

QUYỀN CỦA CHỦ THỂ CÓ QUYỀN HƯỞNG DỤNG THEO QUY ĐỊNH CỦA BỘ LUẬT DÂN SỰ NĂM 2015

*Nguyễn Thanh Phúc**

Tóm tắt: Quyền hưởng dụng là một chế định pháp luật mới, lần đầu tiên được ghi nhận chính thức trong Bộ luật Dân sự năm 2015. Trong phạm vi bài viết này, tác giả phân tích một số nội dung liên quan đến quyền của chủ thể có quyền hưởng dụng, từ đó đưa ra cách hiểu thống nhất cho điều luật; những bất cập, hạn chế và kiến nghị hoàn thiện quy định về quyền hưởng dụng.

Abstract: *Usufruct right is a novel legal institution, which is first officially recognized in the Civil Code of 2015. Within the scope of this article, the author analyzes a number of contents relating to usufruct rights, thereby provides an uniform understanding of legal provisions, inadequacies, limitations and recommendations to improve regulations on usufruct right.*

Đặt vấn đề

Bộ luật Dân sự năm 2015 (BLDS 2015) quy định về quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản theo hướng tách bạch quan hệ thực tế của người chiếm hữu với tài sản và quan hệ của chủ sở hữu với chủ thể có quyền khác đối với tài sản khi có lợi ích trên cùng một tài sản. Bên cạnh việc kế thừa quy định về quyền sở hữu, BLDS 2015 bổ sung chế định quyền khác đối với tài sản, bao gồm: Quyền hưởng dụng, quyền đối với bất động sản liền kề và quyền bề mặt. Trong đó, BLDS 2015 lần đầu tiên ghi nhận về quyền hưởng dụng và quyền bề mặt. BLDS 2015 đã dành 10 điều (từ Điều 257 đến Điều 266) để quy định các nội dung liên quan đến quyền hưởng dụng.

1. Khái niệm quyền hưởng dụng

Thuật ngữ “*quyền hưởng dụng*” đã được ghi nhận trong pháp luật của Nhà nước La Mã cổ đại. Pháp luật thời kỳ này coi quyền sở hữu là một loại quyền được bảo vệ tuyệt đối. Chủ sở hữu một tài sản

được thực hiện tất cả các quyền đối với tài sản của mình như: Nắm giữ, quản lý, định đoạt tài sản... Tuy nhiên, trong một số trường hợp, chủ thể không phải là chủ sở hữu tài sản vẫn có những quyền và lợi ích nhất định trên tài sản của chủ sở hữu, gọi là dịch quyền. Dịch quyền bao gồm dịch quyền thuộc người (personal servitudes) và dịch quyền thuộc vật (real servitude hay predial servitude). Dịch quyền thuộc người thể hiện mối quan hệ giữa chủ thể và tài sản, trong đó một tài sản “gánh chịu dịch quyền hay dịch lụy” để phục vụ cho lợi ích của một người¹. Dịch quyền thuộc người bao gồm: Quyền hưởng dụng (usufruct), quyền sử dụng (use), quyền ngụ cư (inhabitation), quyền thuê dài hạn (emphyteusis) và quyền bề mặt (superficies). Quyền hưởng dụng là một quyền đối vật có thời hạn trên tài sản của người khác, nó bao gồm quyền được khai thác công dụng và hưởng hoa lợi, lợi tức từ

¹ Lê Thu Trang (2017), *Tiếp nhận Luật La Mã trong việc xây dựng chế định vật quyền ở Việt Nam hiện nay*, Luận văn thạc sĩ, Hà Nội, tr.45.

* ThS., Khoa Khoa học quản lý, Trường Đại học Thủ Dầu Một.

vật thuộc quyền sở hữu của người khác². Nhiều quốc gia trên thế giới cũng ghi nhận quyền này trong pháp luật, chủ yếu là các quốc gia theo hệ thống luật châu Âu lục địa. Ở Việt Nam, quyền này cũng được ghi nhận trong pháp luật dân sự Việt Nam trước năm 1945 (Bộ Dân luật giản yếu Nam Kỳ năm 1883, Bộ Dân luật Bắc Kỳ năm 1931, Bộ Dân luật Trung Kỳ năm 1936 - 1939, Bộ Dân luật của Việt Nam Cộng hòa năm 1972). Trước BLDS 2015, pháp luật dân sự không ghi nhận chính thức “quyền hưởng dụng”, nhưng có một số quyền khác về bản chất tương tự như “quyền hưởng dụng”: Quyền sử dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản trong trường hợp hạn chế phân chia di sản thừa kế; quyền sử dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức đối với đất đai hoặc các tài nguyên thiên nhiên khác thuộc sở hữu toàn dân; quyền lưu cư của vợ hoặc chồng khi ly hôn...

Theo BLDS 2015, *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 định* (Điều 257). Như vậy, quyền hưởng dụng được hiểu là quyền khai thác công dụng và hưởng hoa lợi, lợi tức đối với tài sản của một chủ thể không phải là chủ sở hữu tài sản. Quyền này chỉ tồn tại trong một thời hạn nhất định mà không phải là tồn tại vĩnh viễn. Để hiểu rõ hơn quyền này, tác giả đưa ra ví dụ sau đây:

Anh A và anh B là anh, em ruột. Anh A định cư ở Hoa Kỳ nên anh A cho anh B quyền hưởng dụng căn nhà thuộc quyền sở hữu của mình. Trong thời hạn của quyền hưởng dụng, anh B chỉ có quyền quản lý, sử dụng, khai thác công dụng của căn nhà để ở hoặc kinh doanh mà không có quyền bán,

tặng cho, góp vốn, thế chấp... căn nhà đó, vì căn nhà vẫn là tài sản thuộc sở hữu của anh A.

Khi so sánh khái niệm quyền này với quyền sử dụng, chúng ta thấy có một khác biệt là khái niệm quyền sử dụng³ không có cụm từ “*đối với tài sản thuộc quyền sở hữu của chủ thể khác trong một thời hạn nhất định*”. Điều đó có nghĩa, chủ thể có quyền sử dụng không chỉ là chủ sở hữu, mà có thể là chủ thể khác không phải là chủ sở hữu. Còn chủ thể có quyền hưởng dụng không bao giờ là chủ sở hữu đối với tài sản đó. Tuy nhiên, nếu chúng ta giới hạn chủ thể có quyền sử dụng là chủ thể khác không phải là chủ sở hữu tài sản thì căn cứ vào khái niệm, chúng ta không thể phân biệt được quyền hưởng dụng và quyền sử dụng của người thuê, thuê khoán, mượn trong hợp đồng thuê, thuê khoán, mượn tài sản; mà cần dựa vào các tiêu chí về thời hạn, hiệu lực, căn cứ xác lập... đối với các quyền nêu trên để phân biệt chúng.

Tính chất tuyệt đối của quyền hưởng dụng thể hiện thông qua việc chủ thể có quyền hưởng dụng thực hiện quyền của mình “*định đoạt tài sản nhưng không được làm thay đổi quyền hưởng dụng đã được xác lập*” mà tất cả mọi người, thậm chí chủ sở hữu tài sản cũng không được xâm phạm “*không được cản trở, thực hiện hành vi khác gây khó khăn hoặc xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của người hưởng dụng...*” (Điều 263 BLDS 2015). Ngoài ra, tính chất tuyệt đối còn thể hiện ở việc chủ thể có quyền hưởng dụng có thể cho phép hoặc ngăn cấm các chủ thể khác tiếp cận, khai thác, sử dụng hay hưởng hoa lợi, lợi

² Trường Đại học Luật Hà Nội (2003), *Giáo trình Luật La Mã*, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội, tr.80.

³ “*Quyền sử dụng là quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản*” (Điều 189 BLDS 2015).

tức do đối tượng của quyền hưởng dụng mang lại (khoản 1 Điều 261 BLDS 2015).

2. Đối tượng của quyền hưởng dụng

Theo Điều 105 BLDS 2015, tài sản bao gồm: Vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản; tài sản có thể là bất động sản và động sản; bất động sản và động sản có thể là tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai. Câu hỏi đặt ra là đối tượng của quyền hưởng dụng có phải là tất cả các loại tài sản không? Có quan điểm cho rằng, đối tượng của quyền hưởng dụng là vật và vật không tiêu hao: “Quyền hưởng dụng chỉ có thể được xác lập trên vật không tiêu hao”⁴. Tuy nhiên, một số chuyên gia khác lại cho rằng, đối tượng của quyền hưởng dụng là tất cả các loại tài sản: “Khi bàn về đối tượng của quyền hưởng dụng, các chuyên gia về tài sản của Pháp khẳng định quyền hưởng dụng có thể được xác lập đối với tất cả các loại tài sản, động sản hay bất động sản. Quyền hưởng dụng có thể có đối tượng không chỉ là vật hữu hình mà còn cả quyền vô hình như quyền đòi nợ, quyền tác giả, sáng chế, sản nghiệp thương mại...”⁵; “Tài sản đối tượng của quyền hưởng dụng có thể là bất động sản hoặc động sản”⁶; “Trong thực tiễn xét xử, bên cạnh việc ghi nhận quyền hưởng dụng đối với bất động sản là nhà đất (một dạng vật), tòa án Pháp còn ghi nhận quyền hưởng dụng đối với đối tượng khác như quyền đòi nợ, cổ phần, cổ phiếu,

một khoản tiền”⁷; “Quyền hưởng dụng có thể được thiết lập trên tất cả các loại tài sản: Bất động sản hữu hình, bất động sản vô hình, động sản hữu hình hoặc động sản vô hình. Quyền hưởng dụng có thể được thiết lập trên một công ty hay một quyền đối nhân khác”⁸... Đây là các loại tài sản ở Việt Nam. Tất cả các loại tài sản nêu trên có thể là tài sản tiêu hao hoặc không tiêu hao: “Quyền hưởng dụng được thiết lập trên cả tài sản tiêu hao và tài sản không tiêu hao”⁹; “Đặc biệt nhà làm luật cũng chấp nhận việc xác lập quyền hưởng dụng trên cả tài sản tiêu hao và tài sản không tiêu hao”¹⁰; “Có thể thấy rằng, đối tượng của quyền hưởng dụng có thể là tất cả các loại tài sản chứ không chỉ đơn thuần là vật không tiêu hao như đối tượng của các hợp đồng chuyển giao quyền sử dụng (hợp đồng thuê hoặc mượn tài sản)”¹¹. Pháp luật của một số quốc gia cũng ghi nhận đối tượng của quyền hưởng dụng là tất cả các loại tài sản, bao gồm cả tài sản tiêu hao¹².

⁷ Đỗ Văn Đại (2017), “Quyền hưởng dụng nhìn từ pháp luật về bồi thường thiệt hại”, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 07(335), tháng 4/2017, tr.20.

⁸ Ngô Huy Cương (2010), “Ý tưởng về chế định quyền hưởng dụng trong Bộ luật Dân sự tương lai của Việt Nam”, <https://thongtinphapluatdansu.edu.vn/2010/09/24/5228/>, truy cập ngày 04/02/2020.

⁹ Ngô Huy Cương (2010), t.lđd.

¹⁰ Nguyễn Hồng Hải (2018), “Vài nét về quyền hưởng dụng trong Bộ luật Dân sự năm 2015”, <https://thongtinphapluatdansu.edu.vn/2018/10/03/vai-net-ve-quyen-huong-dung-trong-bo-luat-dan-su-na-m-2015/>, truy cập ngày 04/02/2020.

¹¹ Nguyễn Minh Oanh (chủ biên) (2018), *Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại*, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội, tr.265.

¹² “Nếu quyền thu hoa lợi bao gồm những vật tiêu hao như tiền, thóc, lúa, hạt, rượu thì người thu hoa lợi có thể dùng, nhưng khi quyền thu hoa lợi hết thì phải hoàn trả bằng hiện vật...” (Điều 587 Bộ luật Dân sự Pháp - Nhà pháp luật Việt - Pháp (1998), *Bộ luật Dân sự Pháp*, Nxb. Chính trị quốc gia, Hà Nội, tr.177); trong quy định của Bang Louisiana (Hoa Kỳ)

⁴ Nguyễn Văn Cừ và Trần Thị Huệ (chủ biên) (2017), *Bình luận khoa học BLDS 2015*, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội, tr.420 và 423.

⁵ Đỗ Văn Đại (2017), “Đối tượng của quyền hưởng dụng trong pháp luật Việt Nam”, <http://www.fdv.vn/vn/tai-lieu-phap-luat/doi-tuong-cua-quyen-huong-dung-trong-phap-luat-viet-nam/>, truy cập ngày 04/02/2020.

⁶ Nguyễn Ngọc Điện (2017), “Những điểm mới về quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản trong Bộ luật Dân sự năm 2015”, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 07(335), tháng 4/2017, tr.12.

Tác giả thống nhất với quan điểm cho rằng, đối tượng của quyền hưởng dụng là tất cả các loại tài sản theo pháp luật Việt Nam, bởi vì khái niệm về quyền hưởng dụng đã thể hiện rõ đối tượng của quyền hưởng dụng là tài sản, mà không chỉ giới hạn là “vật” (tài sản) và “vật không tiêu hao”, “... là quyền của chủ thể được khai thác công dụng và hưởng hoa lợi, lợi tức đối với tài sản...” (Điều 257 BLDS 2015). Khi chấm dứt quyền hưởng dụng, chủ thể có quyền hưởng dụng có nghĩa vụ hoàn trả tài sản cho chủ sở hữu, trừ trường hợp chủ sở hữu và chủ thể có quyền hưởng dụng có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác. Tài sản ở đây phải được hiểu là tài sản đặc định hoặc cùng loại, vì đối với tài sản tiêu hao thì sẽ không còn tồn tại vào thời điểm hoàn trả. Do đó, chủ thể có quyền hưởng dụng chỉ có thể hoàn trả tài sản cùng loại.

3. Quyền của chủ thể có quyền hưởng dụng

Với khái niệm về quyền hưởng dụng, chúng ta thấy chủ thể có quyền hưởng dụng có “quyền 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 định. Nội dung này được cụ thể hóa tại khoản 1 Điều 261 BLDS 2015, theo đó, chủ thể có quyền hưởng dụng có những quyền sau đây:

3.1. Tự mình khai thác, sử dụng, thu hoa lợi, lợi tức từ đối tượng của quyền hưởng dụng

Điều đó có nghĩa, chủ thể có quyền hưởng dụng là chủ sở hữu của hoa lợi, lợi

tức phát sinh từ tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng trong thời hạn có hiệu lực của quyền hưởng dụng. Trên thực tế, để tạo ra hoa lợi, lợi tức có chất lượng tốt đòi hỏi chủ thể có quyền hưởng dụng phải đầu tư nhiều công sức, tiền bạc, cũng như thời gian chăm sóc, phát triển đối với tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng. Do đó, nếu quyền hưởng dụng chấm dứt mà chưa đến kỳ hạn thu hoa lợi, lợi tức thì chủ thể này vẫn được hưởng giá trị của hoa lợi, lợi tức thu được tương ứng với thời hạn có hiệu lực của quyền hưởng dụng. Tuy nhiên, để chủ thể này có thể hưởng lợi tức từ tài sản là chứng khoán, vốn góp trong doanh nghiệp thì trong tương lai, pháp luật về chứng khoán, doanh nghiệp phải có quy định cụ thể về quy chế pháp lý dành cho chủ thể này. Bên cạnh đó, chủ thể có quyền hưởng dụng có quyền khai thác tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng.

3.2. Cho phép người khác khai thác, sử dụng, thu hoa lợi, lợi tức từ đối tượng của quyền hưởng dụng

Trong một số trường hợp, chủ thể có quyền hưởng dụng vì lý do nào đó không thể tự mình khai thác, sử dụng, thu hoa lợi, lợi tức từ tài sản thì có thể cho phép người khác thực hiện quyền này. Việc “cho phép” có thể được hiểu thông qua “ủy quyền” của chủ thể có quyền hưởng dụng và người khác. Vấn đề đặt ra là việc cho phép này có thể thông qua “cho thuê”, “cho mượn”, “mua, bán” (chuyển nhượng) hoặc dùng quyền hưởng dụng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự không? Bởi nếu hiểu như trên thì quy định tại khoản 3 Điều 261 BLDS 2015 (cho thuê quyền hưởng dụng đối với tài sản) là không cần thiết và bị trùng lặp với quy định này. Vấn đề “cho phép” có được hiểu là “cho thuê”, “cho

thì đối tượng của quyền hưởng dụng có thể là tài sản tiêu hao “If the things subject to the usufruct are consumables, the usufructuary becomes owner of them...” (Điều 538 Bộ luật Dân sự Louisiana, <https://law.justia.com/codes/louisiana/2017/code-civil/code/cc-538/>, truy cập ngày 06/02/2020).

mượn” hay không sẽ được giải thích ở nội dung khác.

Một số quan điểm nhận định cụm từ “*cho phép*” ở đây không bao gồm mua, bán (chuyển nhượng) hoặc dùng quyền hưởng dụng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự: “...trong bối cảnh hiện tại khi mà vẫn còn có quan ngại về việc chủ sở hữu, người khác liên quan đến chủ sở hữu chịu nhiều rủi ro do người được chuyển nhượng hoặc nhận cầm cố, thế chấp quyền hưởng dụng có thể lạm dụng quyền mà gây thiệt hại cho chủ sở hữu tài sản thì quy định như Bộ luật cũng là phần hợp lý”¹³, “theo như quy định tại Điều 257 BLDS năm 2015 thì có thể hiểu rằng, quyền hưởng dụng là quyền của người được nắm giữ, sử dụng tài sản nhưng họ không có quyền quyết định, định đoạt tài sản đó, có nghĩa là người này không phải là chủ sở hữu”¹⁴.

Để trả lời câu hỏi nêu trên cần xuất phát từ đối tượng “quyền hưởng dụng”. Quyền hưởng dụng được xác định là quyền tài sản, một trong các loại tài sản theo pháp luật Việt Nam¹⁵. Chủ thể có quyền hưởng dụng có quyền định đoạt loại tài sản này (quyền hưởng dụng) trong phạm vi pháp luật cho phép, mà pháp luật chưa có quy định nào hạn chế quyền định đoạt đối với loại tài sản là “quyền hưởng dụng”. Chính vì vậy, tác giả cho rằng, cụm từ “*cho phép*” nên được hiểu theo hướng “*tặng cho, chuyển nhượng hoặc thông qua các giao dịch dân sự khác*”. Tuy nhiên, tùy vào từng trường hợp, chủ sở hữu và chủ thể có quyền hưởng dụng có thể

thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác. Nhận định này cũng phù hợp với quan điểm của một chuyên gia: “*Quy định về quyền hưởng dụng không được phép chuyển nhượng chỉ phù hợp với “quyền dụng ích cá nhân” là một quyền hưởng dụng mang tính pháp định mà thôi*”¹⁶ và pháp luật dân sự của Pháp: “*Người thu hoa lợi có thể tự mình hưởng dụng hoặc có thể cho thuê, thậm chí có thể bán hoặc nhượng lại quyền thu hoa lợi của mình...*” (Điều 595)¹⁷.

Ngoài ra, việc cho phép người khác khai thác, sử dụng, thu hoa lợi, lợi tức chỉ được thực hiện trong thời hạn có hiệu lực của quyền hưởng dụng và không trái với thỏa thuận giữa chủ sở hữu và chủ thể có quyền hưởng dụng, ý chí của chủ sở hữu (theo di chúc), cũng như không trái với quy định của pháp luật.

3.3. Yêu cầu chủ sở hữu tài sản thực hiện nghĩa vụ sửa chữa đối với tài sản để bảo đảm không bị suy giảm đáng kể dẫn tới tài sản không thể sử dụng được hoặc mất toàn bộ công dụng, giá trị của tài sản; trường hợp thực hiện nghĩa vụ thay cho chủ sở hữu tài sản thì có quyền yêu cầu chủ sở hữu tài sản hoàn trả chi phí (khoản 2 Điều 261 BLDS 2015)

Như vậy, trong quá trình sử dụng tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng, chủ thể này chỉ có thể yêu cầu chủ sở hữu tài sản thực hiện nghĩa vụ sửa chữa đối với những trường hợp nêu trên, còn những trường hợp khác thì chủ thể có quyền hưởng dụng phải tự thực hiện. Cụ thể, chủ thể có quyền hưởng dụng phải thực hiện một số hành vi bảo dưỡng, sửa chữa tài sản theo định kỳ để bảo đảm tài sản được sử dụng bình thường;

¹³ Nguyễn Hồng Hải (2018), tldd.

¹⁴ Mai Hùng Nhân (2016), “*Quyền hưởng dụng – quyền mới trong BLDS năm 2015*”, <http://kiemsat.vn/quyen-huong-dung-8211-quyen-moi-trong-blds-nam-2015-46112.html>, truy cập ngày 06/02/2020.

¹⁵ Quyền hưởng dụng gắn liền với tài sản, có thể chuyển giao nhưng có thời hạn (theo thời hạn của quyền hưởng dụng).

¹⁶ Nguyễn Minh Oanh (chủ biên) (2018), tldd, tr.284.

¹⁷ Nhà pháp luật Việt - Pháp (1998), *Bộ luật Dân sự Pháp*, Nxb. Chính trị quốc gia, Hà Nội, tr.178.

khôi phục tình trạng của tài sản và khắc phục các hậu quả xấu đối với tài sản do việc không thực hiện tốt nghĩa vụ của mình phù hợp với yêu cầu kỹ thuật hoặc theo tập quán về bảo quản tài sản. Nếu chủ thể có quyền hưởng dụng đã yêu cầu chủ sở hữu tài sản thực hiện nghĩa vụ sửa chữa đối với tài sản (trong trường hợp chủ sở hữu có nghĩa vụ sửa chữa tài sản) mà chủ sở hữu tài sản không thực hiện thì chủ thể có quyền hưởng dụng tự sửa chữa và có quyền yêu cầu chủ sở hữu tài sản hoàn trả chi phí. Tuy điều luật không quy định thời điểm để chủ thể có quyền hưởng dụng yêu cầu chủ sở hữu hoàn trả, nhưng chúng ta có thể hiểu theo hướng thời điểm này được xác định sau khi chủ thể có quyền hưởng dụng đã tự sửa chữa tài sản.

3.4. Cho thuê quyền hưởng dụng đối với tài sản trong thời hạn của quyền hưởng dụng

Quyền này không chỉ được quy định tại khoản 3 Điều 261 BLDS 2015, mà còn được quy định tại khoản 2 Điều 260 BLDS 2015, trong khi tiêu đề của Điều 260 là “Thời hạn của quyền hưởng dụng”. Quy định này vừa không phù hợp với tiêu đề Điều luật, vừa bị trùng lặp với Điều luật khác. Tác giả cho rằng, nên bỏ quy định tại khoản 2 Điều 260 BLDS 2015 vì nội dung này đã được thể hiện tại khoản 3 Điều 261 BLDS 2015.

Trong nội dung quyền này, chúng ta phải hiểu là chủ thể của quyền hưởng dụng có quyền định đoạt đối với tài sản là quyền hưởng dụng thông qua việc cho thuê quyền hưởng dụng mà không cần có sự đồng ý của chủ sở hữu tài sản. Đây là điểm khác biệt tiếp theo giữa quyền hưởng dụng và quyền sử dụng. Chủ thể có quyền sử dụng (bên thuê) chỉ có quyền cho thuê lại tài sản mà mình đã thuê, nếu được bên cho thuê đồng ý (Điều 475 BLDS 2015). Trong khi đó, chủ

thể có quyền hưởng dụng có quyền cho thuê quyền hưởng dụng mà không cần có sự đồng ý của chủ sở hữu tài sản. Quy định này rất phù hợp với thực tế vì không phải trong mọi trường hợp, chủ thể của quyền hưởng dụng đều tự mình khai thác, sử dụng, thu hoa lợi, lợi tức từ đối tượng của quyền hưởng dụng. Nếu họ không thực hiện được quyền này thì họ có thể cho người khác thực hiện thay thông qua việc cho thuê quyền hưởng dụng. Hành vi “cho thuê quyền hưởng dụng” cũng được coi là “cho phép người khác khai thác, sử dụng, thu hoa lợi, lợi tức...”. Điều đó cho thấy, nội hàm của khoản 1 đã bao gồm khoản 3 Điều này và việc bỏ quy định tại khoản 3 Điều 261 BLDS 2015 là điều cần thiết.

3.5. Quyền hưởng hoa lợi, lợi tức (Điều 264 BLDS 2015)

Toàn bộ nội dung điều này thể hiện chủ thể có quyền hưởng hoa lợi, lợi tức là chủ thể có quyền hưởng dụng. Tuy nhiên, quyền này đã được quy định tại khoản 1 Điều 261 BLDS 2015 “*thu hoa lợi, lợi tức từ đối tượng của quyền hưởng dụng*”. Do vậy, tác giả kiến nghị nên gộp hai điều này thành một điều và quy định tại Điều 261 về “Quyền của người hưởng dụng”.

3.6. Bổ sung một số quyền khác đối với chủ thể có quyền hưởng dụng

Ngoài các quyền nêu trên, tác giả cho rằng, trên thực tế, chủ thể hưởng dụng còn có thể có một số quyền khác chưa được BLDS 2015 quy định, cần được bổ sung. Cụ thể là:

i) Quyền được bồi thường thiệt hại do tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng bị xâm phạm.

Khi tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng gây thiệt hại cho chủ thể khác trong thời hạn của quyền hưởng dụng thì

chủ thể có quyền hưởng dụng chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại¹⁸. Ngược lại, tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng bị thiệt hại do hành vi trái pháp luật của chủ thể khác gây ra thuộc trường hợp bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm thì *chủ thể nào được bồi thường thiệt hại về tài sản? Chủ sở hữu hay chủ thể có quyền hưởng dụng?* Thiệt hại do tài sản bị xâm phạm bao gồm: Tài sản bị mất, bị hủy hoại hoặc bị hư hỏng; lợi ích gắn liền với việc sử dụng, khai thác tài sản bị mất, bị giảm sút; chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế và khắc phục thiệt hại và thiệt hại khác do luật quy định (Điều 589 BLDS 2015). Đối với trường hợp tài sản bị hư hỏng thì thiệt hại được xác định là những chi phí đã bỏ ra để sửa chữa, khôi phục lại tình trạng tài sản và những thiệt hại do giảm giá trị của tài sản đem lại¹⁹. Căn cứ quy định tại khoản 4 và 5 Điều 262 BLDS 2015 về nghĩa vụ của chủ thể có quyền hưởng dụng: “Bảo dưỡng, sửa chữa tài sản theo định kỳ để bảo đảm cho việc sử dụng bình thường; khôi phục tình trạng của tài sản và khắc phục các hậu quả xấu đối với tài sản...” và “hoàn trả tài sản cho chủ sở hữu khi hết thời hạn hưởng dụng” (hoàn trả theo tình trạng của tài sản khi tiếp nhận) thì có thể xác định chủ thể có

quyền hưởng dụng được bồi thường thiệt hại do tài sản bị hư hỏng vì chủ thể này phải bỏ ra chi phí để khôi phục tài sản trước khi hoàn trả tài sản cho chủ sở hữu. Đối với trường hợp tài sản bị mất hoặc bị hủy hoại thì quyền sở hữu đối với tài sản của chủ sở hữu chấm dứt (Điều 242 BLDS 2015) và quyền hưởng dụng của chủ thể có quyền hưởng dụng cũng chấm dứt (khoản 5 Điều 265 BLDS 2015). Hai chủ thể này đều không còn khả năng khai thác, sử dụng, thu hoa lợi, lợi tức từ tài sản. Vì vậy, sẽ là thuyết phục khi cả hai đều được bồi thường theo giá trị các quyền mà họ có đối với tài sản. Đây cũng là hướng mà thực tiễn xét xử của Tòa án Pháp đã thực hiện²⁰. Ngoài ra, có quan điểm khác cũng nhận định tương tự: “...nếu chủ thể khác gây thiệt hại cho tài sản hưởng dụng thì người hưởng dụng nếu đã bỏ ra cho chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản sẽ là người được nhận khoản tiền bồi thường thiệt hại đó”²¹. Bộ luật Dân sự và Thương mại Thái Lan cũng có quy định: “...nếu không thể khôi phục, việc hưởng dụng tài sản kết thúc và khoản bồi thường phải được phân chia giữa chủ sở hữu và người hưởng dụng theo tỷ lệ tương ứng với các thiệt hại mà họ phải chịu”²². Đối với

¹⁸ Trong thời hạn của quyền hưởng dụng, chủ thể có quyền hưởng dụng là người chiếm hữu, sử dụng tài sản (trừ trường hợp chủ thể này cho người khác thuê quyền hưởng dụng thì người thuê quyền hưởng dụng là người chiếm hữu, sử dụng tài sản). Khoản 3 Điều 584 BLDS 2015 quy định: “Trường hợp tài sản gây thiệt hại thì chủ sở hữu, người chiếm hữu tài sản phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại, trừ trường hợp thiệt hại phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều này”. Nội dung này cho thấy, chủ thể có quyền hưởng dụng mà đang chiếm hữu tài sản thì phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

¹⁹ Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh (2017), *Giáo trình pháp luật về hợp đồng và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*, Nxb. Hồng Đức - Hội Luật gia Việt Nam, Hà Nội, tr.391.

²⁰ Đỗ Văn Đại (2017), “Quyền hưởng dụng trong Bộ luật Dân sự năm 2015”, <https://thongtinphapluat.dansu.edu.vn/2017/09/07/quyen-huong-dung-trong-bo-luat-dn-su-nam-2015/>, truy cập ngày 06/02/2020.

²¹ Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh (2019), *Giáo trình pháp luật về tài sản, quyền sở hữu và thừa kế (tài sản có sửa đổi, bổ sung)*, Nxb. Hồng Đức - Hội Luật gia Việt Nam, Hà Nội, tr.317.

²² “... if restoration is impossible, the usufruct come to an end and the compensation must be divided between the owner and the usufructuary in proportion to the damages suffered by them respectively” (Section 1419 Civil and Commercial Code Thailand, <https://www.google.com.vn/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=2ahUKewi057yFv77nAhVGyYsBHQ3tASAQFjABegQIARAB&url=http%3A%2F%2Fwww.thailandntr.co>

trường hợp lợi ích gắn liền với việc sử dụng, khai thác tài sản bị mất, bị giảm sút; chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế và khắc phục thiệt hại về tài sản: Trong thời hạn của quyền hưởng dụng, chủ thể có quyền hưởng dụng có quyền khai thác, sử dụng, thu hoa lợi, lợi tức từ tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng. Nếu tài sản bị mất, hủy hoại, chủ thể này không thể sử dụng, khai thác được tài sản. Do đó, chủ thể được bồi thường trong trường hợp này phải là chủ thể có quyền hưởng dụng. "*Khắc phục các hậu quả xấu đối với tài sản*" là nghĩa vụ của chủ thể có quyền hưởng dụng, nên khi chủ thể có quyền hưởng dụng đã thực hiện các nghĩa vụ này thì họ cũng có quyền được bồi thường chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế và khắc phục thiệt hại về tài sản.

ii) Quyền hưởng dụng đối với phần tăng thêm từ tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng.

Chủ thể có quyền hưởng dụng khai thác, sử dụng tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng trong thời hạn của quyền hưởng dụng. Trong quá trình này, *nếu tài sản được tăng thêm thì chủ thể này có quyền hưởng dụng đối với phần tài sản tăng thêm không?* Tuy BLDS 2015 chưa có quy định, nhưng nếu chúng ta xem chủ sử dụng đất là chủ thể của quyền hưởng dụng đất đai thì pháp luật đất đai cho phép chủ sử dụng đất có quyền hưởng dụng đối với phần đất tăng thêm:

"Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 của

Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có.

*Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn (nếu có) được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 99 của Luật này"*²³.

Một chuyên gia thống nhất quan điểm: "*Quyền hưởng dụng được mở rộng tới tài sản phụ thêm của tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng. Việc mở rộng này có hiệu lực tại thời điểm phát sinh quyền hưởng dụng. Việc mở rộng có thể tới cả vùng đất bồi hay bị bỏ hoang hóa tùy thuộc vào quy định của pháp luật"*²⁴. Quan điểm nêu trên cũng phù hợp với pháp luật dân sự Pháp: "*Người thu hoa lợi được hưởng dụng phần diện tích tăng do đất bồi vào khoảnh đất mà họ đang có quyền thu hoa lợi*" (Điều 596 Bộ luật Dân sự Pháp)²⁵.

(Xem tiếp trang 84)

m%2Fen%2Ftrade-in-services%2Fflaws%2Forganization%2Fdownload%2F8%3Ffile%3DLaw_TIS_10_EN.pdf&usg=AOvVaw3-bHa2h29nSWyFFqkdaYJ U, truy cập ngày 07/02/2020.

²³ Khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013.

²⁴ Ngô Huy Cương (2010), t.1dd.

²⁵ Nhà pháp luật Việt - Pháp (1998), t.178.