

**BỘ TƯ PHÁP
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI**

LÊ ĐĂNG KHOA

**HỆ THỐNG CÁC VẬT QUYỀN
TRONG PHÁP LUẬT DÂN SỰ VIỆT NAM**

**Chuyên ngành: Luật dân sự và tố tụng dân sự
Mã số: 62 38 01 03**

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI – 2018

Công trình được hoàn thành tại: Trường Đại học Luật Hà Nội

Người hướng dẫn khoa học:

PGS. TS. BÙI ĐĂNG HIẾU
TS. HOÀNG THỊ THÚY HẰNG

Phản biện 1: TS. Đinh Trung Tụng

Phản biện 2: TS. Nguyễn Văn Cường

Phản biện 3: PGS. TS. Phan Hữu Thư

Luận án được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận án tiến sĩ họp tại:
Trường Đại học Luật Hà Nội vào lúc:

.....giờ, ngày.....tháng.....năm 2018

Có thể tìm hiểu luận án tại:

Thư viện Trường Đại học Luật Hà Nội

Thư viện Quốc gia Việt Nam

DANH MỤC CÔNG TRÌNH ĐÃ NGHIÊN CỨU

1. Bài viết “Quyền bề mặt trong Bộ luật dân sự năm 2015”, Tạp chí Nghề Luật, số 4, năm 2017.
2. Bài viết “Hoàn thiện quy định pháp luật về quyền địa dịch trong Bộ luật Dân sự 2015”, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, số tháng 6 (303) năm 2017.
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 trong thực tiễn thực thi quyền này”, Tạp chí Tòa án nhân dân, số 4, năm 2017.
4. Bài viết: “Một số vấn đề liên quan đến quyền đối với bất động sản liền kề trong Bộ luật Dân sự 2015”, Tạp chí Khoa học Kiểm sát, số 02 (16), 2017.
5. Bài viết “Một số vấn đề về quyền bề mặt và thực thi quyền bề mặt theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015”, Tạp chí Khoa học Kiểm sát, số 5 (13), 2016.
6. Tham gia viết chuyên đề 1 “Những vấn đề lý luận cơ bản về vật quyền” của Đề tài khoa học cấp Trường: “Chế định vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại” do TS. Nguyễn Minh Oanh làm chủ nhiệm đề tài, hoàn thành 06/12/2016, đã được bảo vệ thành công ngày 18/9/2017, viết từ trang 226 đến trang 263.
7. Tham gia viết chuyên đề 2 - “Khái quát sự phát triển của chế định vật quyền trong pháp luật Dân sự Việt Nam” của Đề tài khoa học cấp Trường: “Chế định vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại” do TS. Nguyễn Minh Oanh làm chủ nhiệm đề tài, hoàn thành 06/12/2016, đã được bảo vệ thành công ngày 18/9/2017, viết từ trang 264 đến trang 294.
8. Tác giả của “Chương 6 – Quyền sở hữu và quyền khác đối với tài sản” trong Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam, tập 1 của Trường Đại học Kiểm sát Hà Nội, Nxb Chính trị Quốc Gia Sự Thật, 2016.
9. Viết bài hội thảo: “Góp ý đối với quy định về quyền sở hữu và quyền khác đối với tài sản trong Dự thảo Bộ luật Dân sự (sửa đổi), Hội thảo do Tạp chí Dân chủ và Pháp luật phối hợp với Trường Trung cấp Luật Thái Nguyên, tổ chức vào ngày 12 tháng 5 năm 2015.
10. Chủ nhiệm đề tài cấp Trường “Vấn đề quyền địa dịch trong pháp luật Dân sự Việt Nam”, Mã số: ĐT – T14, Trường Đại học Kiểm sát Hà Nội, tháng 5/2015.

PHẦN KẾT LUẬN

Luận án đã đưa ra được những quan điểm khác nhau về khái niệm của vật quyền, luận giải được đối tượng tác động của các vật quyền. Luận án cũng luận giải về các đặc điểm pháp lý về vật quyền, đồng thời chỉ rõ những đặc tính pháp lý cơ bản của vật quyền đó là tính đôi vật, tính tuyệt đối và tính đeo đuổi.

Về nguyên tắc của vật quyền, luận án cũng đã làm rõ nhiều quan điểm khác nhau về nguyên tắc của vật quyền và luận giải để đưa ra bộ nguyên tắc chung cho vật quyền bao gồm nguyên tắc luật định, nguyên tắc công khai, nguyên tắc tin cậy.

Kết quả nghiên cứu của luận án cũng chỉ rõ nên chia vật quyền thành hai loại là vật quyền gốc và vật quyền phái sinh dựa theo tiêu chí trình tự và quá trình hình thành vật quyền. Từ đó, nghiên cứu luận giải mối quan hệ giữa các vật quyền, bao gồm mối liên hệ giữa vật quyền gốc (quyền sở hữu) với các vật quyền khác, mối liên hệ giữa các vật quyền trong cùng nhóm với nhau và mối liên hệ chung của các vật quyền.

Trên cơ sở nguyên tắc, đặc điểm chung của vật quyền, tác giả cũng nêu rõ một số quyền không nên được coi là vật quyền trong BLDS như quyền ưu tiên, bảo lưu quyền sở hữu, cầm giữ tài sản... Với những nghiên cứu về vấn đề lý luận trên, luận án cũng luận giải và làm rõ lợi ích về việc áp dụng lý thuyết về vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam. Đối với những vật quyền cụ thể, luận án cũng đã đi sâu nghiên cứu luận giải những vật quyền này.

Kết quả nghiên cứu của luận án đã làm rõ được những vấn đề cơ bản nhất về lý luận chung của vật quyền, đồng thời luận án cũng đã làm rõ được những vấn đề cơ bản của các vật quyền cụ thể. Đây là những nghiên cứu có tính mới, mang tính khai phá, tạo điều kiện chung cho những nghiên cứu sau này đi sâu hơn nữa nghiên cứu về lý luận về vật quyền, nghiên cứu làm rõ các vật quyền cụ thể.

Trên cơ sở nghiên cứu, tác giả đã đưa ra được những kiến nghị rất cụ thể đối với quy định của pháp luật hiện hành về các vật quyền để có thể giúp cho các nhà làm luật sửa đổi, bổ sung các quy định pháp luật, hoàn thiện các quy định pháp luật, đáp ứng được yêu cầu, đòi hỏi từ thực tiễn đời sống xã hội. Kết quả nghiên cứu của luận án còn có thể là tài liệu tham khảo đối với các nghiên cứu sau này, tài liệu phục vụ cho công tác giảng dạy và đào tạo đối với các cơ sở đào tạo pháp luật trong và ngoài nước.

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài luận án

Chế định vật quyền chiếm vị trí quan trọng trong hệ thống pháp luật dân sự các nước trên thế giới nói chung. Các vật quyền có đặc tính cho phép một chủ thể tác động trực tiếp, nhanh chóng đến tài sản mà không bị cản trở bởi người khác. Pháp luật dân sự phải ghi nhận những quyền đó để bảo đảm quyền, lợi ích cho các bên chủ thể trong giao lưu dân sự.

BLDS 2005 đã bộc lộ những bất cập nhất định, không còn đáp ứng được đòi hỏi từ thực tiễn đời sống kinh tế xã hội từ những giao lưu dân sự mới nảy sinh, cũng như chưa tạo điều kiện thuận lợi cho việc luân chuyển tài sản từ chủ sở hữu đến người khác để khai thác, sử dụng, đem lại hiệu quả kinh tế tốt nhất. Cần phải ghi nhận, sửa đổi và bổ sung trong pháp luật dân sự về những quyền đối với tài sản để đảm bảo cho chủ sở hữu cũng như người không phải chủ sở hữu khai thác, sử dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản đó một cách nhanh chóng, thuận tiện, hiệu quả nhất. Ngoài ra, các vật quyền cần được nghiên cứu làm rõ về mặt lý luận để có thể góp phần xây dựng BLDS Việt Nam hoàn chỉnh hơn, phù hợp hơn, tiếp cận được với pháp luật dân sự của các nước khác trên thế giới.

Để góp phần thực hiện được những yêu cầu đặt ra như trên, cần phải có những nghiên cứu một cách tổng quát, toàn diện và đặt trong một chỉnh thể chung nhất về các vật quyền. Trên thực tế, hiện tại chưa có những công trình nghiên cứu một cách bao quát nhất về những vấn đề mang tính lý luận đối với các vật quyền. Nhiều vấn đề lý luận cần được nghiên cứu như quan niệm chung về các vật quyền, các đặc tính vốn có của vật quyền, các nguyên tắc của chúng, mối liên hệ chung của các vật quyền trong một chỉnh thể thống nhất, hoàn chỉnh...vv... Với những yêu cầu bức thiết đặt ra như đã nêu trên, nghiên cứu sinh đã lựa chọn đi sâu nghiên cứu đề tài "*Hệ thống các vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam*".

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Thời gian qua, cũng đã có một số công trình nghiên cứu có liên quan đến đề tài nghiên cứu của Luận án. Những công trình nghiên cứu trên đều có những giá trị nghiên cứu nhất định và cũng đề cập đến những khía cạnh cụ thể mà có liên quan đến vấn đề nghiên cứu của Luận án.

Cho đến nay, chưa có công trình nào nghiên cứu một cách có hệ thống về vật quyền mà mới chỉ có một số công trình đề cập liên quan đến một số khía cạnh nào đó về lý luận về vật quyền hoặc liên quan đến một vật quyền cụ thể. Hiện tại, các công trình nghiên cứu cũng chưa tiếp cận vật quyền dưới góc độ là một hệ thống các quyền năng mà trong đó có chứa đựng những mối quan hệ hữu cơ, nội tại với nhau. Các mối liên hệ giữa các

vật quyền cũng chưa được làm rõ, đồng thời vị trí từng vật quyền trong hệ thống vật quyền cũng chưa được thể hiện rõ ở các công trình nghiên cứu trước đây.

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

***Mục đích nghiên cứu:**

- Luận án nghiên cứu nhằm khái quát chung về lí luận về vật quyền; xây dựng được hệ thống các vật quyền; tìm ra mối liên hệ của các nhóm vật quyền; xây dựng được định nghĩa, đặc điểm, nội hàm cụ thể của từng vật quyền cụ thể.

***Nhiệm vụ nghiên cứu:**

- Nghiên cứu khái quát chung về vật quyền, nghiên cứu những đặc tính, sự hình thành về các vật quyền.
 - Tìm ra được mối liên hệ chung của nhóm các vật quyền.
 - Nghiên cứu những vướng mắc, bất cập trong các quy định của pháp luật dân sự về các quyền năng cụ thể trong hệ thống vật quyền.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của luận án

***Đối tượng nghiên cứu:**

- Nghiên cứu các quy định của pháp luật dân sự nước ta hiện nay về các vật quyền và thực tiễn thực thi các quy định pháp luật này trong thực tiễn, chủ yếu là các quy định trong BLDS 2005 và BLDS 2015.

- Nghiên cứu các quy định về vật quyền trong luật pháp hiện hành của một số quốc gia trên thế giới, đồng thời nghiên cứu về các quy định về vật quyền trong pháp luật La Mã thời kỳ cổ đại để tìm hiểu quy định chung về các vật quyền, rút ra điểm cần nghiên cứu tiếp thu và vận dụng.

- Nghiên cứu các quy định về vật quyền trong các Bộ luật dân sự được áp dụng trên lãnh thổ nước ta từ những thời kỳ trước đây.

***Phạm vi nghiên cứu:**

- Nghiên cứu các quy định của pháp luật dân sự Việt Nam từ khi có Bộ luật dân sự áp dụng ở nước ta và các văn bản hướng dẫn liên quan.

- Nghiên cứu thực tiễn thực thi các quy định của BLDS 2005 và những vướng mắc, bất cập khi thi hành Bộ luật này.

- Nghiên cứu các quy định của BLDS 2015 về những nội dung có liên quan đến chế định vật quyền.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu của luận án

Luận án đã sử dụng các phương pháp nghiên cứu sau:

- Phương pháp tổng hợp, phân tích, khái quát hoá
- Phương pháp đối chiếu, so sánh
- Phương pháp lấy ý kiến chuyên gia
- Phương pháp biện chứng lịch sử

Thứ năm, cần phải bổ sung quy định và hoàn thiện khung pháp luật về đăng ký quyền địa dịch.

Thứ sáu, pháp luật cần có quy định bổ sung về các loại địa dịch.

5.2.6. Về các vật quyền bảo đảm

Thứ nhất, về lý luận về vật quyền bảo đảm

Vật quyền bảo đảm chưa được ghi nhận trong BLDS 2015. Quyền của người nhận cầm cố, thế chấp cần được ghi nhận là vật quyền, theo đó, cho phép những người này tác động trực tiếp đến tài sản khi mà người có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ của mình. Về mặt lý luận, cần nhìn nhận vật quyền bảo đảm dưới quan niệm là một quyền đối vật.

Cần có nghiên cứu đi sâu làm rõ các vấn đề cơ bản như khái niệm vật quyền bảo đảm, quyền nào là vật quyền bảo đảm, chỉ ra nội hàm của từng quyền cụ thể, làm rõ căn cứ xác lập, căn cứ chấm dứt, thời điểm có hiệu lực của vật quyền bảo đảm.

Thứ hai, về quyền của các bên

Khi nhìn nhận dưới góc độ là vật quyền bảo đảm thì pháp luật cần phải tạo điều kiện thuận tiện nhất cho bên nhận bảo đảm tác động trực tiếp, tức thì đến tài sản để bảo đảm cho quyền lợi của mình khi mà bên bảo đảm không thực hiện nghĩa vụ, thực hiện không đúng hoặc không đầy đủ nghĩa vụ. Đồng thời, pháp luật phải tạo điều kiện thuận tiện nhất cho bên nhận bảo đảm có quyền đeo đuổi tài sản khi mà tài sản được luân chuyển cho bên thứ ba.

Thứ ba, về đăng ký vật quyền bảo đảm

Trong khung cảnh pháp luật thực định của nước ta hiện nay, cần phải ban hành những quy định bổ sung về pháp luật đăng ký các giao dịch bảo đảm, cơ chế công khai giao dịch bảo đảm, quy định thủ tục, trình tự thực hiện giao dịch bảo đảm...thì mới có thể thực hiện tốt vật quyền bảo đảm.

5.3. Các kiến nghị liên quan đến thực thi quy định về vật quyền

Để thực thi tốt các quy định của BLDS 2015 thì cần thiết phải đặt ra việc bổ sung các quy định, văn bản pháp luật nhằm hướng dẫn và cụ thể hoá các điều luật trong BLDS. Để thực hiện thực thi có hiệu quả những nội dung mới được quy định trong BLDS 2015 về vật quyền cần phải thực hiện tốt công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật đến các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

Thứ tư, về quyền của người hưởng dụng

Về mặt lý luận, quyền hưởng dụng là quyền đối với tài sản chứ không phải là tài sản. Vậy, việc cho thuê quyền hưởng dụng là không phù hợp, cũng giống như là việc “cho thuê” quyền sở hữu là điều không xảy ra về mặt lý luận pháp lý. Do vậy, kiến nghị ở đây đưa ra là cần sửa đổi bổ sung quy định tại Khoản 1 Điều 260 và Khoản 3 Điều 261 BLDS 2015 theo hướng là: “*Người hưởng dụng có quyền cho thuê tài sản mà mình được hưởng dụng trong thời hạn quy định tại....*”, và “*Người hưởng dụng có quyền cho thuê tài sản được hưởng dụng*”.

5.2.4. Về quyền bề mặt

Thứ nhất, về định hướng kiến nghị chung

Về mặt lý luận, tác giả đưa ra đề xuất Nhà nước cần ban hành các văn bản hướng dẫn làm rõ vai trò của hai quyền năng là quyền sử dụng đất và quyền bề mặt, mối liên hệ giữa quyền sử dụng đất và quyền bề mặt như thế nào.

Thứ hai, kiến nghị về quy định đối với quyền bề mặt trong BLDS 2015:

Một là, cần bổ sung quy định về đăng ký quyền bề mặt.

Hai là, cần bổ sung các quy định về việc tính toán chi phí chuyển giao quyền bề mặt.

Ba là, cần bổ sung quy định về sự ràng buộc trách nhiệm của các chủ thể có quyền bề mặt nêu nhìn nhận quyền bề mặt theo chiều lát cắt thẳng đứng.

Bốn là, cần phải bổ sung quy định để đảm bảo hơn cho quyền lợi của người sở hữu quyền sử dụng đất trong trường hợp cấp quyền bề mặt.

Năm là, cần sửa đổi về cấu trúc của chế định quyền bề mặt cho phù hợp hơn.

5.2.5. Về quyền địa dịch

Thứ nhất, về sử dụng thuật ngữ pháp lý

BLDS 2015 sử dụng thuật ngữ “quyền đối với bất động sản liền kề” cho thấy còn nhiều điểm chưa hợp lý so với nội hàm của quyền này như đã phân tích ở các phần nghiên cứu trên. Do vậy, kiến nghị đưa ra là nên thay thế thuật ngữ “quyền đối với bất động sản liền kề” bằng thuật ngữ “quyền địa dịch” để phù hợp hơn với nội hàm của quyền này.

Thứ hai, cần bổ sung thêm quy định về nguyên tắc xác định bất động sản chịu địa dịch.

Thứ ba, pháp luật cần được bổ sung về phạm vi quyền địa dịch

Thứ tư, cần bổ sung quy định về mức đền bù cho chủ thể chịu quyền.

6. Những đóng góp mới của luận án

Thứ nhất, Luận án xây dựng được những nội dung cơ bản lý luận về vật quyền, góp phần tạo ra cơ sở pháp lý để có thể vận dụng vào việc xây dựng các quy định của pháp luật thực định về các vật quyền.

Thứ hai, Luận án xây dựng được khái niệm vật quyền, khái niệm hệ thống vật quyền, các nguyên tắc chung của vật quyền, các đặc điểm pháp lý của vật quyền.

Thứ ba, Luận án làm rõ được mối liên hệ của các vật quyền trong hệ thống vật quyền đồng thời làm rõ được vị trí, vai trò quan trọng của quyền sở hữu trong hệ thống vật quyền.

Thứ tư, Luận án chỉ rõ được vị trí của các vật quyền thông qua việc phân loại vật quyền dựa trên những tiêu chí cụ thể.

Thứ năm, Luận án làm rõ được nội hàm các vật quyền cụ thể như nội hàm quyền sở hữu, quyền bề mặt, quyền hưởng dụng, quyền địa dịch.

Thứ sáu, Luận án luận giải được một số quyền không nên được coi là vật quyền dựa trên các đặc điểm pháp lý chung của vật quyền.

Thứ bảy, Luận án đưa ra được khái niệm về vật quyền bảo đảm, đặc điểm chung của vật quyền bảo đảm, từ đó tạo ra cơ sở để kiến nghị sửa đổi, bổ sung quy định về vật quyền bảo đảm vào trong Bộ luật dân sự.

Thứ tám, từ việc nghiên cứu lý luận và quy định pháp luật về vật quyền, nghiên cứu sinh đưa ra được những kiến nghị nhằm sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện quy định của pháp luật dân sự liên quan đến quyền sở hữu, quyền hưởng dụng, quyền bề mặt, quyền địa dịch và vật quyền bảo đảm.

7. Ý nghĩa lý luận và ý nghĩa thực tiễn của luận án

Xây dựng được lý luận chung về hệ thống vật quyền trong pháp luật dân sự; Trên cơ sở xây dựng được khái niệm, đặc điểm và nội hàm cụ thể của từng loại vật quyền từ đó góp phần vào thực tiễn xây dựng pháp luật, góp phần hoàn thiện quy định về các vật quyền; Góp phần sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện pháp luật dân sự và BLDS 2005; Luận án còn là tài liệu cho việc giảng dạy, nghiên cứu của các nhà khoa học, làm tài liệu tham khảo cho những người làm công tác thực tiễn, sinh viên chuyên ngành luật...

8. Kết cấu của luận án

Ngoài phần mở đầu, phần kết luận, nội dung luận án bao gồm:

Phần Tóm lược tổng quan tình hình nghiên cứu

Chương 1. Lý luận chung về vật quyền

Chương 2. Quyền sở hữu – Vật quyền gốc trong hệ thống các vật quyền

Chương 3. Các vật quyền khai thác lợi ích từ tài sản của người khác

Chương 4. Các Vật quyền bảo đảm

Chương 5. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật về vật quyền

PHẦN TÓM LƯỢC TỔNG QUAN VỀ TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU

1. Đánh giá về các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài Luận án

1.1. Đánh giá các công trình nghiên cứu liên quan đến những vấn đề chung về vật quyền

Các công trình nghiên cứu về lý luận của vật quyền nêu trên mới chỉ bước đầu khái quát tiếp cận về khái niệm vật quyền, bước đầu làm rõ tính chất, nguyên tắc của vật quyền, đưa ra các loại vật quyền nhưng chưa thật sự đưa ra được khái niệm khái quát về vật quyền, chưa nghiên cứu làm rõ được hệ thống các nguyên tắc của vật quyền, chưa đưa ra cách thức phân loại các vật quyền theo tiêu chí phù hợp nhất, còn nhiều quan điểm khác nhau về việc phân định các loại vật quyền, chưa tìm ra được mối liên hệ cụ thể giữa các vật quyền với nhau.

1.2. Đánh giá các công trình liên quan đến quyền sở hữu

1.2.1. Khái niệm quyền sở hữu

Các công trình đã nghiên cứu chỉ mới nghiên cứu thuần túy về quyền sở hữu dưới góc độ là quyền năng của một chủ thể nhất định đối với tài sản nhưng chưa có nghiên cứu nào thể hiện được mối liên hệ giữa quyền sở hữu này với các vật quyền khác, chưa có công trình nào nghiên cứu để đưa ra xác định được vị trí của quyền sở hữu trong hệ thống các vật quyền trong pháp luật dân sự.

1.2.2. Nội dung, đặc điểm, căn cứ xác lập quyền sở hữu

Về nội dung quyền sở hữu được nhiều công trình nghiên cứu và chỉ ra nội hàm cụ thể của quyền này gồm ba quyền năng là quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt. Các công trình đã nghiên cứu chủ yếu nhìn nhận quyền sở hữu dưới góc độ nội hàm gồm ba quyền năng mà chưa nhìn nhận quyền sở hữu dưới góc độ rộng hơn hoặc dưới góc độ là vật quyền mạnh nhất.

1.3. Đánh giá các công trình liên quan đến quyền hưởng dụng

1.3.1. Khái niệm quyền hưởng dụng

Các nghiên cứu trên mới chỉ dừng lại ở góc độ nêu lên quyền các quyền năng hàm chứa trong nội dung của quyền dụng ích cá nhân (servitus cá nhân). Các công trình nghiên cứu cũng mới nêu khái quát về cách thức mà pháp luật La Mã quy định về quyền hưởng dụng mà chưa là rõ được quyền này trong thực tiễn xây dựng pháp luật dân sự ở Việt Nam.

1.3.2. Nội dung, đặc điểm, căn cứ xác lập quyền hưởng dụng

Các công trình trên đều chưa nêu được lên những đặc điểm đặc trưng của quyền hưởng dụng. Các công trình nghiên cứu trên chưa thống

tiêu huỷ tài sản. Do vậy, cần sửa đổi bổ sung quy định về quyền định đoạt để làm rõ được bản chất của quyền này thể hiện thông qua việc định đoạt về mặt pháp lý và định đoạt về mặt thực tế đối với tài sản của chủ sở hữu.

Thứ ba, về vị trí của quyền sở hữu trong hệ thống vật quyền

Trong BLDS cần thiết phải quy định về chế định quyền sở hữu như là một vật quyền đặc trưng, quan trọng nhất, với ý nghĩa là vật quyền gốc để từ đó có thể phái sinh ra các vật quyền khác. Đồng thời, BLDS cũng cần làm rõ mối liên hệ mang tính chất tương quan và hữu cơ giữa quyền sở hữu đối với các vật quyền khác.

5.2.3. Về quyền hưởng dụng

Thứ nhất, về khái niệm quyền hưởng dụng

Từ những phân tích trong các phần đã nêu trên, cần phải quy định quyền hưởng dụng với một khái niệm pháp lý phù hợp, tránh việc hiểu nhầm lẫn về nội hàm quyền hưởng dụng với nội hàm của quyền sử dụng. Giải pháp có thể đưa ra là thay đổi tên gọi “Quyền sử dụng” trong BLDS 2015 bằng tên gọi “Quyền dùng tài sản” và không sử dụng khái niệm “Quyền sử dụng” nữa để tránh nhầm lẫn. “Quyền dùng tài sản” sẽ là một nội hàm nằm trong “Quyền hưởng dụng”, tức là khi chủ thể có “Quyền dùng tài sản” thì chủ thể đó có thể thực hiện việc khai thác công dụng của tài sản đó ở góc độ phục vụ cho công việc, cuộc sống sinh hoạt hàng ngày mà không thể khai thác hoa lợi, lợi tức từ tài sản này được.

Thứ hai, về đối tượng của quyền hưởng dụng

Pháp luật dân sự Việt Nam cần sửa đổi, bổ sung các quy định liên quan đến đối tượng của quyền hưởng dụng. Về mặt lý luận như đã phân tích ở các phần trên, đối tượng của quyền hưởng dụng phải là “vật không tiêu hao”. Do vậy, cần bổ sung điều luật để thể hiện rõ nội dung này. Còn vật tiêu hao, vật hao mòn dần trong quá trình sử dụng (quần áo, giường tủ...) thì có thể trở thành đối tượng của quyền hưởng dụng không?. Nếu đưa những tài sản này là đối tượng của quyền hưởng dụng thì BLDS 2015 cần được sửa đổi, bổ sung các điều luật mang tính chất ngoại lệ cho phù hợp.

Thứ ba, về căn cứ xác lập quyền hưởng dụng

Cần thiết phải bổ sung quy định về xác lập quyền hưởng dụng theo quy định của pháp luật vì thực tế hiện nay chưa có những quy định của pháp luật cụ thể nào cho phép người nào đó được quyền hưởng dụng tài sản.

Cần làm rõ quy định về xác lập quyền hưởng dụng góc độ như có thể nhiều chủ thể cùng được xác lập quyền hưởng dụng trên cùng một tài sản hay không.

Bên cạnh đó, quy định thời hạn hưởng dụng là tối đa không quá cuộc đời người hưởng dụng đầu tiên thì cũng sẽ có những bất cập nhất định.

Chương 5 – KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ VẬT QUYỀN

5.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về vật quyền

Nghiên cứu sinh làm rõ định hướng hoàn thiện về vật quyền: hoàn thiện hệ thống các vật quyền dựa trên cơ sở lý luận về vật quyền, thấy được sự tồn tại khách quan của các vật quyền trong đời sống dân sự; hoàn thiện các vật quyền dựa trên mối liên hệ hữu cơ giữa các vật quyền, trong đó nổi bật vai trò của quyền sở hữu là vật quyền gốc để làm phát sinh các vật quyền khác; hoàn thiện hệ thống các vật quyền trên cơ sở mọi tài sản của xã hội được khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả; hoàn thiện hệ thống vật quyền trên cơ sở phù hợp với các chế định khác trong bộ luật dân sự; hoàn thiện hệ thống vật quyền trên cơ sở lợi ích kinh tế mà các quyền này tạo ra trong đời sống dân sự.

5.2. Các kiến nghị cụ thể liên quan đến các vật quyền

5.2.1. Về lý luận vật quyền

Kết quả nghiên cứu của Luận án đã chỉ rõ, vật quyền phải được bảo đảm các đặc điểm như tính đối vật, tính tuyệt đối và tính đeo đuổi và cần phải tuân thủ các nguyên tắc của vật quyền như nguyên tắc luật định, nguyên tắc công khai, nguyên tắc tin cậy. Đồng thời, khi xây dựng hệ thống vật quyền trong pháp luật dân sự cần phải xây dựng quyền sở hữu ở vai trò, vị trí trung tâm trong hệ thống vật quyền, có mối liên hệ cụ thể với các vật quyền khác.

5.2.2. Về quyền sở hữu

Thứ nhất, về nội dung quyền sở hữu

Về quy định về nội hàm quyền sở hữu trong BLDS 2015 có thể quy định sửa đổi lại theo hai hướng sau:

Một là, có thể thay đổi quy định nội hàm của quyền sở hữu từ góc độ bao gồm ba quyền năng là quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản thành nội hàm quyền sở hữu bao gồm hai quyền năng là quyền hưởng dụng và quyền định đoạt.

Hai là, có thể quy định quyền sở hữu với nội hàm rộng lớn, cho phép chủ sở hữu thực hiện mọi ý chí, hành vi tác động lên tài sản của mình nhưng với điều kiện là việc tác động đó không làm ảnh hưởng đến lợi ích của người khác, không làm ảnh hưởng đến lợi ích chung của toàn xã hội.

Thứ hai, về quyền định đoạt của chủ sở hữu

Quyền định đoạt của chủ sở hữu được nhìn nhận dưới hai góc độ là định đoạt về mặt pháp lý (tức là chuyển giao quyền sở hữu và từ bỏ quyền sở hữu) cần được tách biệt với việc định đoạt về mặt thực tế (tức là tiêu hủy tài sản). Việc định đoạt về mặt thực tế tức là chủ sở hữu thực hiện hành vi

nhất được về nội hàm quyền hưởng dụng, căn cứ xác lập quyền này và cũng chưa có nhiều công trình đề cập đến thực tiễn xác lập quyền hưởng dụng.

1.4. Đánh giá các công trình liên quan đến quyền bề mặt

1.4.1. Khái niệm quyền bề mặt

Các công trình nghiên cứu trên đã đề cập đến quyền bề mặt dưới nhiều góc độ. Có những công trình đã đưa ra quan điểm về khái niệm quyền bề mặt, về đối tượng tác động của quyền, về các cách thức khác nhau quy định về quyền bề mặt. Tuy nhiên, các tác giả nghiên cứu cũng chưa thống nhất được với nhau về đối tượng tác động của quyền bề mặt.

1.4.2. Nội dung, đặc điểm, căn cứ xác lập quyền bề mặt

Các tác giả nghiên cứu đã đưa ra nhiều quan điểm khác nhau về quyền bề mặt, nêu lên được những đặc điểm của quyền này. Tuy nhiên, các công trình vẫn chưa có quan điểm thống nhất về đối tượng tác động của quyền, chưa thống nhất được nội dung của quyền này, chưa làm rõ được mối liên hệ giữa quyền hưởng dụng với các vật quyền khác.

1.5. Đánh giá các công trình liên quan đến quyền địa dịch

1.5.1. Khái niệm quyền địa dịch

Các công trình nêu trên đã nghiên cứu quyền địa dịch dưới nhiều tên gọi khác nhau như quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề, quyền và nghĩa vụ láng giềng... Tuy nhiên, các công trình trên chưa có công trình nào nêu cụ thể khái niệm khái quát về quyền địa dịch, chưa nêu rõ bản chất của quyền này mang tính chất của vật quyền như thế nào.

1.5.2. Nội dung, đặc điểm, căn cứ xác lập quyền địa dịch

Các công trình trên đã nghiên cứu nhiều khía cạnh khác nhau về quyền địa dịch nhưng chưa nhìn nhận cụ thể về nội hàm của quyền địa dịch, chưa làm rõ quyền địa dịch thể hiện mối quan hệ giữa các chủ sở hữu các bất động sản liền kề hay là sự phiền lụy bởi các bất động sản liền kề với nhau. Các công trình còn có nhiều quan điểm khác nhau, chưa thống nhất về tên gọi của quyền, chưa làm rõ đặc điểm của quyền này, chưa làm rõ được mối liên hệ cụ thể với quyền sở hữu đất.

1.6. Đánh giá các công trình liên quan đến vật quyền bảo đảm

Các công trình nghiên cứu về vật quyền bảo đảm đã có những nghiên cứu ở mức sơ khai về mặt lý luận đồng thời cũng đánh giá về quy định của pháp luật và những bất cập trong thực tiễn thực thi pháp luật.

Về mặt lý luận về vật quyền bảo đảm chưa được các công trình nghiên cứu một cách cụ thể, chỉ mới có một vài công trình đề cập đến một cách khái quát. Các vật quyền bảo đảm chưa được nghiên cứu từ khái niệm, nội dung quyền, đặc điểm, căn cứ xác lập các quyền này, mối liên hệ cụ thể với quyền của chủ sở hữu tài sản cũng chưa được đề cập, đi sâu nghiên cứu.

2. Câu hỏi nghiên cứu, giả thiết nghiên cứu và định hướng nghiên cứu của luận án

2.1. Các câu hỏi nghiên cứu và giả thiết nghiên cứu

Câu hỏi nghiên cứu chủ yếu của luận án:

Có tồn tại các vật quyền trong pháp luật dân sự có mối liên hệ nội tại với nhau để hình thành nên một hệ thống các vật quyền hay không?

Cần phải làm rõ các vấn đề lý luận chung về vật quyền như khái niệm, đặc điểm, nội dung của các vật quyền cụ thể là gì?

Giả thiết nghiên cứu của Luận án:

- BLDS Việt Nam đã có quy định về các quyền đối vật, nhưng thực tế sự ghi nhận này còn chưa đầy đủ về số lượng quyền, chưa dựa trên những nền tảng lý luận vững chắc để thể chế hoá các quyền này vào trong pháp luật dân sự.

- Những vấn đề lý luận cơ bản về vật quyền cần phải nghiên cứu làm rõ như khái niệm, đặc điểm, nguyên tắc, phân loại, mối liên hệ của các vật quyền... để làm rõ được về mặt lý luận cũng như tạo cơ sở để thể chế hoá vào các quy định pháp luật.

Trên cơ sở đã nêu, Luận án đi sâu làm rõ về mặt lý luận chung như sau:

- Làm rõ những vấn đề lý luận về vật quyền như khái niệm, đặc điểm, nguyên tắc, phân loại, mối liên hệ giữa các vật quyền.

- Làm rõ khái niệm, nội hàm, đặc điểm, căn cứ xác lập của các vật quyền cụ thể trong hệ thống vật quyền.

- Nghiên cứu một số bất cập về quy định liên quan đến vật quyền và vướng mắc trong thực thi các vật quyền trong thực tiễn.

- Kiến nghị hoàn thiện về mặt lý luận về vật quyền và kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật dân sự.

2.2. Những định hướng nghiên cứu mới của luận án:

Về lý luận vật quyền:

Luận án nghiên cứu về sự tồn tại khách quan của các vật quyền trong pháp luật dân sự, làm rõ lý do cần thiết để xây dựng hệ thống vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam. Luận án nghiên cứu, làm rõ khái niệm về vật quyền, hệ thống các vật quyền, nghiên cứu về những đặc điểm pháp lý cơ bản của vật quyền, nghiên cứu, làm rõ những nguyên tắc của các vật quyền, làm rõ được mối liên hệ giữa các vật quyền với nhau trong tổng thể hệ thống các vật quyền.

Về quyền sở hữu:

Luận án nghiên cứu nhằm chỉ rõ vị trí của quyền sở hữu trong hệ thống các vật quyền, làm rõ nội dung quyền sở hữu, đặc điểm pháp lý của quyền sở hữu, làm rõ mối quan hệ giữa quyền sở hữu với các vật quyền

4.2. Khái niệm và đặc điểm vật quyền bảo đảm

4.2.1. Khái niệm vật quyền bảo đảm

Có thể hiểu vật quyền bảo đảm là các quyền cho phép bên nhận bảo đảm tác động lên tài sản bảo đảm trực tiếp và nhanh chóng khi mà bên bảo đảm không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ của mình. Vật quyền bảo đảm cho phép bên bảo đảm có quyền trực tiếp tác động lên tài sản đồng thời cho phép bên nhận bảo đảm có quyền đeo đuổi và quyền ưu tiên trong xử lý tài sản để bảo đảm nghĩa vụ của bên bảo đảm.

4.2.2. Đặc điểm của vật quyền bảo đảm

Một là, vật quyền bảo đảm phải được quy định trong văn bản luật.

Hai là, vật quyền bảo đảm có đặc tính đeo đuổi (quyền đeo đuổi), cho phép chủ thể thực hiện quyền của mình đối với tài sản ngay cả khi tài sản đó đang thuộc sự chiếm hữu của chủ thể khác.

Ba là, vật quyền bảo đảm có đặc tính ưu tiên (quyền ưu tiên), cho phép người có quyền thực hiện quyền của mình đối với tài sản bảo đảm trước các chủ thể khác đã xác lập vật quyền sau mình.

Bốn là, vật quyền bảo đảm cho phép người có quyền chống lại các chủ thể khác có liên quan đến tài sản bảo đảm (quyền đối kháng).

4.3. Căn cứ xác lập vật quyền bảo đảm

Để xác lập vật quyền bảo đảm thông thường được thực hiện dưới hình thức văn bản. Đối với vật quyền bảo đảm pháp định thì cơ sở hình thành nên chúng là theo quy định của pháp luật.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 4

Kết quả nghiên cứu cũng chỉ ra được khái niệm chung về vật quyền bảo đảm, các đặc điểm pháp lý của vật quyền bảo đảm. Từ những vấn đề lý luận trên để có thể kiến nghị về việc xây dựng quy định về vật quyền bảo đảm, còn những biện pháp bảo đảm nhưng mang tính trái quyền thì chỉ nên quy định nằm trong nhóm biện pháp bảo đảm nghĩa vụ mà không xếp vào nhóm các vật quyền bảo đảm.

Qua nghiên cứu tác giả cũng làm rõ vật quyền bảo đảm cần được ghi nhận trong pháp luật và căn cứ hình thành vật quyền bảo đảm dựa trên lý thuyết chung về vật quyền ước định, tức là vật quyền được phát sinh từ một hợp đồng cụ thể hay là vật quyền được phát sinh từ một trái quyền. Đồng thời tác giả cũng chỉ rõ rằng, để bảo đảm cho việc thực hiện tốt các vật quyền bảo đảm thì cần thiết phải xây dựng và hoàn thiện được hệ thống đăng ký giao dịch bảo đảm.

Chương 4 – CÁC VẬT QUYỀN BẢO ĐẢM

4.1. Khái lược chung về vật quyền bảo đảm

4.1.1. Một số quan niệm về vật quyền bảo đảm

Dựa vào tiêu chí phân loại dựa vào thời điểm xuất hiện các vật quyền thì có thể phân loại thành vật quyền gốc (quyền sở hữu) và các vật quyền phái sinh. Trong nhóm các vật quyền phái sinh có bao gồm nhóm các vật quyền khai thác lợi ích từ tài sản của người khác và nhóm các vật quyền bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Các vật quyền bảo đảm thực hiện nghĩa vụ có tác dụng tạo ra sự an toàn cho người có quyền trong quá trình tham gia vào một quan hệ nghĩa vụ nhất định.

Pháp luật dân sự hiện hành của Việt Nam không có quy định về nhóm vật quyền bảo đảm. Trong BLDS 2015 có quy định tại Điều 292 về các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bao gồm: Cầm cố tài sản; Thế chấp tài sản; Đặt cọc; Ký cược; Ký quỹ; Bảo lưu quyền sở hữu; Bảo lãnh; Tín chấp; Cầm giữ tài sản. Như vậy, các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ được xếp trong Phân nghĩa vụ và hợp đồng trong BLDS 2015. Việc sắp xếp như trên cho thấy pháp luật dân sự Việt Nam mới nhìn nhận các biện pháp trên dưới góc độ là trái quyền và cho phép các biện pháp này được sử dụng trong quan hệ hợp đồng nhằm mục đích bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng đó một cách hữu hiệu nhất.

Nếu nhìn nhận dưới góc độ là một loại vật quyền bảo đảm, các biện pháp bảo đảm như cầm cố, thế chấp có thể sẽ hữu hiệu hơn trong việc bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ và có thể là cách tiếp cận này sẽ phù hợp hơn trong xã hội dân sự phát triển.

4.1.2. Quan niệm về vật quyền bảo đảm theo quy định của pháp luật dân sự Việt Nam

Trong quá trình thực thi pháp luật dân sự Việt Nam, các biện pháp bảo đảm được nhìn nhận dưới góc độ vừa có yếu tố vật quyền, vừa có yếu tố trái quyền.

Vì sao cần phải quy định về vật quyền bảo đảm trong pháp luật dân sự Việt Nam? Đối với bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong luật thực định Việt Nam có những vấn đề cần luận bàn cụ thể sau:

Một là, trong luật thực định Việt Nam khi xây dựng biện pháp bảo đảm không dựa trên nền tảng của lý thuyết vật quyền.

Hai là, người nhận bảo đảm chưa thực sự được bảo đảm hoàn hảo trong việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ.

Ba là, trong trường hợp người bảo đảm không chịu hợp tác để xử lý tài sản thì xảy ra bế tắc và chưa có hướng giải quyết phù hợp.

khác, làm rõ căn cứ xác lập quyền sở hữu trong mối liên hệ với thực tiễn xác lập quyền này.

Về quyền hưởng dụng:

Luận án đi sâu nghiên cứu nhằm chỉ ra khái niệm, nội hàm quyền hưởng dụng, làm rõ đặc trưng của quyền hưởng dụng, đưa ra và phân tích các căn cứ xác lập trong mối liên hệ với thực tiễn xác lập quyền hưởng dụng, tìm hiểu mối liên hệ giữa quyền hưởng dụng với quyền sở hữu và các vật quyền khác.

Về quyền bề mặt:

Luận án tiếp tục làm rõ hơn nữa về khái niệm quyền bề mặt, đặc điểm pháp lý của quyền này, chỉ rõ đối tượng tác động của quyền này, nêu rõ vị trí của quyền bề mặt trong mối liên hệ giữa quyền bề mặt với quyền sở hữu của chủ sở hữu bất động sản, làm rõ căn cứ xác lập quyền bề mặt trong mối liên hệ với thực tiễn xác lập quyền này.

Về quyền địa dịch:

Luận án nghiên cứu bản chất của quyền địa dịch, khái niệm của quyền địa dịch, làm rõ đặc điểm pháp lý của quyền địa dịch, phân loại quyền địa dịch, làm rõ mối liên hệ của quyền này với quyền sở hữu và các vật quyền khác, tiếp tục nghiên cứu về căn cứ xác lập quyền địa dịch liên hệ với thực tiễn xác lập quyền này.

Về các vật quyền bảo đảm:

Luận án nghiên cứu về những cơ sở lý luận về vật quyền bảo đảm, chỉ ra những đặc tính của vật quyền bảo đảm, làm rõ khái niệm, nội hàm các vật quyền cầm cố, thế chấp, cầm giữ tài sản dưới góc độ là một vật quyền, làm rõ mối liên hệ giữa các vật quyền bảo đảm với quyền sở hữu của chủ sở hữu tài sản, làm rõ các căn cứ xác lập các vật quyền này trong mối liên hệ với thực tiễn xác lập các quyền này.

Kết quả nghiên cứu:

Luận án thực hiện được các mục tiêu nghiên cứu như đã nêu trên. Từ đó, Luận án đưa ra những kiến nghị về việc hoàn thiện cơ sở lý luận về hệ thống vật quyền, kiến nghị hoàn thiện về việc quy định các vật quyền cụ thể, kiến nghị sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện các quy định pháp luật hiện hành, tạo cơ sở cho các nghiên cứu sâu hơn về lý luận về vật quyền cũng như nghiên cứu sâu hơn về các vật quyền cụ thể, phục vụ công tác nghiên cứu và giảng dạy cho các cơ sở đào tạo luật.

Chương 1 - LÝ LUẬN CHUNG VỀ VẬT QUYỀN

1.1. Khái lược một số vấn đề về vật quyền

1.1.1. Khái niệm về vật quyền

Từ những lập luận đã phân tích, theo quan điểm của nghiên cứu sinh, khái niệm “*vật quyền*” cần được hiểu theo nghĩa rộng, *vật quyền là những quyền phải có đầy đủ những đặc tính như tính đối vật, tính tuyệt đối, tính đeo đuổi và có nội hàm được biểu hiện là quyền của một chủ thể bằng hành vi của mình tác động trực tiếp lên tài sản nhằm thoả mãn những nhu cầu, lợi ích của mình.*

Hệ thống vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam là tập hợp các vật quyền trong pháp luật dân sự và có mối liên hệ hữu cơ với nhau. Theo quan điểm của nghiên cứu sinh, hệ thống vật quyền có tính mở, bởi lẽ, hệ thống pháp luật dân sự ở mỗi nước trên thế giới có sự ghi nhận khác nhau về các loại vật quyền trong pháp luật dân sự. Nhìn chung, phần lớn pháp luật dân sự các nước trên thế giới đều ghi nhận các vật quyền điển hình như quyền sở hữu, quyền hưởng dụng, quyền bề mặt, quyền địa dịch và các vật quyền bảo đảm.

1.1.2. Quy định về vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam

Trong phần này, nghiên cứu sinh tìm hiểu về các quy định về vật quyền đã được quy định trong các Bộ Dân luật được áp dụng trên lãnh thổ nước ta từ khi thực dân Pháp tiến hành xâm lược và đô hộ nước ta cho đến nay.

1.1.3. Luận giải nguyên nhân không sử dụng thuật ngữ “*vật quyền*” trong Bộ luật dân sự Việt Nam 2015

Có một số luận điểm cho rằng không nên sử dụng thuật ngữ “*vật quyền*” trong BLDS 2015. Tuy nhiên, nghiên cứu sinh đã luận giải những nguyên nhân dẫn đến việc không sử dụng thuật ngữ vật quyền. Trên cơ sở đó, nghiên cứu sinh luận giải việc sử dụng thuật ngữ “*vật quyền*” vẫn phù hợp và có những giá trị nhất định.

1.1.4. Sự cần thiết của việc áp dụng lý thuyết vật quyền trong luật dân sự Việt Nam

Luận án đã làm rõ sự cần thiết của việc áp dụng lý thuyết vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam về mặt lý luận chung, về ý nghĩa pháp lý cũng như ý nghĩa về mặt kinh tế.

1.2. Những đặc điểm pháp lý của vật quyền

Thứ nhất, tính đối vật (quyền chi phối trực tiếp với vật)

Thứ hai, tính tuyệt đối (có hiệu lực đối với tất cả mọi người)

Thứ ba, tính không xác định thời hạn cụ thể của vật quyền

Thứ tư, tính đeo đuổi vật

xác lập và yêu cầu thực hiện quyền đối với bất động sản liền kề (quyền địa dịch) trong thực tiễn nảy sinh rất nhiều tình huống đa dạng và phức tạp, đòi hỏi việc vận dụng pháp luật phải uyển chuyển, phù hợp với từng tình huống cụ thể.

3.4.5. Đăng ký quyền địa dịch và công khai quyền địa dịch

Việc đăng ký quyền địa dịch rất quan trọng và góp phần bảo đảm cho việc sử dụng ổn định đối với bất động sản. Việc công bố công khai về quyền địa dịch cần được thực hiện nhanh chóng và tạo điều kiện thuận lợi nhất cho người dân tiếp cận đối với các thông tin liên quan đến quyền địa dịch. Theo quan điểm của nghiên cứu sinh, cần phải tạo thành một kho dữ liệu số đối với việc đăng ký quyền sử dụng đất, ghi nhận đầy đủ về quyền địa dịch của người được hưởng quyền.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Như vậy, với nội dung nghiên cứu ở chương 3, tác giả đã làm rõ nhiều nội dung liên quan đến các vật quyền được thực hiện trên tài sản của người khác. Đối với quyền hưởng dụng: tác giả đã làm rõ được khái niệm của quyền hưởng dụng, nội hàm cụ thể của quyền này, các quan điểm pháp luật của các nước khác nhau về quyền này như Pháp, Philipines, pháp luật La Mã... Đối với quyền bề mặt: Kết quả nghiên cứu chỉ rõ được các quan niệm khác nhau về quyền bề mặt, các nguyên tắc xác lập quyền, phạm vi của quyền bề mặt.

Đối với quyền địa dịch: Nội dung nghiên cứu đã làm rõ về khái niệm chung của quyền bề mặt, luận giải về việc sử dụng tên quyền này trong pháp luật dân sự Việt Nam, đưa ra cách hiểu chính xác nhất về quyền địa dịch. Nghiên cứu cũng chỉ rõ được nội dung và đặc điểm của quyền địa dịch, nêu lên được các cách thức phân loại quyền địa dịch, đưa ra các căn cứ xác lập về quyền địa dịch đồng thời nêu lên một số ví dụ thực tiễn về xác lập quyền địa dịch trong thực tiễn thi hành pháp luật dân sự thời gian qua. Đồng thời, tác giả còn làm rõ những nội dung liên quan đến việc đăng ký và công khai đối với quyền địa dịch.

3.4.2.1. Nội dung của quyền địa dịch

Nội dung của quyền địa dịch gắn liền với việc sử dụng đất, bất động sản chịu hưởng quyền. Nội dung quyền địa dịch được thể hiện thông qua các quyền sau :

Một là, quyền về lối đi qua bất động sản liền kề.

Hai là, quyền về tưới nước và tiêu nước trong canh tác.

Ba là, quyền được cấp, thoát nước qua bất động sản liền kề.

Bốn là, quyền mắc đường dây tải điện, thông tin liên lạc.

3.4.2.2. Đặc điểm quyền địa dịch

Quyền địa dịch còn có những đặc điểm riêng như sau:

Thứ nhất, trong quan hệ địa dịch phải có hai bất động sản đó là bất động sản hưởng quyền và bất động sản chịu quyền.

Thứ hai, gánh nặng địa dịch sẽ đặt ra cho bất động sản chịu quyền trong thời gian dài để phục vụ cho việc sử dụng bất động sản hưởng quyền.

Thứ ba, hai bất động sản phải được nằm liền kề nhau hay nói cách khác là hai bất động sản phải nằm ở những vị trí mà bất động sản này có thể sử dụng thật sự bất động sản kia.

Thứ tư, quyền địa dịch là bất khả phân, không thể tách rời khỏi bất động sản.

Thứ năm, việc hưởng dụng của chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền phải được thực hiện một cách thiện chí, trên cơ sở hợp lý và đảm bảo không gây ảnh hưởng, thiệt hại lợi ích của chủ sở hữu bất động sản chịu quyền.

3.4.3. Phân loại địa dịch

Dưới góc độ nghiên cứu về pháp luật, có thể có các cách phân loại quyền địa dịch như sau:

- Địa dịch thành thị và địa dịch nông thôn
- Địa dịch nằm ngang và địa dịch thẳng đứng
- Địa dịch chủ động và địa dịch thụ động
- Địa dịch theo luật định và quyền địa dịch theo thỏa thuận:

3.4.4. Căn cứ xác lập và thực tiễn xác lập quyền địa dịch

3.4.4.1. Căn cứ xác lập quyền địa dịch

Một là, xác lập quyền địa dịch theo thỏa thuận.

Hai là, xác lập quyền địa dịch do chuyển giao bất động sản

Ba là, xác lập quyền địa dịch do sự phân chia bất động sản

Bốn là, xác lập quyền địa dịch theo địa thế tự nhiên

Năm là, xác lập quyền địa dịch theo di chúc

3.4.4.2. Thực tiễn xác lập quyền địa dịch

Luận án đã nêu lên thực tiễn xác lập quyền địa dịch và tranh chấp trong thực tiễn liên quan đến quyền địa dịch. Từ đó, đi đến kết luận là việc

Thứ năm, việc thực hiện vật quyền không làm chấm dứt vật quyền.

Thứ sáu, tính dịch chuyển được

Thứ bảy, vật quyền cho phép người có quyền được ưu tiên thực hiện quyền của mình đối với tài sản

Thứ tám, tính lợi ích

Tuy nhiên, nghiên cứu sinh chỉ ra được ba đặc tính quan trọng nhất, cơ bản nhất của vật quyền là: (1)tính đối vật; (2)tính tuyệt đối; (3) tính đeo đuổi vật.

1.3. Những nguyên tắc cơ bản của chế định vật quyền

Nguyên tắc đầu tiên là nguyên tắc luật định

Nguyên tắc thứ hai là nguyên tắc công khai

Nguyên tắc thứ ba là nguyên tắc tin cậy

1.4. Phân loại vật quyền và mối liên hệ giữa các vật quyền

***Phân loại vật quyền gồm vật quyền chính và vật quyền phụ**

Cơ sở của sự phân chia này dựa trên mức độ tác động của chủ thể quyền đối với vật. Vật quyền chính là các quyền cho phép người có quyền không chỉ nắm giữ việc kiểm soát vật chất đối với tài sản mà còn có thể khai thác các khả năng và đặc biệt là giá trị kinh tế của tài sản. Vật quyền phụ (vật quyền bảo đảm thực hiện nghĩa vụ) chỉ có tác dụng tạo ra sự an toàn cho người có quyền trong quá trình tham gia vào một quan hệ nghĩa vụ với tư cách là trái chủ.

***Phân loại vật quyền gồm vật quyền chính yếu – vật quyền phụ thuộc**

Cơ sở cho sự phân loại này dựa trên quá trình hình thành của từng loại vật quyền và phương thức tồn tại của chúng. Theo đó, vật quyền chính yếu là những vật quyền tồn tại độc lập và vì chính nó, trong khi đó vật quyền phụ thuộc lại tồn tại phụ thuộc vào vật quyền chính yếu. Vật quyền phụ thuộc là vật quyền được hình thành sau vật quyền chính yếu và phải phụ thuộc vào vật quyền chính yếu.

***Phân loại vật quyền gồm quyền trên tài sản của mình và quyền trên tài sản của người khác**

Cơ sở của việc phân loại này dựa trên tiêu chí là đối tượng tác động của quyền. Dựa trên đối tượng tác động của quyền có thể phân loại vật quyền thành quyền trên tài sản của mình và quyền trên tài sản của người khác. Từ thời La Mã cổ đại, người ta chia vật quyền thành hai loại là quyền trên tài sản của mình (tức là quyền sở hữu) và quyền trên tài sản của người khác (tức là vật quyền khác ngoài quyền sở hữu).

***Phân loại vật quyền gồm vật quyền gốc và vật quyền phái sinh:**

Cơ sở của việc phân loại này dựa vào trình tự xác lập vật quyền. Theo cách phân loại này, quyền sở hữu được gọi là vật quyền gốc hay vật

quyền ban đầu, bởi vì theo trình tự thành lập thì quyền sở hữu đối với tài sản phải có trước tiên hay là phải được hình thành trước các vật quyền khác. Sau khi có quyền sở hữu thì các vật quyền khác cũng sẽ được hình thành dựa trên cơ sở quyền sở hữu đã có trước đó.

***Mối liên hệ giữa các vật quyền:**

Quyền sở hữu là quyền gốc làm cơ sở để phái sinh ra các vật quyền khác. Các vật quyền phái sinh được hình thành phải dựa trên quyền sở hữu ban đầu đối với tài sản. Như vậy, có thể thấy rất rõ được mối quan hệ mật thiết, hữu cơ giữa vật quyền gốc (quyền sở hữu) với các vật quyền phái sinh và ngược lại. Bản thân các vật quyền phái sinh cũng có mối liên hệ với nhau. Mối liên hệ này được biểu hiện trong trường hợp các quyền phái sinh tác động lên cùng một tài sản.

1.5. Một số quyền không được coi là vật quyền

Căn cứ vào các đặc điểm chung của vật quyền để lý giải một số quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam không được coi là vật quyền. Bao gồm các quyền sau:

- Quyền thuê đất dài hạn
- Quyền ưu tiên
- Quyền cầm giữ
- Quyền quản lý kinh tế
- Bảo lưu quyền sở hữu

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Kết quả nghiên cứu như trên đã chỉ rõ ra được khái niệm chung về vật quyền. Luận án xác định vật quyền có ba đặc điểm cơ bản, quan trọng nhất đó là: (1) tính đối vật; (2) tính đeo đuôi vật; (3) tính tuyệt đối. Luận án cũng phân tích những nguyên tắc cơ bản nhất của vật quyền, đó là, (1) nguyên tắc luật định; (2) nguyên tắc công khai; (3) và nguyên tắc tin cậy. Luận án cũng làm rõ được các cách phân loại các vật quyền.

Để thuận tiện cho việc nghiên cứu và áp dụng trong việc xây dựng pháp luật dân sự thì cần phân loại vật quyền dựa trên trình tự thời gian và quá trình hình thành. Theo đó, hệ thống vật quyền bao gồm vật quyền gốc (chỉ bao gồm quyền sở hữu) và các vật quyền phái sinh. Đồng thời, luận án cũng chỉ ra được các mối liên hệ nội tại giữa vật quyền gốc (quyền sở hữu) và các vật quyền phái sinh, mối liên hệ giữa các vật quyền trong cùng một nhóm quyền.

Thứ nhất, tính chất trực tiếp tác động lên vật.

Thứ hai, tính được tôn trọng bởi tất cả mọi người (tính tuyệt đối).

Thứ ba, quyền bề mặt có tính dịch chuyển được.

Thứ tư, quyền bề mặt có tính dài hạn

***Đặc điểm riêng của quyền bề mặt**

Một là, quyền bề mặt mang đặc điểm của một vật quyền phái sinh.

Hai là, đối tượng của quyền bề mặt là khoảng không gian trên bề mặt đất, mặt nước hoặc dưới lòng đất.

Ba là, quyền bề mặt phải được đăng ký

Bốn là, chủ sở hữu đất và người có quyền bề mặt là hai chủ thể tách biệt nhau

Năm là, nghĩa vụ của chủ thể có quyền bề mặt

3.3.3. Căn cứ xác lập và các trường hợp áp dụng quyền bề mặt

Luận án cũng đề cập đến một số ví dụ thực tiễn liên quan đến việc xác lập quyền bề mặt khi mà chưa có quy định trong BLDS và được điều chỉnh bởi Luật đất đai 2013, các Nghị định, thông tư hướng dẫn quy định của Luật đất đai 2013. Từ đó, Luận án nhìn nhận về những khó khăn, vướng mắc và bất cập trong việc thực thi các quy định này.

3.3.4. Đăng ký và công khai quyền bề mặt

Có nhiều vấn đề cần làm rõ trong việc đăng ký quyền bề mặt như:

Thứ nhất, về mặt lý luận, cần làm rõ việc đăng ký quyền bề mặt là đăng ký quyền tài sản, đăng ký tài sản, hay là đăng ký giao dịch bảo đảm.

Thứ hai, cần phải có quy định xác định cơ quan nào là cơ quan chủ trì cho việc đăng ký quyền bề mặt.

Thứ ba, trình tự thủ tục về đăng ký các quyền tài sản, trong đó có quyền bề mặt cần phải có một quy trình thống nhất, cụ thể, rõ ràng.

Thứ tư, cơ chế công khai quyền này là như thế nào cũng chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể.

3.4. Quyền địa dịch

3.4.1. Khái niệm chung về quyền địa dịch

Xét về mặt khách quan, địa dịch là một trong các chế định pháp luật bao gồm các quy định hạn chế quyền của chủ sở hữu hay chủ sử dụng đất đai nhằm bảo đảm cho việc sử dụng đất đai hiệu quả hơn với mục đích bảo đảm lợi ích của xã hội nói chung, đồng thời thoả mãn được một số nhu cầu thiết yếu của chủ sở hữu hay chủ sử dụng các bất động sản khác. Xét về mặt chủ quan, địa dịch là quyền của chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng bất động sản đối với bất động sản của người khác hình thành và phát triển trên cơ sở đảm bảo cho việc sử dụng đất đai hiệu quả và mang lại lợi ích chung cho xã hội và lợi ích riêng cho chủ sở hữu hoặc người sử dụng đất.

3.4.2. Nội dung và đặc điểm quyền địa dịch

3.2.3.2. Các trường hợp áp dụng quyền hưởng dụng

Việc áp dụng trong thực tiễn quyền này còn chưa được cụ thể hóa do điều kiện ở thời điểm hiện tại pháp luật mới được ban hành và quy định về quyền này cũng chưa được vận dụng nhiều trong thực tiễn đời sống dân sự. Thực tế, cho đến thời điểm hiện tại, chưa có quy định pháp luật cụ thể nào thể hiện rõ ràng quyền hưởng dụng được xác lập theo quy định của pháp luật. Quy định này có tính chất gợi mở để thuận tiện cho việc thực thi những quy định của pháp luật sau này được ban hành.

3.2.4. Đăng ký và công khai quyền hưởng dụng

Việc đăng ký quyền hưởng dụng thực hiện như thế nào cũng chưa có quy định cụ thể rõ ràng và cần phải có hướng dẫn cụ thể hơn. Theo tác giả, pháp luật dân sự cần quy định rõ:

Thứ nhất, cần phải làm rõ quyền hưởng dụng với tài sản nào thì phải đăng ký, tài sản nào không nhất thiết cần phải đăng ký.

Thứ hai, cần phải làm rõ ý nghĩa, giá trị của việc đăng ký quyền hưởng dụng trong mối tương quan với việc xác lập quyền này.

Thứ ba, đăng ký quyền hưởng dụng được biểu hiện trên thực tế như thế nào?

Thứ tư, việc xác lập cơ quan có thẩm quyền nào có trách nhiệm cấp quyền hưởng dụng vẫn còn là vấn đề tranh cãi.

Thứ năm, pháp luật quy định về việc đăng ký tài sản phải được công khai.

3.3. Quyền bề mặt

3.3.1. Khái niệm quyền bề mặt

Quan điểm mở rộng nhất cho rằng quyền bề mặt là quyền sử dụng toàn bộ khoảng không gian từ phía trên cho đến phía dưới lòng đất. Theo quan điểm này, phạm vi của quyền bề mặt là rộng nhất. Tóm lại, 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.

3.3.2. Nội dung và đặc điểm quyền bề mặt

3.3.2.1. Nội dung quyền bề mặt

Hướng tiếp cận của BLDS 2015 cũng tiếp cận quyền bề mặt với nội hàm rất rộng. Trong đó, khoảng không gian bên trên bề mặt đất, bề mặt đất và lòng đất đều thuộc phạm vi tác động của quyền này. Có thể hình dung quyền bề mặt trong BLDS 2015 là một “lát cắt thẳng đứng” khoảng không gian từ phía trên đất cho đến không gian trong lòng đất.

3.3.2.2. Đặc điểm quyền bề mặt

Dưới góc độ là một vật quyền, quyền bề mặt thể hiện được các đặc điểm cơ bản sau:

Chương 2 – QUYỀN SỞ HỮU – VẬT QUYỀN GÓC TRONG HỆ THỐNG CÁC VẬT QUYỀN

2.1. Khái niệm quyền sở hữu

Theo quan điểm của nghiên cứu sinh, để có thể nhìn nhận quyền sở hữu như là một vật quyền đặc biệt và quan trọng trong hệ thống vật quyền, đồng thời làm rõ được nội hàm rộng lớn của quyền sở hữu thì cần phải định nghĩa quyền sở hữu theo phương pháp loại trừ những hạn chế của chủ sở hữu, nghĩa là, chủ sở hữu được thực hiện mọi quyền năng của mình đối với tài sản thông qua hành vi hoặc ý chí của mình, ngoại trừ một số hạn chế nhất định đối với chủ sở hữu do luật quy định.

2.2. Nội dung quyền sở hữu

2.2.1. Về quyền chiếm hữu

Quyền chiếm hữu trong BLDS 2015 được phân thành các loại khác nhau thông qua dấu hiệu chủ thể thực hiện quyền. BLDS 2015 đã có quy định riêng về chế định “chiếm hữu” nhưng vẫn quy định cơ chế nội hàm quyền sở hữu gồm 3 quyền năng, có thể dẫn đến những bất cập nhất định.

2.2.2. Về quyền sử dụng

BLDS 2015 căn cứ vào chủ thể mà phân thành quyền sử dụng của chủ sở hữu và quyền sử dụng của người không phải là chủ sở hữu. Quy định của pháp luật BLDS 2015, không làm rõ được sự khác biệt giữa quyền sử dụng (dưới góc độ là một quyền năng của quyền sở hữu) và quyền hưởng dụng (dưới góc độ quyền năng của một chủ thể độc lập), đồng thời gây ra những tranh cãi trong quá trình thực thi các quyền này.

2.2.3. Về quyền định đoạt

Việc định đoạt được nhìn nhận dưới hai khía cạnh là định đoạt số phận pháp lý của vật (chuyển quyền sở hữu) và định đoạt số phận thực tế của vật (từ bỏ quyền sở hữu). Từ bỏ quyền sở hữu có thể thực hiện thông qua nhiều phương thức như bỏ đi tài sản (vứt bỏ tài sản,...) hoặc tiêu hủy mà không trái quy định pháp luật.

2.3. Đặc điểm, vị trí và vai trò của quyền sở hữu trong hệ thống các vật quyền

*Đặc điểm của quyền sở hữu

Một là, tính độc quyền của quyền sở hữu

Hai là, tính không giới hạn của quyền sở hữu

Ba là, tính vô thời hạn của quyền sở hữu

*Vị trí của quyền sở hữu

Một là, quyền sở hữu được coi là một vật quyền chính yếu quan trọng bậc nhất nằm trong nhóm các vật quyền chính.

Hai là, trong hệ thống các vật quyền, quyền sở hữu là quyền năng gốc, làm phát sinh ra các quyền năng khác.

***Vai trò của quyền sở hữu:**

Trong hệ thống pháp luật dân sự thì quyền sở hữu thể hiện vai trò quan trọng, điển hình trong hệ thống pháp luật này. Quyền sở hữu tác động rất lớn trong hệ thống pháp luật dân sự đồng thời cũng là quyền có tác động lớn đến các vật quyền khác. Quyền sở hữu đóng vai trò trung tâm trong hệ thống các vật quyền, tạo ra môi liên hệ với các vật quyền khác để tạo thành một hệ thống chính thể các vật quyền trong pháp luật dân sự.

2.4. Căn cứ xác lập và thực tiễn xác lập quyền sở hữu

2.4.1. Căn cứ xác lập quyền sở hữu

Căn cứ xác lập quyền sở hữu được quy định rất cụ thể tại Điều 221 BLDS 2015. Nghiên cứu sinh đã phân tích, làm rõ những căn cứ xác lập quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

2.4.2. Một số vấn đề thực tiễn về xác lập quyền sở hữu

Luận án đã nghiên cứu một số ví dụ thực tiễn trong việc tranh chấp về việc xác lập quyền sở hữu để thấy rằng trong thực tế còn nhiều những vấn đề bất cập liên quan đến việc xác lập quyền sở hữu

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Kết quả nghiên cứu ở chương 2 của Luận án đã làm rõ được bản chất pháp lý của quyền sở hữu. Kết quả nghiên cứu còn làm rõ quyền sở hữu là một vật quyền hoàn hảo nhất, có những đặc điểm chung của một vật quyền, đồng thời có những đặc điểm riêng của nó. Theo đó, quyền sở hữu có đặc điểm riêng như tính độc nhất, tính không giới hạn và tính vô thời hạn. Quyền sở hữu được coi là vật quyền hoàn hảo nhất, mang đầy đủ đặc tính của một vật quyền, do vậy, những đặc điểm nêu trên sẽ làm cho quyền sở hữu có một vị trí đặc biệt quan trọng trong tổng thể hệ thống các vật quyền.

Về nội dung của quyền sở hữu, tác giả cũng chỉ ra và phân tích nội dung của quyền sở hữu trong sự liên hệ với tổng quan chung của các vật quyền. Trên cơ sở nghiên cứu những vấn đề chung về quyền sở hữu, tác giả cũng có những phân tích chung về căn cứ xác lập quyền sở hữu, nêu ra những trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu, yêu cầu Tòa án xác lập quyền sở hữu, tranh chấp liên quan đến sở hữu chung của cộng đồng, đặc biệt là sở hữu chung của nhà chung cư...

Chương 3 - CÁC VẬT QUYỀN KHAI THÁC LỢI ÍCH TỪ TÀI SẢN CỦA NGƯỜI KHÁC

3.1. Khái quát chung về các vật quyền liên quan đến việc khai thác lợi ích từ tài sản của người khác

Quyền đối với tài sản của người khác được chia thành hai nhóm: (1) nhóm các vật quyền nhằm khai thác lợi ích từ tài sản (bao gồm quyền hưởng dụng, quyền địa dịch, quyền bề mặt); (2) nhóm các vật quyền bảo đảm.

3.2. Quyền hưởng dụng

3.2.1. Khái niệm quyền hưởng dụng

Ngày nay, pháp luật của các quốc gia đều có quy định về quyền hưởng dụng với nội hàm của quyền này bao gồm quyền sử dụng, khai thác tài sản và quyền hưởng hoa lợi thu được từ tài sản.

3.2.2. Nội dung và đặc điểm của quyền hưởng dụng

3.2.2.1. Nội dung quyền hưởng dụng:

Theo quy định của Điều 257 BLDS 2015 thì quyền hưởng dụng bao gồm hai quyền năng là quyền khai thác công dụng và quyền hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản của người khác. Việc quy định quyền hưởng dụng với nội hàm như đã phân tích ở trên là phù hợp.

3.2.2.2. Đặc điểm của quyền hưởng dụng:

Thứ nhất, quyền hưởng dụng có đầy đủ tính chất của một vật quyền.

Thứ hai, quyền hưởng dụng là một vật quyền được phát sinh từ quyền sở hữu.

Thứ ba, quyền hưởng dụng là quyền của chủ thể tác động trực tiếp lên tài sản của người khác.

Thứ tư, quyền hưởng dụng có tính tạm thời hay là được tồn tại trong một thời hạn nhất định.

Thứ năm, quyền hưởng dụng có thể chuyển giao được.

Thứ sáu, quyền hưởng dụng được thiết lập trên tài sản hữu hình hoặc vô hình mà quyền sở hữu thuộc về chủ sở hữu khác.

3.2.3. Căn cứ xác lập và các trường hợp áp dụng quyền hưởng dụng

3.2.3.1. Căn cứ xác lập quyền hưởng dụng

Cũng giống như pháp luật La Mã, pháp luật dân sự Việt Nam cũng nhìn nhận căn cứ xác lập quyền hưởng dụng dựa trên ý chí của các bên (thỏa thuận), ý chí của một bên (di chúc) hoặc ý chí của Nhà nước (pháp luật). Theo đó, tại Điều 258 BLDS 2015 quy định: “Quyền hưởng dụng được xác lập theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc”.