

VỀ MỘT SỐ ĐẶC ĐIỂM CƠ BẢN CỦA QUYỀN ĐỐI VỚI BẤT ĐỘNG SẢN LIÊN KẾ THEO PHÁP LUẬT DÂN SỰ VIỆT NAM

NGUYỄN THỊ HUỠNG^(*)

Tóm tắt: Bài viết tập trung phân tích, đánh giá một số đặc điểm cơ bản của quyền đối với bất động sản liên kế theo pháp luật Dân sự Việt Nam - một trong các quyền khác đối với tài sản của chủ thể không có quyền sở hữu đối với tài sản đó.

Từ khóa: Bất động sản liên kế; quyền địa dịch; quyền sở hữu.

Abstract: Easement is the right of the owner of one adjacent tenement hath of another. This article focused on easement as stated in the Vietnamese Code of civil procedure.

Keywords: Adjacent tenement; easement; ownership.

Ngày nhận bài: 5/7/2018; Ngày sửa bài: 6/8/2018; Ngày duyệt đăng bài: 10/12/2018.

1. Quan niệm về quyền đối với bất động sản liên kế

Quyền đối với bất động sản liên kế là một chế định dân xuất, phái sinh từ chế định quyền sở hữu nói chung và quyền sở hữu bất động sản nói riêng, vì về bản chất đó là những quy định hạn chế quyền sở hữu trong việc thực hiện quyền đối với tài sản của mình. Quyền đối với bất động sản liên kế là một dạng dịch quyền, xét về mặt lịch sử, dịch quyền đã được pháp luật La Mã cổ đại ghi nhận và đã có những bước tiến dài trong quá trình áp dụng vào thực tiễn. Quyền đối với bất động sản liên kế được định nghĩa là việc một bất động sản chịu sự khai thác của một bất động sản khác thuộc quyền sở hữu của một người khác. Với cách định nghĩa đó, bất động sản được coi là một chủ thể, đặc biệt, nó cũng có nhu cầu giao tiếp với xã hội bên ngoài và để làm được việc đó, trong điều kiện bất động sản tồn tại cố định trong cộng đồng láng giềng, nó có thể cần phải "đi qua" bất động sản khác, trong quá trình xây dựng con đường thông thương với xã hội⁽¹⁾. Hay nói khác đi, quyền đối với bất động sản liên kế là một sự phiền lụy

áp đặt cho một bất động sản, theo đó một ngôi nhà hay thửa đất chịu địa dịch sẽ phải chịu sự khai thác, sử dụng hạn chế nhằm phục vụ cho việc sử dụng, vận hành của một bất động sản liên kế⁽²⁾. Với cách định nghĩa đó, bất động sản được coi là một chủ thể và địa dịch được xác định là một trong những yếu tố đặc trưng của chế độ pháp lý về bất động sản trong quan hệ láng giềng và được biết từ lâu như một chế định có tác dụng tạo điều kiện thuận lợi cho việc khai thác bất động sản trong điều kiện một bất động sản tư trong trường hợp điển hình nằm giữa các bất động sản tư của những người khác⁽³⁾.

Giống như pháp luật của nhiều nước

^(*) ThS. NCS. Khoa Luật, Học viện Khoa học xã hội; Nghiên cứu viên Viện Nhà nước và Pháp luật.

⁽¹⁾ Nguyễn Ngọc Điện (2010), "Hoàn thiện chế độ pháp lý về sở hữu bất động sản trong khung cảnh hội nhập", *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, số 8(169)/2010, tr.33.

⁽²⁾ Nguyễn Thị Minh Phượng (2012), "Chế độ pháp lý đối với địa dịch trong pháp luật Việt Nam - Lý luận và kiến nghị hoàn thiện", *Tạp chí Tòa án*, số 24/2012, tr.8.

⁽³⁾ http://www.nclp.org.vn/ban_ve_du_an_luat/kinh-te-dan-su/loi-ich-cua-viec-xay-dung-che-11linh-vat-quyen-111oi-voi-viec-hoan-thien-he-thong-phap-luat-tai-san

trên thế giới, pháp luật Việt Nam cũng quy định quyền địa dịch nhưng với một tên gọi dài hơn và dễ hiểu hơn đó là quyền đối với bất động sản liên kế. Quyền đối với bất động sản liên kế xuất phát từ quan niệm coi quyền sở hữu là một quyền tuyệt đối, trong đó chủ sở hữu có toàn quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản thuộc quyền sở hữu của mình, tất cả các chủ thể khác không được làm bất cứ điều gì ảnh hưởng đến việc chủ sở hữu thực hiện các quyền năng của mình. Tuy nhiên, chủ sở hữu khi thực hiện các quyền năng của mình không được xâm phạm đến quyền và lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng và của các chủ thể khác. Ngoài ra, chủ sở hữu còn phải tạo điều kiện cho các chủ sở hữu khác thực hiện quyền sở hữu đối với tài sản của họ kể cả phải chịu những hạn chế nhất định trong khi thực hiện quyền sở hữu đối với tài sản của chính mình. Vì vậy, quyền tuyệt đối của chủ sở hữu luôn bị những hạn chế nhất định nhằm mục đích phục vụ lợi ích chung của cộng đồng, của xã hội hay của các chủ sở hữu tài sản khác. Do đặc tính không di dời của đất đai cho nên việc sử dụng bất động sản liên kế của người khác là một nhu cầu tất yếu của thực tế khách quan.

2. Đặc điểm của quyền đối với bất động sản liên kế theo quy định của Bộ luật Dân sự Việt Nam

Ở Việt Nam, quyền đối với bất động sản liên kế được quy định trong Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 1995, năm 2005 và tiếp tục ghi nhận ở một mục riêng tại BLDS năm 2015, Chương XIV "*Quyền khác đối với tài sản*" gồm 12 điều (từ Điều 245 đến Điều 256). Theo pháp luật Dân sự Việt Nam, quyền đối với bất động sản liên kế có một số đặc điểm cơ bản sau:

Thứ nhất, quyền đối với bất động sản liên kế được cấu thành từ ba yếu tố: (1) bất động sản chịu địa dịch (bất động sản

phục vụ); (2) bất động sản thụ hưởng; (3) hai bất động sản thuộc về hai chủ sở hữu khác nhau. Cụ thể:

Bất động sản phục vụ: Vì lợi ích của một hoặc nhiều chủ sở hữu bất động sản khác, chủ sở hữu để yên cho người khác khai thác lợi ích từ bất động sản của mình hoặc không làm một việc gì đó ảnh hưởng xấu đến việc khai thác lợi ích từ bất động sản của họ. Ví dụ: Cho phép người khác đi qua bất động sản của mình để ra đường công cộng; để cho người khác mắc dây điện, điện thoại, truyền hình cáp qua không gian của bất động sản của mình

Chủ sở hữu bất động sản phục vụ được bảo đảm tất cả các quyền của chủ sở hữu (quyền sử dụng và quyền định đoạt) với điều kiện tôn trọng các quyền của chủ sở hữu bất động sản thụ hưởng. Cụ thể: Không được thực hiện các hành vi mang tính chất ngăn cản như không được phép thay đổi hiện trạng của bất động sản nhằm mục đích gây khó khăn cho việc thụ hưởng địa dịch của người khác hoặc hạn chế việc thụ hưởng địa dịch của chủ sở hữu bất động sản thụ hưởng như không xây dựng trên ranh giới tường chung (trừ trường hợp được sự đồng ý của bên kia); không được xây dựng quá độ cao, khoảng cách quy định; không xây dựng công trình vệ sinh, ô nhiễm trái quy định pháp luật; phải đảm bảo các quy định về nghĩa vụ thoát nước mưa, trở của sổ ...

Bất động sản thụ hưởng: Bên cạnh các quyền đối với bất động sản của mình, chủ sở hữu bất động sản thụ hưởng còn có một số quyền đối với bất động sản của người khác. Ví dụ: Chủ sở hữu có quyền đi qua bất động sản của người khác để ra đường công cộng, vì bất động sản của họ không trực tiếp tiếp giáp với đường công cộng; nếu tình trạng vây bọc chầm dứt, thì quyền về lối đi qua trên bất động sản của người khác cũng chầm dứt. Tuy nhiên, chủ sở hữu bất

động sản thụ hưởng được phép xây dựng công trình cần thiết cho việc thực hiện địa dịch. Chẳng hạn, trong trường hợp địa dịch về lối đi qua, chủ sở hữu bất động sản thụ hưởng được phép xây dựng một lối đi và phải chịu toàn bộ chi phí xây dựng công trình; nếu do việc xây dựng gây thiệt hại cho chủ sở hữu bất động sản phục vụ thì chủ sở hữu bất động sản thụ hưởng phải bồi thường, trừ trường hợp giữa các bên có thỏa thuận khác.

Chủ sở hữu bất động sản thụ hưởng chỉ được phép thụ hưởng địa dịch trong giới hạn nhu cầu chính đáng và nhất là trong giới hạn của quyền thụ hưởng địa dịch của mình. Ngay cả trong trường hợp việc mở rộng phạm vi thụ hưởng địa dịch không gây thiệt hại gì thêm cho chủ sở hữu bất động sản phục vụ, thì việc mở rộng đó cũng không được chấp nhận. Tất cả những điều này xuất phát trên nguyên tắc: Quyền sở hữu là quyền tuyệt đối và việc hạn chế quyền sở hữu của người khác phải trong khuôn khổ giới hạn nhất định⁽⁴⁾.

Hai bất động sản thuộc hai chủ sở hữu khác nhau là điều kiện bắt buộc để quan hệ địa dịch tồn tại. Quyền đối với bất động sản liên kế tuân theo nguyên tắc "*Nulli res sua servitit*" tức là không ai có quyền đối với bất động sản liên kế của chính mình⁽⁵⁾. Trong trường hợp hai bất động sản thuộc về một chủ sở hữu, việc một bất động sản phục vụ một bất động sản khác chỉ là một hình thức tổ chức nội bộ việc khai thác sản nghiệp của chủ sở hữu, chứ không phải là một địa dịch. Bởi vậy, nếu bất động sản phục vụ được chuyển giao cho chủ sở hữu bất động sản thụ hưởng, thì quan hệ địa dịch cũng chấm dứt. Tuy nhiên, nếu một người là chủ sở hữu một bất động sản đồng thời là đồng chủ sở hữu chung theo phần đối với một bất động sản khác, thì quan hệ địa dịch giữa hai bất động sản cũng có thể phát sinh. Tương tự,

trong trường hợp một bất động sản thuộc về một người, bất động sản còn lại thuộc về một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, mà thành viên duy nhất cũng chính là người đó, thì quan hệ địa dịch giữa hai bất động sản cũng có thể phát sinh, dù, suy cho cùng, chủ sở hữu của cả hai bất động sản, trên thực tế, chỉ là một⁽⁶⁾.

Thứ hai, quyền đối với bất động sản liên kế là quyền đối với tài sản (một quyền đối vật) của người khác.

Quyền đối với bất động sản liên kế là quyền đối với tài sản. Trong đó, chủ sở hữu một bất động sản được sử dụng bất động sản của người khác trong phạm vi nhất định để phục vụ cho việc khai thác, chứ không phải là một quyền của chủ sở hữu. Chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc có khả năng hưởng quyền sử dụng bất động sản của chủ sở hữu bất động sản liên kế, ngược lại, chủ sở hữu bất động sản liên kế buộc phải chịu địa dịch và phải chịu sự "*phiên lụy*" khi thực hiện quyền sở hữu đối với bất động sản thuộc quyền sở hữu của mình.

Thứ ba, hai bất động sản nằm liên kế nhau hay nói cách khác là hai bất động sản phải nằm ở những vị trí mà bất động sản này có thể khai thác, sử dụng thật sự bất động sản kia⁽⁷⁾.

Đây là cơ sở để lý giải một số tình

⁽⁴⁾ Nguyễn Thị Minh Phượng (2012), "Chế độ pháp lý đối với địa dịch trong pháp luật Việt Nam - Lý luận và kiến nghị hoàn thiện", *Tạp chí Tòa án*, số 24/2012, tr.14.

⁽⁵⁾ <https://thongtinphapluatdansu.edu.vn/2016/06/27/praediales-servitudes-hay-1-quyen-huong-dung-doi-voi-bat-dong-san-lien-ke-theo-phap-luat-la-m/>.

⁽⁶⁾ <https://luatminhkhue.vn/kiem-thuc-luat-dat-dai-hoan-thien-che-do-phap-ly-ve-so-huu-bat-dong-san-trong-khung-canh-hoi-nhap.aspx>, cập nhật ngày 14/5/2010.

⁽⁷⁾ R.D.Melville (1995), *A manual of the principles of Roman Law relating to persons, property, and obligations with a historical introduction for the use of students*, W.Green & Son Limited Law Publishers, Edinburgh, p.257.

hướng trong thực tiễn nhằm xác định có hay không có địa dịch. Chẳng hạn, trong một số trường hợp quy định, để đảm bảo an toàn cho việc cất cánh, hạ cánh máy bay thì trong phạm vi nhất định (ví dụ là 2km kể từ sân bay), các ngôi nhà không được xây dựng quá cao (ví dụ như xây dưới 5 tầng). Với quy định trên thì những ngôi nhà được xây dựng cách xa sân bay có được coi là bất động sản chịu địa dịch hay không? Và nếu được coi là bất động sản chịu địa dịch thì có thể có quyền yêu cầu bồi thường ở mức độ nhất định. Về vấn đề này, có quan điểm cho rằng, do cách bất động sản được phân cách bởi các ranh giới và bất động sản này tiếp nối bất động sản kia, nên về nguyên tắc chung, sân bay cũng được coi là liên kế với bất động sản cách xa nó. Do vậy, khi yêu cầu xây dựng nhà không quá cao để đảm bảo an toàn bay thì coi như trường hợp đã thực hiện địa dịch, dẫn đến chủ sở hữu bất động sản chịu quyền có quyền yêu cầu bồi thường. Quan điểm khác lại cho rằng, trường hợp này là không phải thực hiện địa dịch mà đây là trường hợp đảm bảo an toàn cho sân bay vì lợi ích công cộng. Việc không được xây nhà cao là tuân thủ theo quy định trong lĩnh vực hàng không, dẫn đến không được yêu cầu bồi thường thiệt hại. Theo quan điểm này, liên kế thì phải được hiểu thông qua việc bất động sản có ranh giới liên kế, tiếp giáp nhau. Do vậy, với tình huống trên sẽ không được hưởng quyền yêu cầu bồi thường nếu bắt buộc tuân thủ không được xây dựng quá cao để đảm bảo an ninh hàng không.

Như vậy, khái niệm liên kế cần được hiểu theo nhiều nghĩa khác nhau. Theo nghĩa hẹp, các bất động sản có vị trí liên kế sát nhau, tiếp giáp nhau và việc phiến lỵ của bất động sản hưởng quyền có tính tác động trực tiếp lên bất động sản chịu quyền như quyền mở lối đi qua bất động

sản liền kề hoặc có thể các bất động sản không trực tiếp tiếp giáp nhau nhưng để đảm bảo việc sử dụng bất động sản hưởng quyền thì phải có phiến lỵ trực tiếp lên bất động sản khác (như mắc đường dây tải điện, thông tin liệt lạc qua bất động sản của người khác)⁽⁶⁾. Còn theo nghĩa rộng, địa dịch cần được nhìn nhận là việc phiến lỵ đặt ra cho một bất động sản để làm tốt hơn hay khai thác tốt hơn bất động sản khác. Đồng thời, khái niệm liên kế cần được hiểu theo nghĩa rộng là các bất động sản tiếp giáp nhau bởi ranh giới (tường, bờ rào, cột mốc...) và việc tiếp giáp là sự tiếp giáp kế tiếp nhau, vị trí của các bất động sản được xác định bởi sự tiếp giáp với các bất động sản khác. Như vậy, theo nghĩa rộng thì địa dịch được áp dụng như ví dụ trên. Mảnh đất cách sân bay 2 km phải chịu địa dịch là không xây nhà cao để phục vụ tốt cho hoạt động sân bay, đồng thời chủ sở hữu mảnh đất này được quyền yêu cầu đền bù cho việc mình không được xây nhà quá cao. Nếu sân bay trên là của tư nhân và khi thay đổi chủ sở hữu khác đối với sân bay thì chủ sở hữu mảnh đất vẫn phải chịu địa dịch như thỏa thuận từ trước. Do vậy, cần phải nhìn nhận địa dịch theo nghĩa rộng để có thể phù hợp với việc sử dụng, khai thác bất động sản trong thời kỳ xã hội phát triển hiện nay.

Thứ tư, quyền đối với bất động sản liền kế mang tính tổng quát và không thể phân chia, cho dù bất động sản hưởng địa dịch có thể chia nhỏ thành nhiều phần⁽⁷⁾.

Đây là quyền không thể chia nhỏ như chia quyền sở hữu tài sản. Điều này thể hiện ở chỗ, giữa hai bất động sản liền kế

⁽⁶⁾ Lê Đăng Khoa (2017), "Hoàn thiện quy định pháp luật về quyền địa dịch trong BLDS 2015", *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*, số 6 (303), tr.24.

⁽⁷⁾ Nguyễn Thị Minh Phương, "Chế độ pháp lý đối với địa dịch trong pháp luật Việt Nam - Lý luận và kiến nghị hoàn thiện", *Tạp chí Tòa án*, số 24/2012, tr.9.

tồn tại một quyền hưởng dụng thì quyền này sẽ duy trì một cách nguyên vẹn, chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền không thể chuyển giao quyền hưởng dụng của mình cho một người nào khác nếu không chuyển giao tất cả bất động sản hưởng quyền. Trong trường hợp bất động sản thụ hưởng thuộc sở hữu chung của nhiều người, thì mỗi chủ sở hữu chung thực hiện trọn quyền địa dịch, chứ không chỉ một phần quyền tương ứng với phần quyền sở hữu của mình. Tương ứng, khi bất động sản phục vụ thuộc về nhiều người thì mỗi chủ sở hữu gánh trọn địa dịch. Trong luật của các nước tiên tiến, địa dịch phải được đăng ký mới đối kháng được với người thứ ba và được người thứ ba tôn trọng dưới sự bảo đảm của nhà chức trách. Luật Việt Nam có ghi nhận việc đăng ký quyền sử dụng hạn chế bất động sản liên kế xác lập theo thoả thuận (BLDS, Điều 173, Khoản 5 BLDS 2005). Tuy nhiên, chưa có lộ trình pháp lý cụ thể nào được vạch ra để hữu hiệu hoá điều luật này. Bởi vậy, dù xã hội có nhu cầu lớn, địa dịch trong luật Việt Nam được xác lập và thực hiện rất khó khăn⁽¹⁰⁾.

Thứ năm, quyền đối với bất động sản liên kế luôn gắn liền với bất động sản và nó chỉ có thể được thiết lập trên bất động sản do bản chất không di dời được.

Các dạng bất động sản khác không thể chịu địa dịch và ngay cả các bất động sản về bản chất cũng không phải tất cả đều phải chịu địa dịch (cây lâu năm được coi là bất động sản nhưng không thể áp dụng chế định địa dịch trên cây cối)⁽¹¹⁾. Người nào trực tiếp sử dụng bất động sản thì cũng trực tiếp thụ hưởng hoặc gánh chịu địa dịch. Khi bất động sản được chuyển dịch, thì người nhận chuyển nhượng mặc nhiên thụ hưởng hoặc gánh chịu địa dịch mà không có sự lựa chọn

nào khác. Địa dịch không thể được tách rời khỏi bất động sản để trở thành một quyền gắn liền với nhân thân của một chủ thể nào đó⁽¹²⁾.

Thứ sáu, việc hưởng dụng của chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền phải được thực hiện một cách thiện trí, hợp lý và đảm bảo không gây ảnh hưởng, thiệt hại lợi ích của chủ sở hữu bất động sản chịu quyền⁽¹³⁾.

Đây là những tiêu chí quan trọng trong việc thực hiện quyền đối với bất động sản liên kế để đảm bảo lợi ích cho cả 2 bên gồm bên hưởng quyền và bên chịu quyền. Thiệt hại phát sinh từ hành vi hưởng dụng của chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền, dù là vô tình hay cố ý cũng sẽ cấu thành nghĩa vụ bồi thường của chủ bất động sản hưởng quyền⁽¹⁴⁾.

Thứ bảy, với tư cách là quyền dụng ích, quyền đối với bất động sản liên kế phải được thực hiện vì mục đích nhằm đạt được một lợi ích nhất định. Cũng có trường hợp một quyền dụng ích không mang lại một lợi ích nào cho chủ sở hữu của bất động sản hưởng quyền, nhưng việc thực hiện quyền này lại mang đến một số lợi ích kinh tế cho một người thứ ba nào đó, hoặc thậm chí là cho chính chủ sở hữu của bất động sản chịu quyền.

Thứ tám, quyền đối với bất động sản liên kế tạo ra nghĩa vụ bị động cho chủ sở hữu bất động sản chịu quyền (servitudes

⁽¹⁰⁾ <https://luatminhkhue.vn/kien-thuc-luat-dat-dai/hoan-thien-che-do-phap-ly-ve-so-huu-bat-dong-san-trong-khung-canh-hoi-nhap.aspx>, cập nhật ngày 14/5/2010.

⁽¹¹⁾ Phạm Công Lạc (2006), *Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liên kế*, Nxb Tư pháp, Hà Nội, tr.80.

⁽¹²⁾ <https://luatminhkhue.vn/kien-thuc-luat-dat-dai/hoan-thien-che-do-phap-ly-ve-so-huu-bat-dong-san-trong-khung-canh-hoi-nhap.aspx>, cập nhật ngày 14/5/2010.

⁽¹³⁾ <https://thongtinphapluatdansu.edu.vn/2016/06/27/praediales-servitudes-hay-l-quyen-huong-dung-doi-voi-bat-dong-san-lien-ke-theo-php-luat-la-m/>.

⁽¹⁴⁾ Lê Đăng Khoa (2017), “Hoàn thiện quy định pháp luật về quyền địa dịch trong BLDS 2015”, *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*, số 6 (303), tr.25.

in faciendo consistere non potest)⁽¹⁵⁾. Điều này có nghĩa là chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền chỉ có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản chịu quyền không được thực hiện, hoặc hạn chế thực hiện một hành vi, chứ không được buộc chủ sở hữu bất động sản chịu quyền phải thực hiện một hành vi nhất định⁽¹⁶⁾.

Thứ chín, quyền đối với bất động sản liên kế là quan hệ giữa các bất động sản với nhau chứ không phải quan hệ giữa các chủ sở hữu bất động sản. Đó là lý do BLDS năm 2015 sử dụng các thuật ngữ bất động sản chịu hưởng quyền và bất động sản hưởng quyền mà không phải là chủ thể chịu hưởng quyền và chủ thể hưởng quyền. Quyền năng này phát sinh do một bất động sản có những hạn chế nhất định mà cần có một sự “tạo điều kiện” từ bất động sản bên cạnh. Chính vì vậy, việc thay đổi chủ sở hữu của 2 mảnh đất không hề ảnh hưởng đến việc một bất động sản được hưởng quyền này. Cách thức quy định của Điều 273 BLDS năm 2005 trước đây như thể đây là một trái quyền (xuất phát từ yêu cầu về quyền của chủ sở hữu bất động sản) là không thực sự chính xác. Có thể thấy rằng, khái niệm mới về quyền đối với bất động sản liên kế trong BLDS năm 2015 xây dựng là một tiến bộ, tạo sự thống nhất trong nhận thức pháp lý rằng đây là một vật quyền⁽¹⁷⁾.

Thứ mười, quyền đối với bất động sản liên kế không có giá trị kinh tế, không hưởng đến việc khai thác giá trị của bất động sản đó cho mục đích lợi nhuận. Quyền này được xác lập với mục đích là tạo điều kiện cho sinh hoạt bình thường của chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền chứ không phải là để người đó kiếm lời từ quyền của mình với bất động sản liên kế. Tất nhiên, người này cũng sẽ có những lợi

ích nhất định, ví dụ: Một mảnh đất là kho bãi lưu hàng hóa được hưởng quyền về lối đi qua bất động sản bên cạnh để cho xe chở hàng có thể ra vào, công ty thu được lợi nhuận từ hàng hóa nhưng đây là lợi ích gián tiếp chứ không phải lợi nhuận trực tiếp phát sinh từ việc họ được hưởng quyền về lối đi qua đó.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nguyễn Văn Cừ, Trần Thị Huệ (2016), *Bình luận khoa học BLDS năm 2015 của nước CHXHCNVN*, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội.

2. Nguyễn Ngọc Điện (2010), “Hoàn thiện chế độ pháp lý về sở hữu bất động sản trong khung cảnh hội nhập”, *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, số 8(169)/2010.

3. Phạm Công Lạc (2006), *Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liên kế*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.

4. Lê Đăng Khoa, “Hoàn thiện quy định pháp luật về quyền địa dịch trong BLDS 2015”, *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*, số 6 (303) - 2017.

5. Nguyễn Thị Minh Phượng, “Chế độ pháp lý đối với địa dịch trong pháp luật Việt Nam - Lý luận và kiến nghị hoàn thiện”, *Tạp chí Tòa án*, số 24/2012.

6. James Hadley (1902), *Introduction to Roman law in twelve academical lectures*, Nxb. D. Appleton and Co.

⁽¹⁵⁾ W.W. Buckland, *idđ*, tr.259.

⁽¹⁶⁾ James Hadley (1902), *Introduction to Roman law in twelve academical lectures*, Nxb. D. Appleton and Co., tr.180.

⁽¹⁷⁾ Xem thêm: Nguyễn Văn Cừ, Trần Thị Huệ (2016), *Bình luận khoa học BLDS năm 2015 của nước CHXHCNVN*, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội, tr.398.