

XÁC LẬP QUYỀN SỞ HỮU THEO THỜI HIỆU DO CHIẾM HỮU, ĐƯỢC LỢI VỀ TÀI SẢN KHÔNG CÓ CĂN CỨ PHÁP LUẬT

Nguyễn Xuân Quang¹ và Nguyễn Phước Quý Quang^{2*}

¹Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh

²Trường Đại học Tây Đô

(*Email: nguyenphuocquyquang@gmail.com)

Ngày nhận: 10/11/2021

Ngày phản biện: 20/01/2022

Ngày duyệt đăng: 01/3/2022

TÓM TẮT

Quyền sở hữu là nội dung quan trọng của pháp luật dân sự, do đó, các căn cứ xác lập luôn được chú trọng đầu tư xây dựng sao cho đảm bảo tính hợp lý, mang lại sự công bằng, bình đẳng cho các chủ thể trong xã hội. Một trong số các căn cứ khá đặc biệt phải kể đến đó là xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu bởi sự chiếm hữu, được lợi về tài sản này không có căn cứ pháp luật. Mặc dù khá đặc thù nhưng cơ chế pháp lý về nội dung này vẫn chưa thực sự phù hợp và phát huy được tính hợp lý của nó. Do đó, bài viết phân tích các quy định của pháp luật dân sự Việt Nam về căn cứ xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu do chiếm hữu, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật, các tiêu chí để áp dụng quy định này, chỉ ra những điểm chưa hợp lý của nội dung pháp luật. Bên cạnh đó, bài viết tập trung đối chiếu những điểm mới, tiến bộ của căn cứ chiếm hữu theo thời hiệu trong pháp luật của một số quốc gia có nền pháp lý tiến bộ trên thế giới, từ đó có những đề xuất mang tính xây dựng để việc áp dụng pháp luật trên thực tế được hiệu quả.

Từ khóa: *Liên tục, ngay tình, quyền sở hữu, thời hiệu*

Trích dẫn: Nguyễn Xuân Quang và Nguyễn Phước Quý Quang, 2022. Xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu do chiếm hữu, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật. Tạp chí Nghiên cứu khoa học và Phát triển kinh tế Trường Đại học Tây Đô. 14: 120-130.

*TS. Nguyễn Phước Quý Quang – Phó Chủ tịch Hội đồng Trường – Phó Hiệu trưởng, Trường Đại học Tây Đô

1. GIỚI THIỆU CHUNG

Quyền sở hữu là quyền của cá nhân, tổ chức đối với tài sản trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt. Đây là một chế định trọng tâm trong pháp luật dân sự, bởi từ quyền này chủ thể có thể phát sinh các quyền khác trong hợp đồng như mua bán hay để lại thừa kế... Quyền sở hữu là một quyền cơ bản và quan trọng của cá nhân, tổ chức đặc biệt trong xã hội có giai cấp, có Nhà nước và pháp luật. Chủ thể nào có nhiều tài sản thì khẳng định vị thế của họ trong xã hội, dưới góc độ kinh tế người nào có nhiều tư liệu sản xuất người đó có quyền tổ chức sản xuất, thuê lao động, thu và phân phối lợi nhuận trong xã hội. Vì vậy, việc xác lập quyền sở hữu là một trong những vấn đề quan trọng trong chế định sở hữu nói riêng và trong pháp luật dân sự nói chung, nó là cơ sở để xác định một chủ thể có được tài sản hợp pháp hay không hợp pháp và trên cơ sở đó chủ thể thực hiện các quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt, bảo vệ quyền sở hữu cũng như các quyền, lợi ích khác¹. Trong các căn cứ làm phát sinh quyền sở hữu có căn cứ xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu do chiếm hữu, sử dụng, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật². Nội dung này không phải mới chỉ xuất hiện trong nền pháp lý hiện đại mà đã có từ thời kỳ của pháp luật La Mã³, tính văn minh, hợp lý và phù hợp

với tính chất của sự phát triển, bản chất của sở hữu đã thúc đẩy căn cứ chiếm hữu theo thời hiệu được khẳng định trong pháp luật dân sự suốt chiều dài của lịch sử và ngày càng phát triển hoàn thiện hơn.

2. PHÁP LUẬT CỦA VIỆT NAM VỀ XÁC LẬP QUYỀN SỞ HỮU THEO THỜI HIỆU

Việc quy định xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu là một căn cứ rất quan trọng, nó là cơ sở để xác định quyền sở hữu tài sản hợp pháp của chủ thể. Đồng thời cũng góp phần ổn định xã hội. Theo quy định của pháp luật, thời hiệu là thời hạn do luật quy định mà khi kết thúc thời hạn đó làm phát sinh một hậu quả pháp lý đối với chủ thể theo điều kiện do luật quy định⁴, trong đó có thời hiệu hưởng quyền dân sự, đó là thời hạn mà khi kết thúc thời hạn đó chủ thể được hưởng quyền dân sự⁵.

Bên cạnh đó là thời hiệu xác lập quyền sở hữu do chiếm hữu, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật. Bởi lẽ, chiếm hữu chỉ là một tình trạng thực tế của tài sản và pháp luật chỉ cần có các cơ chế cụ thể để bảo vệ sự chiếm hữu là phù hợp⁶. Theo quy định hiện hành, người nào chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời

¹ Tống Thị Hương (2014), Bảo vệ quyền sở hữu theo pháp luật dân sự Việt Nam, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Khoa Luật – Đại học Quốc gia Hà Nội, tr.10.

² Điều 236 Bộ luật dân sự 2015.

³ Lê Thị Ngọc Vân (2014), Pháp luật Việt Nam về xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu, Luận văn Thạc

sĩ Luật học, Khoa Luật – Đại học Quốc gia Hà Nội, tr.12.

⁴ Khoản 1 Điều 149 Bộ luật dân sự 2015.

⁵ Khoản 1 Điều 150 Bộ luật dân sự 2015.

⁶ Đỗ Văn Đại (2016), *Bình luận khoa học Những điểm mới của Bộ luật dân sự năm 2015*, Nxb. Hồng Đức Hội Luật gia Việt Nam, tr.230.

hạn 10 năm đối với động sản, 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu đối với tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác.⁷ Việc quy định thời hiệu hưởng quyền dân sự nói chung và xác lập quyền sở hữu nói riêng trong trường hợp này có ý nghĩa to lớn trong quan hệ dân sự, cụ thể nó nâng cao tính kỷ luật trong giao lưu dân sự, từ đó sớm xác lập, ổn định quan hệ dân sự, khuyến khích các bên tích cực, chủ động, thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình. Nếu không quy định thời hiệu, mỗi bên tham gia quan hệ dân sự luôn bị đe dọa bởi tranh chấp, làm ảnh hưởng đến quyền lợi và đời sống của họ.⁸ Việc quy định về thời hiệu không chỉ nâng cao tính kỷ luật trong giao lưu dân sự mà còn tạo ra cơ chế pháp lý để các bên tham gia quan hệ dân sự phải tự quan tâm đến quyền, lợi ích hợp pháp của mình, đồng thời cũng góp phần ổn định các quan hệ xã hội, với quan điểm tranh chấp và giải quyết tranh chấp phải có điểm dừng. Nếu không quy định thời hiệu hưởng quyền này chủ thể tham gia vào quan hệ dân sự có thể bị khởi kiện bất cứ lúc nào, gây tâm lý bất an. Mà một trong những nhiệm vụ của pháp luật là tạo ra sự an toàn pháp lý cho các bên tham gia quan hệ, qua đó thúc đẩy sản xuất kinh doanh phát triển và tạo sự ổn định cho xã hội.

Tuy nhiên để được xác lập quyền sở hữu trong trường hợp này, chủ thể phải

thỏa mãn các điều kiện nhất định, đó là việc chiếm hữu, được lợi về tài sản là trường hợp chiếm hữu:

- Không có căn cứ pháp luật, việc xác lập quyền sở hữu này chỉ áp dụng với trường hợp chiếm hữu không có căn cứ pháp luật, không áp dụng thời hiệu đối với trường hợp có căn cứ pháp luật⁹, tức là việc chiếm hữu này là chiếm hữu bất hợp pháp. Về nguyên tắc pháp luật không khuyến khích, không bảo vệ cho việc chiếm hữu bất hợp pháp nhưng trong một số trường hợp với những điều kiện nhất định thì người chiếm hữu sẽ được hưởng những quyền nhất định. Chiếm hữu ở đây không chỉ hiểu theo nghĩa người đó đang trực tiếp nắm giữ tài sản mà còn phải hiểu theo nghĩa rộng hơn, không trực tiếp nắm giữ tài sản nhưng họ vẫn là người có quyền, có khả năng chi phối tài sản một cách trực tiếp hoặc gián tiếp như chủ thể có quyền đối với tài sản.¹⁰

- Việc chiếm hữu của chủ thể phải ngay tình, đó là việc chiếm hữu mà người chiếm hữu có căn cứ để tin rằng mình có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu¹¹ hay nói một cách khác, chiếm hữu bất hợp pháp ngay tình là việc chiếm hữu của chủ thể không biết hoặc không thể biết việc chiếm hữu đó là không có căn cứ pháp luật. Ví dụ một người mua một tài sản là động sản không phải đăng ký quyền sở hữu,

⁷ Điều 236 Bộ luật Dân sự 2015.

⁸ Trường Đại học Luật TPHCM (2018), *Giáo trình Những quy định chung về luật dân sự*, Nxb. Hồng Đức – Hội Luật gia Việt Nam, tr.380.

⁹ Khoản 1 Điều 165 Bộ luật Dân sự 2015.

¹⁰ Trương Duy Lượng, *Quy định về xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu do chiếm hữu, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật trong Bộ luật Dân sự 2015*, Tạp chí Kiểm sát, số 1 (tháng 01/2018), tr.50.

¹¹ Điều 180 Bộ luật Dân sự 2015.

nhưng tài sản này người bán trộm cắp mà có. Trong trường hợp này người mua không biết tài sản này do người bán trộm cắp mà có, họ cứ tin rằng người bán là chủ sở hữu, mà loại tài sản này được tự do giao dịch không cần có những điều kiện luật định. Người mua tài sản trong trường hợp này hoàn toàn ngay tình, họ mong muốn có được tài sản đó và bỏ tiền ra mua ngay thẳng, không trục lợi. Bổ sung cho vấn đề này Bộ luật Dân sự năm 2015 đã quy định “Người chiếm hữu được suy đoán là ngay tình, người nào cho rằng người chiếm hữu không ngay tình thì phải chứng minh”¹².

- Người chiếm hữu bất hợp pháp phải liên tục, theo quy định của pháp luật là việc chiếm hữu được thực hiện trong một khoảng thời gian mà không có tranh chấp về quyền đối với tài sản đó hoặc có tranh chấp nhưng chưa được giải quyết bằng một bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác, kể cả khi tài sản được giao cho người khác chiếm hữu¹³. Hay nói một cách khác, chiếm hữu liên tục là việc chiếm hữu của chủ thể không có tranh chấp, không có sự xung đột quyền với chủ thể khác, hoặc có xung đột quyền nhưng chưa được giải quyết của cơ quan có thẩm quyền bằng một văn bản có hiệu lực pháp luật. Sự liên tục này được mở rộng không chỉ một người chiếm hữu mà tài sản được chuyển giao cho các chủ thể khác tiếp theo cũng được xem là chiếm hữu liên tục để làm căn cứ xác lập quyền.

- Người chiếm hữu phải công khai tức là việc chiếm hữu được thực hiện một cách minh bạch, không giấu giếm; Tài sản đang chiếm hữu được sử dụng theo đúng tính năng, công dụng và được người chiếm hữu bảo quản, giữ gìn như tài sản của mình.¹⁴ Tính công khai được thể hiện chiếm hữu sử dụng theo tính năng của tài sản, mỗi tài sản do con người sáng tạo ra hay thừa nhận có tính năng riêng thỏa mãn nhu cầu của con người, việc sử dụng đúng tính năng tác dụng của tài sản được xem là công khai. Việc sử dụng công khai này cũng xuất phát từ tính ngay tình của chủ thể, họ tin rằng việc chiếm hữu ấy là hợp pháp và vì vậy họ hoàn toàn minh bạch trong chiếm hữu mà không giấu giếm che đậy việc chiếm hữu, sử dụng tài sản của mình đối với những người xung quanh.

- Tiếp theo việc chiếm hữu đó của chủ thể phải thỏa mãn về điều kiện về thời gian, đó là 10 năm đối với tài sản là động sản và 30 năm đối với tài sản là bất động sản¹⁵.

Ngoài những ưu điểm của quy định này trong việc là căn cứ xác lập quyền sở hữu cho chủ thể chiếm hữu ngay tình, liên tục, công khai thì trong áp dụng pháp luật quy định này cũng còn nhiều điểm chưa rõ ràng, dẫn đến nhiều cách hiểu khác nhau.¹⁶

Thứ nhất: Người chiếm hữu tài sản phải chiếm hữu ngay tình, liên tục, công

¹⁴ Khoản 1 Điều 183 Bộ luật Dân sự.

¹⁵ Bất động sản, động sản xem Điều 107 Bộ luật Dân sự 2015.

¹⁶ Trường Đại học Mở thành phố Hồ Chí Minh, *Giáo trình luật dân sự (tập 1)*, Nxb. Đại học quốc gia TP HCM, tr.317.

¹² Khoản 1 Điều 184 Bộ luật Dân sự 2015.

¹³ Khoản 1 Điều 182 Bộ luật Dân sự 2015.

khai trong suốt thời gian 10 năm đối với với động sản, 30 năm đối với bất động sản, mà không có sự nối tiếp việc chiếm hữu tài sản của các chủ thể đã chiếm hữu trước đó.

Ví dụ: A trộm cắp một tài sản là động sản của E, 1 năm sau A bán cho anh B, B không biết tài sản này A trộm cắp mà có, nên là người ngay tình nhưng 10 năm sau kể từ ngày mất tài sản E phát hiện ra B đang chiếm hữu tài sản của mình thì E vẫn có quyền kiện đòi lại tài sản và anh B phải trả lại tài sản cho E vì mới chiếm hữu được 9 năm, một năm A chiếm hữu trước đó không được cộng vào.

Tính ngay tình này đôi khi trong nhiều trường hợp chưa được các Tòa án đánh giá một cách chính xác và cụ thể. Chẳng hạn, xét bản án số 08/2021/DS-ST ngày 11/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Theo đó, ông P cho rằng phần đất của ông được Tập đoàn số 1 cấp năm 1983 là 2.000m², khi huyện tiến hành đo đạc năm 2014 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông nhưng chỉ còn lại 847,6 m², thiếu 1.152,4m², ông xác định hộ ông Trương L bao chiếm để sử dụng. Thực tế, khi được cấp đất ông có canh tác một vụ, nhưng đất bị phèn nên từ năm 1984 đến nay bỏ hoang chưa canh tác. Hội đồng xét xử nhận định, khoản 11 Điều 38 Luật Đất đai năm 2003 qui định về các trường hợp thu hồi đất: Tại khoản 11 “Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền; đất trồng cây lâu năm không sử dụng trong thời hạn mười tám tháng liền; đất trồng rừng không sử dụng trong thời hạn hai mươi

bốn tháng liền”, do đó, trường hợp của ông P phải bị thu hồi đất. Việc ông L sử dụng đất vì mục đích trồng tràm nhưng ông L đã sử dụng ổn định lâu dài từ năm 1983 đến nay nên ông L thuộc trường hợp sở hữu không theo thời hiệu đối với phần đất đó, Tòa án cũng không xét đến liệu rằng lúc chiếm hữu, ông L có nhận thức được rằng đất đó có thuộc quyền chiếm hữu của mình hay không hay đất đó thuộc quyền sử dụng của ông P.

Thứ hai: Có sự cộng tiếp nối trước đó của các chủ thể chiếm hữu tài sản, nhưng các chủ thể đó phải là người chiếm hữu bất hợp pháp nhưng ngay tình, liên tục, công khai đối với động sản 10 năm và bất động sản là 30 năm.

Ví dụ: A trộm cắp tài sản là động sản của E, 1 năm sau A bán cho anh B, B mua tài sản ngay tình, 9 năm sau anh B bán tài sản trên cho anh C, C mua tài sản ngay tình. Một năm sau E phát hiện C đang chiếm hữu tài sản của mình, E khởi kiện đòi lại tài sản thì anh C không phải trả lại tài sản nói trên vì cộng thời gian chiếm hữu của anh B với thời gian chiếm hữu của C đã đủ 10 năm theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên cũng ví dụ nêu trên, nếu anh B bán tài sản đó cho anh C, anh C biết tài sản này là của E do anh A trộm cắp rồi bán lại cho anh B, 1 năm sau anh C lại bán lại tài sản này cho anh D, anh D ngay tình, 6 tháng sau kể từ khi anh D mua tài sản, anh E phát hiện anh D đang chiếm hữu tài sản của mình và kiện đòi lại tài sản này thì anh D vẫn phải trả lại tài sản đó, mặc dù lúc này thời gian tài sản rời khỏi anh E là 11 năm 6 tháng. Vì

thời gian chiếm hữu tài sản 1 năm của anh C là bất hợp pháp không ngay tình nên không được cộng vào.

Tính chiếm hữu hợp pháp có thể còn thể hiện ở việc những người thừa kế của người chiếm hữu tiếp tục kế thừa, sử dụng một cách công khai và ngay tình. Xét bản án số 196/2020/DS-PT ngày 11/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương về tranh chấp quyền sử dụng đất. Theo đó, ông G và bà M để lại cho bà H hai thửa đất gồm thửa số 145 và 148, trong đó năm 2018 bà H đã đăng ký kê khai thửa 145 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thửa đất số 148, bà H vẫn chưa đăng ký kê khai và chỉ khi biết ông K đăng ký, kê khai mới phát sinh tranh chấp. Từ năm 1975 cho đến nay ông D đã sử dụng ổn định đất số 148, sau đó, đến năm 1991, ông D đã tặng cho con trai là ông Nguyễn Ngọc K, ông K đã quản lý, sử dụng và xây dựng nhà ở ổn định cho đến nay, bà H không tranh chấp hay khiếu nại gì. Do đó, đây là trường hợp xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu, tính chiếm hữu được xét qua người thừa kế, tiếp nối hợp pháp việc chiếm hữu.

Thứ ba: Có sự nối tiếp việc chiếm hữu của các chủ thể không phân biệt những người trước đó chiếm hữu bất hợp pháp ngay tình hay không ngay tình nhưng người được xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu phải là người chiếm hữu bất hợp pháp nhưng ngay tình.

Ví dụ: A trộm cắp tài sản là động sản của E, 1 năm sau A bán cho anh B, B mua tài sản ngay tình, 8 năm sau anh B bán tài sản trên cho anh C, C mua tài sản

ngay tình. Một năm sau kể từ khi anh C mua tài sản, E phát hiện C đang chiếm hữu tài sản của mình, E khởi kiện đòi lại tài sản thì anh C không phải trả lại tài sản nói trên vì cộng thời gian chiếm hữu của anh A, anh B với thời gian chiếm hữu của C đã đủ 10 năm theo quy định của pháp luật. Mặc dù việc chiếm hữu của A là bất hợp pháp không ngay tình. Hoặc cũng trong trường hợp trên anh B biết tài sản này do A trộm cắp mà có nhưng tham rẻ mà mua, sau đó lại bán lại cho anh C cũng với thời gian như trên thì anh E cũng không thể đòi lại tài sản được mặc dù việc chiếm hữu của anh A, anh B là bất hợp pháp không ngay tình. Vì tính cộng thời gian chiếm hữu của anh A, B, C đã đủ 10 năm và anh C là người chiếm hữu bất hợp pháp nhưng ngay tình.

3. QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT MỘT SỐ QUỐC GIA

Theo quy định của Bộ luật Dân sự Hàn Quốc, đối với việc chiếm hữu theo thời hiệu thì Hàn Quốc quy định rất cụ thể về tình trạng chiếm hữu tại Điều 197 như sau¹⁷:

“Người chiếm hữu được coi là chiếm hữu một cách công khai, không tranh chấp, có thiện chí và với ý định nắm giữ với tư cách là chủ sở hữu.

Ngay cả khi một người chiếm hữu có thiện chí, khi họ không thực hiện một hành động về quyền sở hữu, thì được coi

¹⁷ Tác giả dịch từ Điều 197 Bộ luật Dân sự Hàn Quốc,

https://elaw.klri.re.kr/eng_service/lawView.do?hseq=29453&lang=ENG, truy cập ngày 10 tháng 9 năm 2021.

là người chiếm hữu không có thiện chí, kể từ thời điểm bắt đầu thực hiện hành vi đó”.

Qua đó cho thấy rằng, bên cạnh việc chủ thể chiếm hữu công khai, không tranh chấp, có thiện chí với ý định nắm giữ với tư cách là chủ sở hữu nhưng không thực hiện một hành động về quyền sở hữu như quyền sử dụng, quyền định đoạt thì được xác định là người chiếm hữu không có thiện chí. Do đó, Điều luật nhấn mạnh tình trạng chiếm hữu của người chiếm hữu luôn ở ý định là mình phải là chủ sở hữu trong thời gian chiếm hữu đó. Bên cạnh tình trạng chiếm hữu, thì Điều 198 Bộ luật Dân sự Hàn Quốc quy định căn cứ về tính liên tục của chiếm hữu: “Nếu có bằng chứng về việc chiếm hữu tại hai thời điểm khác nhau thì việc chiếm hữu được coi là liên tục trong suốt thời gian trung gian”¹⁸. Không giống như quy định của pháp luật Việt Nam, Hàn Quốc quy định cụ thể về tính liên tục của chiếm hữu đó là phải có bằng chứng về việc chiếm hữu tại hai thời điểm khác nhau thì việc chiếm hữu được coi là liên tục trong suốt thời gian trung gian. Điều này có nghĩa rằng, pháp luật chấp nhận sự nối tiếp việc chiếm hữu của các chủ thể nhưng phải đảm bảo về tình trạng chiếm hữu thì mới được xác định là liên tục trong suốt thời gian trung gian. Tình trạng chiếm hữu như đã phân tích, đó là người chiếm hữu được coi là chiếm hữu một cách công khai,

không tranh chấp, có thiện chí và với ý định nắm giữ với tư cách là chủ sở hữu. Như vậy, để được xác định có tính liên tục của chiếm hữu để cộng dồn thời gian thì phải đảm bảo ba điều kiện chính đó là công khai, không tranh chấp, có thiện chí.

Ngoài ra, Bộ luật Dân sự Hàn Quốc cũng quy định về thời hạn để xác lập quyền sở hữu đối với động sản và bất động sản. Theo quy định tại Điều 245 về thời hạn giành được quyền sở hữu bất động sản khi chiếm hữu được phân thành hai thời hạn, 10 năm và 20 năm. Đối với thời hạn 20 năm áp dụng trong trường hợp một người đã nắm giữ một cách hòa bình và công khai bất động sản trong 20 năm với ý định sở hữu nó, sẽ có được quyền sở hữu bằng cách đăng ký nó. Đối với thời hạn 10 năm áp dụng trong trường hợp một người, đã đăng ký với tư cách là chủ sở hữu của bất động sản và đã nắm giữ một cách hòa bình và công khai đối với bất động sản đó trong 10 năm với ý định sở hữu nó, sẽ có được quyền sở hữu bất động sản đó nếu việc sở hữu của người đó là thiện chí và trách nhiệm”.

Theo quy định tại Điều 246 về thời hạn giành được quyền sở hữu động sản khi chiếm hữu cũng được phân thành hai thời hạn, 10 và 5 năm. Đối với thời hạn 10 năm áp dụng trong trường hợp một người đã nắm giữ một cách hòa bình và công khai một động sản trong mười năm với ý định sở hữu nó, sẽ có được quyền sở hữu đối với động sản đó. Đối với thời hạn 5 năm áp dụng khi việc sở hữu một cách thiện chí và trách nhiệm, thì quyền sở hữu sẽ có được sau 5 năm trôi qua.

¹⁸ Tác giả dịch từ Điều 198 Bộ luật Dân sự Hàn Quốc,

https://elaw.klri.re.kr/eng_service/lawView.do?hseq=29453&lang=ENG, truy cập ngày 10 tháng 9 năm 2021.

Từ quy định trên cho thấy rằng, người nào chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng hoà bình, liên tục, công khai trong thời hạn 5 hoặc 10 năm đối với động sản, 10 hoặc 20 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu đối với tài sản đó. Như vậy, pháp luật dân sự Hàn Quốc phân định từng thời hạn đối với hành vi chiếm hữu để từ đó làm căn cứ cho việc xác lập theo thời hiệu.

Ngoài ra, điểm nổi bật trong Bộ luật Dân sự Hàn Quốc đó là việc chuyển nhượng động sản nhưng ngay tình tại Điều 249, đó là trong trường hợp một người được giao một cách hòa bình và công khai một động sản, sở hữu nó một cách thiện chí và trách nhiệm, thì người đó sẽ có quyền sở hữu nó ngay lập tức ngay cả khi người chuyển nhượng không phải là chủ sở hữu hợp pháp¹⁹.

Tương tự quy định này, pháp luật dân sự Nhật Bản và Trung Quốc cũng nhấn mạnh việc chiếm hữu ngay tình đối với động sản tại Điều 192 Bộ luật Dân sự Nhật Bản: “Một người bắt đầu sở hữu động sản bằng hành vi giao dịch một cách hòa bình và công khai sẽ có quyền thực hiện đối với động sản đó ngay lập tức nếu người đó có thiện chí và không có lỗi”²⁰ và Điều 313 Bộ luật Dân sự

Trung Quốc: “Sau khi người nhận ngay tình mua được động sản, các quyền ban đầu đối với động sản sẽ bị chấm dứt, trừ khi người được chuyển nhượng ngay tình biết hoặc lẽ ra phải biết về các quyền đó tại thời điểm chuyển giao”²¹. Qua đó cho thấy rằng, việc bảo vệ người thứ 3 ngay tình trong các giao dịch liên quan đến động sản được đề cao, nghĩa là chỉ khi họ chứng minh được mình bắt đầu sở hữu động sản bằng hành vi giao dịch một cách hòa bình và công khai, trách nhiệm thì sẽ có quyền sở hữu nó ngay lập tức.

Khác với pháp luật dân sự Hàn Quốc, Nhật Bản, pháp luật dân sự Trung Quốc diễn giải nội dung thiện chí, trách nhiệm cụ thể trong Điều luật. Tại Điều 311 Bộ luật Dân sự Trung Quốc quy định trường hợp người không có quyền định đoạt bất động sản, động sản chuyển nhượng cho người khác thì chủ sở hữu có quyền thu hồi; Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, bên nhận chuyển giao quyền sở hữu bất động sản hoặc động sản trong các trường hợp sau đây:

(1) Bên nhận có thiện chí vào thời điểm bất động sản được chuyển giao cho mình;

(2) Việc chuyển nhượng được thực hiện với mức giá hợp lý; và

(3) Bất động sản hoặc động sản được chuyển nhượng đã được đăng ký theo

¹⁹ Tác giả dịch từ Điều 249 Bộ luật Dân sự Hàn Quốc,

https://elaw.klri.re.kr/eng_service/lawView.do?hseq=29453&lang=ENG, truy cập ngày 10 tháng 9 năm 2021.

²⁰ Tác giả dịch từ Điều 192 Bộ luật Dân sự Nhật Bản,

<http://www.japaneselawtranslation.go.jp/law/detail/?printID=&id=2057&re=02&vm=02>, truy cập ngày 10 tháng 9 năm 2021.

²¹ Tác giả dịch từ Điều 313 Bộ luật Dân sự Trung Quốc,

<http://www.npc.gov.cn/englishnpc/c23934/202012/f627aa3a4651475db936899d69419d1e/files/47c16489e186437eab3244495cb47d66.pdf>, truy cập ngày 10 tháng 9 năm 2021.

quy định của pháp luật, hoặc đã được giao cho người nhận chuyển nhượng mà không cần đăng ký. Trường hợp người được chuyển nhượng có được quyền sở hữu đối với bất động sản hoặc động sản theo quy định tại khoản trên thì chủ sở hữu ban đầu có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với người định đoạt tài sản mà không có quyền. Trong trường hợp một bên có được, một cách thiện chí, một quyền thực sự không phải là quyền sở hữu, thì các quy định của hai khoản trên sẽ được áp dụng với những sửa đổi phù hợp²².

Quy định này nhấn mạnh việc chuyển nhượng phải được thực hiện với mức giá hợp lý, đó là cơ sở quan trọng để công nhận việc xác lập theo thời hiệu của người chiếm hữu ngay tình mà trong pháp luật dân sự Hàn Quốc, Nhật Bản, Việt Nam không thể hiện cụ thể vấn đề này.

4. KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT

Như đã phân tích, việc quy định xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu là một căn cứ rất quan trọng, nó là cơ sở để xác định quyền sở hữu tài sản hợp pháp của chủ thể. Đồng thời cũng góp phần ổn định chính trị xã hội, góp phần thúc đẩy các giao lưu dân sự phát triển. Tuy nhiên, với quy định về việc xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu do chiếm hữu, được lợi về tài sản không có căn cứ

pháp luật trong Bộ luật Dân sự hiện nay đã bộc lộ những bất cập nhất định như tác giả đã phân tích ở mục 2, điều này đã dẫn đến những khó khăn nhất định trong quá trình thực thi pháp luật trong thực tế. Do đó, từ những phân tích trên và tham khảo pháp luật một vài quốc gia trong khu vực tác giả đề xuất như sau:

Thứ nhất: Đối với vấn đề ngay tình, cần quy định bổ sung “mức giá hợp lý” trong mua bán tài sản để làm căn cứ xác định một người chiếm hữu ngay tình. Vì theo quy định hiện hành, chiếm hữu ngay tình là việc chiếm hữu mà người chiếm hữu có căn cứ để tin rằng mình có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu. Do đó, với bổ sung quy định “mức giá hợp lý” trong mua bán để làm căn cứ xác định chiếm hữu ngay tình sẽ làm rõ căn cứ trong việc xác định chiếm hữu ngay tình so với quy định hiện hành mang tính định tính, chủ quan là “có căn cứ tin rằng.”²³

Thứ hai: Đối với việc xác định tính liên tục để xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu thì với quy định hiện nay dẫn đến ba cách hiểu khác nhau mà tác giả phân tích tại mục 2, điều này dẫn đến những bất cập nhất định cho các bên liên quan trong việc thực hiện các quyền lợi của mình. Do đó, tác giả đề xuất rằng, bên cạnh căn cứ vào tính không “tranh chấp” thì việc xác định tính liên tục để cộng dồn thời gian chiếm hữu cần căn cứ vào tình trạng chiếm hữu của người chiếm hữu luôn ở ý định là mình phải là

²² Tác giả dịch từ Điều 311 Bộ luật Dân sự Trung Quốc,

<http://www.npc.gov.cn/englishnpc/c23934/202012/f627aa3a4651475db936899d69419d1e/files/47c16489e186437eab3244495cb47d66.pdf>, truy cập ngày 10 tháng 9 năm 2021.

²³ Trương Duy Lượng, *Quy định về xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu do chiếm hữu, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật trong Bộ luật Dân sự 2015*, Tạp chí Kiểm sát, số 1 (tháng 01/2018), tr.47.

chủ sở hữu trong thời gian chiếm hữu đó. Điều này có nghĩa rằng, pháp luật cần quy định sự nối tiếp việc chiếm hữu của các chủ thể nhưng phải đảm bảo về tình trạng chiếm hữu thì mới được xác định là liên tục và cộng dồn thời gian để xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu. Do đó, tình trạng chiếm hữu sẽ là căn cứ quan trọng để xác định thời gian cộng dồn cho người chiếm hữu cuối cùng để xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu do chiếm hữu, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật.

Thứ ba: Đối với thời hạn xác lập quyền sở hữu đối với bất động sản là 30 năm, tác giả đề xuất rằng, cần rút ngắn khoảng thời gian này xuống còn 20 năm tương đồng với các nước trong khu vực phù hợp với xu thế hội nhập quốc tế của Việt Nam. Nhưng quan trọng hơn tác giả cho rằng, với khoảng thời hạn 20 năm sẽ đảm bảo quyền lợi của các bên liên quan đối với bất động sản, hạn chế tranh chấp cũng như giúp các chủ thể liên quan yên tâm khai thác bất động sản, làm tăng thêm các giá trị thặng dư từ việc khai thác bất động sản đó. Do đó, sẽ giúp người dân tạo ra nhiều nguồn thu nhập hợp pháp và các khoản thu thuế cho Nhà nước.

5. KẾT LUẬN

Chế định quyền sở hữu luôn là một nội dung quan trọng của pháp luật dân sự. Trong các căn cứ xác lập quyền sở hữu, việc chiếm hữu theo thời hiệu được xem là yếu tố bảo vệ tính ổn định, ngay tình và hợp lý mà bên xác lập quyền sở hữu đáp ứng được. Bộ luật dân sự dành điều khoản quy định cụ thể về vấn đề

này, tuy nhiên quy định vẫn chưa đảm bảo được toàn bộ ý nghĩa và bản chất của việc xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu, việc thiếu vắng các quy định mang tính hướng dẫn cho từng nội dung như tính liên tục của thời hạn, đánh giá yếu tố ngay tình có thể dẫn đến việc khó xác định trên thực tế.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ luật Dân sự Việt Nam (Luật số 91/2015/QH13) ngày 24/11/2015.
2. Bộ luật Dân sự Nhật Bản.
3. Bộ luật Dân sự Hàn Quốc.
4. Bộ luật Dân sự Trung Quốc.
5. Trường Đại học luật Thành Phố Hồ Chí Minh, 2019. Giáo trình Những quy định chung về luật dân sự, Nxb. Hồng Đức - Hội luật gia Việt Nam.
6. Trường Đại học luật Thành Phố Hồ Chí Minh, 2019. Giáo trình Tài sản, quyền sở hữu, quyền thừa kế, Nxb. Hồng Đức- Hội luật gia Việt Nam.
7. Trường Đại học Mở Thành Phố Hồ Chí Minh, 2016. Giáo trình Luật Dân sự, tập 1, Nxb. Đại học quốc gia TP HCM.
8. Đỗ Văn Đại, 2016. Bình luận khoa học Những điểm mới của Bộ luật dân sự năm 2015, Nxb. Hồng Đức Hội Luật gia Việt Nam.
9. Trương Duy Lượng, 2018. Quy định về xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu do chiếm hữu, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật trong bộ luật dân sự năm 2015, Tạp chí Kiểm sát, số tháng 01.

10. https://elaw.klri.re.kr/eng_service/lawView.do?hseq=29453&lang=ENG, truy cập ngày 10 tháng 9 năm 2021

11. <http://www.japaneselawtranslation.go.jp/law/detail/?printID=&id=2057&re=02&vm=02>, truy cập ngày 10 tháng 9 năm 2021

12. <http://www.npc.gov.cn/englishnpc/c/23934/202012/f627aa3a4651475db936899d69419d1e/files/47c16489e186437eab3244495cb47d66.pdf>, truy cập ngày 10 tháng 9 năm 2021

ESTABLISHMENT OF OWNERSHIP RIGHTS RESULTING FROM PRESCRIPTIVE PERIODS CONCERNING POSSESSION OR DERIVING BENEFITS FROM PROPERTY UNLAWFULLY

Nguyen Xuan Quang¹ and Nguyen Phuoc Quy Quang^{2*}

¹*Ho Chi Minh City University of Law*

²*Tay Do University*

(*Email: nguyenphuocquyquang@gmail.com)

ABSTRACT

Property rights are an important content of civil law. Therefore, the established bases are always focused on investment and construction to ensure rational fairness and equality to the subjects in society. One of the very significant grounds to mention is the establishment of ownership rights according to the statute of limitations, because the possession and benefit of this property have no legal basis. Although quite specific, the legal mechanism on this content is still not appropriate and but promotes its rationality. Therefore, the article analyzes Vietnam's civil law provisions on the basis for establishing ownership rights resulting from prescriptive periods concerning possession or deriving benefits from property unlawfully, the criteria for applying this regulation, pointing out the unreasonable points of the legal content. In addition, the article focuses on contrasting new and progressive issues of the statute of prescriptive periods based on the laws of some countries with an advanced legal background in the world, from which there are meaningful proposals to apply the these law laws in practice effectively.

Keywords: *Continuously, good faith, ownership rights, prescriptive periods*