái sinh từ quyền sở hữu, tức là, nó chỉ xuất hiện và tồn tại khi có sự tồn tại của quyền sở hữu.

- Đối tượng của QBM là khoảng không gian trên bề mặt đất, mặt nước hoặc dưới lòng đất. Đây là đặc điểm phân biệt QBM với các quyền khác.

- Quyền bề mặt phải được đăng kí: Mục đích đăng ký vừa là việc khẳng định một cách chính thức thông qua thủ tục pháp lý nhất định để khẳng định quyền của chủ sở hữu QBM, vừa là biện pháp đối kháng với bên thứ ba.

- Chủ sở hữu đất và người có QBM là hai chủ thể tách biệt nhau.

- Nghĩa vụ của chủ thể có QBM: Người có QBM thường phải trả cho chủ sở hữu một khoản tiền nhất định mang tính chất đền bù cho việc khai thác, sử dụng bề mặt đất.

Có thể thấy, tác giả luận án nêu lên khá tổng quát về đặc điểm của QBM sau khi kế thừa và tổng hợp những thành tựu nghiên cứu trước đó. Tuy nhiên, theo quan điểm của NCS, những đặc điểm trên chưa thực sự nêu lên những đặc trưng riêng biệt của QBM và một số đặc điểm được nêu không thuộc đặc điểm của một quyền năng, ví dụ: Trong phần đặc điểm đặc trưng của QBM, tác giả cho rằng QBM có một số đặc trưng sau:

- “*Đối tượng của quyền bề mặt là khoảng không gian trên bề mặt đất, mặt nước hoặc dưới lòng đất. Đây là đặc điểm phân biệt quyền bề mặt với các quyền khác*” - NCS cho rằng đối tượng của một quyền năng không phải là đặc điểm đặc trưng, mặt khác QSDĐ cũng có thể có đối tượng tác động như trên. Vì vậy, không thể coi đối tượng của QBM như tác giả luận án đang nêu trên là đặc trưng của QBM.

- Tác giả cho rằng, đặc điểm riêng của QBM còn là: “*quyền bề mặt phải được đăng kí: ...*”. NCS cho rằng đây là thuộc về phần thủ tục khi triển khai thực hiện quyền trên thực tế và mặt khác có rất nhiều quyền năng khác cần phải đăng kí

như: QSDĐ, quyền sở hữu,... Vì vậy, theo quan điểm của NCS, đăng kí không phải là đặc điểm của QBM.

(2) Luận văn thạc sĩ: “*Quyền bề mặt theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015*” của tác giả Ngô Thị Mây (2019), Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội có nêu lên những đặc điểm của QBM như sau:

Thứ nhất, tác giả xác định QBM được xác định là một loại vật quyền, vì vậy, nó sẽ mang những đặc điểm chung cơ bản của vật quyền, bao gồm những đặc điểm sau: (i) QBM có tính đối vật (hay còn gọi là quyền chi phối trực tiếp tới vật) (ii) QBM có tính phái sinh (iii) QBM có tính tuyệt đối (có hiệu lực với tất cả mọi người) (iv) QBM phải được đăng ký (v) QBM mang tính lợi ích (vi) QBM có tính dịch chuyển được.

Thứ hai, ngoài những đặc điểm chung của vật quyền thì QBM còn mang những đặc điểm riêng như sau: (i) QBM mang đặc điểm của một vật quyền phụ thuộc (ii) QBM có tính dài hạn (iii) Chủ sở hữu đất và người có QBM là hai chủ thể tách biệt nhau (iv) Nghĩa vụ của chủ thể có QBM (v) Chủ thể QBM được coi là chủ sở hữu QBM.

Có thể thấy, cũng như các công trình nghiên cứu khác, tác giả luận văn đã nêu lên khá tổng quát về đặc điểm của QBM sau khi kế thừa và tổng hợp những thành tựu nghiên cứu trước đó. Tuy nhiên, theo quan điểm của NCS, những đặc điểm trên chưa thực sự nêu lên những đặc trưng riêng biệt của QBM và một số đặc điểm được nêu không thuộc đặc điểm của một quyền năng như: Tại nội dung QBM được xác định là một loại vật quyền, vì vậy, nó sẽ mang những đặc điểm chung cơ bản của vật quyền, tác giả xác định một trong những đặc điểm đó là: “*Quyền bề mặt phải được đăng ký*” tuy nhiên theo quan điểm của NCS, đăng ký là một thủ tục hành chính có tính chất bảo đảm cho giao dịch chứ không phải bản chất/đặc trưng của một vật quyền nói chung và QBM nói riêng. Mặt khác, trên thực tế không phải vật quyền nào cũng phải được đăng ký, vì vậy đây không thể coi là một trong những đặc trưng của QBM dưới góc độ là một vật quyền.

Thêm nữa, trong phần đặc điểm riêng của QBM, tác giả nêu lên Nghĩa vụ của chủ thể có QBM - NCS cho rằng nghĩa vụ của chủ thể có QBM là một phần trong nội dung của QBM mà không phải đặc trưng riêng của QBM.

(3) Luận văn thạc sĩ: “*Quyền bề mặt một số vấn đề lý luận và thực tiễn*” của tác giả Lê Thị Ngọc Mai (2014), Đại học Luật Hà Nội. Tác giả đưa ra một số đặc điểm đặc trưng của QBM như sau:

Thứ nhất, tác giả cũng cho rằng: QBM mang những đặc điểm chung của một vật quyền, bao gồm: (i) Trực tiếp tác động lên đối tượng (ii) Được tôn trọng bởi người thứ ba (iii) Các hạn chế đối với việc thực hiện quyền phải được luật quy định rõ (iv) Tính dịch chuyển được (v) QBM phải được đăng ký

Thứ hai, tác giả cũng nhận định: QBM có đặc trưng riêng so với những vật quyền khác, bao gồm: (i) QBM mang đặc điểm của một vật quyền phụ thuộc. Đó là: Nó chỉ xuất hiện và tồn tại khi có sự tồn tại của vật quyền chính yếu (ii) QBM và quyền sở hữu đất thuộc về các chủ thể riêng biệt.

Cũng như các công trình nghiên cứu khác, tác giả luận văn đã nêu lên khá tổng quát về đặc điểm của QBM sau khi kế thừa và tổng hợp những thành tựu nghiên cứu trước đó. Tuy nhiên, tại nội dung QBM được xác định là một loại vật quyền, vì vậy, nó sẽ mang những đặc điểm chung cơ bản của vật quyền, tác giả xác định một trong những đặc điểm đó là: “*quyền bề mặt phải được đăng ký*”. Theo quan điểm của NCS, đăng ký là một thủ tục hành chính có tính chất bảo đảm cho giao dịch chứ không phải bản chất/đặc trưng của một vật quyền nói chung và QBM nói riêng. Mặt khác, trên thực tế không phải vật quyền nào cũng phải được đăng ký, vì vậy đây không thể coi là một trong những đặc trưng của QBM dưới góc độ là một vật quyền.

(4) Cuốn sách chuyên khảo “*Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại*” của TS. Nguyễn Minh Oanh, Nxb Công an nhân dân, 2018 có nhận định về các đặc điểm của QBM như sau: Ngoài những đặc điểm chung của các vật quyền, QBM còn có những nội dung cơ bản sau: (i) Đối tượng của QBM là khoảng không gian trên bề mặt đất, mặt nước hoặc dưới lòng đất. (ii) Trong thời hạn của QBM, chủ thể QBM được khai thác công dụng từ khoảng không gian là đối tượng của QBM. Chủ sở hữu khi đã chuyển giao QBM thông thường chỉ được thụ hưởng lợi tức từ hợp đồng cho thuê QBM mà không được tác động vào diện tích, không gian đó,... (iii) Nội dung QBM là những quyền năng chủ thể QBM có, bao gồm:

quyền khai thác và quyền chuyển giao (iv) Chủ thể QBM thông thường có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng QBM cho chủ sở hữu tài sản, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc QBM có được thông qua việc để lại thừa kế (v) Chủ thể có QBM có thể chuyển giao, để lại thừa kế QBM, được thế chấp QBM.

Theo quan điểm của NCS, những đặc điểm trên không phải là đặc trưng của QBM mà thuộc về nội dung của QBM. Nó nêu lên quyền và nghĩa vụ của chủ thể có QBM chứ không phải là những đặc trưng riêng biệt thuộc về bản chất QBM.

Nhìn chung, hầu hết các công trình nghiên cứu đã đề cập bên trên khi phân tích QBM đều phân tích đặc điểm QBM dưới góc độ: đặc điểm chung của vật quyền và đặc điểm riêng của QBM. Cuốn sách chuyên khảo *“Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại”* của TS. Nguyễn Minh Oanh, Nxb Công an nhân dân, 2018 và Luận án tiến sĩ *“Hệ thống các vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam”* của tác giả Lê Đăng Khoa (2018), Trường Đại học Luật Hà Nội đã nghiên cứu và chỉ ra những đặc điểm cơ bản của QBM bao gồm: đặc điểm của một vật quyền nói chung và đặc điểm của QBM nói riêng. Tuy nhiên, qua nghiên cứu cho thấy việc chỉ nêu những đặc điểm của QBM mà không đặt bên cạnh vật quyền hoàn chỉnh, chính yếu là quyền sở hữu sẽ khó có cái nhìn toàn diện về các đặc trưng của QBM.

Trong một số bài viết của tác giả Nguyễn Ngọc Điện cũng có đề cập đến việc so sánh quyền sở hữu và QBM, từ đó làm nổi lên bản chất và đặc điểm của QBM tuy nhiên do hạn chế về dung lượng bài báo nên vấn đề này chưa được khai thác triệt để. Những quan điểm của tác giả Nguyễn Ngọc Điện là cơ sở để luận án kế thừa và tiếp tục phát triển.

Từ những đánh giá trên cho thấy, dựa vào những quan điểm nêu trên về đặc điểm của QBM, luận án có nhiệm vụ vừa tiếp tục nghiên cứu làm rõ những đặc điểm cơ bản của QBM, vừa kế thừa những quan điểm hợp lý đồng thời đặt cạnh những đặc trưng của quyền sở hữu, từ đó rút ra sự khác biệt giữa vật quyền trung tâm (quyền sở hữu) và vật quyền phái sinh (QBM) - điều mà các công trình nghiên cứu chưa đề cập đến.

2.1.3. Về nội dung của quyền bề mặt

Nội dung QBM được nghiên cứu trong các công trình khoa học đã công bố như sau:

(1) Luận án tiến sĩ luật học: “*Hệ thống các vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam*” của tác giả Lê Đăng Khoa (2018), Trường Đại học Luật Hà Nội. Tác giả tiếp cận nội dung QBM là quyền của một chủ thể đối với mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất mà QSDĐ đó thuộc về chủ thể khác. Tác giả nhận định: Theo quy định của BLDS năm 2015 thể hiện mục đích thực hiện QBM đã được mở rộng hơn, cho phép các chủ thể thực hiện mọi hành vi mà pháp luật không cấm.

Về hiệu lực thực hiện QBM, tác giả có quan điểm như sau (căn cứ theo quy định của BLDS năm 2015): QBM có hiệu lực từ thời điểm chủ thể có QSDĐ chuyển giao mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên bề mặt đất, mặt nước và lòng đất cho chủ thể có QBM, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác.

Có thể thấy rằng, tác giả Lê Đăng Khoa đã bước đầu tiếp cận nội dung QBM trên hai phương diện quan trọng là **mục đích thực hiện quyền và thời điểm phát sinh hiệu lực của quyền**. Tuy nhiên, các nhận định của tác giả mới chủ yếu dừng ở việc diễn giải quy định của BLDS năm 2015 mà chưa hệ thống hóa đầy đủ các quyền năng cấu thành nội dung QBM, cũng như chưa làm rõ giới hạn thực hiện các quyền năng đó trong tương quan với quyền của chủ thể có QSDĐ. Đặc biệt, việc xác định QBM được thực hiện thông qua “mọi hành vi mà pháp luật không cấm” cần được tiếp tục luận giải về phạm vi và giới hạn, bởi đây là vấn đề có ý nghĩa trực tiếp trong việc xác định mức độ độc lập của QBM với QSDĐ và phân định quyền, lợi ích giữa các chủ thể cùng tồn tại quyền trên một bất động sản.

(2) Luận văn thạc sĩ: “*Quyền bề mặt theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015*” của tác giả Ngô Thị Mây (2019), Khoa Luật Đại học Quốc gia Hà Nội: Về nội dung của QBM, tác giả đi vào phân tích theo hai vấn đề chính: Các quyền năng của chủ thể QBM và nghĩa vụ của chủ thể QBM, chủ yếu phân tích theo BLDS năm 2015. Cụ thể, các quyền năng của chủ thể QBM bao gồm:

- Quyền của chủ thể QBM (theo Khoản 1 Điều 271 BLDS năm 2015): Theo tác giả, chủ thể QBM có quyền khai thác, sử dụng mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất thuộc QSDĐ của người khác để xây dựng công trình, trồng cây xanh và canh tác, được sở hữu những tài sản do mình xác lập một cách hợp pháp.

- Phạm vi của QBM: Tác giả nêu lên vấn đề hiện nay pháp luật các quốc gia trên thế giới không có sự đồng nhất trong quy định về phạm vi QBM. BLDS Việt Nam hiện xây dựng phạm vi QBM theo quan niệm rộng, đó là bao gồm cả mặt đất, mặt nước, khoảng không gian phía trên và lòng đất.

- Quyền đối với tài sản tạo lập (xác lập quyền sở hữu đối với tài sản tạo lập được trong quá trình thực hiện QBM).

- Việc chuyển giao QBM: Theo tác giả, do chế định QBM mới được ra đời không lâu và chưa được nghiên cứu nhiều nên hiện nay chưa có văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn cụ thể về việc chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, thế chấp,... QBM dẫn đến việc thực hiện các giao dịch này trong thời gian tới sẽ gặp không ít khó khăn.

Nhìn chung, có thể thấy tác giả luận văn hiện chỉ dừng lại ở việc phân tích nội dung QBM theo quy định hiện hành của BLDS năm 2015. Tác giả chưa đưa ra được một số nội dung khác của pháp luật chuyên ngành có liên quan như: Luật Đất đai, Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi, Luật Xây dựng,... các vấn đề pháp lý khác chưa được mở rộng đồng thời chưa đưa ra được nhiều các ví dụ thực tiễn minh họa khi thực hiện các nội dung của QBM.

(3) Luận văn thạc sĩ: “*Quyền bề mặt một số vấn đề lý luận và thực tiễn*” của tác giả Lê Thị Ngọc Mai (2014), Đại học Luật Hà Nội. Tuy luận văn thạc sĩ của tác giả ra đời trước khi có BLDS 2015 - lần đầu ghi nhận QBM nhưng luận văn vẫn có rất nhiều giá trị tham khảo đối với luận án của NCS do đã phân tích sâu sắc QBM theo nguyên mẫu của luật La Mã và một số các quốc gia trên thế giới. Về nội dung QBM: Theo quan điểm của tác giả, nội dung của quyền chính là những quyền năng mà chủ thể quyền được thực hiện trên đối tượng của quyền, cụ thể nội dung QBM bao gồm những quyền năng sau đây:

- Trường hợp đối tượng của QBM là những tài sản cụ thể gắn liền với đất: Quyền năng chủ sở hữu đối với những đối tượng gắn liền với đất.

- Trường hợp đối tượng của QBM là phần không gian mà trong đó các tài sản gắn liền với đất có thể được tạo lập từ việc thực hiện QBM: Quyền năng của chủ sở hữu là quyền xây dựng, trồng cây, canh tác, khai thác đối với đất và có đầy đủ các quyền của chủ sở hữu với các tài sản được tạo ra như là kết quả trực tiếp của việc thực hiện các quyền trên.

- Quyền năng liên quan đến việc thiết lập các giao dịch dân sự.

- Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề.

Có thể thấy rằng, tuy ra đời trước khi BLDS năm 2015 ban hành và có hiệu lực, tuy nhiên luận văn thạc sĩ của tác giả Lê Thị Ngọc Mai đã đưa được một số vấn đề pháp lý liên quan đến nội dung của QBM có thể kể đến như: đối tượng của QBM và đặc biệt là quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề. Đây là nguồn tài liệu có giá trị tham khảo lớn khi NCS triển khai nghiên cứu các nội dung pháp lý của QBM tại Chương 2 nhằm hoàn thiện các quy định hiện hành của QBM.

(4) Bài viết “*Quyền bề mặt trong pháp luật dân sự Việt Nam*” của tác giả Nguyễn Thị Long, 2018, Tạp chí Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, số 1/2018, tr. 28-40. Theo quan điểm của tác giả, nội dung QBM được ghi nhận như sau:

Thứ nhất, chủ thể có QBM dù không phải chủ sở hữu của tài sản nhưng được trao quyền như chủ sở hữu, cụ thể: đó là quyền khai thác, sử dụng mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất thuộc QSDĐ của người khác để xây dựng công trình, trồng cây xanh, canh tác, sở hữu những tài sản do mình tạo lập một cách hợp pháp.

Thứ hai, chủ thể có QBM có quyền chuyển giao một phần hoặc toàn bộ QBM; chủ thể nhận chuyển giao sẽ được kế thừa QBM theo điều kiện và phạm vi tương ứng với phần QBM được chuyển giao.

Có thể thấy, do bài viết có hạn chế về mặt dung lượng, tác giả chỉ dừng lại ở việc nêu ra một số quan điểm cá nhân về nội dung của QBM mà chưa nghiên cứu/phân tích đầy đủ các nội dung của quyền năng này. Các quan điểm của tác giả

có giá trị tham khảo nhất định đối với nhận định của NCS khi triển khai Chương 2 luận án.

(5) Cuốn sách chuyên khảo “*Tài sản và Vật quyền*” của tác giả PGS.TS. Phùng Trung Tập và TS. Kiều Thị Thùy Linh (Đồng chủ biên) do Nxb Công an nhân dân xuất bản, 2021. Liên quan đến nội dung QBM, cuốn sách có một số nội dung như sau:

- Căn cứ xác lập QBM: Căn cứ xác lập QBM được tác giả xác định theo Điều 268 BLDS năm 2015.

Hiệu lực QBM: QBM có hiệu lực từ thời điểm chủ thể có QSDĐ chuyển giao mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất được xác định về phạm vi và được chuyển giao cho người có QBM.

- Nội dung của QBM:

- Khai thác, sử dụng mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất thuộc QSDĐ của người khác để xây dựng công trình, trồng cây, canh tác: Việc khai thác mặt đất có thể để canh tác nông nghiệp, nuôi gia súc, gia cầm,... cũng có thể sử dụng mặt đất để xây dựng các công trình, phục vụ kinh doanh du lịch, vui chơi hoặc giải trí,...

- Xác lập quyền sở hữu đối với tài sản phát sinh khi thực hiện QBM. Chủ thể có QBM có quyền sở hữu đối với tài sản tạo lập do khai thác, sử dụng mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất để xây dựng công trình, trồng cây, canh tác mà có.

Có thể thấy rằng, cuốn sách chuyên khảo của tác giả PGS.TS. Phùng Trung Tập và tác giả TS. Kiều Thị Thùy Linh đã tiếp cận nội dung QBM tương đối toàn diện khi đồng thời đề cập đến căn cứ xác lập, thời điểm có hiệu lực và các quyền năng cơ bản của chủ thể có QBM. Tuy nhiên, các phân tích chủ yếu mới dừng ở việc diễn giải và cụ thể hóa các quy định của BLDS năm 2015, chưa làm rõ bản chất pháp lý và mối quan hệ giữa các quyền năng cấu thành nội dung QBM. Bên cạnh đó, công trình chưa phân tích sâu giới hạn thực hiện QBM, đặc biệt là ranh giới giữa quyền khai thác, sử dụng của người có QBM với quyền của người có QSDĐ, cũng như cơ chế giải quyết xung đột khi các quyền cùng tồn tại trên một bất động sản.

(6) Cuốn sách chuyên khảo “*Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại*” của TS.Nguyễn Minh Oanh, Nxb Công an nhân dân, 2018. Liên quan đến nội dung QBM, cuốn sách có một số nội dung liên quan đến nội dung QBM như sau: Theo tác giả, chủ thể QBM có ba quyền năng: (i) Chủ thể QBM - như ông chủ đích thực, có thể khai thác, sử dụng mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất thuộc QSDĐ của người khác (ii) Chủ thể QBM có quyền sở hữu đối với tài sản mà mình tạo lập phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng và tài nguyên thiên nhiên hoặc các luật khác có liên quan. (iii) chủ thể QBM được chuyển giao một phần hoặc toàn bộ quyền bề mặt; chủ thể nhận chuyển giao sẽ được thừa kế QBM theo điều kiện và phạm vi tương ứng với phần QBM được chuyển giao.

So với các công trình nghiên cứu khác, khi phân tích và diễn giải các quy định về nội dung QBM năm 2015, cuốn sách chuyên khảo đã có thêm những đánh giá nhất định đối với ưu/nhược điểm của quy định pháp luật hiện hành. Tuy chưa mở rộng được những vấn đề pháp lý cần nghiên cứu nhưng cuốn sách chuyên khảo có những giá trị khoa học nhất định đối với luận án của NCS khi triển khai nghiên cứu nội dung của QBM.

Nhìn chung, trong các công trình khoa học đã công bố, nội dung của QBM bao gồm các vấn đề như sau:

Thứ nhất, chủ thể QBM có quyền khai thác, sử dụng mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất thuộc QSDĐ của người khác để xây dựng công trình, trồng cây, canh tác nhưng không được trái với quy định pháp luật.

Thứ hai, chủ thể QBM có quyền sở hữu đối với tài sản được tạo lập.

Thứ ba, vấn đề chuyển giao QBM: Trường hợp QBM được chuyển giao một phần hoặc toàn bộ thì chủ thể nhận chuyển giao được kế thừa QBM theo điều kiện và trong phạm vi tương ứng với phần QBM được chuyển giao.

Về cấu trúc nội dung QBM, qua nghiên cứu tổng quát như đã nêu ở phần 1, hầu hết các công trình nghiên cứu hiện nay đều đang tiếp cận nội dung QBM theo định hướng tại Điều 271 BLDS năm 2015 nêu trên. Cuốn sách chuyên khảo “*Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại*” do Nxb Công an nhân dân xuất

bản năm 2018 do TS. Nguyễn Minh Oanh làm chủ biên đã phân tích khá chuyên sâu về nội dung QBM theo cấu trúc này. Một số các công trình nghiên cứu khác cũng đã tập trung phân tích một số khía cạnh trong nội dung pháp lý của QBM theo cấu trúc nội dung QBM nêu trên nhưng do sự hạn chế về dung lượng (như trong các bài báo) nên việc phân tích còn hạn chế. Đặc biệt, về mối liên hệ giữa các yếu tố của nội dung QBM với nhau và với nội dung một số quy định pháp luật chuyên ngành dân sự khác: nhìn chung các công trình nghiên cứu trước đây chưa có sự liên kết phân tích nội dung QBM với các quy định pháp luật chuyên ngành có liên quan như: Luật Đất đai, Luật Xây dựng,... đặc biệt trong bối cảnh Dự thảo Luật Đất đai mới đang được lấy ý kiến và có nhiều nội dung liên quan đến QBM.

Một trong những công trình nghiên cứu khoa học mở ra một số vấn đề pháp lý đối với nội dung của QBM có thể kể đến Giáo trình Luật dân sự 1 của tác giả Nguyễn Ngọc Điện, Nxb Cần Thơ xuất bản, năm 2015 có những nội dung pháp lý có giá trị tham khảo cao như sau:

Thứ nhất, về xác lập quyền sở hữu QBM: Khác với các công trình nghiên cứu khác, tác giả xác định quyền sở hữu bề mặt có thể được xác lập theo pháp luật đất đai và pháp luật dân sự.

+ Về pháp luật đất đai, một số căn cứ xác lập có thể kể đến như sau: Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, trường hợp thuê đất trả tiền nhiều năm của tổ chức ngoại giao nước ngoài, trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng và tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước

+ Về pháp luật dân sự: Tác giả xác định xác lập quyền sở hữu bề mặt theo pháp luật dân sự trong một số trường hợp sau: Tách quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và QSDĐ thành hai bất động sản độc lập; Cho thuê QSDĐ ở, đất chuyên dùng; Xác lập bằng các phương thức được thừa nhận trong luật chung (chuyển giao hoặc các phương thức trực tiếp khác).

Thứ hai, về chế độ pháp lý của quyền sở hữu bề mặt, tác giả đề cập đến các vấn đề như sau: Tài sản thuộc sở hữu bề mặt, quyền sở hữu theo luật chung, quyền sử dụng hạn chế đối với đất và đăng ký quyền sở hữu.

Do không phải là công trình nghiên cứu chuyên sâu về QBM nên dung lượng dành cho việc phân tích các vấn đề pháp lý còn bị hạn chế, nhưng những giá trị gợi mở về những vấn đề pháp lý đặc biệt mối liên quan mật thiết với quyền thuê đất dài hạn mà tác giả đã đưa ra có ý nghĩa rất quan trọng trong việc định hướng nghiên cứu luận án của NCS.

2.1.4. Vị trí, vai trò của quyền bề mặt trong hệ thống vật quyền

Hầu hết các công trình nghiên cứu đã công bố đã có sự đề cập đến vị trí, vai trò của QBM trong hệ thống vật quyền nhưng sự đề cập đó không rõ nét và chưa thể hiện được hết vai trò của QBM. Một số ý kiến sơ lược có thể tổng hợp như sau:

(1) Luận án tiến sĩ luật học: “*Hệ thống các vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam*” của tác giả Lê Đăng Khoa (2018), Trường Đại học Luật Hà Nội. Khi nghiên cứu QBM, tác giả có đưa ra bản chất của vật quyền phái sinh nói chung và QBM nói riêng, cụ thể như sau: Vật quyền gốc là quyền sở hữu (có thể tương đồng với quyền đối với tài sản của mình), còn vật quyền phái sinh là các vật quyền còn lại (tương đồng với quyền đối với tài sản của người khác), có thể bao gồm vật quyền khai thác lợi ích từ tài sản của người khác và vật quyền đảm bảo. Một số đặc điểm chung của nhóm vật quyền phái sinh:

- Vật quyền phái sinh đều có tính phái sinh và có nội dung hẹp hơn quyền sở hữu. Điều này có nghĩa là trước một vật quyền hạn chế bao giờ cũng có một vật quyền gốc là quyền sở hữu. Điều này cũng cho thấy mối liên hệ ràng buộc giữa quyền sở hữu với quyền phái sinh.

- Nội dung của các vật quyền phái sinh luôn mang tính không đầy đủ, không trọn vẹn, chính vì vậy người ta còn gọi các vật quyền này là vật quyền hạn chế. Các vật quyền phái sinh khác nhau thì mang những nội hàm khác nhau.

Nghiên cứu sinh đồng ý với quan điểm của tác giả luận án về quyền phái sinh nói chung hay QBM nói riêng trong hệ thống vật quyền. Tuy nhiên, do luận án không phải là công trình nghiên cứu chuyên sâu về QBM nên chỉ dừng lại ở việc nêu lên nhận định về vị trí của QBM trong hệ thống vật quyền.

(2) Luận văn thạc sĩ luật học: “*Hệ thống vật quyền trong Bộ luật Dân sự năm 2015*” của tác giả Ngô Thùy Dương (2016), Trường Đại học Luật Hà Nội. Tác

giả nhận định: QBM mang đặc điểm của một vật quyền phụ thuộc, chỉ khi một người có QSDĐ - vật quyền chính yếu thì QBM của chủ thể khác - vật quyền phụ thuộc mới có thể được hình thành. QBM và QSDĐ thuộc về các chủ thể riêng biệt. Chủ thể có QSDĐ có quyền đối với đất nhưng không có quyền sở hữu tài sản trên chính đất của mình.

Nghiên cứu sinh đồng ý với quan điểm của tác giả luận án về quan điểm QBM là một vật quyền phụ thuộc và chỉ được hình thành khi có vật quyền chính yếu. Quan điểm này cũng đã cho thấy được vị trí của QBM trong hệ thống vật quyền. Tuy nhiên, cũng giống các công trình nghiên cứu khác, do luận văn không phải là công trình nghiên cứu chuyên sâu về QBM nên chỉ dừng lại ở việc nêu lên nhận định về vị trí mà chưa nêu lên được vai trò của QBM trong hệ thống vật quyền.

(3) Luận văn thạc sĩ: *“Quyền bề mặt một số vấn đề lý luận và thực tiễn”* của tác giả Lê Thị Ngọc Mai (2014), Đại học Luật Hà Nội có phân tích về vị trí của QBM trong hệ thống vật quyền tại công trình nghiên cứu của mình như sau: *“Nghiên cứu quy định về vật quyền trong pháp luật của các quốc gia trên thế giới cho thấy có hai nhóm vật quyền được phân biệt rõ, đó là:*

- *Các vật quyền thuộc về người là chủ sở hữu tài sản*
- *Các vật quyền thuộc về người không phải là chủ sở hữu tài sản*

Trong đó, quyền bề mặt thuộc về nhóm quyền thứ 2 - Các vật quyền thuộc về người không phải là chủ sở hữu tài sản”.

Quan điểm này của tác giả Lê Thị Ngọc Mai đã ghi nhận vị trí của QBM trong hệ thống vật quyền khá mới mẻ và không trùng lặp với đa số các công trình khoa học đã công bố. Tuy nhiên, quan điểm này mới chỉ dừng lại ở việc đánh giá vị trí của QBM chứ chưa nêu lên được vai trò của QBM trong hệ thống vật quyền.

(4) Bài báo *“Superficies”*¹⁷⁹ của tác giả Geogre Long, M.A., (Fellow of Trinity Collage), có một số nhận định như sau: *“Mỗi công trình xây dựng được coi là một phần của mặt đất mà nó được xây dựng trên đó; và quyền sở hữu, quyền chiếm hữu công trình đó không tách biệt khỏi quyền sở hữu và chiếm hữu mảnh đất. quyền bề mặt là một loại dịch quyền được đặt nằm trong hệ thống vật quyền”.*

179. <http://penelope.uchicago.edu/Thayer/E/Roman/Texts/secondary/SMIGRA /Superficies.html>

Nghiên cứu sinh đồng ý với quan điểm của tác giả bài báo về việc sắp xếp QBM là một loại dịch quyền trong hệ thống vật quyền. Tuy nhiên, bài báo mới chỉ dừng lại ở việc nhận định vị trí của QBM chứ chưa đi sâu vào phân tích và chỉ ra vai trò của QBM.

Như vậy, nhìn chung các công trình khoa học đã công bố mới chỉ dừng lại ở việc nhận định vị trí của QBM trong hệ thống vật quyền mà chưa có những phân tích chuyên sâu về vấn đề này. Mặt khác, vấn đề vai trò của QBM trong hệ thống vật quyền chưa được các công trình khai thác. Vì vậy, NCS sẽ tiếp thu và tiếp tục phát triển nội dung này trong luận án.

2.1.5. Mối liên hệ giữa quyền bề mặt và các vật quyền khác

Thứ nhất, mối liên hệ giữa QBM với quyền sở hữu - vật quyền trung tâm.

Một số công trình nghiên cứu đã so sánh, phân biệt hoặc nêu lên mối liên hệ giữa QBM và quyền sở hữu - vật quyền trung tâm. Vấn đề mối liên hệ giữa QBM và quyền sở hữu thường được nhắc đến khi trong một số các công trình tổng quan nghiên cứu về hệ thống vật quyền, có thể kể đến như sau:

(1) Luận án tiến sĩ luật học: “*Hệ thống các vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam*” của tác giả Lê Đăng Khoa (2018), Trường Đại học Luật Hà Nội. Tác giả đưa ra nhận định về bản chất vật quyền phái sinh nói chung - hay QBM nói riêng như sau: Vật quyền gốc là quyền sở hữu (có thể tương đồng với quyền đối với tài sản của mình), còn vật quyền phái sinh là các vật quyền còn lại (tương đồng với quyền đối với tài sản của người khác), có thể bao gồm vật quyền khai thác lợi ích từ tài sản của người khác và vật quyền đảm bảo. Một số đặc điểm chung của nhóm vật quyền phái sinh:

- Vật quyền phái sinh đều có tính phái sinh và có nội dung hẹp hơn quyền sở hữu. Điều này có nghĩa là trước một vật quyền hạn chế bao giờ cũng có một vật quyền gốc là quyền sở hữu. Điều này cũng cho thấy mối liên hệ ràng buộc giữa quyền sở hữu với quyền phái sinh.

- Nội dung của các vật quyền phái sinh luôn mang tính không đầy đủ, không trọn vẹn, chính vì vậy người ta còn gọi các vật quyền này là vật quyền hạn chế. Các vật quyền phái sinh khác nhau thì mang những nội hàm khác nhau.

(2) Bài viết: “*Một số điểm mới và những vấn đề cần đặt ra về quyền sở hữu và các vật quyền khác*”, của tác giả Nguyễn Ngọc Điện đăng trên Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Viện Nghiên cứu lập pháp, số 21/2015, từ trang 22 đến trang 29. Bài viết đưa ra các vấn đề: Những vấn đề được ghi nhận trong Dự thảo BLDS (sửa đổi), bao gồm: Sự hình thành hệ thống vật quyền và Lợi ích của việc xây dựng hệ thống vật quyền; từ đó đặt ra các vấn đề như: Nguy cơ lẫn lộn các khái niệm chiếm hữu và quyền chiếm hữu, vấn đề vật quyền bảo đảm nghĩa vụ. Một số nội dung của bài viết liên quan đến đề tài luận án như sau:

- Bản chất của vật quyền khác: “*quyền sở hữu chi phí thấp*”: Theo tác giả, sự gia tăng mật độ dân số tại các đô thị khiến cho đất đai hay quyền sở hữu trọn vẹn đối với bất động sản - bao gồm độc quyền đối với mặt đất, không gian và lòng đất - trở nên quá đắt đỏ và khó tiếp cận. Lý thuyết vật quyền cho phép “*cắt vụn*” quyền sở hữu thành những quyền riêng biệt đáp ứng nhu cầu riêng biệt với giá cả hợp lý... Ví dụ: Người muốn lập cơ sở kinh doanh, đặt văn phòng,... thì chỉ cần bỏ ra một số tiền vừa phải, để mua “QBM”, thay vì đổ thật nhiều tiền vào việc mua trọn quyền sở hữu.

Khả năng đáp ứng nhu cầu đặc thù với giá chấp nhận được khiến cho “*vật quyền khác*” còn được gọi là một thứ “*quyền sở hữu với chi phí thấp*”¹⁸⁰.

- Về bản chất của QBM so với quyền sở hữu: Tác giả có nêu lên bản chất của QBM như sau: Khác với quyền hưởng dụng, QBM không phải là kết quả việc tách các yếu tố của nội dung quyền sở hữu, mà được hiểu là việc phân chia quyền sở hữu đối với một đối tượng thành hai quyền sở hữu đối với hai phần của cùng một đối tượng. Người có quyền sở hữu đối với các tài sản gắn liền với đất, trong khi QSDĐ thuộc về người khác.

(3) Bài viết “*Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng quyền hưởng dụng, quyền bề mặt*” của tác giả Nguyễn Hoàng Long. Tại bài viết này, tác giả tiếp cận QBM là một trong những quyền khác đối với tài sản, có bản chất là: “*Dấu hiệu nhận biết để*

180. J-L.Bergel, Les nouveaux biens - Rapport général, Kỳ yếu Hội nghị H.Capitant, Société de Législation compare, Paris, 2003, tr.203 và kế tiếp.

phân biệt quyền sở hữu với quyền khác đối với tài sản là tư cách của người đang trực tiếp nắm giữ, khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản.

Nếu một người không phải là chủ sở hữu tài sản có quyền nắm giữ, khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức đối với tài sản của người khác thì được xác định là người có quyền khác đối với tài sản (ngoại trừ những người có quyền sử dụng tài sản của người khác thông qua hợp đồng thuê, hợp đồng mượn”.

(4) Bài viết “*Quyền bề mặt theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và dự báo một số vướng mắc, bất cập*” của tác giả Lê Đăng Khoa, 2018, Tạp chí Tòa án. Trong bài viết, tác giả đề cập đến các vấn đề: Bản chất và phạm vi tác động của QBM. Đặc điểm của QBM, soi chiếu đến các quy định về QBM trong BLDS năm 2015 từ đó có những kiến nghị, dự báo một số khó khăn liên quan đến thực thi QBM và đề xuất một số giải pháp hoàn thiện. Trong bài viết, tác giả có đánh giá: “*Quyền bề mặt được duy trì trong suốt thời gian được cấp quyền mà không bị ảnh hưởng bởi chủ sở hữu. Xét về bản chất, quyền bề mặt được nằm trong nhóm vật quyền phụ được phái sinh từ quyền sở hữu của chủ sở hữu đất*”.

(5) Báo cáo tổng quan với tiêu đề “*Real Property Law and Procedure in the European Union*” (2005)¹⁸¹ của tác giả Dr.Habil.Christoph U.Schid (European University Institute, Florence) và Christian Hertel, LL.M./German Notary Institute), Wurzburg có những nội dung về QBM tại trang 14 như sau: “... *nguyên tắc được đặt ra là: quyền sở hữu đất được mở rộng trở thành quyền sở hữu của toàn bộ nhà của được xây dựng ổn định trên đất cũng như đối với mọi vật liệu xây dựng được đưa vào những tòa nhà đó. Theo nguyên tắc chung, phạm vi quyền sở hữu theo chiều thẳng đứng được kéo dài từ dưới mặt đất cho đến tận phía khoảng không trên bề mặt đất*”.

Việc phân tích mối liên hệ giữa QBM và quyền sở hữu sẽ giúp chúng ta có cái nhìn tổng quan sâu sắc hơn về những đặc trưng riêng biệt của QBM trong hệ thống vật quyền khi đặt nó đứng cạnh vật quyền tiêu biểu (đầy đủ tính chất của vật quyền) là quyền sở hữu. Tuy nhiên, các công trình nghiên cứu đã công bố mới chỉ

181. <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>

dừng lại ở việc nhận định mà chưa có sự đánh giá, phân tích chuyên sâu. Đây là một nội dung quan trọng sẽ được NCS thực hiện khi nghiên cứu về QBM theo pháp luật dân sự Việt Nam.

Thứ hai, mối liên hệ giữa QBM và một số vật quyền khác.

Luận văn thạc sĩ: “*Quyền bề mặt theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015*” của tác giả Ngô Thị Mỹ (2019), Khoa Luật Đại học Quốc gia Hà Nội tại mục 1.2.1 Chương 1 có so sánh QBM và quyền hưởng dụng.

Việc phân tích/so sánh mối liên hệ giữa QBM và một số vật quyền khác mới chỉ được thực hiện rải rác trong việc so sánh QBM với các vật quyền phái sinh ngang hàng trong hệ thống vật quyền. NCS nhận thấy đây cũng là một nội dung cần nghiên cứu khi triển khai luận án của mình.

2.1.6. Phân loại quyền bề mặt

Trong các công trình khoa học được công bố đã khảo sát, hiện chưa có công trình nào nghiên cứu về nội dung phân loại QBM. Đây là một nội dung quan trọng sẽ được NCS triển khai khi thực hiện luận án của mình.

Mối liên hệ giữa QBM với một số chế định có liên quan theo pháp luật Việt Nam

Thứ nhất, mối liên hệ giữa QBM và QSDĐ theo pháp luật Việt Nam.

Từ Hiến pháp năm 1980, ở nước ta chỉ còn một chế độ sở hữu duy nhất về đất đai là chế độ sở hữu toàn dân; Nhà nước là đại diện chủ sở hữu, trao QSDĐ cho các chủ thể khác nhau trong xã hội. Vì thế, từ thực tế này sẽ đặt ra vấn đề áp dụng “quyền bề mặt” vào trong các quy định của Luật dân sự không thể rập khuôn theo lý thuyết, cách hiểu và cách áp dụng như trong pháp luật của các quốc gia khác mà phải có sự nhận thức về sự khác biệt về chế độ sở hữu đối với đất đai này. Mặt khác, khi áp dụng QBM vào pháp luật dân sự, Việt Nam cần có sự linh hoạt trong nhận thức và ứng dụng để tránh nhầm lẫn với QSDĐ được quy định trong Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên vấn đề này chưa được nghiên cứu một cách hệ thống mà mới chỉ dừng lại ở việc nhận định hoặc phân tích một vài khía cạnh của vấn đề này, nằm rải rác ở các tiểu mục hoặc các bài báo, cụ thể như sau:

(1) Luận văn thạc sĩ luật học: “*Hệ thống vật quyền trong Bộ luật Dân sự năm 2015*” của tác giả Ngô Thùy Dương (2016), tác giả đưa ra nhận xét:... việc ghi nhận QBM trong BLDS năm 2015 thực chất chỉ là sự thừa nhận quyền thuê đất dài hạn đã và đang tồn tại trên thực tế nhưng chưa được pháp luật điều chỉnh có hệ thống. Trong thời gian thuê, người thuê QSDĐ tạo lập các công trình... và mong muốn có đầy đủ các quyền của chủ sở hữu đối với các tài sản do mình tạo lập để thuận tiện trong giao dịch¹⁸².

Nghiên cứu sinh đồng ý với quan điểm của tác giả luận án về mối liên hệ giữa QBM và quyền thuê đất dài hạn. Tuy chỉ là nhận định đồng quan điểm với tác giả Nguyễn Ngọc Điện nhưng quan điểm của tác cũng vẫn có giá trị tham khảo đối với NCS khi triển khai luận án.

(2) Bài viết “*Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng quyền hưởng dụng, quyền bề mặt*” của tác giả Nguyễn Hoàng Long. Tại bài viết này, về khái niệm QBM, tác giả cho rằng: “*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*”.

Nghiên cứu sinh cho rằng, quan điểm này cũng cho thấy mối liên hệ giữa QBM và QSDĐ tuy nhiên mới chỉ dừng lại ở việc nhận định mà chưa có những phân tích chuyên sâu về vấn đề này.

(3) Theo Cuốn sách chuyên khảo “*Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại*” của TS.Nguyễn Minh Oanh, Nxb Công an nhân dân, 2018, Tác giả cuốn sách cho rằng, QBM và QSDĐ theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành có một số điểm khác biệt như:

Một là, về bản chất pháp lý. QSDĐ là một loại tài sản, là đối tượng của quyền sở hữu, các quyền đối với tài sản¹⁸³. Trong đó, QBM hiện nay có bản chất là “quyền khác đối với tài sản”. Do đó, theo logic này QSDĐ là đối tượng của QBM.

182. Nguyễn Ngọc Điện (2015), “Những vấn đề cần đặt ra khi xây dựng quy định về quyền sở hữu và các vật quyền khác trong Dự thảo Bộ luật dân sự (sửa đổi)”, *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*, Số chuyên đề sửa đổi, bổ sung Bộ luật dân sự, tr. 62.

183. Xem Điều 105, Điều 115, BLDS năm 2015

Hai là, về căn cứ xác lập. QSDĐ được xác lập khi chủ thể được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất, cho phép nhận chuyển QSDĐ hay công nhận QSDĐ. Trong khi đó, QBM được xác lập theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc. Theo cách định nghĩa hiện nay của pháp luật Việt Nam QBM sẽ thường xuất hiện sau QSDĐ.

Ba là, so với QSDĐ thì phạm vi quyền của chủ thể QBM không “trọn vẹn”, không đầy đủ bằng QSDĐ: Chủ thể có QBM không được thực hiện các giao dịch liên quan đến việc định đoạt QSDĐ đó.

Bốn là, quyền năng của chủ thể QBM bị giới hạn hơn quyền của chủ sở hữu QSDĐ.

Năm là, về thời hạn. Thời hạn của QBM không được vượt quá thời hạn của QSDĐ.

Việc phân biệt QBM và QSDĐ theo pháp luật Việt Nam có giá trị tham khảo quan trọng khi triển khai nghiên cứu QBM bởi “quyền sử dụng đất” là khái niệm mang tính đặc thù của chế độ sở hữu đất đai toàn dân tại Việt Nam. Tuy nhiên, NCS cho rằng, một trong những tiêu chí cần được bổ sung khi phân biệt hai khái niệm pháp lý này là chủ thể được cấp quyền¹⁸⁴.

(4) Bài báo “*Superficies*”¹⁸⁵ của tác giả Geogre Long, M.A., (Fellow of Trinity Collage), có một số nhận định như sau:

- Một người có thể có quyền sử dụng bề mặt thông qua sự đồng ý của chủ sở hữu đất và cho phép xây dựng các công trình trên đất đó. Như vậy, chủ thể đó đã có được QBM, thông qua việc thỏa thuận. Chủ thể của QBM đó phải thực hiện mọi trách nhiệm trong việc tôn trọng QBM và phải thực hiện nghĩa vụ chi trả tương xứng với quyền năng này.

- Về nguyên tắc theo luật định, QBM thuộc về chủ sở hữu đất đai, được hiểu như sau: Nếu một người xây dựng trên đất của người khác, căn nhà đó sẽ trở thành tài sản của chủ sở hữu đất. Tuy nhiên, trong trường hợp chủ sở hữu thừa đất

184. Nguyễn Diệu Anh, Quyền bề mặt trong pháp luật dân sự và Quyền sử dụng đất trong pháp luật đất đai Việt Nam, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Số 09(443), Tháng 05.2021, tr.17-21.

185. <http://penelope.uchicago.edu/Thayer/E/Roman/Texts/secondary/SMIGRA /Superficies.html>.

có ý kiến và không muốn chi trả chi phí xây dựng của ngôi nhà, người xây sẽ có thể gặp chủ thửa đất và thỏa thuận để trở thành chủ sở hữu căn nhà đó...

Nghiên cứu sinh đồng ý với quan điểm của tác giả luận án về mối liên hệ giữa QBM và quyền sở hữu đất. Tuy có sự khác nhau về chế độ sở hữu đất đai nhưng những nhận định về mặt lý luận vẫn có giá trị tham khảo đối với NCS khi triển khai luận án.

Do tính hạn chế về dung lượng (trong các bài báo) và hiện tại chưa có công trình nghiên cứu chuyên sâu về QBM nói chung, vấn đề mối liên hệ giữa QBM theo pháp luật dân sự và QSDĐ theo pháp luật đất đai Việt Nam hiện còn đang có nhiều bỏ ngỏ, NCS nhận thấy đây là vấn đề cốt lõi khi triển khai thực hiện QBM theo pháp luật Việt Nam. Vì vậy, việc kế thừa các ý tưởng và hoàn thiện về mặt lý luận sẽ là nhiệm vụ mà NCS thực hiện trong luận án của mình.

Thứ hai, mối liên hệ giữa QBM và khái niệm tài sản, quyền tài sản

Trên thực tế, hiện tại chưa có những công trình nghiên cứu đi sâu vào vấn đề lý luận của QBM mà hầu hết chỉ nghiên cứu về vật quyền nói chung, chưa làm sáng tỏ được bản chất và chưa chỉ ra vị trí của QBM trong mối quan hệ với các quyền tài sản và tài sản để từ đó đưa QBM vào áp dụng trong thực tiễn, đúng với giá trị của QBM có thể: thế chấp, chuyển giao,... như các quyền tài sản và được khai thác triệt để giá trị kinh tế của quyền năng này. Tuy nhiên, vấn đề lý luận mối liên hệ giữa QBM và chế định tài sản, quyền tài sản chưa được hoàn thiện trong pháp luật Việt Nam mà chỉ dừng lại ở một số nhận định trong các công trình khoa học có thể kể đến dưới đây:

(1) Luận văn thạc sĩ luật học: “*Hệ thống vật quyền trong Bộ luật Dân sự năm 2015*” của tác giả Ngô Thùy Dương (2016), Trường Đại học Luật Hà Nội có nhận định: Tương tự như quyền hưởng dụng, QBM cũng là quyền tài sản mới được BLDS năm 2015 ghi nhận. Có thể nói việc ghi nhận QBM trong BLDS năm 2015 thực chất chỉ là sự thỏa thuận quyền đã và đang tồn tại trên thực tế nhưng chưa được pháp luật điều chỉnh có hệ thống. Trên thực tế, QBM xuất hiện như một tất yếu trong tương hợp thuê QSDĐ với một thời gian tương đối dài (5 năm, 10 năm,...)

để kinh doanh. Trong thời gian thuê, người thuê QSDĐ tạo lập các công trình (như nhà, xưởng, cửa hàng...) và mong muốn có đầy đủ các quyền của chủ sở hữu đối với các tài sản do mình tạo lập để thuận tiện trong giao dịch¹⁸⁶.

Với quan điểm “*quyền bề mặt cũng là quyền tài sản mới được Bộ luật Dân sự năm 2015 ghi nhận*” này của tác giả, NCS nhận thấy như sau: trên thực tế, BLDS năm 2015 hiện không ghi nhận QBM thuộc quyền tài sản mà QBM được xếp vào phần “*các quyền khác đối với tài sản*”. Vấn đề QBM có phải là quyền tài sản hay không? Hay mở rộng hơn nữa, QBM là quyền tài sản hay tài sản vẫn còn là vấn đề gây nhiều tranh cãi. Vì vậy, quan điểm trên của tác giả đối với QBM theo BLDS năm 2015 là chưa chính xác.

(2) Bài viết “*Quyền bề mặt theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và dự báo một số vướng mắc, bất cập*” của tác giả Lê Đăng Khoa, 2018, Tạp chí Tòa án. Trong bài viết, tác giả đề cập đến các vấn đề: Bản chất và phạm vi tác động của QBM. Đặc điểm của QBM, soi chiếu đến các quy định về QBM trong BLDS năm 2015 từ đó có những kiến nghị, dự báo một số khó khăn liên quan đến thực thi QBM và đề xuất một số giải pháp hoàn thiện. Về bản chất của QBM: Tác giả bài viết cho rằng QBM là một dạng của quyền trên tài sản của người khác, là một vật quyền được cấp bởi chủ sở hữu đất cho người khác được quyền xây dựng trên một khu vực nào đó hoặc mở rộng bề mặt của mảnh đất có tính đến khoản tiền (lợi tức) thu về hàng năm hoặc với một mức giá xác định và chủ sở hữu đất phải tôn trọng quyền của người được cấp trong suốt quá trình sử dụng và hưởng dụng bề mặt, phải có trách nhiệm phá hủy các công trình xây dựng hoặc chịu phần lụy của công trình xây dựng cho đến khi người có QBM phá hủy các công trình này. QBM được duy trì trong suốt thời gian được cấp quyền mà không bị ảnh hưởng bởi chủ sở hữu. Xét về bản chất, QBM được nằm trong nhóm vật quyền phụ được phát sinh từ quyền sở hữu của chủ sở hữu đất.

Quan điểm của bài viết về nguồn gốc QBM, “*Quyền bề mặt là một dạng của quyền trên tài sản của người khác, là một vật quyền được cấp bởi chủ sở hữu*

186. Nguyễn Ngọc Điện (2015), “Những vấn đề cần đặt ra khi xây dựng quy định về quyền sở hữu và các vật quyền khác trong Dự thảo Bộ luật dân sự (sửa đổi)”, *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*, Số chuyên đề sửa đổi, bổ sung Bộ luật dân sự, tr. 62.

đất” xuất phát từ kết quả nghiên cứu luật La Mã - nơi nguồn gốc của QBM cho thấy mối liên hệ giữa QBM và quyền tài sản. Dù chỉ dừng lại ở việc nhận định và đưa ra căn cứ từ Luật La Mã nhưng quan điểm này vẫn có giá trị tham khảo đối với NCS khi triển khai nghiên cứu mối liên hệ giữa QBM và khái niệm tài sản, quyền tài sản.

(3) Bài viết *“Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng quyền hưởng dụng, quyền bề mặt”* của tác giả Nguyễn Hoàng Long. Tại bài viết này, tác giả tiếp cận QBM là một trong những quyền khác đối với tài sản, có bản chất là: *“Dấu hiệu nhận biết để phân biệt quyền sở hữu với quyền khác đối với tài sản là tư cách của người đang trực tiếp nắm giữ, khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản... Nếu một người không phải là chủ sở hữu tài sản có quyền nắm giữ, khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức đối với tài sản của người khác thì được xác định là người có quyền khác đối với tài sản (ngoại trừ những người có quyền sử dụng tài sản của người khác thông qua hợp đồng thuê, hợp đồng mượn)”*.

Theo quan điểm của tác giả bài viết, tài sản được chia thành hai loại động sản và bất động sản, trong đó quyền tài sản là một loại tài sản và tác giả tiếp cận QBM là một trong những quyền khác đối với tài sản hay là quyền tài sản. NCS đồng ý với quan điểm này của tác giả bài viết bởi theo định hướng nghiên cứu của luận án, NCS cho rằng QBM có đầy đủ các dấu hiệu của một quyền tài sản bao gồm: tính kinh tế và tính dịch chuyển được (thông qua các hình thức chuyển giao). Quan điểm này sẽ được NCS phát triển và trình bày ở nội dung chính của luận án.

(4) Bài viết *“Một số khía cạnh pháp lý về quyền bề mặt trong quy định của Bộ luật Dân sự 2015”* của tác giả PGS.TS. Trần Thị Huệ đăng trên Tạp chí Pháp luật và thực tiễn, Trường Đại học Luật, Đại học Huế, số 38/2019, từ trang 42 đến trang 50. Bài viết đưa ra các vấn đề: nhận diện QBM và bản chất của QBM, từ đó nêu ra một số vấn đề đặt ra đối với QBM trong quy định của BLDS năm 2015. Tại mục 3, tác giả có đưa ra nhận định như sau:

“... 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 Bộ luật Dân sự 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 bởi 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 Bộ luật Dân sự 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, Bộ luật Dân sự 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...”.

Tương tự như quan điểm bài viết của tác giả Nguyễn Hoàng Long đã nêu ở phần trên, tác giả Trần Thị Huệ cũng cho rằng QBM là một loại tài sản được thể hiện dưới dạng quyền. NCS đồng ý với quan điểm này của tác giả. Quan điểm này sẽ được NCS phát triển và trình bày ở nội dung chính của luận án.

Có thể thấy rằng, nội dung “mối liên hệ giữa quyền bề mặt và khái niệm tài sản/quyền tài sản” chưa được nghiên cứu chuyên sâu mà mới chỉ dừng lại ở việc thể hiện quan điểm của các tác giả trong các bài viết đăng báo. Do hạn chế về dung lượng các bài báo, vấn đề này mới chỉ được nêu ra mà chưa được giải quyết nghiên cứu cụ thể từ mặt lý luận đến các quy định pháp luật. Tuy nhiên, một số nhận định

nêu trên của các tác giả về QBM và tài sản là cơ sở để NCS kế thừa và phát triển nội dung này trong luận án của mình.

2.2. Về quy định của pháp luật Việt Nam về quyền bề mặt và thực tiễn thực hiện

2.2.1. Quy định của pháp luật dân sự Việt Nam hiện hành về quyền bề mặt

Nhìn chung, có khá nhiều công trình khoa học đã được công bố phân tích về quy định pháp luật dân sự Việt Nam hiện hành về QBM lồng ghép khi phân tích nội dung của vật quyền này.

(1) Cuốn sách chuyên khảo “*Tài sản và vật quyền*” của tác giả PGS.TS. Phùng Trung Tập và TS. Kiều Thị Thùy Linh (Đồng chủ biên) do Nhà xuất bản Công an nhân dân xuất bản, 2021. Tác giả phân tích quy định của pháp luật Việt Nam tại Mục III Chương 5 khi nghiên cứu về các nội dung: Thời hạn của QBM, nội dung QBM, chuyển giao QBM, chấm dứt QBM.

(2) Theo cuốn sách chuyên khảo “*Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại*” của TS. Nguyễn Minh Oanh, Nxb Công an nhân dân, 2018. Tác giả cũng nghiên cứu quy định pháp luật Việt Nam hiện hành khi nghiên cứu các nội dung: Nội dung QBM, thời hạn của QBM, xác lập, chấm dứt QBM tại Mục III, IV, V Chương 7 của cuốn sách.

(3) Luận văn thạc sĩ: “*Quyền bề mặt theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015*” của tác giả Ngô Thị Mây (2019), Khoa Luật Đại học Quốc gia Hà Nội. Tác giả cũng phân tích nội dung của các quy định của pháp luật dân sự tại Chương 2 luận văn.

Ngoài ra, có một số bài viết đánh giá các quy định pháp luật dân sự Việt Nam về các quy định về QBM như sau:

(1) Bài viết “*Quyền bề mặt theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và dự báo một số vướng mắc, bất cập*” của tác giả Lê Đăng Khoa, 2018, Tạp chí Tòa án. Trong bài viết, tác giả đề cập đến các vấn đề: Bản chất và phạm vi tác động của QBM. Đặc điểm của QBM, soi chiếu đến các quy định về QBM trong BLDS năm 2015 từ đó có những kiến nghị, dự báo một số khó khăn liên quan đến thực thi QBM và đề xuất một số giải pháp hoàn thiện.

(2) Bài viết “*Quyền bề mặt theo quy định của Bộ luật Dân sự Việt Nam 2015*” của tác giả Bùi Ai Giôn¹⁸⁷. Bài viết phân tích các quy định của BLDS năm 2015 về QBM và nêu lên một số vướng mắc trong thực tiễn thi hành pháp luật và đề xuất giải pháp hoàn thiện các quy định nói trên.

(3) Bài viết “*Một số khía cạnh pháp lý về quyền bề mặt trong quy định của Bộ luật Dân sự 2015*” của tác giả PGS.TS. Trần Thị Huệ đăng trên Tạp chí Pháp luật và thực tiễn, Trường Đại học Luật, Đại học Huế số 38/2019, từ trang 42 đến trang 50. Bài viết đưa ra các vấn đề: nhận diện QBM và bản chất của QBM, từ đó nêu ra một số vấn đề đặt ra đối với QBM trong quy định của BLDS năm 2015.

(4) Bài viết “*Quy định về quyền bề mặt trong Luật Đất đai và một số kiến nghị*” của tác giả Trần Việt Dũng đăng trên trang web Tạp chí Ngân hàng, ngày 13/03/2023¹⁸⁸. Tác giả bài viết tập trung làm rõ những quy định về QBM trong dự thảo Luật Đất đai sửa đổi và đưa ra kiến nghị hoàn thiện các quy định này.

Nhìn chung, có thể thấy rằng hiện đã có khá nhiều các công trình khoa học đã phân tích các quy định của pháp luật dân sự Việt Nam về QBM, tuy nhiên, hầu hết các công trình đã công bố chỉ dừng lại ở việc phân tích, diễn giải quy định của BLDS năm 2015 mà chưa có sự triển khai nghiên cứu những nội dung pháp lý sau liên quan đến QBM:

- Sơ lược các quy định về QBM hoặc quyền cho thuê đất dài hạn theo lịch sử pháp luật dân sự Việt Nam
- So sánh, đối chiếu các quy định hiện hành với các quy định về QBM của một số nước trên thế giới
- Tại sao đến BLDS năm 2015, pháp luật dân sự Việt Nam mới ghi nhận QBM? Ý nghĩa của việc ghi nhận QBM?
- Theo pháp luật dân sự Việt Nam, QBM có mang đầy đủ những đặc trưng của một vật quyền hay không?
- Bản chất QBM theo pháp luật dân sự Việt Nam là quyền tài sản hay tài sản?
- Chế độ pháp lý của QBM? Mối liên hệ giữa QBM và quyền thuê đất dài hạn?

187. <https://phapluatdansu.edu.vn/2017/11/17/11/07/quyen-be-mat-theo-quy-dinh-cua-bo-luat-dn-su-viet-nam-2015>.

188. <https://tapchinganhang.gov.vn/quy-dinh-ve-quyen-be-mat-trong-luat-dat-dai-va-mot-so-kiem-nghi.htm>, truy cập ngày 19/6/2023.

Do đó, nhiệm vụ của NCS là tiếp tục nghiên cứu để làm rõ những vấn đề nêu trên trên cơ sở kế thừa các giá trị khoa học mà những công trình đã công bố đạt được.

2.2.2. Thực tiễn thực hiện các quy định về quyền bề mặt

Bài viết “*Hoàn thiện chế định về quyền bề mặt trong pháp luật dân sự Việt Nam*” của tác giả Lê Thị Hoàng Thanh, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật năm 2021, số 8, tr. 21-26. Tại bài viết này, tác giả nêu ra các vấn đề còn tồn tại tiêu biểu trong quy định về QBM hiện hành, cụ thể:

Thứ nhất, bản chất của quyền sử dụng đất và QBM còn những điểm chưa được luận giải rõ. Tác giả cho rằng, việc trả lời câu hỏi QSDĐ có phải là một loại vật quyền hạn chế hay không hoàn toàn không đơn giản bởi QSDĐ mặc dù có những đặc điểm cơ bản của một vật quyền, nhưng chưa thực sự lôgic với nguyên lý chung của lý thuyết vật quyền. Bởi về lý thuyết, trên một vật có thể có nhiều vật quyền hạn chế, nhưng từ vật quyền hạn chế này không thể phát sinh vật quyền hạn chế khác. Do đó, khi chưa làm rõ được bản chất QSDĐ thì cũng khó có đáp án về bản chất của QBM.

Thứ hai, qua gần 05 năm thi hành BLDS năm 2015 cho thấy, các nội dung QBM chưa được bổ sung vào các văn bản luật có liên quan

Thứ ba, pháp luật hiện hành còn có nhiều khoảng trống, chưa giải quyết được nhiều vấn đề đặt ra

Thứ tư, việc thiếu vắng nhiều quy định pháp lý liên quan đến QBM cũng dẫn đến việc cơ quan nhà nước còn lúng túng giải quyết vấn đề phát sinh

Từ đó, tác giả xác định cần hoàn thiện thể chế nhằm huy động, phân bổ, quản lý và sử dụng có hiệu quả mọi nguồn lực, tài sản của người dân, doanh nghiệp cũng như của quốc gia cho phát triển, gợi mở đến việc vận dụng lý thuyết vật quyền vào pháp luật dân sự Việt Nam để QBM thực sự được áp dụng nhuần nhuyễn, tự nhiên trong cuộc sống.

Nhìn chung, đa số các công trình có nội dung liên quan đến công trình luận án hầu như chưa có công trình nào nghiên cứu và tổng hợp thực tiễn thực hiện QBM từ khi BLDS năm 2015 có hiệu lực đến nay. Một phần nguyên nhân của việc chưa có nhiều công trình nghiên cứu do các quy định về QBM chưa thực sự đi vào cuộc sống.

2.3. Về một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật về quyền bề mặt tại Việt Nam

Qua nghiên cứu sơ bộ có thể thấy có rất nhiều công trình nghiên cứu đưa ra phương hướng hoàn thiện và kiến nghị hoàn thiện pháp luật về QBM tại Việt Nam theo BLDS năm 2015 và Dự thảo sửa đổi Luật Đất đai (Dự kiến thông qua năm 2023), một số công trình tiêu biểu có thể kể đến như sau:

(1) Cuốn sách chuyên khảo “*Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại*” của TS. Nguyễn Minh Oanh, Nxb Công an nhân dân, 2018. Tác giả cho rằng cần bàn luận một số vấn đề về QBM như sau:

- Về tên gọi của QBM: Theo tác giả, tên gọi “*quyền bề mặt*” chưa tương xứng với đối tượng của quyền này bởi đối tượng của QBM hiện nay không chỉ bao gồm mặt đất, mặt nước mà còn bao gồm “*khoảng không gian*” và “*lòng đất*”. Tác giả kiến nghị: “*...tên điều luật nên là “quyền bề mặt, lòng đất và không gian”*”.

- Về nội dung QBM: Tác giả có ý kiến như sau: BLDS năm 2015 chỉ quy định về quyền của chủ thể QBM tại Điều 271 mà không quy định về quyền của chủ sở hữu tài sản giống như quyền hưởng dụng.

- Về mối liên hệ với các quyền khác đối với tài sản: Khi xét về bản chất pháp lý, QBM sẽ có sự liên hệ với các quyền khác đối với tài sản như: quyền hưởng dụng, quyền đối với bất động sản liền kề (quyền địa dịch).

- Về phạm vi QBM: Tác giả cho rằng pháp luật Việt Nam cần xây dựng công thức xác định không gian đối với QBM.

(2) Luận văn thạc sĩ: “*Quyền bề mặt theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015*” của tác giả Ngô Thị Mây (2019), Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội. Tại Chương 3, tác giả có đánh giá sơ bộ thực tiễn thực hiện và một số khó khăn vướng mắc trong việc thực hiện QBM, từ đó đưa ra kiến nghị hoàn thiện bao gồm: kiến nghị về lập pháp và kiến nghị về tổ chức thực hiện. Một số khó khăn vướng mắc tác giả đưa ra như sau:

- Khó khăn vướng mắc trong việc nhận thức các quy định của pháp luật về QBM;
- Khó khăn vướng mắc về thủ tục đăng ký đối với chủ thể có QBM;
- Khó khăn vướng mắc trong việc tính toán chi phí chuyển giao QBM;

- Khó khăn vướng mắc trong việc xác định trách nhiệm của những người được cấp QBM đối với việc bảo vệ, quản lý tài sản chung hoặc trách nhiệm bồi thường thiệt hại xảy ra đối với bề mặt đất hoặc bề mặt bất động sản.

Từ việc xác định những khó khăn, bất cập trên, tác giả đưa ra những kiến nghị tương ứng nhằm hoàn thiện hơn các quy định về QBM và cách thức tổ chức thực hiện trên thực tiễn.

(3) Bài viết *“Một số khía cạnh pháp lý về quyền bề mặt trong quy định của Bộ luật Dân sự 2015”* của tác giả PGS.TS. Trần Thị Huệ đăng trên Tạp chí Pháp luật và thực tiễn, Trường Đại học Luật, Đại học Huế số 38/2019, từ trang 42 đến trang 50. Tác giả đưa ra một số kiến nghị nhằm hoàn thiện một số quy định về QBM và kiến nghị về cơ sở lý luận nổi bật như sau: Tác giả cho rằng: Trong các quy định về QBM của BLDS thể hiện QBM 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, QBM có đặc tính giống với quyền tài sản, vì vậy cần quy định QBM trong phần tài sản.

(4) Bài viết *“Cần cụ thể hóa quy định “quyền bề mặt””* của tác giả Nguyễn Văn Đình, Luật Đất đai sửa đổi (Kỳ 5), Tạp chí Diễn đàn Doanh nghiệp¹⁸⁹. Bài viết nêu lên vấn đề “quyền bề mặt” dù đã được quy định trong BLDS 2015, song hiện còn mới mẻ tại Việt Nam và Luật đất đai sửa đổi cần bổ sung những quy định để chế định QBM thực sự hòa nhập và hệ thống pháp luật Việt Nam và được thi hành nhuần nhuyễn trên thực tế.

(5) Bài viết *“Kinh nghiệm một số quốc gia trên thế giới về việc quy định và thực hiện quyền bề mặt trong quản lý đất đai”* của tác giả ThS. Phạm Minh Thủy và ThS. Nguyễn Thị Lý, Tạp chí điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường¹⁹⁰. Bài viết nêu lên kinh nghiệm một số quốc gia trên thế giới (Nhật, Trung Quốc, Mỹ) về việc quy định và thực hiện QBM trong quản lý đất đai từ đó làm chất liệu tham khảo để hoàn thiện quy định pháp luật dân sự Việt Nam về QBM.

189. <https://diendandoanhnghiep.vn/luat-dat-dai-sua-doi-ky-5-can-cu-the-hoa-quy-dinh-quyen-be-mat-218832.html>, truy cập ngày 19/6/2023.

190. <https://tainguyenvamoitruong.vn/kinh-nghiem-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-ve-viec-quy-dinh-va-thuc-hien-quyen-be-mat-trong-quan-ly-dat-dai-cid11584.html>, truy cập ngày 19/6/2023.

Có thể thấy rằng, hầu hết các công trình nghiên cứu mới chỉ dừng lại việc kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật dân sự nhưng chưa có sự xem xét trên tổng thể quy định các pháp luật chuyên ngành có liên quan như: Luật Đất đai, Luật Xây dựng,... Mặt khác, những công trình đương đại thường chỉ tập trung kiến nghị về quy định pháp luật mà chưa có nhiều đóng góp về việc định hướng hoàn thiện cơ sở lý luận về QBM - có nguồn gốc cơ bản từ học thuyết vật quyền khi áp dụng vào pháp luật Việt Nam với đặc trưng là chế độ sở hữu toàn dân về đất đai.

3. Hệ thống các vấn đề thuộc nội dung nghiên cứu của luận án

3.1. Những vấn đề luận án tiếp tục nghiên cứu

3.1.1. Cơ sở lý luận về quyền bề mặt

Qua việc nghiên cứu một số công trình khoa học hiện tại có liên quan đến đề tài luận án, NCS nhận thấy ngoài việc tiếp thu có chọn lọc từ những quan điểm khoa học về QBM được kế thừa từ những công trình nghiên cứu trước, nghiên cứu cũng cần hoàn thiện những hạn chế hoặc giải quyết những vấn đề mâu thuẫn khoa học còn tồn tại. Bên cạnh đó, luận án sẽ tiếp tục nghiên cứu để đưa ra những luận điểm khoa học mới nhằm góp phần hoàn thiện về mặt lý luận và thực trạng của những quy định về QBM hiện hành. Cụ thể như sau:

Thứ nhất, về khái niệm của QBM. Sau những nghiên cứu tổng quát về khái niệm QBM tại các công trình khoa học có liên quan, NCS cho rằng: cần xây dựng tên gọi và khái niệm QBM như một vật quyền chính, và đặt cạnh quyền sở hữu để làm nổi bật vị trí và vai trò của QBM trong hệ thống vật quyền.

Thứ hai, về vị trí, vai trò của QBM. Các công trình khoa học có liên quan hiện chưa nêu bật vị trí của QBM trong hệ thống vật quyền cũng như chưa làm rõ mối quan hệ giữa QBM với các vật quyền khác trong cấu trúc của pháp luật dân sự hiện đại. Đồng thời, các nghiên cứu này mới chủ yếu dừng lại ở việc giới thiệu nội dung quy định của BLDS mà chưa phân tích đầy đủ ý nghĩa của việc ghi nhận QBM đối với việc đa dạng hóa phương thức khai thác tài sản, tách biệt quyền khai thác giá trị kinh tế khỏi quyền sử dụng đất. Đặc biệt, chưa có nhiều nghiên cứu đánh giá vai trò của QBM như một công cụ pháp lý thúc đẩy lưu thông tài sản, huy động

nguồn lực từ đất đai và nâng cao hiệu quả khai thác giá trị kinh tế của tài sản trong bối cảnh phát triển kinh tế thị trường ở Việt Nam.

Thứ ba, về bản chất tài sản của QBM. Qua tổng quan tình hình nghiên cứu cho thấy, vấn đề xác định QBM là tài sản hay chỉ là quyền tài sản vẫn chưa được làm sáng tỏ một cách đầy đủ cả về phương diện lý luận và thực tiễn áp dụng. Trên cơ sở kế thừa những kết quả nghiên cứu đã có, NCS tiếp tục phân tích, bổ sung và phát triển các luận cứ khoa học nhằm chứng minh bản chất tài sản của QBM.

Từ những đề xuất để hoàn thiện mặt lý luận về địa vị pháp lý của QBM, tác giả cũng có tiền đề để xuất hoàn thiện chế định về tài sản trong pháp luật dân sự Việt Nam. Đây cũng là một trong những đóng góp mới của luận án.

3.1.2. Về quy định pháp luật dân sự và thực tiễn thực hiện các quy định về quyền bề mặt

Đa số các công trình có nội dung liên quan đến nội dung nghiên cứu của luận án hầu như chưa có công trình nào nghiên cứu và tổng hợp thực tiễn thực hiện QBM từ khi BLDS năm 2015 có hiệu lực đến nay. Một phần nguyên nhân của việc chưa có nhiều công trình nghiên cứu do các quy định về QBM chưa thực sự hòa nhập vào hệ thống pháp luật Việt Nam và chưa được triển khai áp dụng triệt để trong thực tiễn. Mặt khác, một số công trình nghiên cứu có nêu lên được những vấn đề mới phát sinh cần được tiếp tục nghiên cứu nhưng do hạn chế về mặt dung lượng và đề tài (thường là đề tài chung về các vật quyền) nên chưa hệ thống và chuyên sâu vào các quy định về QBM.

Vì vậy, tổng hợp và đưa ra nguyên nhân các hạn chế trong việc thực hiện và áp dụng QBM kể từ khi BLDS năm 2015 có hiệu lực sẽ được NCS phân tích, làm rõ trong luận án của mình.

3.1.3. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật

Qua việc nghiên cứu các công trình khoa học có nội dung liên quan đến luận án cho thấy, tuy còn nhiều bất cập trong quy định QBM trong BLDS năm 2015, các tác giả chỉ dừng lại ở việc đề xuất chung mang tính ý tưởng và hầu hết đều là những giải pháp mang tính đóng góp hoàn thiện pháp luật mà chưa có nhiều

kiến nghị liên quan đến việc hoàn thiện mặt lý luận về vật quyền nói chung và QBM nói riêng.

Vì vậy, nhiệm vụ của NCS là tiếp tục nghiên cứu trên cơ sở kế thừa những kiến nghị hợp lý mà các công trình nghiên cứu khoa học đi trước đã đưa ra, đồng thời kế thừa và phát triển những ý tưởng mới về việc hoàn thiện cơ sở lý luận về QBM. Từ đó, NCS có thể đưa ra những kiến nghị hoàn thiện về mặt lý luận và đề xuất sửa đổi bổ sung các quy định pháp luật dân sự về QBM là một trong những nhiệm vụ mà luận án cần giải quyết.

3.2. Giả thuyết nghiên cứu

Giả thuyết nghiên cứu tổng quát mà nghiên cứu sinh đặt ra là: hệ thống pháp luật Việt Nam hiện hành chưa có sự áp dụng thống nhất các quy định về QBM và nội dung của QBM theo quy định của BLDS năm 2015 trong mối quan hệ với các quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan.

Để kiểm chứng giả thuyết nghiên cứu nêu trên, luận án tập trung giải quyết các vấn đề khoa học thông qua việc trả lời các câu hỏi nghiên cứu sau đây:

Câu hỏi nghiên cứu số 1. QBM là gì?

Giả thuyết nghiên cứu: QBM là một vật quyền, được phái sinh từ quyền sở hữu đối với đất đai (trong điều kiện của Việt Nam là QSDĐ). Chủ thể có QBM được quyền khai thác, sử dụng và hưởng giá trị kinh tế từ quyền sở hữu của chủ thể khác, cụ thể là từ QSDĐ trong hệ thống pháp luật Việt Nam.

Câu hỏi nghiên cứu số 2. Đặc trưng pháp lý của QBM là gì?

Giả thuyết nghiên cứu: QBM mang đầy đủ những đặc điểm cơ bản của một vật quyền, đồng thời có những đặc trưng pháp lý riêng biệt được xác định trên cơ sở đối chiếu, so sánh với vật quyền điển hình là quyền sở hữu.

Câu hỏi nghiên cứu số 3. Vì sao đến BLDS năm 2015, pháp luật dân sự Việt Nam mới chính thức ghi nhận QBM? Việc ghi nhận QBM có ý nghĩa như thế nào?

Giả thuyết nghiên cứu: Việc ghi nhận QBM trong BLDS năm 2015 xuất phát từ thực tế hệ thống pháp luật dân sự Việt Nam mới từng bước tiếp cận và vận dụng lý thuyết vật quyền trong quá trình hoàn thiện pháp luật. Việc thừa nhận QBM

không chỉ có ý nghĩa trong việc hoàn thiện hệ thống pháp luật dân sự mà còn đem lại nhiều giá trị và lợi ích kinh tế trong thực tiễn.

Câu hỏi nghiên cứu số 4. QBM là quyền tài sản hay là tài sản?

Giả thuyết nghiên cứu: QBM là một loại tài sản theo quy định của pháp luật dân sự Việt Nam.

Câu hỏi nghiên cứu số 5. Nội dung của QBM bao gồm những vấn đề gì?

Giả thuyết nghiên cứu: Nội dung của QBM bao gồm các vấn đề liên quan đến quyền năng của chủ thể có QBM, như: căn cứ xác lập QBM; quyền và nghĩa vụ của chủ thể có QBM; thời hạn và thời hiệu của QBM; căn cứ chấm dứt QBM; cùng các vấn đề pháp lý khác có liên quan đến việc thực hiện QBM.

Câu hỏi nghiên cứu số 6. Pháp luật dân sự Việt Nam hiện nay quy định như thế nào về QBM?

Giả thuyết nghiên cứu: Pháp luật dân sự Việt Nam hiện hành mới chỉ thiết lập những quy định mang tính nguyên tắc và cơ bản về QBM; đồng thời, các quy định này vẫn chưa có sự thống nhất và tương thích với các quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan, dẫn đến những khó khăn, vướng mắc trong quá trình áp dụng QBM trên thực tiễn.

Câu hỏi nghiên cứu số 7. Cần có những kiến nghị như thế nào nhằm hoàn thiện pháp luật về QBM ở Việt Nam?

Giả thuyết nghiên cứu: Việc đề xuất các kiến nghị nhằm hoàn thiện cơ sở lý luận về QBM, đồng thời sửa đổi, bổ sung các quy định của BLDS và một số lĩnh vực pháp luật chuyên ngành có liên quan đến QBM là một trong những nhiệm vụ trọng tâm mà luận án cần giải quyết.

3.3. Hướng nghiên cứu của luận án

Để chứng minh giả thuyết nghiên cứu nêu trên, luận án được triển khai nghiên cứu theo định hướng sau đây:

Thứ nhất, xây dựng cơ sở lý luận cho việc hình thành và hoàn thiện các quy định về QBM và nội dung của QBM. Theo đó, luận án tập trung giải quyết các vấn đề lý luận cơ bản sau đây:

- Nghiên cứu, phân tích một số vấn đề lý luận chung về QBM như: các học thuyết pháp lý có liên quan; các quan niệm, khái niệm về QBM; các phương thức và tiêu chí phân loại QBM;
- Phân biệt QBM với một số quyền có tính chất tương đồng hoặc dễ gây nhầm lẫn; phân tích khung pháp lý của QBM và các vấn đề lý luận có liên quan;
- Phân tích vị trí của QBM trong hệ thống vật quyền và làm rõ ý nghĩa của việc ghi nhận QBM đối với hệ thống pháp luật dân sự Việt Nam;
- Phân tích bản chất tài sản của QBM.

Thứ hai, luận án phân tích các quy định của pháp luật thực định Việt Nam về QBM, đồng thời tổng hợp, đánh giá tình hình thực tiễn áp dụng và các quy định pháp luật có liên quan. Trên cơ sở đối chiếu với những vấn đề lý luận đã được phân tích tại chương lý luận của luận án, NCS xác định những nội dung còn bất cập, chưa thống nhất và cần tiếp tục hoàn thiện trong các quy định hiện hành về QBM. Đây cũng là cơ sở để luận án đưa ra các kiến nghị, giải pháp nhằm hoàn thiện các quy định pháp luật về QBM, góp phần bảo đảm QBM thực sự được hòa nhập và vận hành hiệu quả trong hệ thống pháp luật Việt Nam.

Thứ ba, trên cơ sở tổng hợp và phân tích một số tình hình thực tiễn kể từ khi BLDS năm 2015 có hiệu lực thi hành, luận án đưa ra nhận định rằng việc áp dụng và thực hiện QBM hiện còn thiếu tính thống nhất, đồng thời chưa phát huy được đầy đủ giá trị và tiềm năng kinh tế như kỳ vọng của nhà làm luật khi xây dựng các quy định về QBM. Từ đó, NCS đề xuất các kiến nghị nhằm hoàn thiện các quy định về QBM trong BLDS năm 2015 và một số văn bản pháp luật chuyên ngành có liên quan, tạo cơ sở pháp lý đầy đủ, thống nhất để QBM có thể được triển khai trên thực tiễn và khai thác triệt để những giá trị mà chế định này mang lại.

3.4. Dự kiến kết quả nghiên cứu của luận án

Luận án sẽ là công trình nghiên cứu đầu tiên, chuyên sâu về mặt lý luận và toàn diện về cả mặt thực tiễn về vấn đề QBM trong pháp luật dân sự Việt Nam. Những đóng góp mới của luận án có thể kể đến như sau:

Về mặt lý luận, luận án dự kiến sẽ có những đóng góp mới cơ bản sau:

Thứ nhất, trên cơ sở tham khảo và kế thừa giá trị của kết quả các công trình nghiên cứu khoa học đã đạt được của các nhà nghiên cứu trong và ngoài nước, luận án đã phát triển hệ thống lý luận pháp luật về QBM với những nội dung mới như: khái niệm về QBM, bản chất tài sản của QBM, phân biệt QBM với một số quyền dễ nhầm lẫn hoặc có tính tương đồng.

Thứ hai, luận án làm rõ bản chất tài sản của QBM.

Thứ ba, trên cơ sở nghiên cứu lý luận về QBM, luận án cũng đưa những kiến nghị nhằm triển khai, hướng dẫn thực hiện QBM trong thực tiễn, để QBM thực sự hòa nhập vào hệ thống pháp luật Việt Nam.

Về mặt thực tiễn, luận án dự kiến sẽ có những điểm mới như sau:

Thứ nhất, luận án tổng hợp thực tiễn thực hiện quy định về QBM trong pháp luật dân sự kể từ khi BLDS năm 2015 có hiệu lực đến thời điểm hiện tại, từ đó nhìn nhận những hạn chế trong việc thực hiện và áp dụng quy định QBM này trên thực tế hiện nay.

Thứ hai, từ nghiên cứu hoàn thiện lý luận chung về QBM, luận án đề xuất những ý kiến về việc hoàn thiện quy định pháp luật và triển khai hướng dẫn quy định pháp luật dân sự về QBM hiện nay.

Phụ lục 2

CÁC HỌC THUYẾT PHÁP LÝ VỀ QUYỀN BỀ MẶT

Về chế định QBM trong pháp luật nhiều quốc gia hiện nay, nhiều nghiên cứu đã chỉ ra rằng chế định này xuất phát từ các quy định được ghi nhận trong pháp luật La Mã. Trong tư pháp La Mã, các quyền đối vật (vật quyền) bao gồm: Quyền chiếm hữu, Quyền sở hữu, Quyền địa dịch, Quyền dụng ích cá nhân, *emphyteusis* và *superficies* và Quyền cầm cố (gồm ba loại: *fiducia cum creditore*, *pignus*, *hypotheca*). Các vật quyền này được chia 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 phải 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:

Vật quyền phụ thuộc có thể được xác lập cho chủ sở hữu của một thửa đất khác như quyền có lối đi lại, quyền chặn gia súc đi qua, quyền dẫn nước, thoát nước, quyền được lấy ánh sáng, không khí, quyền được sang đất của người khác để thu lượm hoa quả... nhằm đảm bảo cho họ thuận lợi trong việc sử dụng mảnh đất của chính mình, quyền này mang tính thường xuyên, chủ sở hữu đất có thể thay đổi nhưng các quyền *servitus* này vẫn giữ nguyên. Đồng thời, vật quyền phụ thuộc cũng có thể được xác lập cho một chủ thể khác chủ sở hữu sử dụng mà không liên quan đến việc người đó sở hữu một mảnh đất khác như quyền gieo cấy truyền đời *emphyteusis* hay *superficies*. Theo quan điểm hiện đại trong pháp luật một số quốc gia trên thế giới thì vật quyền phụ thuộc còn bao gồm cả vật quyền phụ thuộc là vật quyền đảm bảo - Vật quyền được thực hiện không phải nhằm thụ hưởng các tiện ích vật chất của vật liên quan mà nhằm khai thác giá trị tiền tệ của vật đó, gồm: quyền cầm cố, thế chấp, cầm giữ và quyền ưu tiên. Trong pháp luật La Mã cũng như pháp

luật hiện đại ở nhiều quốc gia, QBM được quy định như là một trong các vật quyền phụ thuộc.

Trong lịch sử pháp luật La Mã, khái niệm “quyền bề mặt” theo nghĩa hiện đại không xuất hiện ngay từ đầu như một vật quyền hoàn chỉnh, mà được hình thành thông qua một quá trình phát triển lâu dài từ các chế định tiền thân, tiêu biểu là *emphyteusis* và *superficies*. Ban đầu, *emphyteusis* được thiết kế như một QSDĐ lâu dài, cho phép người nhận quyền khai thác đất, thu hoa lợi và thậm chí chuyển nhượng quyền này cho người khác, trong khi quyền sở hữu danh nghĩa đối với đất vẫn thuộc về chủ đất ban đầu¹⁹¹. Về bản chất, *emphyteusis* vượt ra khỏi khuôn khổ của hợp đồng thuê thông thường, bởi nó được luật La Mã bảo vệ như một *ius in re aliena* (vật quyền đối với tài sản của người khác), gắn với tính ổn định cao và thời hạn rất dài, thậm chí có thể mang tính vĩnh viễn nếu các nghĩa vụ tài chính được thực hiện đầy đủ¹⁹².

Tuy nhiên, *emphyteusis* chủ yếu tập trung vào việc khai thác toàn bộ thửa đất, đặc biệt là đất nông nghiệp, chứ chưa giải quyết triệt để mối quan hệ giữa quyền sở hữu đất và quyền đối với công trình xây dựng trên đất. Trong bối cảnh đô thị La Mã ngày càng phát triển, nhu cầu xây dựng nhà ở, công trình thương mại trên đất thuộc sở hữu của người khác ngày càng gia tăng, đòi hỏi pháp luật phải thừa nhận một chế định cho phép tách quyền đối với công trình khỏi quyền sở hữu đất. Chính trong hoàn cảnh đó, *superficies* dần được thừa nhận như một quyền độc lập, cho phép một chủ thể xây dựng và duy trì công trình trên đất của người khác mà không làm phát sinh quyền sở hữu đối với đất nền¹⁹³.

Khác với *emphyteusis*, trọng tâm của *superficies* không nằm ở việc khai thác toàn bộ giá trị sử dụng của đất, mà ở việc chiếm hữu và sử dụng không gian bề mặt của đất thông qua công trình xây dựng. Luật La Mã cổ điển từng vận dụng nguyên tắc *superficies solo cedit* (cái gì gắn liền với đất thì thuộc về đất) để phủ

191. <https://dictionary.thelaw.com/emphyteosis>, truy cập ngày 07/11/2025

192. <https://www.britannica.com/topic/Roman-law>, truy cập ngày 07/11/2025

193. <https://www.thailandlawonline.com/thai-real-estate-law/ownership-and-buying-real-estate-in-thailand>, truy cập ngày 07/11/2025.

nhận tính độc lập của công trình; tuy nhiên, trong thực tiễn, nguyên tắc này dần được “làm mềm” thông qua việc thừa nhận *superficies* như một ngoại lệ được pháp luật bảo vệ. Các quy định trong *Digest* của Justinian cho thấy người có quyền *superficies* được bảo vệ bằng các biện pháp tố tụng tương tự như chủ sở hữu, đặc biệt là các biện pháp bảo vệ quyền chiếm hữu và sử dụng công trình¹⁹⁴.

Từ góc độ lý luận, sự chuyển dịch từ *emphyteusis* sang *superficies* phản ánh bước tiến quan trọng trong tư duy pháp lý La Mã: từ việc chỉ phân tách quyền sở hữu và QSDĐ theo chiều ngang, sang việc thừa nhận khả năng phân chia quyền đối với bất động sản theo chiều đứng. Đây chính là nền tảng tư tưởng cho sự hình thành của QBM trong pháp luật dân sự hiện đại, nơi quyền xây dựng và khai thác công trình trên đất của người khác được nhìn nhận như một vật quyền độc lập, có thời hạn, có khả năng chuyển nhượng và được pháp luật bảo vệ đối kháng với mọi chủ thể khác. Có thể khẳng định rằng, mặc dù thuật ngữ “quyền bề mặt” chưa tồn tại trong luật La Mã, nhưng chính *emphyteusis* và đặc biệt là *superficies* đã đặt nền móng lý luận và thực tiễn cho sự ra đời của chế định này trong các hệ thống pháp luật châu Âu lục địa sau này.

Lịch sử hình thành và phát triển của xã hội loài người đã cho thấy rằng đất đai đóng vai trò quan trọng trong nhiều lĩnh vực của đời sống và sự phát triển kinh tế - xã hội, là một loại hàng hoá đặc biệt¹⁹⁵, tư liệu sản xuất quan trọng trong bất cứ nền kinh tế dù lớn hay nhỏ ở trên thế giới. Tuy nhiên, tùy thuộc vào các yếu tố như thể chế chính trị và hệ thống pháp luật, truyền thống và văn hóa, mô hình kinh tế, mục tiêu quản lý nhà nước và các yếu tố văn hóa - xã hội,... mà mỗi quốc gia có một chế độ sở hữu đất đai khác nhau. Ở thời điểm hiện nay, trên thế giới tồn tại ba chế độ sở hữu đất đai phổ biến, gồm sở hữu toàn dân, sở hữu tư nhân và sở hữu hỗn hợp về đất đai. Dù ở chế độ sở hữu nào, với tư cách là chủ sở hữu của một loại tài sản đã được luật hóa, chủ sở hữu cũng có toàn quyền chiếm hữu, sử dụng và định

194. Lê Thúy Nga - Viện Khoa học pháp lý, Bộ Tư pháp (2018), “Vận dụng học thuyết về vật quyền trong quá trình xây dựng Bộ luật Dân sự 2015”, <https://hocluat.vn/van-dung-hoc-thuyet-ve-vat-quyen-trong-qua-trinh-xay-dung-bo-luat-dan-su-2015/>, truy cập ngày 10/11/2025.

195. Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), *Giáo trình Luật đất đai*, TS. Trần Quang Huy (chủ biên), Nxb Công an nhân dân, Hà Nội, tr. 20.

đoạt đối với QSDĐ của mình trong giới hạn luật định. Một trong số đó là quyền cho người khác thuê lại QSDĐ để khai thác trong một thời hạn nhất định. Trong thời gian thuê, người sử dụng đất thuê cũng có quyền khai thác, sử dụng đất như là người cho thuê. Bao gồm quyền được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật¹⁹⁶. Ngoài ra, trong thời gian cho thuê QSDĐ, người sử dụng đất cho thuê không được sử dụng, khai thác QSDĐ đã cho thuê, cho dù có nhu cầu. Đồng thời cũng không được cho người khác thuê lại bất cứ phần diện tích hoặc khoảng không gian, lòng đất nào mà bên thuê QSDĐ không có nhu cầu sử dụng. Trong thời gian sử dụng đất thuê, người thuê QSDĐ cũng có thể chỉ khai thác một hoặc một số phần diện tích mặt đất, không gian bên trên hoặc lòng đất bên dưới. Trường hợp người thuê QSDĐ muốn cho người khác thuê lại cũng cần phải có sự đồng ý của bên cho thuê nhưng để có thể có được sự chấp thuận này, trong nhiều trường hợp bên thuê QSDĐ phải chấp nhận những điều kiện mà bên cho thuê đưa ra, nghĩa là cần phải có sự đồng thuận cả về ý chí mà và lợi ích giữa các chủ thể. Trong trường hợp không đạt được sự đồng thuận nêu trên, các bên chỉ có thể thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã có hiệu lực. Đồng nghĩa với việc trong hầu hết các trường hợp, giá trị của QSDĐ không được khai thác một cách hiệu quả và triệt để, dẫn đến sự lãng phí trong quá trình khai thác QSDĐ¹⁹⁷. Đây là một trong những nguyên nhân quan trọng cho việc hình thành các ý tưởng liên quan đến việc khai thác triệt để giá trị của QSDĐ mà hiện nay ý tưởng này được cụ thể hóa thông qua quy định về QBM.

Xây dựng các quy định về QBM có thể được coi là một trong các giải pháp hữu hiệu nhằm giải quyết vấn đề lãng phí trong quá trình khai thác giá trị của đất ở các quốc gia trên thế giới hiện nay, trong đó có Việt Nam. Tuy nhiên, không phải đến thời kỳ hiện đại như ngày nay, QBM mới được ghi nhận trong hệ thống pháp luật của các quốc gia, mà nó đã được ghi nhận từ thời La Mã cổ đại. Quá trình hình

196. Xem khoản 2 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015.

197. Xem thêm: Trường Đại học Luật Hà Nội (2024), *Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam*, tập I, tái bản lần thứ 2, có sửa đổi, bổ sung, PGS.TS. Phạm Văn Tuyết & PGS.TS. Trần Thị Huệ (đồng chủ biên), Nxb Tư pháp, Hà Nội, tr. 380.

thành và phát triển của các quy định pháp luật về QBM cũng chịu ảnh hưởng bởi nhiều học thuyết pháp lý quan trọng, điển hình trong đó là các học thuyết sau:

Học thuyết về vật quyền phụ thuộc trong pháp luật La Mã cổ đại

Trong lịch sử phát triển của pháp luật La Mã, học thuyết về vật quyền phụ thuộc không chỉ đơn thuần là sự phân loại kỹ thuật giữa vật quyền chính yếu và vật quyền phụ thuộc (hay có tên gọi khác là vật quyền hạn chế - *limited real rights*), mà còn phản ánh sâu sắc những nguyên lý pháp lý nền tảng và nhu cầu thực tiễn trong quản lý tài sản, đặc biệt là tài sản bất động sản. Cấu trúc học thuyết này được xây dựng dựa trên quan niệm pháp lý cơ bản rằng vật quyền có thể được phân định thành các dạng quyền trực tiếp gắn liền với sở hữu (*dominium*) và các dạng quyền tồn tại song song nhưng độc lập với quyền sở hữu, gọi là *iura in re aliena* - tức quyền đối với tài sản của người khác¹⁹⁸. Như vậy, học thuyết vật quyền phụ thuộc có mối liên hệ trực tiếp với QBM, bởi QBM ngay từ nguồn gốc La Mã đã không được nhận diện như một quyền sở hữu đất, cũng không phải là một quan hệ thuê đất thuần túy, mà là một quyền đối vật được thiết lập trên đất thuộc quyền của người khác. Do đó, việc nghiên cứu học thuyết này không chỉ nhằm truy nguyên lịch sử hình thành QBM, mà còn nhằm làm rõ bản chất pháp lý cốt lõi của QBM với tư cách là một vật quyền phụ thuộc, có tính độc lập tương đối nhưng vẫn phát sinh trên nền tảng quyền của chủ thể khác đối với đất. Cách phân định này đã được hệ thống hóa và phát triển bởi các nhà pháp điển trong thời kỳ hậu kỳ Cộng hòa và đầu kỳ Đế chế, đặc biệt là trong *Corpus Juris Civilis* của Justinianus¹⁹⁹. Một trong những học giả cổ điển có ảnh hưởng trong việc định hình học thuyết này là Gaius (thế kỷ II), người trong tác phẩm *Institutiones* đã phân loại các quyền tài sản theo hướng khác biệt giữa quyền sở hữu (*dominium*) và các quyền hạn chế như quyền địa dịch (*servitutes*), quyền thế chấp (*pignus* và *hypotheca*), cũng như các quyền sử dụng trên đất như *superficies* và *emphyteusis* (Gaius, *Institutiones*, II.2-3). Quan điểm của

198. Aaron X. Fellmeth and Maurice Horwitz, *Guide to Latin in International Law* (1 ed.), Oxford University Press; Nguyên văn: *iura in re aliena iū ra ēn rā alē-ā'na. jǝ ru in rā ālē-e'nu. n. pl.* - ““Rights in the foreign thing” Rights in property belonging to a foreign national or situated in foreign territory...”.

199. *Corpus Juris* (hay *Iuris*) *Civilis* (“Cơ quan Luật Dân sự”) là tên gọi hiện đại của một bộ sưu tập các tác phẩm cơ bản về luật học, được ban hành từ năm 529 tới 534 theo lệnh của Hoàng đế Đông La Mã Justinianus I.

Gaius sau này được kế thừa và phát triển trong *Digesta của Justinianus* (D. 8.1 ff. và D. 22.6 ff.), trong đó thể hiện rõ nguyên lý rằng các quyền vật chất có thể được phân chia và vận hành độc lập, không nhất thiết phải hội tụ trong một chủ thể duy nhất. Đây là cơ sở lý luận quan trọng để luận án tiếp cận QBM như một cơ chế pháp lý cho phép tách biệt tương đối giữa quyền đối với đất và quyền khai thác không gian, bề mặt hoặc công trình được hình thành trên đất.

Học thuyết vật quyền phụ thuộc trong pháp luật La Mã được xác lập trên cơ sở nguyên lý *numerus clausus* - tức hệ thống các vật quyền được pháp luật quy định chặt chẽ và không tùy tiện mở rộng. Trong phạm vi nguyên lý này, các quyền như *superficies* và *emphyteusis* được ghi nhận như là những chế định đặc thù, phản ánh sự linh hoạt của pháp luật La Mã trong việc đáp ứng nhu cầu kinh tế - xã hội, song vẫn đảm bảo tính ổn định và minh bạch trong quản lý tài sản. Theo học giả nổi tiếng Reinhard Zimmermann, pháp luật La Mã đã phát triển các hình thức vật quyền phụ thuộc để đảm bảo sự linh hoạt trong sử dụng bất động sản mà không làm tổn hại đến nguyên lý tuyệt đối hóa của quyền sở hữu - một yếu tố tạo nên sự bền vững của hệ thống pháp luật dân sự châu Âu sau này²⁰⁰. Vật quyền phụ thuộc chỉ phát sinh trên cơ sở vật quyền chính và chủ thể của vật quyền phụ thuộc chỉ có quyền tác động hạn chế lên vật²⁰¹. Từ góc độ nghiên cứu QBM theo pháp luật Việt Nam, nội dung này có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, bởi nó cho phép lý giải vì sao QBM không thể được đồng nhất với quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu đất. QBM tuy có đối tượng gắn với đất nhưng không làm chuyển dịch quyền sử dụng đất; người có QBM chỉ có quyền khai thác mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất trong phạm vi được xác lập. Như vậy, học thuyết vật quyền phụ thuộc cung cấp cơ sở để xác định giới hạn quyền của chủ thể có QBM, đồng thời phân biệt quyền này với các quan hệ trái quyền như thuê đất, mượn đất hoặc hợp đồng hợp tác khai thác bất động sản.

Vật quyền và sự phân chia vật quyền thành vật quyền chính yếu và vật quyền phụ thuộc nêu trên đã xuất hiện từ rất sớm trong pháp luật La Mã và sự hình

200. Reinhard Zimmermann, *The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition*, Oxford University Press, 1996, tr. 124-128.

201. Nguyễn Thị Long (2018), “Quyền bề mặt trong pháp luật dân sự Việt Nam”, *Tạp chí Luật học*, số (1), tr. 28.

thành, phát triển của chúng có mối liên hệ mật thiết với các chính sách đất đai, nông nghiệp của La Mã qua các thời kỳ. Ngay trong các văn bản pháp luật sơ khai nhất của pháp luật La Mã như Luật XII Bảng (thế kỷ V trước Công nguyên), một loại vật quyền phụ thuộc liên quan trực tiếp tới nông nghiệp đã được đề cập tới là quyền địa dịch về lối đi qua, cấp thoát nước qua bất động sản của người khác²⁰². Sự hình thành của vật quyền phụ thuộc trong thời kỳ này có thể nói là nhằm để giải quyết các yêu cầu từ thực tiễn nông nghiệp, điền thổ của La Mã với quá trình tư nhân hóa về đất đai giai đoạn đó. Trong thời kỳ đầu của Cộng hòa La Mã, đất đai chủ yếu thuộc sở hữu cộng đồng hoặc sở hữu nhà nước do còn chịu ảnh hưởng từ chế độ công xã nguyên thủy. Xuyên suốt thời kỳ Cộng hòa La Mã, quá trình tư nhân hóa về đất đai đã được diễn ra thông qua các cuộc cải cách về nông nghiệp khiến cho số lượng các thửa đất nhỏ và vừa thuộc sở hữu tư ngày càng gia tăng. Sự tăng lên về các thửa đất nhỏ và vừa như trên đã khiến cho chủ sở hữu đất khi đó khó có thể khai thác, sử dụng đất một cách hiệu quả mà không làm ảnh hưởng tới các bất động sản xung quanh, đặc biệt là trong vấn đề cấp thoát nước hay giao thông đường sá²⁰³. Từ thực trạng này, vật quyền phụ thuộc là quyền địa dịch đã được chính thức ghi nhận về mặt pháp lý để giải quyết nhu cầu thực tiễn đặt ra. Mối liên hệ này cũng phần nào lý giải cho việc các vật quyền phụ thuộc khác vẫn chưa xuất hiện trong giai đoạn này do chưa có cơ sở thực tiễn phù hợp. Theo đó, QBM cũng đã xuất hiện nhưng chưa mang bản chất của vật quyền nên lý thuyết về QBM vẫn chưa được hình thành.

Quyền bề mặt là loại vật quyền xuất hiện tương đối muộn so với các loại vật quyền phụ thuộc khác, vào khoảng cuối thời kỳ Cộng hòa La Mã và sơ kỳ Đế chế La Mã. Sự hình thành lý thuyết về QBM là do sự phát triển của việc thuê đất dài hạn trong thời kỳ Cộng hòa La Mã đã đề cập trên. Cụ thể, qua tiến trình lịch sử, việc thuê đất dài hạn tại La Mã đã dần mang các đặc điểm của một vật quyền như chủ thể quyền có thể

202. David Johnston (2015), *The Cambridge companion to Roman Law*, Cambridge University Press, tr.185-186. Website: <https://library.nlu.edu.ua/BIBLIOTEKA/SAIT/CCRL.pdf>, (truy cập ngày 01/3/2025).

203. A. Biryukov, P. Razumov, V. Nadein, M. Melnichuk, E. Barkova (2019), “The Evolution of Studies on Limited Real Rights in Relation to Property in Roman Law (Republican, Classical and Imperial Period)”, *Amazonia Investiga*, tr.724-725. Website: <https://www.amazoniainvestiga.info/index.php/amazonia/article/view/161>, (truy cập ngày 01/3/2025).

chuyển giao quyền cho chủ thể khác hay có thể để lại thừa kế quyền thuê đó. Từ đây, lý thuyết về hai loại vật quyền phụ thuộc đã hình thành là quyền thuê dài hạn (*emphyteusis*) và QBM (*superficies*), hai loại vật quyền này đã được ghi nhận trong pháp luật La Mã vào thế kỷ IV, khẳng định sự chính thức tách biệt chúng khỏi hợp đồng thuê (mang bản chất trái quyền)²⁰⁴. Sự chuyển hóa từ quan hệ thuê đất dài hạn sang vật quyền phụ thuộc có ý nghĩa phương pháp luận quan trọng đối với luận án. Nó cho thấy một quan hệ ban đầu có thể phát sinh từ thỏa thuận giữa các bên nhưng nếu được pháp luật thừa nhận với hiệu lực đối vật, có khả năng chuyển giao, thừa kế và được bảo vệ đối kháng với người thứ ba thì quan hệ đó không còn đơn thuần là trái quyền. Đây là cơ sở để luận án phân tích QBM trong BLDS năm 2015 không chỉ là quyền phát sinh từ thỏa thuận, mà có thể được nhận diện như một quyền khác đối với tài sản, có giá trị độc lập tương đối trong giao lưu dân sự.

Như đã phân tích, quyền thuê dài hạn *emphyteusis* và QBM *superficies* trong pháp luật La Mã là hay loại vật quyền phụ thuộc có tính tương đồng cao. Trước tiên, đối với *emphyteusis*, đây là vật quyền của một chủ thể đối với đất nông nghiệp của người khác mà chủ thể này có quyền “thuê dài hạn” đất đó để trồng cây, canh tác trên đất. Cho dù thường được dịch là “thuê dài hạn” (*long-term lease*) nhưng thực chất *emphyteusis* lại mang rất rõ các đặc điểm của một vật quyền. Cụ thể, ngoài việc cho phép chủ thể quyền được khai thác, sử dụng đất để trồng cây, canh tác vô thời hạn hoặc trong thời hạn lâu dài thì *emphyteusis* cũng có tính theo đuổi vật và dịch chuyển được. Theo đó, chủ thể quyền thuê dài hạn có thể chuyển giao quyền này cho chủ thể khác hoặc để lại quyền này làm di sản thừa kế mà không phụ thuộc vào ý chí của chủ sở hữu đất (tuy nhiên vẫn phải thông báo và thực hiện các thủ tục khác theo quy định), miễn là phí thuê vẫn được thanh toán đầy đủ. Quyền thuê dài hạn *emphyteusis* được xác lập trên cơ sở hợp đồng và chỉ chấm dứt trong trường hợp²⁰⁵: (i) Chủ thể quyền thuê dài hạn vi phạm một số nghĩa vụ

204. A. Biryukov, P. Razumov, V. Nadein, M. Melnichuk, E. Barkova (2019), tldđ, tr. 727.

205. George Long (1875), “Emphyteusis”, A Dictionary of Greek and Roman Antiquities, John Murray, tr. 458-459. Website: https://penelope.uchicago.edu/Thayer/E/Roman/Texts/secondary/SMIGRA*/Emphyteusis.html, (Truy cập ngày 01/3/2025).

luật định như không thanh toán phí thuê trong vòng 03 năm hoặc chuyển giao quyền mà không thông báo cho chủ sở hữu hay có hành vi hủy hoại đất; (ii) Chủ thể quyền thuê dài hạn chết mà không có người thừa kế; (iii) Chủ thể quyền thuê dài hạn từ bỏ quyền của mình; (iv) Đất là đối tượng của quyền thuê dài hạn bị phá hủy; (v) Theo thỏa thuận giữa chủ thể quyền thuê dài hạn và chủ sở hữu.

Quyền bề mặt *superficies* có tính tương đồng khá cao so với quyền thuê dài hạn *emphyteusis* phân tích trên, sự khác biệt giữa chúng chủ yếu nằm ở đối tượng của quyền. Nếu như quyền thuê dài hạn *emphyteusis* có đối tượng là đất nông nghiệp và cho phép chủ thể quyền được trồng cây, canh tác trên đất thì QBM *superficies* lại cho phép chủ thể quyền được xây dựng công trình trên đất của người khác. Tương tự như quyền thuê dài hạn, QBM *superficies* cũng có tính chất lâu dài, xác lập trên cơ sở thỏa thuận, có thể chuyển giao được, có thể để thừa kế. Căn cứ chấm dứt giữa hai loại vật quyền này cũng có tính tương đồng nhất định. Chủ thể QBM *superficies* cũng phải trả cho chủ sở hữu đất một khoản phí (*solarium*)²⁰⁶. Tuy nhiên, trong QBM *superficies*, công trình trên đất lại thuộc sở hữu của chủ đất theo học thuyết *superficies solo cedit* (sẽ được phân tích tại Mục 1.3.2). Tại La Mã, QBM khá là phổ biến với các công trình *Insulae* (công trình dân cư nhiều tầng với nhiều người sống chung, giống chung cư hiện nay) mà ở đó chủ sở hữu đất cho phép người khác được xây dựng *Insulae* trên đất của mình và trao cho họ QBM (*Jus Superficiarium*) đối với các căn của *Insulae* và được thanh toán khoản phí *solarium*²⁰⁷. Từ sự tương đồng và khác biệt giữa *emphyteusis* và *superficies* có thể thấy việc nghiên cứu QBM ở Việt Nam thì QBM không chỉ là quyền “sử dụng đất” theo nghĩa thông thường, mà là quyền khai thác một không gian gắn với đất để tạo lập hoặc hưởng lợi từ tài sản. Do vậy, khi tiếp cận QBM trong pháp luật Việt Nam, cần đặc biệt chú ý đến mối quan hệ giữa quyền này với tài sản được hình thành trên bề mặt, khoảng không gian hoặc lòng đất. Đây cũng là cơ sở để luận án đặt ra vấn đề QBM có phải là một

206. Rafael Domingo (2017), “The Law of Property in Ancient Roman Law”, Social Science Research Network, tr. 25. Website: <https://papers.ssrn.com/abstract=2984869> (Truy cập ngày 01/03/2025).

207. Lê Thị Ngọc Mai (2014), *Quyền bề mặt - Một số vấn đề lý luận và thực tiễn*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 7-8.

quyền tài sản độc lập, có thể được chuyển giao, thế chấp, định giá và bảo vệ trong giao lưu dân sự hay không.

Từ những phân tích trên, có thể thấy học thuyết về vật quyền phụ thuộc hay trực tiếp hơn là những lý thuyết và quy định về quyền thuê dài hạn *emphyteusis*, QBM *superficies* trong pháp luật La Mã đã có sự ảnh hưởng lớn tới pháp luật về QBM của các quốc gia thuộc hệ thống Civil Law. Trong đó, các nội dung cơ bản nhất của hai vật quyền trên đều được kế thừa và được điều chỉnh phù hợp với thực tiễn lập pháp của mỗi quốc gia. Tại nhiều quốc gia Châu Âu, hai vật quyền trên vẫn được tách biệt thành hai quyền độc lập như trong pháp luật La Mã, ví dụ: pháp luật Bỉ hiện vẫn tồn tại quyền thuê dài hạn (*long lease, emphyteusis*) và quyền xây dựng (*building rights, superficies*)²⁰⁸.

Vì vậy, có thể khẳng định rằng học thuyết về vật quyền phụ thuộc trong pháp luật La Mã, tiêu biểu là hai thiết chế *emphyteusis* và *superficies*, không chỉ có giá trị lịch sử mà còn mang ý nghĩa phương pháp luận sâu sắc đối với khoa học pháp lý hiện đại. Điểm cốt lõi của các thiết chế này không đơn thuần nằm ở việc mở rộng các dạng thức chiếm hữu, sử dụng tài sản, mà ở chỗ chúng thiết lập một cơ chế pháp lý cho phép “phân mảnh” quyền năng đối với đất đai theo hướng tách biệt tương đối giữa quyền sở hữu và quyền khai thác, qua đó hình thành những lớp quyền trung gian có tính độc lập tương đối và có khả năng lưu thông. Chính logic này đã góp phần làm phong phú hệ thống vật quyền, đồng thời tạo nền tảng cho việc vận hành hiệu quả các quan hệ tài sản trong điều kiện kinh tế phát triển.

Ở phương diện thực tiễn, các thiết chế như *emphyteusis* và *superficies* cho thấy một cách tiếp cận linh hoạt trong việc khai thác giá trị kinh tế của đất đai, khi cho phép nhiều chủ thể cùng tham gia vào quá trình sử dụng tài sản trên các bình diện khác nhau mà không làm triệt tiêu quyền năng của chủ thể sở hữu gốc. Điều này phản ánh một tư duy pháp lý tiến bộ: thay vì coi quyền sở hữu là một chỉnh thể bất khả phân, pháp luật có thể thiết kế các cơ chế phân bổ quyền năng nhằm tối đa

208. A. Appelmans (2021), “Emphyteusis rights (long lease) and superficies rights (building rights) in the new Belgian Property Law”, De Gruyter, 10(1). Website: <https://lirias.kuleuven.be/retrieve/632682>, (Truy cập ngày 01/3/2025).

hóa hiệu quả sử dụng tài nguyên.. Đây cũng là vai trò quan trọng của QBM ngay từ khi mới hình thành trong pháp luật La Mã cũng như trong pháp luật hiện đại của các quốc gia Châu Âu khi các quy định này giúp làm giảm giá thành của nhà ở²⁰⁹.

Chính ở điểm này, có thể nhận thấy sự tương đồng nhất định với cách tiếp cận của QBM trong pháp luật dân sự Việt Nam, khi cùng hướng tới việc tách biệt quyền khai thác bề mặt, không gian và lòng đất như những đối tượng sử dụng độc lập. Tuy nhiên, sự tương đồng này không nên được hiểu theo nghĩa đồng nhất về bản chất, bởi lẽ QBM trong pháp luật Việt Nam được đặt trong bối cảnh chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, vốn khác biệt căn bản so với nền tảng sở hữu tư nhân của Luật La Mã. Chính vì vậy, việc lựa chọn học thuyết *emphyteusis* và *superficies* làm cơ sở tham chiếu trong luận án không nhằm mục đích sao chép mô hình pháp lý, mà hướng tới việc tiếp cận một khung lý thuyết có giá trị giải thích và gợi mở, từ đó phân tích khả năng thích ứng, cũng như những giới hạn của việc nội luật hóa QBM trong điều kiện pháp lý đặc thù của Việt Nam. Cụ thể, học thuyết này giúp luận án giải quyết ba vấn đề khoa học cơ bản: thứ nhất, xác định QBM là vật quyền phụ thuộc, không phải là quan hệ thuê đất hay quyền sở hữu bề mặt; thứ hai, làm rõ QBM trong pháp luật Việt Nam là quyền phái sinh từ quyền sử dụng đất của chủ thể khác, chứ không phải từ quyền sở hữu tư nhân về đất; thứ ba, lý giải mối quan hệ giữa QBM và tài sản được tạo lập từ việc khai thác bề mặt, khoảng không gian hoặc lòng đất. Trên cơ sở đó, nghiên cứu sinh sử dụng học thuyết này như một công cụ lý luận để làm sáng tỏ bản chất, cấu trúc và vai trò của QBM, đồng thời góp phần đề xuất hướng hoàn thiện chế định này theo hướng bảo đảm tính khả thi và hiệu quả trong thực tiễn áp dụng.

Học thuyết superficies solo cedit

Học thuyết *superficies solo cedit* (tạm dịch: những gì gắn liền với đất đều thuộc về đất) là một trong những học thuyết pháp lý nổi tiếng được hình thành trong pháp luật La Mã cổ đại, đặt ra giới hạn tuyệt đối của quyền sở hữu bất động sản.

209. C. Schmid - C. Hertel - H. Wicke (2005), Real Property Law and Procedure in the European Union, tr. 21. Website: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>, (truy cập ngày 01/3/2025).

Theo học thuyết này, tất cả những gì được dựng lên hoặc trồng trên đất khiến cho chúng trở thành một phần không thể tách rời với đất sẽ thuộc quyền sở hữu của chủ sở hữu đất. Hay nói cách khác, học thuyết này đã mở rộng quyền sở hữu của chủ sở hữu đất sang cả những tài sản khác gắn liền với đất. Trong hệ thống pháp luật cổ điển của La Mã, nguyên tắc này được phản ánh rõ qua Bộ luật Justinian (Codex Justinianus) (D. 41.1.48), nơi các luật gia La Mã như Paulus và Ulpianus đã nhấn mạnh rằng: cây trồng, công trình và các vật thể gắn chặt vĩnh viễn vào đất (*implantatio, inaedificatio, satio*) trở thành vật phụ (*accessio*) và thuộc quyền sở hữu của chủ đất (*dominus soli*)²¹⁰. Vì vậy, việc một chủ thể trồng cây (*implantatio*), gieo hạt (*satio*), xây dựng công trình (*inaedificatio*) trên đất của người khác sẽ khiến cho những tài sản được tạo lập gắn liền với đất này trở thành tài sản của chủ sở hữu đất²¹¹.

Lý do hình thành của học thuyết này gắn bó mật thiết với hệ thống kinh tế và xã hội La Mã thời kỳ Cộng hòa và đầu thời kỳ Đế chế. Trong bối cảnh sở hữu đất được coi là trung tâm của đời sống kinh tế, học thuyết *superficies solo cedit* đã đơn giản hóa trật tự pháp lý và giảm thiểu những tranh chấp về sở hữu bất động sản: bất kỳ tài sản nào gắn vĩnh viễn với đất, dù do ai tạo lập, đều trở thành bộ phận của bất động sản và thuộc quyền sở hữu của chủ đất. Tuy nhiên, chính tư tưởng tuyệt đối hóa này đã sớm bộc lộ những hạn chế khi quá trình đô thị hóa và phát triển kinh tế ngày càng phức tạp hơn. Từ cuối thời Cộng hòa La Mã, các nhà pháp điển La Mã đã dần nhận thức được nhu cầu cần điều chỉnh học thuyết này để đáp ứng thực tiễn. Một minh chứng điển hình là sự hình thành các vật quyền phụ thuộc (*iura in re aliena*) nhằm “tháo gỡ” cho chủ thể không phải chủ đất nhưng lại là người đầu tư vào công trình hoặc cây trồng trên đất của người khác, đặc biệt là *superficies* và *emphyteusis*. Ví dụ: trong quyền thuê dài hạn *emphyteusis*, hoa lợi sẽ thuộc sở hữu của chủ thể quyền thuê dài hạn *emphyteusis* khi nó được “tách rời” khỏi đất²¹², còn đối với QBM *superficies*, công trình được xây dựng trên đất được coi như một phần của đất

210. Johnston, The Cambridge Companion to Roman Law, Cambridge University Press, 2015, tr. 187

211. Urszula Drozdowska (2008), “The superficies solo cedit principle in Polish Civil Law”, Polish Private Law, tr. 85. Website: https://repozytorium.uwb.edu.pl/jspui/bitstream/11320/3365/1/BSP_4_2008_Drozdowska.pdf, (truy cập ngày 01/3/2025).

212. Digesta Iustiniani 22.1.25.1, trích từ George Long (1875), tldd.

và quyền sở hữu công trình này không thể tách rời khỏi quyền sở hữu đất. Vì vậy, khi chủ thể QBM *superficies* xây dựng một công trình trên đất của người khác thì chủ thể này chỉ có QBM, là một loại vật quyền phụ thuộc mà không sở hữu công trình đó.

Trong giai đoạn hiện nay, học thuyết *superficies solo cedit* được ghi nhận trong tất cả hệ thống pháp luật của các quốc gia Châu Âu. Từ đó, pháp luật của các quốc gia Châu Âu đều ghi nhận một nguyên tắc chung là quyền sở hữu của chủ sở hữu đất sẽ mở rộng ra đối với cả các tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, mỗi quốc gia lại quy định những ngoại lệ riêng đối với nguyên tắc chung đặt ra bởi học thuyết này. Nhà nghiên cứu Reinhard Zimmermann cũng đã nhấn mạnh rằng: “học thuyết *superficies solo cedit* vẫn tồn tại trong các BLDS lục địa, song được áp dụng mềm dẻo nhờ những ngoại lệ mang bản chất phân quyền sở hữu giữa đất và công trình”²¹³. Một trong những ngoại lệ chính của học thuyết *superficies solo cedit* thường được quy định là đối với quyền thuê dài hạn *emphyteusis* và QBM *superficies*. Tại một số ít quốc gia, ngoại lệ này không được áp dụng mà học thuyết *superficies solo cedit* vẫn được sử dụng trong xác định quyền sở hữu. Theo đó, QBM trong pháp luật của các quốc gia này cho dù được ghi nhận nhưng quyền sở hữu đối với công trình xây dựng trên đất vẫn thuộc sở hữu của chủ sở hữu đất như tại Ba Lan, Scotland, Hà Lan. Nhưng đa số các quốc gia còn lại hiện đều lựa chọn cách quy định áp dụng ngoại lệ của học thuyết *superficies solo cedit* đối với QBM khi trao quyền sở hữu đối với các công trình được xây dựng trên đất cho chủ thể của QBM²¹⁴. Ngoại lệ cho phép đất và công trình trên đất thuộc sở hữu của các chủ thể khác nhau như trên còn được biết đến là học thuyết phân quyền sở hữu (*Dual ownership of land and building*) tại một số quốc gia²¹⁵.

Từ những phân tích trên, có thể thấy học thuyết *superficies solo cedit* với cách tiếp cận sơ khai nhất làm thống nhất quyền sở hữu giữa đất và tài sản gắn liền

213. Zimmermann, *The Law of Obligations*, Oxford University Press, 1996, tr. 215-218.

214. C. Schmid - C. Hertel - H. Wicke (2005), *Real Property Law and Procedure in the European Union*, tr. 14, 21-22. Website: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>, (truy cập ngày 01/3/2025).

215. Khaitan & Co, “Dual Ownership of Land and Building”. Website: <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=303e18fb-1374-4f90-b304-1e14927f9c36>, (truy cập ngày 01/3/2025)

với đất cũng có những ý nghĩa nhất định nhưng cùng với đó là một số hạn chế. Một mặt, sự thống nhất về quyền sở hữu theo học thuyết này sẽ giúp đơn giản hóa việc xử lý các quan hệ pháp luật có liên quan, đặt trong mối tương quan với QBM thì đó có thể là việc xử lý tài sản gắn liền với đất để đảm bảo quyền lợi giữa các bên khi chấm dứt QBM. Nhưng mặt khác, học thuyết này lại hạn chế đi sự linh hoạt trong sử dụng đất cũng như hạn chế lợi ích của chủ thể có QBM. Có lẽ từ hạn chế này mà hiện nay ngày càng nhiều quốc gia đang có xu hướng đặt ra ngoại lệ đối với học thuyết này trong các quy định về QBM, hay nói cách khác là cho phép sự phân quyền sở hữu giữa đất đai và tài sản gắn liền với đất.

Trong pháp luật Việt Nam, có thể thấy sự thể hiện của học thuyết *superficies solo cedit* là rất mờ nhạt. Trong đó, các quy định về QBM đang không chịu ảnh hưởng của học thuyết này mà ghi nhận sự phân quyền sở hữu giữa chủ thể có QSDĐ và chủ thể có QBM. Theo đó, BLDS năm 2015 hiện đang công nhận quyền sở hữu của chủ thể có QBM đối với các tài sản được tạo lập trên đất trong phạm vi khai thác, sử dụng QBM.

Học thuyết Ad Coelum

Trong tác phẩm nghiên cứu về pháp luật La Mã *Glossa Ordinaria* vào thế kỷ XIII, tác giả Franciscus Accursius đã đưa ra học thuyết *Ad coelum* - một học thuyết pháp lý Latin đầy đủ "*Cuius est solum, eius est usque ad coelum et ad inferos*"²¹⁶ (tạm dịch là: ai sở hữu đất, người đó sở hữu nó từ trời tới địa ngục). Học thuyết này sau đó đã được ghi nhận rộng rãi trong pháp luật của các quốc gia trên thế giới, theo học thuyết này đất đai không chỉ được hiểu là bề mặt đất mà còn bao gồm cả khoảng không bên trên cũng như lòng đất bên dưới mặt đất. Chính vì vậy, học thuyết Ad Coelum có mối liên hệ trực tiếp với QBM, bởi QBM không thể được nhận diện đầy đủ nếu chỉ giới hạn ở "mặt đất" theo nghĩa hẹp, mà phải được xem xét trong cấu trúc không gian đa chiều của đất đai, bao gồm bề mặt, khoảng không gian phía trên và phần ngầm phía dưới. Đây là cơ sở lý luận quan trọng để luận án

216. Laura K. Donohue (2021), "Who owns the Skies? Ad Coelum, Property Rights, and State Sovereignty", *Eyes to the Sky: Privacy and Commerce in the Age of the Drone*, tr. 1. Website: <https://scholarship.law.georgetown.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=3387&context=facpub>, (truy cập ngày 01/3/2025).

lý giải vì sao QBM trong Bộ luật Dân sự năm 2015 không chỉ bao gồm mặt đất, mặt nước mà còn mở rộng đến khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất.

Cho dù được xây dựng thành một học thuyết pháp lý vào thế kỷ XIII, nhưng tư tưởng quyền đối với đất sẽ có phạm vi áp dụng với cả khoảng không gian và lòng đất đã được xuất hiện rất sớm trước đó. Các học giả cho rằng nguồn gốc hình thành của học thuyết này là trong cổ luật của Do Thái *Talmud* hoặc trong pháp luật La Mã. Trong đó, pháp luật La Mã không nhìn nhận đất đai chỉ là bề mặt đất, tách biệt nó khỏi khoảng không bên trên mà đều có các quy định nhằm bảo đảm việc sử dụng khoảng không gian trên đất của chủ thể có quyền đối với đất²¹⁷. Thông qua việc nghiên cứu các quy định này, học thuyết pháp lý coi đất bao gồm cả khoảng không gian phía trên và lòng đất phía dưới đã được hình thành. Nói cách khác, học thuyết *Ad Coelum* không chỉ mở rộng nội hàm của đất đai theo chiều thẳng đứng, mà còn tạo tiền đề cho việc phân định các lớp không gian khác nhau gắn với đất. Đây chính là điểm có giá trị đối với nghiên cứu QBM, bởi trong thực tiễn hiện đại, giá trị kinh tế của đất không chỉ nằm ở bề mặt mà còn nằm ở khả năng khai thác không gian trên cao và không gian ngầm.

Như vậy, theo học thuyết *Ad Coelum*, quyền sở hữu đất không chỉ giới hạn ở bề mặt mà còn mở rộng theo cả hai chiều: lên đến không trung vô hạn và xuống tới tận tâm trái đất. Trong thời kỳ đó, nơi tài nguyên và không gian được sử dụng chủ yếu cho mục đích nông nghiệp hoặc hệ thống xây dựng thấp tầng, cách hiểu này giúp củng cố địa vị pháp lý tối cao của chủ đất và bảo vệ họ trước hành vi xâm phạm từ trên không hoặc dưới lòng đất (ví dụ: giếng đào, hầm mỏ, hoặc kiến trúc tầng ngầm). Tư tưởng này được ghi nhận trong nhiều văn bản luật thời trung cổ, ghi nhận rộng rãi trong pháp luật của cả các quốc gia thuộc hệ thống Common Law cũng như các quốc gia thuộc hệ thống Civil Law. Đặc biệt, đối với các quốc gia thuộc hệ thống Civil Law, hầu hết các BLDS hiện đại đều coi học thuyết này là một nền tảng khi xây dựng pháp luật về tài sản. Trong BLDS của các quốc gia như

217. Yehuda Abramovitch (1962), “The Maxim ‘Cujus est solum ejus usque Ad Coelum’ as applied in aviation”, McGill Law Journal, Vol. 8:4, tr.250-251. Website: <https://lawjournal.mcgill.ca/article/maxim-cujus-est-solum-ejus-usque-ad-coelum-as-applied-in-aviation-the>, (truy cập ngày 01/3/2025).

Pháp, Đức, Thụy Sĩ, Ý đều có các quy định khẳng định quyền đối với đất bao gồm cả không gian phía trên mặt đất và lòng đất phía dưới²¹⁸.

Bộ luật Dân sự Việt Nam năm 2015 cũng đã chịu sự ảnh hưởng của học thuyết *Ad Coelum* trong các quy định về tài sản và vật quyền nói chung, cũng như quy định về QBM nói riêng. Cho dù thuật ngữ được sử dụng là “quyền bề mặt”, nhưng vật quyền này trong pháp luật Việt Nam lại cho phép chủ thể quyền có thể khai thác, sử dụng không chỉ mặt đất, mặt nước mà còn mở rộng tới cả khoảng không gian phía trên và lòng đất phía dưới. Sự ảnh hưởng này thể hiện rõ nhất tại Điều 267 BLDS năm 2015, khi nhà làm luật xác định đối tượng của QBM bao gồm “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”. Quy định này cho thấy pháp luật Việt Nam đã tiếp thu hạt nhân hợp lý của học thuyết *Ad Coelum*, đó là nhìn nhận đất đai không chỉ theo bình diện ngang mà còn theo chiều thẳng đứng. Tuy nhiên, sự tiếp thu này không nhằm khẳng định quyền tuyệt đối của người sử dụng đất đối với toàn bộ không gian phía trên và lòng đất phía dưới, mà nhằm tạo cơ sở pháp lý để tách biệt, phân lớp và khai thác các không gian đó thông qua QBM.

Như vậy, có thể thấy học thuyết *Ad Coelum* không chỉ có vai trò quan trọng trong pháp luật về tài sản mà cũng có tác động tích cực tới các quy định về vật quyền, trong đó đặc biệt là QBM. Theo đó, học thuyết này giúp đa dạng hóa tới mức tối đa khả năng khai thác, sử dụng QBM. Với việc mở rộng phạm vi ra cả khoảng không gian trên đất và lòng đất, cùng với sự phát triển của khoa học kỹ thuật, QBM trong pháp luật hiện đại không chỉ giới hạn ở các quyền được trồng cây, canh tác hay xây dựng công trình trên đất. Thay vào đó, QBM có thể được tiếp cận như một loại vật quyền cho phép chủ thể được khai thác, sử dụng mặt đất, khoảng không gian trên đất hay lòng đất phía dưới. Thậm chí, cũng mở ra khả năng cho phép các chủ thể có thể phân lớp khoảng không gian phía trên và phía dưới đất để khai thác QBM. Có thể thấy rằng, nội dung chính của học thuyết này tương đồng với nội hàm QBM trong pháp luật dân sự Việt Nam, do vậy, NCS sử dụng học thuyết này xuyên suốt quá trình làm luận án.

218. Yehuda Abramovitch (1962), tldđ, tr. 261-264.

Qua những phân tích trên, có thể thấy QBM chịu chi phối bởi các học thuyết xuất hiện từ rất sớm trong lịch sử, hầu hết đều xuất hiện trong pháp luật La Mã. Trong đó, cũng có những học thuyết vẫn giữ nguyên được giá trị, được kế thừa và phát triển mạnh mẽ trong pháp luật hiện đại. Nhưng bên cạnh đó cũng có học thuyết đã dần trở nên lỗi thời, gây ra những khó khăn, cản trở trong việc thực tiễn khai thác, sử dụng đất đai. Từ những nghiên cứu trên, học thuyết chủ đạo được sử dụng trong nghiên cứu các quy định về QBM sẽ là học thuyết về vật quyền phụ thuộc trong pháp luật La Mã mà tiêu biểu là lý thuyết về hai loại vật quyền *emphyteusis* và *superficies*, cùng với đó là học thuyết coi đất đai trong khoa học pháp lý bao gồm cả khoảng không gian và lòng đất (*Ad Coelum*). Hai học thuyết này đã khẳng định được vai trò quan trọng và tính phù hợp trong pháp luật dân sự hiện đại. Hai học thuyết này là nền tảng lý luận quan trọng cho việc xây dựng các quy định pháp luật về QBM ở nhiều quốc gia trên thế giới, trong đó có Việt Nam. Tuy vậy, với chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, ngoài việc chịu ảnh hưởng bởi các học thuyết lớn trên thế giới, sự ra đời của quy định về QBM ở Việt Nam cũng chịu sự tác động của nhiều quan điểm, tư tưởng khác nhau. Đặc biệt trong đó là các quan điểm khoa học đến từ các nhà nghiên cứu khoa học pháp lý. Vì vậy, trong phạm vi luận án, học thuyết *Ad Coelum* không được sử dụng như một học thuyết nhằm tuyệt đối hóa quyền của chủ thể đối với đất, mà được sử dụng như một công cụ lý luận để xác định phạm vi không gian của QBM và chỉ ra giới hạn của phạm vi đó trong điều kiện pháp luật Việt Nam. Trên cơ sở này, luận án có thể làm rõ rằng QBM theo BLDS năm 2015 là quyền khai thác các lớp không gian gắn với đất thuộc quyền sử dụng của chủ thể khác, nhưng việc khai thác đó phải nằm trong giới hạn pháp luật, quy hoạch, mục đích sử dụng đất và không làm thay đổi chế độ sở hữu toàn dân về đất đai. Đây chính là mối liên hệ thực chất giữa học thuyết *Ad Coelum* với mục tiêu nghiên cứu của luận án.

Phụ lục 3

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN KHÁC VỀ QUYỀN BỀ MẶT

1. Sự hình thành và phát triển của pháp luật về quyền bề mặt

Giai đoạn trước năm 2015

Trong thời kỳ Pháp thuộc kéo dài từ năm 1884 đến khi Cách mạng Tháng 8 năm 1945 thành công và thời kỳ kháng chiến chống Mỹ (1954 - 1975), những giai đoạn này đánh dấu tầm ảnh hưởng to lớn của pháp luật Pháp kết hợp với nền tảng luật phong kiến tàn dư từ những thời kỳ trước. Tại thời điểm này, lãnh thổ của Việt Nam được chia thành ba khu vực Bắc Kỳ, Trung Kỳ, Nam Kỳ và các Bộ luật cũng đã được xây dựng để phù hợp với tình hình đời sống xã hội cho từng khu vực. Trong lĩnh vực dân sự, các văn bản pháp luật điều chỉnh tiêu biểu như: Bộ Dân luật Bắc Kỳ 1931, BLDS Trung Kỳ (Hoàng Việt Trung Kỳ Hộ luật) 1936 và Bộ Dân luật Sài Gòn 1972. Bên cạnh nội dung về quyền sở hữu với tư cách là vật quyền phổ biến và quan trọng nhất, những văn bản nêu trên đã bắt đầu ghi nhận vấn đề về các vật quyền khác như quyền ứng dụng và thu lợi (quyền dụng ích)²¹⁹, quyền dùng và quyền ở (quyền hành dụng và quyền cư dụng)²²⁰, quyền cho thuê dài hạn (quyền thuê mướn trường kỳ)²²¹, quyền địa dịch²²², quyền thế chấp²²³... Trong đó, quyền cho thuê dài hạn (quyền thuê mướn trường kỳ) được xem như có tính chất khá tương đồng với QBM. Một số nội dung đáng chú ý liên quan đến quyền cho thuê dài hạn có thể kể đến như: thời hạn cho thuê ngắn nhất là 18 năm, dài nhất là 99 năm²²⁴; người thuê được phép thực hiện công việc làm cho tốt đẹp thêm hoặc xây đắp nhà cửa làm cho giá trị nhà đất ấy tăng lên

219. Điều 556 Bộ Dân luật Bắc Kỳ 1931; Điều 575 Hoàng Việt Trung Kỳ Hộ luật 1936; Điều 417 Bộ Dân luật Sài Gòn 1972.

220. Điều 588 Bộ Dân luật Bắc Kỳ 1931; Điều 610 Hoàng Việt Trung Kỳ Hộ luật 1936; Điều 445 Bộ Dân luật Sài Gòn 1972.

221. Điều 592 Bộ Dân luật Bắc Kỳ 1931; Điều 616 Hoàng Việt Trung Kỳ Hộ luật 1936; Điều 450 Bộ Dân luật Sài Gòn 1972.

222. Điều 602 Bộ Dân luật Bắc Kỳ 1931; Điều 629 Hoàng Việt Trung Kỳ Hộ luật 1936; Điều 463 Bộ Dân luật Sài Gòn 1972.

223. Điều 1527 Hoàng Việt Trung Kỳ Hộ luật 1936.

224. Điều 592 Bộ Dân luật Bắc Kỳ 1931.

nhưng không được triệt phá đi, cũng không được đòi bồi thường khi hết hạn thuê²²⁵; người thuê dài hạn có thể nhượng quyền của mình hoặc đem nhà, đất cho người khác thuê nhưng thời hạn cho thuê không được vượt ra ngoài thời hạn của mình thuê trước²²⁶. Tuy nhiên, các quy định về quyền thuê dài hạn tại thời điểm này vẫn còn khá mơ hồ, chủ yếu ghi nhận về khoảng thời gian thuê chứ chưa làm rõ được mục đích của quyền thuê dài hạn và phạm vi của việc sử dụng nhà, bất động sản hay đất đai đến đâu. Do đó, mặc dù có sự tương tự nhất định với QBM nhưng khó có thể kết luận rằng quyền cho thuê dài hạn là tiền thân của QBM do chưa làm rõ được những đặc trưng nói trên. QBM từ đó chưa được quy định trong các văn bản pháp luật tại giai đoạn này.

Trong khoảng thời gian từ năm 1975 cho đến trước năm 2015, đây là giai đoạn sau khi thống nhất đất nước. Ở thời kỳ ban đầu từ năm 1975 - 1986, do ảnh hưởng của cơ chế quản lý kinh tế kế hoạch hóa tập trung, kinh tế Nhà nước và kinh tế tập thể lên ngôi, còn kinh tế tư nhân chưa được công nhận, từ đó dẫn đến hệ thống quy định pháp luật về dân sự ít nhận được sự chú ý. Tuy nhiên, nền kinh tế bao cấp bắt đầu nhường chỗ cho nền kinh tế định hướng theo cơ chế thị trường, hàng loạt các văn bản trong lĩnh vực dân sự đã ra đời như Pháp lệnh về Hợp đồng kinh tế 1989, Pháp lệnh về Thừa kế 1990, Pháp lệnh về Hợp đồng dân sự 1991... Tuy nhiên các vấn đề thuộc lĩnh vực dân sự nói chung vẫn đang được quy định khá rải rác trong nhiều văn bản pháp luật và chưa có sự thống nhất và tổng hợp.

Phải đến khi BLDS 1995 ra đời, Việt Nam mới có một BLDS thống nhất đầu tiên trên phạm vi toàn lãnh thổ, đánh dấu sự đổi mới và trao quyền tự do nhiều hơn cho các chủ thể trong các giao dịch dân sự. Liên quan đến các quy định về vật quyền, BLDS 1995 chỉ ghi nhận về quyền sở hữu và quyền sử dụng hạn chế đối với bất động sản liền kề và chưa có quy định cụ thể về QBM. Khi BLDS 2005 được ban hành, các quy định về quyền sở hữu và quyền đối với bất động sản liền kề về cơ bản vẫn giữ nguyên những nội dung cũ trong BLDS 1995, có chăng chỉ thay đổi tên

225. Điều 598 Bộ Dân luật Bắc Kỳ 1931.

226. Điều 594 Bộ Dân luật Bắc Kỳ 1931.

thành quyền đối với bất động sản liền kề với bản chất vẫn xuất phát từ quyền địa dịch và chưa ghi nhận các vật quyền hạn chế khác, bao gồm cả QBM.

Như vậy, đánh giá tổng quát đối với giai đoạn trước năm 2015, có thể thấy rằng QBM chưa được quy định trong bất kỳ văn bản quy phạm pháp luật nào dù có những sự thay đổi khác nhau về bối cảnh lịch sử chính trị, kinh tế, xã hội. Quyền thuê dài hạn được ghi nhận trong các Bộ Dân luật Bắc Kỳ, Trung Kỳ và Nam Kỳ có những nét tương đồng với QBM nhưng vẫn chưa đủ tính chất của một vật quyền.

Giai đoạn từ năm 2015 đến nay

Khi BLDS 2015 được ban hành vào năm 2015 và bắt đầu có hiệu lực vào ngày 01/01/2017 đã đánh dấu sự thay đổi mạnh mẽ về các nội dung liên quan đến vật quyền nói chung trong phạm vi Bộ luật. Bên cạnh vấn đề về quyền sở hữu và quyền đối với bất động sản liền kề không có nhiều thay đổi so với các văn bản trước, BLDS 2015 đã quy định bổ sung thêm hai quyền khác đối với tài sản bao gồm quyền hưởng dụng và QBM. Trong đó QBM đã được ghi nhận thành một mục riêng với 7 điều luật, từ Điều 267 đến hết Điều 273 của BLDS 2015.

Về khía cạnh nội dung, quy định về QBM trong BLDS 2015 đã có sự bao quát tương đối khi ghi nhận về những vấn đề cơ bản nhất của QBM như: khái niệm quyền, căn cứ xác lập, thời hạn, hiệu lực, nội dung, chấm dứt QBM và xử lý tài sản khi QBM chấm dứt. Đây là những nội dung quan trọng nhất, tạo nền tảng để bước đầu tiếp cận QBM trong luật chung. Trên cơ sở đó, các luật chuyên ngành khác có liên quan như Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở... và các văn bản hướng dẫn sẽ có căn cứ pháp lý để quy định chi tiết và cụ thể hóa các nội dung trong BLDS 2015. Có thể nói rằng việc BLDS 2015 ghi nhận về QBM rất cần thiết và kịp thời trong bối cảnh thị trường bất động sản đang phát triển mạnh mẽ và các hoạt động xây dựng, đầu tư cho hệ thống cơ sở hạ tầng diễn ra trên phạm vi khắp cả nước. Khi ngày càng nhiều các công trình, tài sản được xác lập trên phạm vi không phải mặt đất như bình thường mà ở những khoảng không gian khác theo chiều dọc như trong lòng đất, việc ban hành quy chế pháp lý liên quan đến giải quyết những tranh chấp về các công trình, tài sản này là một yêu cầu

mang tính cấp thiết, tránh những lỗ hổng về pháp luật và gây khó khăn cho hoạt động của các chủ thể tham gia giao dịch. Tổng kết lại, giai đoạn kể từ năm 2015 trở đi đánh dấu một thời kỳ quan trọng thay đổi tư duy pháp lý của các nhà lập pháp khi đã xây dựng chế định về QBM, từ đó kịp thời đáp ứng nhu cầu của thực tiễn đối với loại quyền này.

2. Các yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện pháp luật về quyền bề mặt

Thứ nhất, sự ảnh hưởng từ yếu tố pháp lý.

Trước hết, QBM lần đầu tiên được ghi nhận trong BLDS 2015 và với tư cách là luật chung, BLDS 2015 được coi là văn bản nền tảng và tạo cơ sở cho việc thực hiện các quy định pháp luật về QBM. Trong đó, BLDS 2015 đã đi theo hướng ghi nhận về những vấn đề tổng quát của QBM như căn cứ xác lập, hiệu lực, thời hạn, nội dung và căn cứ chấm dứt. Đây là những khía cạnh cơ bản nhất, làm rõ về bản chất của loại quyền này vào do vậy chỉ khi xây dựng những quy định này một cách rõ ràng, cụ thể, chi tiết trong BLDS và các văn bản hướng dẫn thì các chủ thể mới có cơ sở để thực hiện quyền trên thực tiễn. Tuy nhiên, nếu chỉ ghi nhận QBM trong BLDS thì rất khó để thi hành quyền này trên thực tế do BLDS đóng vai trò là luật chung. Trong khi đó QBM là quyền có liên quan đến rất nhiều các khía cạnh khác như đất đai, nhà ở, xây dựng, kinh doanh bất động sản... Vì vậy, hệ thống pháp luật, cụ thể là các luật chuyên ngành như Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản... cần phải được quy định một cách đồng bộ và thống nhất với các nội dung của BLDS, tránh sự chồng chéo, mâu thuẫn giữa luật chung và luật chuyên ngành. Cần nhìn nhận rằng BLDS quy định một cách tổng quát các vấn đề chung về QBM, còn luật chuyên ngành sẽ chi tiết hóa các nội dung đó để tạo điều kiện cho việc thực hiện QBM. Chỉ khi hoạt động lập pháp đáp ứng yêu cầu này thì mới thực sự hiện thực hóa được QBM, tránh trường hợp chỉ ghi nhận trên văn bản pháp luật mà không khả thi về thực tiễn.

Bên cạnh đó, để buộc các chủ thể thực hiện QBM một cách nghiêm túc, tuân thủ quy định pháp luật thì các nhà lập pháp cũng cần phải đưa ra chế tài đủ mạnh đối với vi phạm liên quan đến tranh chấp QBM. Điều này sẽ tạo ra sự răn đe

cần thiết khiến cho chủ thể của QBM có trách nhiệm tuân thủ các quyền và nghĩa vụ đưa ra, đặc biệt khi QBM thường liên quan đến những tài sản gắn liền với đất và có giá trị lớn với những khoản đầu tư dài hạn. Do đó, hệ thống chế tài nghiêm khắc sẽ tạo ra sự yên tâm về mặt pháp lý đối với các nhà đầu tư trong quá trình tạo lập tài sản.

Thứ hai, sự ảnh hưởng từ yếu tố kinh tế.

Kinh tế cũng là một trong những yếu tố quan trọng ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động thực hiện pháp luật về QBM, đặc biệt trong việc xác định giá trị của QBM. Khi nhìn nhận QBM là một loại tài sản độc lập và có thể chuyển giao trong các giao dịch dân sự như mua bán, tặng cho, trao đổi, thế chấp... việc định giá QBM sẽ quyết định đến khả năng thực hiện các giao dịch này như thế nào? Tuy nhiên, việc xác định giá trị QBM không đơn giản khi đây là một loại quyền mới và các văn bản pháp lý về QBM vẫn chưa được xây dựng một cách hoàn thiện. Vì vậy, trên thực tế tồn tại rất nhiều câu hỏi đặt ra để có khả năng định giá QBM một cách chính xác, phù hợp với thực tiễn. Đồng thời, QBM lại có tính chất lồng ghép và phái sinh từ QSDĐ khi chia đất đai thành các khoảng không gian khác nhau, do vậy việc định giá QBM cũng phải cân nhắc đến bản chất của QSDĐ để xác định giá trị kinh tế một cách hợp lý nhất.

Ngoài ra, do QBM có mối liên hệ mật thiết với QSDĐ nói riêng và bất động sản nói chung, yếu tố kinh tế của QBM cũng sẽ phụ thuộc vào sự phát triển của thị trường bất động sản. Khi thị trường tăng trưởng mạnh mẽ, các nhu cầu về những loại sản phẩm mới về bất động sản cũng sẽ ngày càng gia tăng và khi đó sẽ xuất hiện các nhu cầu mới về QBM. Bản chất QBM là quyền phát triển không gian và tạo dựng tài sản trên không gian đó nên khi đất đai ngày càng trở nên chật chội, khan hiếm đặc biệt tại các thành phố, khu đô thị lớn thì các yêu cầu về mở rộng không gian theo chiều dọc của đất đai sẽ mang tính chất cấp thiết. Từ đó, việc thực hiện pháp luật về QBM gắn liền với hoạt động của thị trường bất động sản.

Ở khía cạnh kinh tế, các chi phí có liên quan đến QBM như các khoản phí, thuế và lệ phí cũng sẽ có ý nghĩa thúc đẩy hoặc kìm hãm các giao dịch về QBM, phụ thuộc vào các chi phí này có hợp lý hay không. Nếu các khoản phí, thuế, lệ phí này

được quy định một cách phù hợp với thực tiễn, các chủ thể sẽ có động lực để tham gia vào các giao dịch về QBM một cách thường xuyên hơn và tuân thủ các quy định một cách nghiêm túc trong khi nếu những khoản chi phí này quá cao sẽ góp phần gia tăng chi phí giao dịch, từ đó làm giảm tính thanh khoản của các giao dịch này cũng như tạo ra những cách thức khác nhau để né tránh các chi phí đó một cách không hợp pháp.

Thứ ba, sự ảnh hưởng từ yếu tố xã hội.

Từ khía cạnh xã hội, nhận thức của các cá nhân, tổ chức cũng có tác động không nhỏ tới sự phát triển trong việc thực hiện pháp luật về QBM. Từ trước tới nay, khi nhắc đến đất đai thì chủ yếu quyền được đề cập phổ biến nhất vẫn chỉ là QSDĐ, vốn đã ăn sâu vào nhận thức của người dân từ khi Luật Đất đai ra đời. Nhưng với QBM, mặc dù có nguồn gốc từ thời kỳ La mã cổ đại và trong thực tiễn các vấn đề liên quan đến không gian và QBM xảy ra tương đối phổ biến nhưng các quy định về QBM mới chỉ được ghi nhận lần đầu tiên trong BLDS 2015. Do vậy, thuật ngữ “bề mặt” vẫn còn trở nên khá lạ lẫm với đa số người dân và thậm chí ngay cả các chủ thể trong lĩnh vực pháp luật không phải ai cũng hiểu sâu sắc bản chất QBM. Vì vậy, việc thực hiện các quy định pháp luật về QBM sẽ còn tồn tại khá nhiều thách thức do sự hạn chế về hiểu biết của các cá nhân, tổ chức. Thêm vào đó, liên quan đến chế độ về đất đai tại Việt Nam thì quyền sở hữu đất đai vẫn thuộc về toàn dân do Nhà nước làm đại diện, còn cá nhân, tổ chức thông thường sẽ có QSDĐ. Tức là tồn tại khá nhiều thuật ngữ khác nhau về quyền đối với đất đai và giờ đây lại xuất hiện thêm QBM. Điều này khiến cho người dân sẽ khó nắm bắt và nhận thức được đúng đắn về tính chất của QBM, với tư cách là quyền phát triển không gian của đất đai bên cạnh QSDĐ.

Thêm vào đó, tính minh bạch của các giao dịch về QBM cũng sẽ là một vấn đề ảnh hưởng tới việc thực hiện pháp luật về QBM. Khi các quy định pháp luật về QBM chưa thực sự được hoàn thiện và phổ biến đầy đủ, rất khó để đòi hỏi yếu tố minh bạch trong các giao dịch liên quan đến quyền này. Đặc biệt, về khía cạnh đăng ký và chuyển nhượng QBM, do các quy định pháp luật dân sự và đất đai gần như chưa có quy định hướng dẫn chi tiết, cụ thể đối với các thủ tục này và khiến cho các hoạt động của các chủ thể gần như không thể triển khai trên thực tế. Vì vậy, tính

minh bạch của các giao dịch dân sự về QBM hiện nay vẫn chỉ đang tồn tại về mặt lý thuyết và gây khó khăn đáng kể cho quá trình thực hiện pháp luật về QBM.

Thứ tư, sự ảnh hưởng từ yếu tố hành chính - quản lý nhà nước.

Quyền bề mặt là quyền gắn liền với đất đai nói riêng và bất động sản nói chung và do vậy, yếu tố quản lý hành chính nhà nước là nội dung không thể không nhắc tới để bảo đảm việc thực hiện pháp luật về QBM diễn ra thuận lợi nhất. Điều này có liên quan trực tiếp tới các thủ tục hành chính về QBM như cơ chế, thủ tục đăng ký quyền, cấp giấy chứng nhận QBM. Trên một mảnh đất hoàn toàn có thể tồn tại nhiều QBM của các chủ thể khác nhau để khai thác hiệu quả giá trị của mảnh đất đó. Lúc này, cơ chế đăng ký QBM rất quan trọng để mang tính công khai quyền đối với các chủ thể khác và trên cơ sở đó nhận được sự bảo vệ của các cơ quan có thẩm quyền khi xảy ra tranh chấp. Cơ chế, thủ tục để thực hiện việc đăng ký khi đó cần được quy định một cách rõ ràng, chi tiết, nhanh chóng, tránh các trường hợp rườm rà về thủ tục gây khó khăn cho việc thực hiện của người dân. Đồng thời việc cấp chứng nhận QBM cũng sẽ liên quan trực tiếp tới hoạt động kiểm tra, xác định phạm vi QBM và do vậy, hiệu quả của các cơ quan quản lý đối với vấn đề này cũng sẽ quyết định tới hiệu quả thực hiện pháp luật về QBM.

Ngoài ra, khi có tranh chấp phát sinh liên quan đến QBM, việc giải quyết của các cơ quan có thẩm quyền cần phải bảo đảm sự nhanh chóng, công bằng cho các chủ thể để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các chủ thể này. Chỉ khi quyền và lợi ích hợp pháp của họ được bảo đảm thực hiện bởi các quy định pháp luật cũng như hoạt động của cơ quan quản lý trong quá trình giải quyết tranh chấp thì mới tạo nên sự thúc đẩy thực hiện cũng như tuân thủ pháp luật về QBM một cách nghiêm túc.

Thứ năm, sự ảnh hưởng từ yếu tố quy hoạch - xây dựng.

Một trong những nội dung liên kết mật thiết với QBM là hoạt động quy hoạch sử dụng đất. Bản chất quy hoạch sử dụng đất là việc khoanh vùng khu đất một cách xác định và sử dụng cho mục tiêu phát triển trong nhiều lĩnh vực kinh tế - xã hội, an ninh quốc phòng, môi trường. Như vậy, quy hoạch sử dụng đất sẽ đưa ra kế hoạch tổng thể về việc sử dụng đất như thế nào để trên cơ sở đó triển khai sử

dụng đất một cách hợp lý nhất. Nếu vấn đề quy hoạch được thực hiện tốt thì quá trình sử dụng đất tại từng khu vực sẽ được tiến hành hiệu quả và khi đó, sẽ có tác động tích cực tới việc thực hiện pháp luật về QBM. Điều này xuất phát từ bản chất QBM luôn bị phụ thuộc vào QSDĐ do QBM đã chia đất đai thành những không gian khác nhau để khai thác. Do vậy, quy hoạch về QSDĐ nói chung sẽ quyết định đến việc khai thác bề mặt đất đai thế nào cho tối ưu nhất và tận dụng được tối đa tiềm năng, lợi thế cũng như giảm thiểu những nhược điểm, hạn chế của một khu vực đất đai nhất định để mang lại lợi ích chung cho toàn xã hội. Từ đó, quy hoạch sẽ xác định rõ việc cấp QBM cho một chủ thể được diễn ra như thế nào, phạm vi đến đâu để bảo đảm việc sử dụng đất đúng mục đích theo tổng thể.

Ngoài ra, vấn đề liên quan đến xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại khu vực có QBM cũng sẽ tác động đáng kể tới sự hiệu quả khi khai thác quyền này. Khi cơ sở hạ tầng tại một khu vực địa lý càng phát triển thì đồng nghĩa với việc sử dụng bề mặt của đất đai càng trở nên phổ biến, đặc biệt tại các khu đô thị lớn trên thế giới với sự xuất hiện của hệ thống phương tiện giao thông công cộng ngầm dưới lòng đất hoặc trên bề mặt đất, hệ thống các tòa nhà chung cư cao tầng, các đường hầm hoặc cầu dành cho người đi bộ... Do vậy, yếu tố về hạ tầng kỹ thuật sẽ trở nên quen thuộc hơn tại các đô thị so với những khu vực nông thôn do sự chênh lệch về quy mô dân số, điều kiện kinh tế - xã hội, từ đó dẫn đến quá trình thực hiện pháp luật về QBM của người dân cũng có sự khác biệt.