

# VẬT QUYỀN TRÊN VẬT CỦA NGƯỜI KHÁC THEO BỘ LUẬT DÂN SỰ NĂM 2015

Vũ Lan Phương\*

**Tóm tắt:** Trên cơ sở lý thuyết về vật quyền trên vật của người khác, bài viết phân tích, đánh giá sự vận dụng trong xây dựng Bộ luật Dân sự năm 2015, qua đó đề xuất một số kiến nghị hoàn thiện.

**Abstract:** From the theoretical perspective on the other's real right to objects, the article analyzes and discusses its application in the making of the 2015 Civil Code, thereby it makes proposals for improvement.

## 1. Khái quát về vật quyền trên vật của người khác

Tài sản phản ánh mối quan hệ giữa người với vật (*rights in rem*) và quan hệ giữa người với người liên quan đến vật (*rights in personam*). Nội dung của cả hai mối quan hệ đó đều có tính chất kinh tế<sup>1</sup>. Từ thời La Mã cổ đại, các luật gia đã có quan niệm về vật quyền và phân biệt vật quyền với trái quyền<sup>2</sup>. Tất nhiên, lúc đó người La Mã cổ đại quan niệm về vật quyền rất hẹp, không bao hàm nhiều quyền của chủ thể đối với tài sản như bây giờ. Ngày nay, không một bộ pháp điển hóa Luật Dân sự nào trên thế giới không xuất phát từ cách phân loại như vậy. Vật quyền là một loại quan hệ pháp luật hình thành một cách khách quan trong đời sống dân sự của con người mà pháp luật buộc phải phản ánh và điều chỉnh. Nhiều Bộ luật Dân sự theo truyền thống

pháp luật Civil Law<sup>3</sup> dựa trên hình mẫu của luật tài sản từ thời La Mã cổ đại và áp dụng cách phân loại vật quyền và trái quyền của người La Mã cổ đại.

Ở Việt Nam, từ khi dự thảo Bộ luật Dân sự năm 2015 đưa ra lấy ý kiến nhân dân, đã có khá nhiều bài nghiên cứu giải thích khái niệm vật quyền<sup>4</sup>. Vì vậy, bài viết này không

<sup>3</sup> Chẳng hạn, Bộ luật Dân sự (Bürgerliches Gesetzbuch) của Cộng hòa Liên bang Đức gồm 5 quyền, trong đó Quyền 2 quy định về trái quyền; Quyền 3 quy định về vật quyền. Bộ luật Dân sự của Pháp, Nhật Bản cũng quy định về vật quyền và trái quyền, nhưng chế định vật quyền được cấu trúc trước các quy định về trái quyền.

<sup>4</sup> Định nghĩa vật quyền của một số tác giả nước ngoài được dẫn ra trong bài viết của Nguyễn Ngọc Điện, *Sự cần thiết của việc xây dựng các chế định vật quyền và trái quyền trong Luật Dân sự*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 23(184) tháng 12/2010, tr.56; Nguyễn Minh Oanh (2018), *Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại*, t.10. Quan niệm của tác giả Việt Nam về vật quyền, xem Dương Đăng Huệ, *Nền sử dụng khái niệm vật quyền trong Bộ luật Dân sự*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 13(293), tháng 7/2015; Nguyễn Ngọc Điện (2015), *Những vấn đề cần đặt ra khi xây dựng quy định về quyền sở hữu và các vật quyền khác trong dự thảo Bộ luật Dân sự (sửa đổi)*, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, số chuyên đề sửa đổi, bổ sung Bộ luật Dân sự, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, tr. 61; Nguyễn Minh Oanh (2018), *Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại*, t.11-15; Đoàn Thị Ngọc Hải, *Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam*, Công thông

\* NCS., Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội.

<sup>1</sup> Ngô Huy Cương (2015), *Những sai lầm khi xây dựng chế định tài sản trong Dự thảo Bộ luật Dân sự (sửa đổi)*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 07(287), Kỳ 1- Tháng 04/2015, tr. 16.

<sup>2</sup> Nguyễn Minh Oanh (2018), *Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại*, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội, tr.10-14.

bàn luận thêm về khái niệm vật quyền, mà chỉ chia sẻ cách tiếp cận giải thích vật quyền ở cả nghĩa chủ quan và nghĩa khách quan. Theo nghĩa chủ quan, vật quyền được hiểu đơn giản là quyền trực tiếp và tuyệt đối của một chủ thể đối với tài sản của họ theo ý chí của họ mà không phụ thuộc vào ý chí và hành động của người khác<sup>5</sup>. Theo nghĩa khách quan, vật quyền là tổng thể quy phạm pháp luật (chế định) điều chỉnh các quan hệ pháp luật phát sinh trong quá trình xác lập, thay đổi, hạn chế, bảo vệ, chấm dứt quyền và nghĩa vụ (quản lý, khai thác, sử dụng...) của chủ thể vật quyền đối với đối tượng của vật quyền<sup>6</sup>.

Thông thường, chủ sở hữu có tất cả các quyền trên vật thuộc quyền sở hữu của họ và có quyền thực hiện tất cả các quyền năng sở hữu của mình. Nhưng, đôi khi quyền năng của chủ sở hữu bị giới hạn bởi pháp luật cho phép người khác có một hoặc một số quyền nào đó trên vật của chủ sở hữu khác<sup>7</sup>. Từ thời La Mã cổ đại, người ta đã chia các vật quyền thành hai loại chủ yếu là: (1) Quyền trên vật của mình (chính là quyền sở hữu); và (2) Quyền trên vật của người khác (tức là vật quyền khác ngoài quyền sở hữu, thường được gọi là dịch quyền)<sup>8</sup>. Cách

thức phân loại này xuất phát từ thực tiễn đời sống xã hội được khái quát hóa như một nguyên lý có tính khách quan. Ở hệ thống pháp luật khác ngoài truyền thống Civil Law, người ta cũng có cách phân loại tương tự. Chẳng hạn: Ở Australia (một nước theo truyền thống Common Law) tồn tại quan niệm coi sở hữu tài sản đơn thuần là khả năng của con người thực hiện quyền đối với bất động sản hoặc động sản được phân biệt với một vài dạng biến đổi của những quyền đó, chẳng hạn quyền hưởng dụng trên tài sản của người khác<sup>9</sup>.

Hiểu một cách đơn giản, quyền trên vật của người khác là quyền tác động trên vật thuộc sở hữu của người khác. Các vật quyền khác ngoài quyền sở hữu có được là do chủ sở hữu cho một người khác hưởng lợi ích trên tài sản của mình. Tất nhiên, quyền trên vật của người khác cũng có thể phát sinh bởi các căn cứ khác. Khi chủ sở hữu cho một người hưởng một phần quyền hoặc cho sử dụng một yếu tố nào đó của quyền sở hữu đối với vật, tức là chủ sở hữu bị hạn chế quyền sở hữu đối với phần quyền được chuyển giao hoặc phần cho người khác sử dụng. Chẳng hạn, khi cho một người quyền hưởng dụng trên vật của mình, nghĩa là cho người này quyền sử dụng và quyền hưởng hoa lợi trên vật đó và chủ sở hữu chỉ còn lại quyền định đoạt đối với vật. Khi quyền hưởng dụng bị chấm dứt, vật được trả lại cho chủ sở hữu thì chủ sở hữu sẽ có đầy đủ các quyền đối với vật.

Quyền trên vật của người khác có hai nhánh lớn là dịch quyền thuộc vật (praedial servitudes) và dịch quyền thuộc người

tin điện tử Bộ Tư pháp, <https://moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/nghien-cuu-trao-doi.aspx?ItemID=2449>, ngày 21/5/2019.

<sup>5</sup> Tham khảo: Nguyễn Ngọc Điện (2015), *Những vấn đề cần đặt ra khi xây dựng quy định về quyền sở hữu và các vật quyền khác trong dự thảo Bộ luật Dân sự (sửa đổi)*, tldđ, tr. 61.

<sup>6</sup> Giải thích khác về vật quyền theo nghĩa khách quan, xem Dương Đăng Huệ, *Nên sử dụng khái niệm vật quyền trong Bộ luật Dân sự*, tldđ.

<sup>7</sup> Barry Nicholas (2008), *An Introduction to Roman Law*, Oxford University Press, p. 140.

<sup>8</sup> Ngô Huy Cương (2015), *Những sai lầm khi xây dựng chế định tài sản trong Dự thảo Bộ luật Dân sự (sửa đổi)*, tldđ, tr. 17.

<sup>9</sup> Bronwen Jackman, Kip Werren (2011), *Property Law*, LexisNexis Butterworths, Australia, p. 2.

(personal servitudes)<sup>10</sup>. Các dịch quyền thuộc vật (nhiều người Việt Nam gọi là địa dịch) là sự sáng tạo của các luật gia thời La Mã cổ đại dựa trên cơ sở nhân cách hóa các bất động sản để điều tiết các quan hệ của chủ sở hữu với các chủ sở hữu láng giềng tiếp giáp ranh giới. Người La Mã cổ đại cho rằng, dịch quyền thuộc người có năm nhánh bao gồm: Quyền hưởng dụng (usufruct); quyền sử dụng (use); quyền ngụ cư (habitation); quyền thuê dài hạn (emphyteusis); và quyền bề mặt (superficies). Các vật quyền này được hình thành bằng cách: Chủ sở hữu hay pháp luật cho một người khai thác, sử dụng, hưởng một hoặc nhiều lợi ích trên tài sản của chủ sở hữu bị khai thác. Ngày nay, các vật quyền này được ghi nhận trong nhiều Bộ luật Dân sự của các nước châu Âu lục địa. Một số Bộ luật Dân sự trên thế giới không quy định đầy đủ các loại vật quyền này mà gộp lại hoặc quy định riêng ở phần khác của luật tài sản.

Trong số các vật quyền, quyền hưởng dụng là một loại dịch quyền lớn nhất mà một người có thể có trên vật của một người khác. Quyền hưởng dụng được định nghĩa là quyền trên một vật được cấp cho một người trong một khoảng thời gian nhất định trong phạm vi đời sống của người được cấp, bao gồm quyền sử dụng (*usus*) và quyền hưởng hoa lợi (*fructus*)<sup>11</sup>. Quyền sử dụng và quyền ngụ cư cũng là những quyền được

cấu tạo cơ bản giống với quyền hưởng dụng nhưng có phạm vi hẹp hơn. Quyền sử dụng cho phép người có nó sử dụng và hưởng những lợi ích đơn thuần từ việc có vật, đồng thời được hưởng hoa lợi vừa đủ đáp ứng cho nhu cầu của người được cấp quyền sử dụng và gia đình của người này. Trong khi đó, quyền ngụ cư chỉ đơn thuần là quyền được sử dụng bất động sản là nhà ở. Quyền thuê dài hạn giống với quyền hưởng dụng, nhưng được thiết lập trên bất động sản với thời gian dài, thậm chí tới 99 năm. Tuy nhiên, khác với quyền hưởng dụng, người có quyền thuê dài hạn (emphyteutic holder) phải đầu tư vào giá trị của bất động sản và trả giá thuê hàng năm. Hết hạn thuê, chủ sở hữu bất động sản không phải bồi hoàn tiền mà người có quyền thuê dài hạn bỏ ra đầu tư vào giá trị bất động sản. Quyền bề mặt xuất hiện khi chủ sở hữu cho người khác xây dựng công trình kiến trúc hoặc trồng cây trên đất của mình. Những vật quyền này hiện nay vẫn được quy định trong các Bộ luật Dân sự của các nước Civil Law.

Quyền sở hữu và các quyền khác liên quan đến quyền sở hữu như quyền hưởng dụng, quyền đối với bất động sản liên kết, quyền bề mặt được gọi là vật quyền chính yếu. Bộ luật Dân sự năm 2015 (Điều 159) coi quyền hưởng dụng, quyền đối với bất động sản liên kết, quyền bề mặt là các bộ phận cấu thành của quyền khác đối với tài sản - quyền của chủ thể trực tiếp nắm giữ, chi phối tài sản thuộc quyền sở hữu của chủ thể khác. Khi lý giải về sự tồn tại các quyền trên vật của người khác, đã có học giả lập luận rằng: Để vật thể vật chất có thể đáp ứng nhu cầu của người có nó thì pháp luật cần phải cấp cho người có vật đó quyền loại trừ (exclusive right) tất cả

<sup>10</sup> Ngô Huy Cường (2015), *Những sai lầm khi xây dựng chế định tài sản trong Dự thảo Bộ luật Dân sự (sửa đổi)*, ttdđ, tr. 17.

<sup>11</sup> David Johnston (2008), *Roman Law in Context- Key Themes in Ancient History*, Cambridge University Press, New York, Melbourne. Madrid, Cape Town, Singapore, Sao Paolo, Dehli, p. 67.

những người khác bằng cách xây dựng chế độ quyền sở hữu để cho người này thông trị đối với vật thể vật chất đó; tuy nhiên con người luôn cần tới sản phẩm của nhau hay cần tới các vật thể vật chất của nhau, do đó chủ sở hữu có thể cho người khác một vài quyền năng nhất định trên vật của mình. Vì vậy, hệ thống vật quyền xuất hiện bao gồm quyền trên vật của mình (quyền sở hữu) và các quyền trên vật của người khác (dịch quyền)<sup>12</sup>.

## 2. Hạn chế, bất cập của Bộ luật Dân sự năm 2015 nhìn từ góc độ lý thuyết vật quyền trên vật của người khác

So với các Bộ luật Dân sự trước đây của Việt Nam, Bộ luật Dân sự hiện hành có một số điểm mới liên quan đến vật quyền như: Sử dụng cụm từ “quyền khác đối với tài sản”; bổ sung quy định về quyền hưởng dụng, quyền bề mặt; mở rộng và quy định cụ thể hơn quyền đối với bất động sản liền kề; bổ sung Chương XIV Phần thứ hai với các quy định cụ thể về các nhóm quyền này trong mối quan hệ với quyền sở hữu<sup>13</sup>. Bên cạnh những điểm thành công, xét từ góc độ lý thuyết vật quyền trên vật của người khác, Bộ luật Dân sự năm 2015 còn tồn tại một số hạn chế, bất cập sau:

*Thứ nhất*, Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định thiếu một số vật quyền trên vật của người khác, trong khi lại xác định vật quyền có hạn định là một nguyên tắc khởi đầu của

luật tài sản ở Việt Nam (khoản 1 Điều 160). Có ý kiến cho rằng, các vật quyền khác ngoài quyền sở hữu đều có khuynh hướng, dù ít hay nhiều, chống lại sự độc tôn của quyền sở hữu. Vì vậy trong nền kinh tế thị trường, cần làm rõ các vật quyền ngoài quyền sở hữu để: (1) Bảo vệ quyền sở hữu được hữu hiệu, (2) Khai thác tài sản một cách có hiệu quả, (3) Tạo mối quan hệ tốt giữa các thành viên cộng đồng với nhau, và (4) Thúc đẩy giao lưu dân sự, cũng như tăng cường các giải pháp pháp lý giải quyết các quan hệ thị trường và các quan hệ quốc tế phức tạp<sup>14</sup>. Điều đó có nghĩa là cần phải làm rõ các quyền trên vật của người khác trong Bộ luật Dân sự để nhằm tới các mục đích nêu trên. Điều 159 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định quyền khác đối với tài sản bao gồm: Quyền đối với bất động sản liền kề (nhiều người gọi là địa dịch); quyền hưởng dụng và quyền bề mặt. Quy định tại khoản 2 Điều 159 của Bộ luật Dân sự năm 2015 cho thấy nhà làm luật quan niệm quá hẹp về các vật quyền trên vật của người khác. Một số quyền như quyền ngụ cư và quyền thuê dài hạn chưa được quy định trong Bộ luật Dân sự năm 2015.

*Thứ hai*, quy định của Bộ luật Dân sự về quyền đối với bất động sản liền kề chưa bao quát được các trường hợp như quyền địa dịch. Giống như Bộ luật Dân sự năm 1995 và Bộ luật Dân sự năm 2005, Bộ luật Dân sự hiện hành không dùng thuật ngữ “địa dịch”. Trong dự thảo Bộ luật Dân sự năm 2015, nhà làm luật đã sử dụng thuật ngữ “địa dịch” thay cho thuật ngữ “quyền

<sup>12</sup> Ngô Huy Cương (2010), *Ý tưởng về chế định quyền hưởng dụng trong Bộ luật Dân sự tương lai của Việt Nam*, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật – Số chuyên đề sửa đổi, bổ sung Bộ luật Dân sự (Phần liên quan đến quyền sở hữu tài sản và hợp đồng), Hà Nội, tr. 19 – 20.

<sup>13</sup> Đoàn Thị Ngọc Hải, *Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam*, t.lđd.

<sup>14</sup> Ngô Huy Cương (2015), *Bình luận chế định quyền sở hữu trong Dự thảo Bộ luật Dân sự (sửa đổi)*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 13(293), Kỳ 1- Tháng 07/2015, tr. 20- 21.

sử dụng hạn chế bất động sản liền kề” (được quy định ở Điều 273 Bộ luật Dân sự năm 2005). Tuy nhiên, đến khi Dự thảo được Quốc hội thông qua, thuật ngữ “địa dịch” không được sử dụng nữa mà thay vào đó là thuật ngữ “quyền đối với bất động sản liền kề”. Lý do của việc không sử dụng thuật ngữ “địa dịch” bởi nhiều người cho rằng “địa dịch” là từ Hán - Việt khó hiểu, không thông dụng. Quyền đối với bất động sản liền kề là thuật ngữ có tên gọi dài hơn, nhưng dễ hiểu hơn thuật ngữ quyền địa dịch<sup>15</sup>. Ngoài ra, “địa” liên quan đến đất đai, trong khi đó có nhiều quyền của người sở hữu bất động sản không liên quan đến đất đai làm hạn chế quyền của chủ sở hữu bất động sản liền kề khác như quyền về cấp, thoát nước qua bất động sản liền kề, quyền về tưới nước, tiêu nước trong canh tác, quyền mắc đường dây tải điện, thông tin liên lạc qua bất động sản của các chủ sở hữu khác. So với khái niệm “địa dịch”, tác giả cho rằng khái niệm “bất động sản liền kề” có nội hàm hẹp hơn vì nó không bao hàm được trường hợp hạn chế việc khai thác hay sử dụng nhiều bất động sản trong một khu vực rộng lớn, chẳng hạn quyền bảo vệ tĩnh không ở một sân bay hay bảo đảm an toàn bay, an toàn phòng chống cháy nổ trong một công trình xây dựng...

Ngoài hạn chế của thuật ngữ quyền đối với bất động sản liền kề so với thuật ngữ quyền địa dịch, theo tác giả, một số quy định của Bộ luật Dân sự hiện hành về quyền đối với bất động sản liền kề<sup>16</sup> còn chưa rõ ràng, chưa cụ thể:

- Nội dung quy phạm giải thích quyền đối với bất động sản liền kề chưa cụ thể. Điều 245 không quy định rõ *quyền được thực hiện* trên bất động sản chịu hưởng quyền là quyền gì (quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt, quyền yêu cầu, quyền khai thác...)?

- Quy định quyền về lối đi qua cũng chưa cụ thể. Khoản 1 Điều 254 quy định “chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ”. Trong quy định này có ba vấn đề chưa cụ thể: (i) Thế nào là “*không đủ lối đi ra*”?; (ii) Bất động sản bị vây bọc bởi nhiều mảnh đất khác thì dựa vào nguyên tắc nào để xác định mảnh đất nào là mảnh đất được dùng để mở lối đi cho chủ sở hữu của bất động sản bị vây bọc? Ngoài ra, khoản 1 Điều 254 còn quy định: “Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Vấn đề chưa rõ là căn cứ tính giá trị thực tế thiệt hại và mức thiệt hại tối đa chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền. Cụ thể hơn, giá trị thực tế thiệt hại của bất động sản chịu quyền được tính theo mức giá do Nhà nước quy định hay theo tính theo giá thực tế của thị trường bất động sản ở thời điểm đền bù<sup>17</sup>? Giá trị đền bù cho

<sup>15</sup> Đoàn Thị Ngọc Hải, *Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam*, t1dd.

<sup>16</sup> Chi tiết xem: Nguyễn Thị Hương, *Quyền đối với bất động sản liền kề theo pháp luật Việt Nam hiện*

*nay*, Luận án tiến sĩ, Học viện Khoa học xã hội, 2020, tr.84-119.

<sup>17</sup> Lê Đăng Khoa, *Hoàn thiện quy định pháp luật về quyền địa dịch trong Bộ luật Dân sự năm 2015*, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, số 6 (303)/2017, tr.28.

lỗi đi đó bằng bao nhiêu phần giá trị thiệt hại thực tế gây ra cho chủ sở hữu bất động sản chịu quyền<sup>18</sup>?

*Thứ ba*, Bộ luật Dân sự năm 2015 của Việt Nam không có sự phân biệt rõ giữa vật quyền chính và vật quyền phụ thuộc nhằm bảo đảm cho các trái quyền như cầm cố tài sản, thế chấp tài sản, cầm giữ tài sản, bảo lưu quyền sở hữu. Bộ luật Dân sự hiện hành không xác định cầm cố, thế chấp và một số đặc quyền (preferential rights) là các vật quyền phụ thuộc. Thay vào đó, Bộ luật Dân sự gọi cầm cố, thế chấp là các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự.

Do không coi cầm cố, thế chấp, cầm giữ tài sản, bảo lưu quyền sở hữu là các vật quyền phụ thuộc nên thay vì quy định những vật quyền này ở Phần thứ hai (Quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản) của Bộ luật Dân sự để bảo đảm tính hệ thống của các quy định về vật quyền, nhà làm luật lại cấu trúc các quy định về cầm cố, thế chấp, cầm giữ tài sản, bảo lưu quyền sở hữu ở Phần thứ ba (Nghĩa vụ và hợp đồng).

### 3. Một số kiến nghị

Từ những phân tích ở trên, tác giả đề xuất một số kiến nghị như sau:

*Thứ nhất*, sửa đổi, bổ sung Điều 159 Bộ luật Dân sự năm 2015 theo hướng mở rộng các vật quyền trên vật của người khác. Ngoài các quyền khác đối với tài sản được quy định ở khoản 2 Điều 159 như quyền đối với bất động sản liền kề (được thay thế bằng quyền địa dịch), quyền hưởng dụng, quyền bề mặt, Bộ luật Dân sự nên bổ sung các quy

định về: Quyền sử dụng (với nghĩa không phải nội hàm của quyền sở hữu); quyền ngụ cư; quyền thuê dài hạn.

*Thứ hai*, sử dụng thuật ngữ “quyền địa dịch” thay cho thuật ngữ “quyền đối với bất động sản liền kề”<sup>19</sup> và sửa đổi, bổ sung một số quy định liên quan đến quyền địa dịch.

Đành rằng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 về “quyền đối với bất động sản liền kề” đã hoàn thiện so với hai Bộ luật Dân sự trước đây (năm 1995 và năm 2005)<sup>20</sup> và quan niệm về bất động sản liền kề cũng rộng hơn, không còn chỉ là bất động sản nằm cạnh sát nhau, nhưng thuật ngữ “quyền đối với bất động sản liền kề” vẫn chưa bao quát, phản ánh đầy đủ tính chất của chế định “địa dịch”. Quyền địa dịch liên quan đến các quyền và nghĩa vụ: (1) Quyền khai thác, sử dụng một/một số bất động sản khác tiếp giáp hoặc bất động sản khác vây bọc do nhu cầu cần thiết, hợp lý như mở lối đi khi bị bất động sản khác vây bọc mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, thoát nước mưa, thoát nước thải, dẫn nước tưới, tiêu, mắc đường dây tải điện, thông tin liên lạc...<sup>21</sup>; (2) Cam kết không thực hiện một hành vi nào đó

<sup>19</sup> Lê Thị Giang, *Quyền đối với bất động sản liền kề trong Bộ luật Dân sự năm 2015*, Tạp chí Kiểm sát, số 16 (tháng 8/2018), tr.12-18 và tr.42; Lê Đăng Khoa, *Hoàn thiện quy định pháp luật về quyền địa dịch trong Bộ luật Dân sự năm 2015*, tđđ, tr.26-27.

<sup>20</sup> Về những điểm mới của Bộ luật Dân sự năm 2015 về quyền đối với bất động sản liền kề xem Nguyễn Thị Hương, *Quyền đối với bất động sản liền kề trong Bộ luật Dân sự năm 2015*, Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/phap-luat/quyen-doi-voi-bat-dong-san-lien-ke-trong-blds-2015>, ngày 19/4/2018.

<sup>21</sup> Xem thêm, Nguyễn Thị Hương, *Quyền đối với bất động sản liền kề trong Bộ luật Dân sự năm 2015*, tđđ.

<sup>18</sup> Lê Đăng Khoa, *Hoàn thiện quy định pháp luật về quyền địa dịch trong Bộ luật Dân sự năm 2015*, tđđ, tr.28.

“làm phiền” đến chủ sở hữu bất động sản lân cận; chẳng hạn không đào giếng, đào ao hoặc xây dựng công trình ngầm dưới mặt đất, xây dựng công trình vệ sinh, kho chứa chất độc hại sát mốc giới; (3) Không làm điều gì đó hoặc tự nguyện không thực hiện một số hành vi nhất định trên bất động sản của mình như không mở cửa ra vào, cửa sổ nhìn sang nhà bên cạnh, nhà đối diện trên bức tường sát cạnh ranh giới...

Cần cụ thể hóa nội dung Điều 245 Bộ luật Dân sự về quyền được thực hiện của chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền trên bất động sản chịu hưởng quyền. Quyền được thực hiện của chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền nên bao gồm: Quyền sử dụng, quyền khai thác, quyền yêu cầu, quyền được công nhận quyền địa dịch đối với phần đất bị địa dịch của chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền.

Các nguyên tắc thực hiện quyền đối với bất động sản liền kề là tư tưởng pháp lý chủ đạo, là căn cứ pháp lý thiết lập và thực hiện mối quan hệ giữa chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền và chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền phát sinh trong thực hiện quyền đối với bất động sản liền kề. Vì vậy, chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền và chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền phải tôn trọng và tuân thủ các nguyên tắc này để đảm bảo quyền lợi của chủ thể còn lại. Thiết nghĩ, trong trường hợp các bên không có thỏa thuận về việc thực hiện quyền đối với bất động sản liền kề, ngoài ba nguyên tắc luật định được quy định ở Điều 248, nhà làm luật nên cụ thể hóa và bổ sung thêm các nguyên tắc sau: (i) Thuận tiện cho sinh hoạt và thuận lợi cho sản xuất, kinh doanh của chủ sở hữu bất động sản hưởng

quyền và chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền; (ii) Phương án khai thác, sử dụng bất động sản chịu hưởng quyền được lựa chọn tối ưu nhất để gây ít thiệt hại nhất hoặc cản trở ở mức thấp nhất việc thực hiện quyền sở hữu của chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền.

Cần cụ thể hóa khoản 1 Điều 254 về nội dung “không đủ lối đi ra”. Trong trường hợp bất động sản bị nhiều bất động sản vây bọc, cần có nguyên tắc xác định mảnh đất nào sẽ được dùng để mở lối đi cho chủ sở hữu của bất động sản bị vây bọc, cũng như quy định căn cứ tính giá trị thực tế thiệt hại và mức thiệt hại tối đa chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền. Tác giả chia sẻ quan điểm cho rằng, giá trị đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền phát sinh do mở lối đi do chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền và chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền thỏa thuận, nhưng không nên cao hơn giá trị thực tế bị thiệt hại cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền phát sinh do mở lối đi. Bởi, đây là quan hệ địa dịch có tính bất buộc “phiền lụy”, chứ không phải quan hệ mua bán bất động sản<sup>22</sup>.

Thứ ba, các vật quyền phụ thuộc như cầm cố, thế chấp, cầm giữ tài sản, bảo lưu quyền sở hữu nên quy định ở Phần thứ hai của Bộ luật Dân sự (Quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản) để bảo đảm tính hệ thống và dễ dàng nhận biết bản chất pháp lý của từng vật quyền phụ thuộc.

<sup>22</sup> Lê Đăng Khoa, *Hoàn thiện quy định pháp luật về quyền địa dịch trong Bộ luật Dân sự năm 2015*, t1dd, tr.28.