

HOÀN THIỆN CHẾ ĐỊNH VỀ QUYỀN BỀ MẶT TRONG PHÁP LUẬT DÂN SỰ VIỆT NAM

■ ThS. LÊ THỊ HOÀNG THANH *

Tóm tắt: Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định về quyền khác đối với tài sản nói chung, quyền bề mặt nói riêng và cho phép chủ sở hữu giao một hoặc một số nội dung của quyền sở hữu cho người khác. Chủ thể không phải là chủ sở hữu tài sản có thể trực tiếp khai thác một số tính năng, công dụng của tài sản không thuộc sở hữu của mình, tuy nhiên, các quy định này chưa thực sự đi vào cuộc sống. Bài viết dưới đây sẽ phân tích nhu cầu áp dụng quyền bề mặt trong thực tiễn giao dịch dân sự và đề xuất một số giải pháp hoàn thiện.

Abstract: The Civil Code of 2015 has provisions on other rights to property in general, the right to surface in particular, and allows the owner to assign one or several contents of the ownership right to another person. Subjects who are not property owners can directly exploit some features and uses of property not owned by them, however, these regulations have not really come to life. The following article will analyze the need to apply surface rights in civil transactions and propose some complete solutions.

1. Nhu cầu áp dụng quyền bề mặt từ thực tiễn cuộc sống

Trong cuộc sống ngày nay, quyền bề mặt phát sinh và phát triển trong cuộc sống hiện đại như là hệ quả tất yếu của quá trình đô thị hóa và quá trình phân công lại lao động xã hội trong bối cảnh kinh tế thị trường. Sự gia tăng nhanh về dân số tại các đô thị khiến cho việc tiếp cận đất đai, không gian sống ngày càng trở nên khó khăn hơn. Mặt khác, khoa học công nghệ hiện đại được ứng dụng vào hoạt động xây dựng cho phép khai thác khoảng không gian trên mặt đất và lòng đất với độ cao, độ sâu ngày càng tăng để hình thành nhiều công trình xây dựng đồ sộ, việc khai thác tài nguyên thiên nhiên trong lòng đất, trong môi trường nước cũng trở nên phổ biến hơn. Trong điều kiện đó, đã hình thành nhu cầu của các chủ thể khác nhau với các khoảng không gian trên mặt đất và trong lòng đất. Việc áp dụng tốt quy định quyền bề mặt bảo đảm cho các chủ thể có thêm sự lựa

chọn trong việc khai thác giá trị đất đai, thực hiện quyền sử dụng đất, là cách thức hết sức hiệu quả để khai thác tối đa giá trị của tài sản và giảm thiểu tối đa chi phí đầu tư.

Có thể nêu ví dụ về nhu cầu áp dụng quyền bề mặt¹: Một doanh nghiệp có nhu cầu có mặt bằng để làm trụ sở, sản xuất, kinh doanh có thể có nhiều lựa chọn: (i) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất - doanh nghiệp phải đầu tư nguồn vốn rất lớn; (ii) Xin cơ quan có thẩm quyền cấp đất - điều này tùy thuộc vào quỹ đất của các địa phương; (iii) Thương lượng với chủ đất để xác lập quyền bề mặt trên đất thuê; (iv) Thuê đất. Với phương án (iv) thì quan hệ giữa người thuê đất và người có quyền sử dụng đất là quan hệ trái quyền, trong một số trường hợp nhất định, bên cho thuê đất có thể hủy hợp đồng, đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng. Trường hợp này, bên thuê đất phải chấp nhận rủi ro, không mang tính ổn định nên bên thuê không muốn

* Vụ Pháp luật dân sự - kinh tế, Bộ Tư pháp

đầu tư nhiều trên đất. Nhưng nếu doanh nghiệp và người có quyền sử dụng đất lựa chọn phương án (iii) để thỏa thuận xác lập quyền bề mặt thì trong thời hạn thỏa thuận, doanh nghiệp được toàn quyền như một chủ sở hữu xây dựng công trình trên đất, canh tác, sử dụng và sở hữu tất cả tài sản tạo ra trên đất, được chuyển nhượng, cho thuê, mua bán, cầm cố như một chủ sở hữu đích thực. Trong trường hợp này, người có quyền sử dụng đất trao toàn bộ quyền bề mặt cho doanh nghiệp và quyền này là vật quyền, được pháp luật bảo vệ, chủ thể có quyền sử dụng đất không được tự ý đơn phương chấm dứt quan hệ quyền trên bề mặt trước thời hạn nếu chủ thể quyền bề mặt không đồng ý. Do đó, chủ thể quyền bề mặt ổn định hơn rất nhiều, họ có thể yên tâm đầu tư trên đất. Với chính sách đó có thể giảm thiểu chi phí rất nhiều cho doanh nghiệp và khuyến khích đầu tư xã hội trên đất của người khác. Như vậy, để bảo đảm đầy đủ quyền của chủ sở hữu đối với các tài sản gắn liền với đất đồng thời tiết kiệm chi phí thì giải pháp thứ nhất là lựa chọn hợp lý.

2. Quy định hiện hành về quyền bề mặt và một số vấn đề đặt ra

Quyền bề mặt được Bộ luật Dân sự năm 2015 ghi nhận chính thức từ Điều 267 đến Điều 273, theo đó, quyền bề mặt được định nghĩa 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”. Chủ thể quyền bề mặt có quyền khai thác, sử dụng mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất thuộc quyền sử dụng đất của người khác để xây dựng công trình, trồng cây, canh tác nhưng không được trái với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, pháp luật về đất đai, xây dựng, quy hoạch, tài nguyên, khoáng sản và quy định khác của pháp luật có liên quan. Chủ thể quyền bề mặt có quyền sở hữu đối với tài sản được tạo lập theo quy định pháp luật. Việc xây dựng khung pháp lý chung

cho quyền bề mặt tại Bộ luật Dân sự năm 2015 được đánh giá là cơ sở pháp lý để chuẩn hóa ứng xử của các chủ thể có liên quan, thể hiện được bản chất và các đặc tính cơ bản của quyền bề mặt.

Trong hệ thống pháp luật hiện hành, có thể thấy, quyền bề mặt hiện hữu trong một số quy định của Luật Khoáng sản năm 2010, Luật Tài nguyên nước năm 2012, Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020)... Luật Khoáng sản năm 2010 quy định tổ chức, cá nhân được phép khai thác khoáng sản có quyền tiến hành khai thác, chế biến khoáng sản theo quy định của giấy phép; thăm dò trong khu vực đã được cấp giấy phép khai thác; chuyển nhượng quyền khai thác cho tổ chức, cá nhân khác theo quy định của Chính phủ; khai thác khoáng sản đi kèm với khoáng sản chính với điều kiện thực hiện đầy đủ nghĩa vụ liên quan đến việc khai thác khoáng sản đi kèm đó theo quy định của Chính phủ. Luật Tài nguyên nước năm 2012 quy định cá nhân tổ chức bảo đảm điều kiện nhất định được đầu tư tìm kiếm, thăm dò, khai thác nguồn nước. Luật Đất đai năm 2013 cũng ghi nhận sự hình thành của quyền bề mặt trong một số trường hợp như: Tổ chức được Nhà nước cho thuê đất, thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm; tổ chức kinh tế thuê đất của Nhà nước để xây dựng công trình ngầm; cá nhân, hộ gia đình thuê đất của Nhà nước (Điều 174, Điều 175, Điều 178, Điều 180), theo đó, trong các trường hợp này, các chủ thể nói trên được xác lập quyền sở hữu đối với tài sản hình thành trên đất thuê của Nhà nước. Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020) có quy định mang tính nguyên tắc tại khoản 3 Điều 47 yêu cầu “nội dung giấy phép quy hoạch xây dựng gồm phạm vi, quy mô khu vực lập quy hoạch, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng cho phép, các yêu cầu về khai thác sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên mặt đất, dưới mặt đất,

bảo vệ cảnh quan, môi trường đối với khu vực dự án, thời hạn của giấy phép quy hoạch xây dựng”.

Chính phủ cũng đã ban hành Nghị định số 51/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 về quản lý khoáng sản tại các khu vực dự trữ khoáng sản quốc gia. Nghị định này đã bước đầu vận dụng quy định về quyền bề mặt của Bộ luật Dân sự năm 2015, theo đó, Điều 8 Nghị định cho phép các tổ chức thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội trên các khu vực dự trữ khoáng sản quốc gia mà Chính phủ đã phê duyệt theo điều kiện, trình tự pháp luật quy định và quy định “thời hạn hoạt động của dự án đầu tư tại khu vực dự trữ khoáng sản quốc gia không vượt quá thời gian dự trữ còn lại của khu vực dự trữ có khoáng sản thuộc đối tượng dự trữ đó” (khoản 4 Điều 8). Quy định này mở đường cho việc khai thác “không gian” không thuộc vùng dự trữ khoáng sản quốc gia, cụ thể là các dự án đầu tư không được xâm phạm vào không gian thuộc vùng dự trữ khoáng sản quốc gia, tuy nhiên, với không gian khác thì có thể triển khai các hoạt động khai thác, sử dụng để bảo đảm phát huy tối đa giá trị đất đai².

Bên cạnh những kết quả đáng ghi nhận nói trên, qua 05 năm thi hành Bộ luật Dân sự năm 2015 cho thấy, quy định về quyền bề mặt với kỳ vọng tạo lập cơ sở pháp lý quan trọng trong việc tiếp tục hoàn thiện thể chế pháp luật về đất đai theo không gian ba chiều, làm rõ giá trị pháp lý của khoảng không gian trên và dưới lòng đất, song với các quy định cơ bản nói trên, các quy định về quyền bề mặt cần tiếp tục được nghiên cứu, hoàn thiện ở các khía cạnh sau:

Thứ nhất, bản chất của quyền sử dụng đất và quyền bề mặt còn những điểm chưa được luận giải rõ

Cho đến nay, việc trả lời câu hỏi quyền sử dụng đất có phải là một loại vật quyền hạn chế hay không hoàn toàn không đơn giản bởi quyền sử dụng đất mặc dù có những đặc điểm cơ bản của một vật quyền, nhưng chưa thực sự lô gíc 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. Vậy, nếu luận giải quyền sử dụng đất là vật quyền hạn chế thì quyền bề mặt là một vật quyền hạn chế phát sinh trên quyền sử dụng đất lại không phù hợp với nguyên tắc trên. Do đó, khi chưa làm rõ được bản chất quyền sử dụng đất thì cũng khó có đáp án về bản chất của quyền bề mặt.

Để giải quyết vấn đề này, có ý kiến luận giải rằng, quyền sử dụng đất có thể đồng nhất với quyền bề mặt, bởi khái niệm “quyền bề mặt” là khái niệm có nguồn gốc từ những Nhà nước thừa nhận chế độ sở hữu tư nhân về đất đai, “quyền bề mặt” là quyền phát sinh từ tài sản là đất đai. Tại Việt Nam, với chế độ sở hữu toàn dân về đất đai và Nhà nước là đại diện chủ sở hữu; Nhà nước sẽ trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể khác nhau trong xã hội sử dụng. Do đó, “quyền bề mặt” nếu hiểu theo đúng tinh thần trong pháp luật các nước công nhận chế độ sở hữu tư nhân thì sẽ tương đồng với quyền sử dụng đất trong pháp luật đất đai và dân sự Việt Nam. Ý kiến khác cho rằng, chính khái niệm quyền bề mặt và quyền sử dụng đất tại Bộ luật Dân sự năm 2015 (khoản 2 Điều 175, Điều 267) đã cho thấy, không thể đồng nhất hai quyền này và luận giải theo hướng không nên coi quyền sử dụng đất là một vật quyền hạn chế, mà cần mạnh dạn xác định quyền sử dụng đất là “quyền sở hữu đất đai hạn chế” (Nhà nước chỉ giữ lại quyền thu hồi trong một số ít trường hợp theo nguyên tắc hiến định) thì mới có thể giải quyết được vướng mắc trong lý luận về quyền sử dụng đất với các vật quyền hạn chế liên quan.

Hiện tại, qua nghiên cứu Bộ luật Dân sự Trung Quốc mới ban hành năm 2020³ cho thấy, Trung Quốc lựa chọn hướng đi khác, theo đó, trong bối cảnh chế độ sở hữu nhà nước và sở hữu tập thể với đất đai, Bộ luật Dân sự Trung Quốc năm 2020 đã không có quy định về quyền bề mặt mà quy định ngoài địa dịch (Điều 372 đến

Điều 385) còn có một số loại vật quyền liên quan đến đất đai như quyền quản lý đất đai theo hợp đồng (Điều 330 đến Điều 343), quyền sử dụng đất cho mục đích xây dựng (Điều 344 đến Điều 361), quyền sử dụng nhà ở trên lô đất thuộc sở hữu của tập thể (Điều 362 đến Điều 365)...

Thứ hai, qua gần 05 năm thi hành Bộ luật Dân sự năm 2015 cho thấy, các nội dung quyền bề mặt chưa được bổ sung vào các văn bản luật có liên quan⁴

Sau khi Bộ luật Dân sự năm 2015 được ban hành, một số luật liên quan đã được sửa đổi như Luật Doanh nghiệp, Luật Xây dựng. Luật Đất đai năm 2013 cũng đang được xem xét sửa đổi tổng thể. Điều đáng tiếc là nội dung quyền bề mặt không phải là vấn đề mà cơ quan được giao chủ trì soạn thảo thực sự quan tâm để bổ sung vào các đạo luật này. Cho nên, cũng đặt ra những suy nghĩ về sự kết nối giữa các cơ quan trong quá trình xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật ở nước ta.

Thứ ba, pháp luật hiện hành còn có nhiều khoảng trống, chưa giải quyết được nhiều vấn đề đặt ra⁵

Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013 chưa quy định rõ trường hợp đất đã được giao cho chủ thể khác quyền sử dụng thì Nhà nước có thể giao quyền bề mặt cho các chủ thể khác không, ví dụ, Nhà nước có thể phê duyệt dự án xây dựng tàu điện ngầm đi qua những mảnh đất đã giao cho chủ thể khác quyền sử dụng mà không đề cập đến quyền của những người đang sử dụng đất hay không? Pháp luật về xây dựng cũng chưa có quy định điều chỉnh để giải quyết quyền, lợi ích của người sử dụng đất và chủ đầu tư trong các công trình xây dựng giao thông công cộng sử dụng bề mặt ngầm của lòng đất và khoảng không gian trên mặt đất⁶. Kinh nghiệm của Nhật Bản cho thấy, với những công trình xây dựng trong lòng đất có độ sâu trên 30m được coi là không làm ảnh hưởng đến quyền của chủ đất. Ở một góc nhìn khác, pháp luật đất đai cũng chưa

ghi nhận cơ chế linh hoạt để trong một số dự án cụ thể như xây dựng cầu, đường trên cao, dưới lòng đất, Nhà nước thay vì thu hồi quyền sử dụng đất⁷ chỉ cần thu hồi quyền bề mặt để giảm tối thiểu chi phí bồi thường.

Thứ tư, việc thiếu vắng nhiều quy định pháp lý liên quan đến quyền bề mặt cũng dẫn đến việc cơ quan nhà nước còn lúng túng giải quyết vấn đề phát sinh

Liên quan đến quyền bề mặt, một doanh nghiệp ở tỉnh K đầu tư một dự án và có quyền sử dụng ở hai bên con đường giao thông công cộng (khu đất A và khu đất B); doanh nghiệp này đề xuất phương án tạo cầu nổi trên không (kết hợp hồ nước nằm phía trên) liên kết 02 khối nhà ở hai bên con đường giao thông công cộng này (khối nhà A và khối nhà B). Doanh nghiệp đề xuất tự nguyện trả tiền cho khoảng không gian phía trên đường giao thông công cộng để có được quyền sử dụng không gian này. Tuy nhiên, nguyện vọng này của doanh nghiệp hiện chưa được đáp ứng, bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho rằng, chưa có cơ sở pháp lý rõ ràng để đáp ứng đề xuất này của doanh nghiệp, bởi pháp luật về dân sự, pháp luật về đất đai và pháp luật về ngân sách nhà nước hiện hành chưa có quy định cụ thể về việc cho thuê phần không gian phía trên bề mặt của công trình công cộng. Cụ thể là, Bộ luật Dân sự năm 2015 đã có những quy định mang tính nguyên tắc chung về quyền bề mặt (các điều từ 267 đến 273), nhưng pháp luật về đất đai, xây dựng, quy hoạch, tài nguyên, khoáng sản và quy định khác của pháp luật có liên quan chưa quy định cụ thể những nội dung về quyền bề mặt. Luật Đất đai năm 2013 đã quy định các khoản thu tài chính về đất đai (khoản 1 Điều 107, khoản 2 Điều 157) nhưng chưa có quy định về khoản thu tài chính từ việc chuyển nhượng, cho thuê khoảng không gian (quyền sử dụng không gian) trên mặt đất, mặt nước và lòng đất mà quyền sử dụng đất đó thuộc về chủ thể khác⁸. Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất,

thuê mặt nước không có quy định về đối tượng thu tiền thuê là phần không gian phía trên bề mặt của công trình công cộng. Luật Ngân sách nhà nước năm 2015 không quy định thẩm quyền quyết định khoản thu mới của cơ quan tài chính. Hiện tại, các bộ, ngành có liên quan thống nhất đề xuất Bộ Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu, đánh giá tác động để đưa quy định về việc chuyển nhượng, cho thuê khoảng không gian (quyền sử dụng không gian) trên mặt đất, mặt nước và lòng đất, mà quyền sử dụng đất đó thuộc về chủ thể khác vào Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Trên cơ sở đó, Chính phủ ban hành văn bản hướng dẫn Luật Đất đai (sửa đổi) về cơ chế tài chính với đất đai.

Bên cạnh đó, thực tế cho thấy, việc xây dựng các công trình ngầm trong thời gian qua ở các đô thị lớn⁹ có liên quan đến quyền của chủ thể sử dụng đất. Theo đó, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư, quy hoạch và triển khai dự án (đi qua lòng đất của nhiều chủ thể có quyền sử dụng đất bên trên) mà không có thông báo, trao đổi, thảo luận nào với các chủ thể sử dụng đất. Dẫn đến một số người dân có khiếu nại về việc làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của họ nhưng đến nay chưa có cơ chế giải quyết thỏa đáng.

3. Giải pháp hoàn thiện chế định về quyền bề mặt

Xu hướng phát triển hiện nay cho thấy, quyền đối với tài sản là vấn đề nền tảng của mọi chế độ kinh tế. Khi quyền đối với tài sản được bảo hộ hợp lý, tối đa với chi phí giao dịch giảm thiểu ở mức thấp nhất có thể, các nguồn lực xã hội sẽ được đầu tư hiệu quả, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội cũng như nâng cao năng lực cạnh tranh của quốc gia, của doanh nghiệp.

Đối với thể chế về sở hữu và quyền tài sản, Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ 13 của Đảng Cộng sản Việt Nam chủ trương: “Bảo vệ quyền sở hữu tài sản hợp pháp và quyền tự do kinh doanh, thực thi hợp đồng của người dân, doanh nghiệp theo quy định của pháp luật”¹⁰; “Cải cách thể chế về quyền tài sản, tập trung

vào các khâu đăng ký sở hữu và sử dụng tài sản, xử lý tài sản thế chấp ngân hàng, thủ tục phá sản”¹¹; “Hoàn thiện pháp luật để huy động, phân bổ và sử dụng hiệu quả đất đai, tài nguyên, bảo đảm công khai, minh bạch và khắc phục tình trạng tranh chấp, khiếu kiện, tham nhũng, lãng phí. Đổi mới các chính sách quản lý đất để khuyến khích và tạo điều kiện tích tụ đất nông nghiệp, phát triển mạnh thị trường quyền sử dụng đất. Đổi mới và thực hiện chế độ quản lý mục đích sử dụng đất nông nghiệp một cách linh hoạt hơn; bãi bỏ các giới hạn về đối tượng được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp, tăng thời hạn giao đất, cho thuê đất nông nghiệp. Công khai, minh bạch việc quản lý, sử dụng đất công; tăng cường giám sát, quản lý chặt chẽ, nâng cao hiệu quả sử dụng đất giao cho các cộng đồng và doanh nghiệp nhà nước”¹². Do đó, vấn đề quan trọng của Việt Nam hiện nay là 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. Trong quá trình xây dựng Bộ luật Dân sự năm 2015, các chuyên gia Nhật Bản cho biết, thành công của nền kinh tế Nhật Bản là nhờ chế định vật quyền. Chế định này đã giúp ghi nhận và vận hành rất tốt quyền của người không phải là chủ tài sản, các quy định của Bộ luật Dân sự đều được hóa thân chi tiết vào pháp luật chuyên ngành, đi vào đời sống, trở nên thân thuộc và không có gì xa lạ. Đơn cử, các công trình xây dựng trong lòng đất, giao thông trên không và lòng đất - đều có bóng dáng và sự vận dụng nhuần nhuyễn quy định quyền bề mặt.

Những phân tích ở trên cho thấy, pháp luật về quyền bề mặt còn tồn tại bất cập, một số vấn đề mang tính lý thuyết cơ bản cần tiếp tục được làm rõ, quyền bề mặt chưa được cụ thể hóa trong các văn bản pháp luật chuyên ngành, pháp luật về đăng ký tài sản còn thiếu hụt, một số quy định còn mang tính chất khung, chưa đồng bộ, thống nhất, khả thi, chưa thực sự đáp

ứng yêu cầu thực tiễn. Để khắc phục, tác giả cho rằng, cần phải thống nhất nhận thức rằng, chế định quyền khác đối với tài sản (vật quyền hạn chế) được ghi nhận trong Bộ luật Dân sự năm 2015 là một chế định có nhiều quy định mới được bổ sung hoặc sửa đổi, trong khi đó, các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành có liên quan lại chưa phù hợp với tinh thần của Bộ luật Dân sự năm 2015. Để bảo đảm sự thống nhất trong áp dụng pháp luật dân sự và các quy định pháp luật khác có liên quan, chúng ta cần tiến hành rà soát Luật Đất đai năm 2013,

Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020), Luật Khoáng sản năm 2010, Luật Tài nguyên nước năm 2012, Luật Thủy sản năm 2017, Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo năm 2015... và tiến hành sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành mới. Cùng với đó, cần tiếp tục nghiên cứu và hoàn thiện thể chế đăng ký bất động sản, trong đó, xây dựng quy trình, thủ tục, hồ sơ của việc đăng ký quyền bề mặt phục vụ các nhu cầu phong phú của các chủ thể... □

1. Xem: TS. Đinh Trung Tụng (Chủ biên), Sách chuyên khảo "Giới thiệu nội dung cơ bản của Bộ luật Dân sự năm 2015", Nxb. Lao động, 2017.

2. Theo Quyết định 654/QĐ-TTg ngày 06/5/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt dự trữ khoáng sản quốc gia, có 48 khu vực dự trữ khoáng sản quốc gia cho 10 loại khoáng sản được khoanh định (gồm các khoáng sản như titan, cát trắng, sắt, than nâu...). Tuy nhiên, trước đây, do chưa có quy định pháp lý rõ ràng nên chưa đủ cơ sở để triển khai các dự án trên bề mặt; chưa có quy định về thời gian dự trữ khoáng sản nhằm phù hợp với thực tế sử dụng đất, bảo đảm vòng đời của các dự án bề mặt; chưa quy định điều kiện để xem xét những loại dự án nào được triển khai trên mặt khu dự trữ khoáng sản. Đây chính là "điểm nghẽn" khiến cho hàng loạt dự án tại các khu vực dự trữ khoáng sản bị bế tắc nhiều năm qua, không thực hiện được.

3. Ngày 28/5/2020, Đại hội đại biểu nhân dân toàn quốc của Cộng hòa nhân dân Trung Hoa đã thông qua Bộ luật Dân sự đầu tiên của Cộng hòa nhân dân Trung Hoa, Bộ luật này có hiệu lực từ ngày 01/01/2021; Bộ luật Dân sự Trung Quốc có 07 quyển, 1260 điều.

4. Xem: Đề tài khoa học cấp Bộ (của Bộ Tư pháp) về "Hoàn thiện thể chế nhằm thực hiện đầy đủ quy định của Hiến pháp năm 2013 về quyền sở hữu tài sản của Nhà nước, tổ chức và cá nhân", TS. Nguyễn Thanh Tú, Vụ trưởng Vụ Pháp luật dân sự - kinh tế (chủ nhiệm), thực hiện 2019 - 2020.

5. Xem: Đề tài khoa học cấp Bộ (của Bộ Tư pháp) về "Hoàn thiện thể chế nhằm thực hiện đầy đủ quy định của Hiến pháp năm 2013 về quyền sở hữu tài sản của Nhà nước, tổ chức và cá nhân", TS. Nguyễn Thanh Tú, Vụ trưởng Vụ Pháp luật dân sự - kinh tế (chủ nhiệm), thực hiện 2019 - 2020.

6. TS. Bùi Đăng Hiếu, "Chế định quyền bề mặt - vấn đề đặt ra đối với việc triển khai thi hành và hoàn thiện hệ thống pháp luật có liên quan" - bài viết tại Hội thảo về các quyền khác đối với tài sản do Bộ Tư pháp tổ chức tại Hà Nội, 2017.

7. Theo quy định tại khoản 2 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015, "người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác".

8. Luật Đất đai năm 2013 hiện hành mới chỉ có quy định về nguyên tắc: "Việc sử dụng đất xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn theo phải bảo đảm kết hợp khai thác cả phần trên không và trong lòng đất, bố trí kết hợp các loại công trình trên cùng một khu đất nhằm tiết kiệm đất và phải tuân theo các quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan về bảo vệ an toàn công trình".

9. Chẳng hạn, đường ngầm đi bộ đường Phạm Hùng - Ngã Tư Sở tại TP. Hà Nội, tuyến đường sắt Metro Bến Thành - Suối Tiên tại TP. Hồ Chí Minh.

10. Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ 13 của Đảng Cộng sản Việt Nam, sđd, tr. 223.

11. Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ 13 của Đảng Cộng sản Việt Nam, sđd, tr. 230, 238.

12. Chiến lược cũng chủ trương "Phát triển thị trường, đẩy mạnh thương mại hóa quyền sử dụng đất, tăng cường đăng ký quyền sử dụng đất và áp dụng định giá đất theo thị trường bảo đảm công khai, minh bạch".