

ĐĂNG KÍ BIẾN ĐỘNG QUYỀN SỬ DỤNG HẠN CHẾ TRÊN THỬA ĐẤT CỦA NGƯỜI KHÁC

ĐẶNG PHƯỚC THÔNG *

Tóm tắt: Bài viết này tìm hiểu các khía cạnh pháp lý về đăng ký quyền phụ, là quyền đối với thửa đất liền kề và quyền hưởng dụng thửa đất, tài sản khác gắn liền với thửa đất (nói riêng) và/hoặc quyền sử dụng hạn chế thửa đất của người khác (nói chung), trong mối quan hệ phụ thuộc vào quyền chính (quyền sử dụng đất), phát sinh theo cơ chế về đăng ký đất đai, thuộc trách nhiệm điều chỉnh của Luật Đất đai; tìm hiểu kinh nghiệm lập pháp của Đức và Pháp làm cơ sở cho các đề xuất sửa đổi quy định về đăng ký biến động quyền sử dụng hạn chế trên thửa đất của người khác ở Việt Nam.

Từ khoá: Đăng ký quyền đối với thửa đất liền kề; đăng ký quyền hưởng dụng

Nhận bài: 07/02/2025

Hoàn thành biên tập: 29/01/2026

Duyệt đăng: 29/01/2026

REGISTERING LIMITED USE RIGHTS ON A PARCEL OF LAND TO WHICH ANOTHER PERSON HAS THE USE RIGHTS

Abstract: This article examines the legal aspects of the registration of accessory rights, namely rights in respect of adjacent land plots and usufruct rights over land parcels and other assets attached to land (in particular) and/or the right to limited use of a land parcel to which another person has the use rights (in general), within their dependent relationship with the principal right (the land use right), which arise under the land registration mechanism falling within the regulatory scope of the Law on Land; and examines the legislative experiences of Germany and France as a basis for proposing amendments to the provisions on the registration of changes of rights to limited use of a land parcel to which another person has the use rights in Vietnam.

Keywords: Registration of rights to adjacent land plots; registration of usufruct rights

Received: 7 February 2025; **Editing completed:** 29 January 2026; **Accepted for publication:** 29 January 2026

1. Đặt vấn đề

Đăng ký đất đai hiện nay không chỉ là việc thực hiện một nghĩa vụ bắt buộc đối với nhà nước, mà nó còn là đăng ký để hưởng quyền đối với đất theo khoản 1 Điều 106 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015. Quy định này là nguyên tắc quan trọng thể hiện một nhu cầu lớn trong việc xây dựng thiết chế độc lập về đăng ký quyền đối với tài sản, hướng đến đối tượng đăng ký là “quyền sở hữu (QSH), quyền khác đối với tài sản” nói

chung và đăng ký quyền đối với đất nói riêng, nhằm bảo vệ các quyền năng này bởi đăng ký, chứ không dừng ở đăng ký để quản lý hành chính, hay nghĩa vụ chấp hành pháp luật về đất đai như hiện nay.

Tại khoản 2 Điều 159 BLDS năm 2015 quy định quyền đối với bất động sản (BDS) liền kề và quyền hưởng dụng (QHD) đối với tài sản nói chung, BDS nói riêng bao gồm cả về thời điểm phát sinh, chấm dứt một cách rõ ràng và được bảo hộ về mặt pháp luật dân sự. Các quyền này có mối liên quan mật thiết, thậm chí là có xung đột với quyền sử

* Thạc sĩ, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh
E-mail: dpthong@hcmulaw.edu.vn

dụng đất (QSDD) nhưng trong Luật Đất đai (LDD) năm 2013 chưa có quy định điều chỉnh về các quyền khác đối với tài sản là BĐS. Do đó, trong quá trình góp ý sửa đổi LDD năm 2013 có quan điểm đã đề xuất cần nghiên cứu, bổ sung quy định về quyền khác đối với BĐS và việc đăng kí đất đai đối với các quyền khác để phù hợp với BLDS năm 2015¹.

Hiện nay, Điều 29 LDD năm 2024 đã bổ sung quy định ghi nhận cụ thể các dạng quyền đối với thửa đất liền kề (khoản 1) và dẫn chiếu áp dụng pháp luật dân sự để xác định việc xác lập, thay đổi, chấm dứt các dạng quyền đối với thửa đất liền kề (khoản 2). Về vấn đề đăng kí, ở khoản 2 Điều 29 LDD năm 2024 quy định rõ ba dạng quyền cụ thể của loại quyền đối với thửa đất liền kề là: quyền về “lối đi”; quyền về “cấp nước, thoát nước”; quyền về “tưới nước, tiêu nước trong canh tác” là “phải thực hiện đăng kí” theo cơ chế đăng kí biến động các quyền sử dụng hạn chế trên thửa đất của người khác quy định tại Điều 133 LDD năm 2024 (điểm m khoản 1). Mặc dù, LDD năm 2024 đã có nhiều sửa đổi tích cực, nhưng vẫn chưa đáp ứng được kì vọng thể chế hoá đầy đủ các dạng quyền khác đối với tài sản được ghi nhận trong BLDS năm 2015.

Câu hỏi đặt ra là quyền sử dụng hạn chế thửa đất của người khác (nói chung) và quyền đối với thửa đất liền kề, QHD đối với thửa đất, tài sản khác gắn liền với thửa đất (nói riêng) có là dạng quyền phát sinh phụ thuộc vào QSDD hay không? BLDS năm

2015 hiện không có câu trả lời về vấn đề này nhưng trong khoản 2 Điều 29 LDD năm 2024 lại quy định dẫn chiếu áp dụng pháp luật dân sự về xác lập, thay đổi chấm dứt quyền đối với thửa đất liền kề. Như vậy, vấn đề quyền sử dụng hạn chế thửa đất của người khác vẫn còn là một “vùng xám” về mặt pháp lí cần hoàn thiện.

Việc làm rõ trật tự mối quan hệ phụ thuộc giữa quyền chính (QSDD) với quyền phụ (quyền sử dụng hạn chế thửa đất của người khác) phát sinh theo cơ chế đăng kí đất đai thuộc phạm vi điều chỉnh của LDD là cần thiết. Bài viết tìm hiểu hai dạng quyền đăng kí là: 1) đăng kí quyền đối với thửa đất liền kề; 2) đăng kí QHD đối với tài sản là thửa đất và tài sản khác gắn liền với thửa đất; đây là hai yếu tố cấu thành nên việc đăng kí quyền phụ (quyền sử dụng hạn chế thửa đất của người khác).

2. Đăng kí quyền đối với thửa đất liền kề

Ở nội dung này, giả định quyền đối với thửa đất liền kề đã được xác lập về mặt dân sự, từ đó bài viết tìm hiểu LDD năm 2013 và năm 2024 về cơ chế đăng kí một vật quyền (quyền đối với thửa đất liền kề) có tính phụ thuộc vào đăng kí quyền chính là QSDD; xác định khi nào đăng kí quyền đối với thửa đất liền kề đăng kí bắt buộc để bảo đảm sự quản lí hành chính của nhà nước và khi nào thì nên tổ chức cho người hưởng quyền đăng kí theo yêu cầu.

2.1. Quy định của pháp luật Việt Nam về đăng kí quyền đối với thửa đất liền kề

Trước đây, khoản 1 Điều 171 LDD năm 2013 quy định đăng kí duy nhất dạng “*quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề*”, gồm tập hợp các quyền được liệt kê hướng

¹ Báo cáo số 85/BC-BTNMT ngày 03/8/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về kết quả rà soát Luật Đất đai với các luật có liên quan (Phục vụ công tác thẩm định của Bộ Tư pháp), Phụ lục, tr. 22, 24.

đến yếu tố “sử dụng” với tiêu chí xác định là “nhu cầu cần thiết” theo “một cách hợp lý trên thửa đất liền kề”. Đó là dạng “đặc quyền ưu tiên” mà pháp luật tạo ra nhằm làm hạn chế quyền năng của chủ BĐS chịu hưởng quyền và phục vụ cho quyền lợi của chủ sở hữu BĐS hưởng quyền. Khi đặc quyền này được tạo ra thì chủ sở hữu BĐS hưởng quyền sẽ chi trả một khoản tiền đền bù đối với chủ sở hữu BĐS chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Tiếp theo, Điều 245 BLDS năm 2015 đã cải cách và mở rộng nội hàm của quyền đối với BĐS liền kề, với yếu tố bổ sung là “nhằm phục vụ cho việc khai thác”. Điều này nghĩa là một mặt giữ nội hàm quyền này dựa vào yếu tố “sử dụng” trên nền tảng tôn trọng thực địa liền kề (hữu hình). Mặt khác, mở rộng quyền này cho mục đích kinh tế trên nền tảng trao quyền nắm giữ quyền năng (vô hình) này thông qua nguyên tắc “việc thực hiện quyền đối với BĐS liền kề theo thỏa thuận của các bên”, để làm tăng giá trị của vùng đất liền kề. Như vậy, BLDS năm 2015 đã tách rõ quyền đối với BĐS liền kề theo hai hướng: 1) một đặc quyền cho chủ thể khác dựa trên tình trạng thực tế của quan hệ về ranh giới đất và sự vây bọc đối với BĐS; 2) sự khai thác một lợi ích trên đất liền kề khi các bên có sự thỏa thuận về chuyển giao nắm giữ quyền và chuyển tiếp quyền cho người thứ ba nếu hiệu lực của thỏa thuận đó cho phép. Như vậy, nhiệm vụ pháp luật đăng ký quyền đối với BĐS là cần thiết lập cho quyền năng này có hiệu lực rõ ràng theo hai nội dung khi tiếp cận là:

- Khi nào quyền đối với BĐS liền kề là đặc quyền mà chủ thể nắm giữ có thể hoặc

không cần đăng kí?. Chẳng hạn trường hợp, xác lập lối đi khi thỏa mãn các điều kiện quy định pháp luật² được đề cập trong bản án có hiệu lực pháp luật hoặc khi BĐS được chia thành nhiều phần (khoản 3 Điều 354 BLDS năm 2015);

- Nếu có sự tồn tại của một thỏa thuận nắm giữ quyền này thì quyền đối với BĐS liền kề có thể trở thành đối tượng đăng kí để phát sinh hệ quả đương nhiên chuyển giao thỏa thuận quyền này cho bên thứ ba hay không?

Cách tiếp cận của LDD năm 2013 rất chung chung về đối tượng đăng kí là “*quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề*” “*phải thực hiện đăng kí*” (khoản 2 Điều 175) và thuộc giai đoạn đăng kí biến động (điểm 1 khoản 4 Điều 95). Khoản 2 Điều 29 LDD năm 2024, tiếp tục duy trì quy định “*phải thực hiện đăng kí*” nhưng dưới tên gọi “*quyền đối với thửa đất liền kề*” thống nhất với BLDS năm 2015, ở giai đoạn đăng kí biến động theo điểm 1 Điều 133 LDD năm 2024 trong trường hợp: “*1) Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền đối với thửa đất liền kề*”; khoản 2 Điều 29 LDD năm 2024 cũng đã có nhiều đổi mới theo hướng làm rõ hơn các đối tượng để thực hiện tổ chức đăng kí bắt buộc, gồm “*trường hợp quyền về lối đi; cấp nước, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác*”, đồng thời bổ sung các quy định mang tính nguyên tắc để bảo vệ quyền và lợi ích cho người có quyền đối với thửa đất liền kề là “*không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất liền kề và xung quanh*” (khoản 4 Điều 5 LDD năm

² Mai Thị Mị (2014), *Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, tr. 19 - 21.

2024) và chủ thể có quyền trong việc thực hiện hành vi sử dụng đất kết hợp đa mục đích thì phải “*không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề*” (điểm đ khoản 2 Điều 218 LDD năm 2024).

Về mặt thủ tục, tại Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ cũng đã ghi nhận nhiều nội dung để cụ thể hoá việc đăng kí biến động quyền đối với thửa đất liền kề như: 1) Thời gian thực hiện thủ tục là không quá 07 ngày làm việc (điểm e khoản 2 Điều 22); 2) Thành phần hồ sơ nộp gồm: “*Hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của toà án nhân dân về việc xác lập quyền đối với thửa đất liền kề kèm theo sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phần diện tích thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế ...*” (điểm g khoản 1 Điều 28), các loại giấy tờ liên quan khi làm thủ tục đăng kí biến động như: “*văn bản về việc thay đổi quyền của người có quyền lợi liên quan theo quy định của pháp luật dân sự*” hay “*văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về nội dung có thay đổi hạn chế quyền của người sử dụng đất*” (khoản 6 Điều 30); 3) Các thông tin liên quan đến quyền đối với thửa đất liền kề về xác lập, thay đổi, chấm dứt cũng quy định cách ghi nhận cụ thể trong hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận QSDĐ, QSH tài sản gắn liền với đất³.

Tuy nhiên, LDD năm 2024 và các văn bản thi hành chưa thỏa mãn yêu cầu về mặt pháp lí mà BLDS năm 2015 đặt ra, cụ thể:

³ Khoản 12 Điều 8, khoản 5 Điều 13 và khoản 6 Điều 41 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Theo khoản 2 Điều 29 LDD năm 2024 quy định việc xác lập quyền đối với thửa đất liền kề (trong đó có quyền về lối đi) áp dụng pháp luật dân sự, mà theo BLDS năm 2015 thì căn cứ để phát sinh quyền về lối đi qua không chỉ phát sinh ở tình huống “vây bọc” do địa thế tự nhiên mang tính là đặc quyền ưu tiên pháp định (khoản 1 Điều 254), mà còn có thể xác lập theo thỏa thuận hoặc theo di chúc mang tính là quyền được phép chuyển dịch thông qua giao dịch dân sự (Điều 246). Tuy nhiên, khoản 2 Điều 29 LDD năm 2024 chưa đề cập việc phân loại đối tượng đăng kí, theo hướng quyền nào là đặc quyền ưu tiên pháp định và quyền nào là quyền được phép chuyển dịch theo thỏa thuận của các bên trong “quyền về lối đi” nói riêng và quyền đối với thửa đất liền kề nói chung nhằm xác định quyền nào buộc phải đăng kí để nhà nước quản lí (trách nhiệm hành chính nếu vi phạm thì bị xử lí) và quyền nào đăng kí theo yêu cầu khi thấy cần thiết để tự bảo vệ mình (không bị xử lí hành chính nếu không đăng kí). Đồng thời, khoản 2 Điều 29 LDD năm 2024 cũng xác định chỉ có ba quyền (quyền về lối đi; cấp nước, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác) mới “phải thực hiện đăng kí”, như vậy không rõ các quyền đăng kí này có vai trò gì trong mối quan hệ với QSDĐ mà buộc phải đăng kí? Nếu người hưởng quyền không thực hiện đăng kí thì có xem là vi phạm để áp dụng quy định xử lí vi phạm hành chính buộc phải đăng kí hay không?

LDD năm 2024 thiếu các quy định về nguyên tắc xác lập quyền bởi việc đăng kí; thiếu quy định hướng sự đối kháng quyền đối với thửa đất liền kề cho người hưởng

quyền sau khi đăng kí với người thứ ba nhận chuyển QSDĐ hoặc nhận bảo đảm nghĩa vụ bằng QSDĐ từ người sử dụng đất; thiếu quy định về chuyển tiếp nghĩa vụ cho người thứ ba tiếp tục thực hiện quyền đối với thửa đất liền kề đang có hiệu lực bởi đăng kí, khi người sử dụng đất đã chuyển nhượng QSDĐ cho người thứ ba. Hệ quả là trong thực tiễn xét xử, quyền này dễ bị tước bỏ khi BĐS đó chuyển dịch cho chủ thể khác⁴.

Như vậy, mặc dù khoản 2 Điều 29 LDD năm 2024 có nhiều điểm tiến bộ nhưng vẫn chưa giải quyết triệt quy định về đăng kí quyền đối với thửa đất liền kề vì chưa làm rõ hệ quả trong các dạng quyền cụ thể nếu không đăng kí.

Theo kinh nghiệm của Pháp, Điều 637 BLDS Pháp năm 1804⁵ quy định dịch quyền hay địa dịch (thuộc không gian chủ sở hữu BĐS) là “*một nghĩa vụ đối với một BĐS nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc sử dụng một BĐS thuộc sở hữu của người khác*”. Vì tính năng cơ bản quyền này là dành cho lợi ích của BĐS và không bao giờ vì lợi ích của một người⁶, nên nó được xác định là một dạng quyền đối vật và nằm trong hệ thống các lợi ích trên đất. Do đó, quyền này được xác định là một trong các đối tượng tham gia

đăng kí (điểm f khoản 1 Điều 2521). Nếu quyền địa dịch phát sinh từ thỏa thuận đôi bên thì pháp luật của Pháp cho phép đăng kí để tạo ra đối kháng với người thứ ba. Trái lại, nếu không đăng kí, thì mặc nhiên quyền này chấm dứt và người thứ ba không phải gánh chịu sự đối kháng⁷. Còn trường hợp quyền đi qua có được do vị trí tự nhiên hoặc được thiết lập bởi luật không cần phải thực hiện đăng kí công khai (khoản 3 Điều 2521).

Như vậy, kinh nghiệm của Cộng hoà Pháp cho thấy, quyền đối với BĐS liền kề là quyền đối vật và là đối tượng của đăng kí, kèm với sự rõ ràng pháp lí về số lượng, nội hàm của chúng. Sự thành công của đăng kí quyền này là tạo ra cho bên thứ ba nhận thức về quyền chứ không đơn thuần là nhận biết về hành vi nắm giữ quyền đó; khả năng thực thi cho chủ thể nắm giữ quyền và đầy đủ các yếu tố pháp lí quản lí quyền này trong sổ đăng kí.

2.2. Kiến nghị hoàn thiện quy định về đăng kí quyền đối với thửa đất liền kề

Thứ nhất, sửa đổi nguyên tắc trong việc xác lập quyền và hiệu lực của quyền đối với thửa đất liền kề qua đăng kí.

Khoản 2 Điều 29 LDD năm 2024 nên sửa đổi nguyên tắc: “*Việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền đối với thửa đất liền kề thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự*” thành nguyên tắc nghịch đảo là “*không thể xác lập quyền đối với thửa đất liền kề nếu quyền này không được đăng kí, trừ trường hợp quyền đối với thửa đất liền kề đó được xác lập bởi quy định của pháp luật*”. Việc điều chỉnh quy định theo hướng nghịch đảo sẽ phù hợp hơn với việc tổ chức đăng kí

⁴ Bản án số 04/2013/DSPT ngày 03/01/2013 của TAND tỉnh Long An về việc mở lối đi qua bất động sản liền kề.

⁵ Đại sứ quán Pháp tại Việt Nam (2018), *Bản dịch Bộ luật Dân sự Pháp*, Printart, <https://drive.google.com/file/d/1PFv0T6W7AjqtS2mk5EFOca6iFefDUfFF/view>, truy cập 22/10/2024.

⁶ Stéphane Glock (2004), *Real property law project France*, European University Institute, tr. 5, <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/France.PDF>, truy cập 22/10/2024.

⁷ Mai Thị Mị, tldd, tr. 18.

đất đai tại Việt Nam, tức là theo hướng “quyền đối với thửa đất liền kề phát sinh dựa trên trung tâm là QSDĐ” có phần đặc thù theo LDD của Việt Nam, thay vì theo hướng “quyền đối với thửa đất liền kề phát sinh dựa trên trung tâm là QSH tài sản (ở đây là BĐS)” mà BLDS năm 2015 quy định.

Thứ hai, khoản 2 Điều 29 LDD năm 2024 nên tiếp tục phân loại thành hai nhóm quyền đối với thửa đất liền kề tương ứng với hai phương thức đăng kí. Cụ thể:

1) Nhóm quyền theo “địa thế tự nhiên” có đặc tính phát sinh do độ dốc, dòng chảy, hướng ánh sáng, hướng không khí, vì việc xác định sự tồn tại của quyền đi qua trên đất của người khác tạo thành do “địa thế tự nhiên” là từ thực tế khách quan của đất, không phụ thuộc vào ý chí của bất kể chủ đất liền kề là ai, hay bất kể tình trạng pháp lí về quy hoạch sử dụng hay sử dụng để bảo đảm nghĩa vụ như thế nào. Trong Luật La Mã trước đây xem đây là dạng quyền dụng ích đối vật⁸. Với nhóm này thì không nhất thiết buộc phải đăng kí để hình thành quyền, mà cần tạo cơ chế đăng kí theo yêu cầu và thực hiện thủ tục tham gia khai báo, ghi nhận vào sổ địa chính và biểu hiện trên giấy chứng nhận, như là một hạn chế rõ ràng, vĩnh viễn đối với chủ đất liền kề và sự nhận biết để đối kháng với người thứ ba. Nếu không được khai báo thì việc xem xét tính đối kháng về quyền với người thứ ba sẽ phụ thuộc vào quy định pháp luật về chứng cứ.

2) Nhóm quyền theo “thực địa ngẫu nhiên” có đặc tính phát sinh do sự vây bọc, lịch sử quy hoạch xây dựng, vì việc xác định sự tồn tại của quyền đi qua trên đất của người khác do sự tạo thành bởi “thực địa ngẫu nhiên” phụ thuộc lớn vào ý chí của người muốn hưởng tiện ích và phạm vi hạn chế QSDĐ do đi lại trên đất của người có QSDĐ. Trong Luật La Mã trước đây xem đây là dạng quyền dụng ích đối nhân⁹. Với nhóm này thì nên áp dụng cơ chế buộc phải đăng kí để ghi nhận vào sổ địa chính cho các chủ thể liên quan nhằm hình thành nên quyền này, kể cả việc ghi chú trên giấy chứng nhận QSDĐ của họ. Thậm chí có thể áp dụng xử lí hành chính nếu chủ thể có trách nhiệm đăng kí không thực hiện trách nhiệm đăng kí biến động hạn chế quyền sử dụng trên đất của người khác. Điều này không chỉ tạo ra một hạn chế rõ ràng đối với các chủ đất liền kề nhằm giảm tranh chấp phát sinh, mà còn khiến người thứ ba nhận biết và tôn trọng khả năng thực thi của người nắm giữ quyền.

Thứ ba, cần bổ sung quy định về đăng kí bắt buộc đối với những dạng quyền cụ thể của quyền đối với đất liền kề có quy định cho phép theo thỏa thuận của các bên..

Điều 29 LDD năm 2024 nên bổ sung thêm một khoản, xác định quyền này là đối tượng đăng kí bắt buộc theo điều khoản bổ sung như sau: “Việc thỏa thuận xác lập, thay đổi, hủy bỏ, xoá bỏ quyền đối với đất liền kề thực hiện theo pháp luật dân sự và chỉ đối

⁸ Witold Wolodkiewicz, Maria Zablocka (1996) (Lê Nét, dịch từ nguyên bản giáo trình luật La Mã của Đại học Tổng hợp Warszawa - Ba Lan năm 1999), *Prawo Rzymskie Instytucje*, Nxb. C.H.Beck Warszawa, tr. 139.

⁹ Witold Wolodkiewicz, Maria Zablocka, sđd, tr. 140-141; Lê Thị Thiên Hương (2010), *Quyền đối vật trong luật tư La Mã và ảnh hưởng đối với pháp luật Việt Nam hiện hành*, Luận văn thạc sĩ luật học, Đại học Quốc gia Hà Nội, tr. 41.

kháng quyền với người thứ ba kể từ thời điểm cơ quan đăng ký cập nhật vào hồ sơ địa chính”. Bởi vì, thỏa thuận hưởng quyền đối với đất liền kề tồn tại dưới dạng hợp đồng chuyển dịch quyền liên quan đến QSDĐ. Do đó, cần được thẩm định phù hợp hiện trạng QSDĐ trong hồ sơ địa chính và phạm vi định đoạt quyền năng của chủ đất (khi có sự ngăn cản chuyển dịch hoặc lệnh phong tỏa tài sản). Hệ quả khi đăng ký “quyền đối với đất liền kề theo thỏa thuận của các bên” vừa đảm bảo hiệu lực chuyển giao quyền cho chủ thể khác khi đăng ký, vừa tạo ra sự đối kháng về quyền (trong thời hạn thỏa thuận) đối với người thứ ba, nhằm kiểm soát nguy cơ xảy ra tranh chấp ranh giới hoặc BĐS vây bọc.

Thứ tư, cần bổ sung điều khoản về thời hạn tiến hành đăng ký sau khi các bên thỏa thuận.

Điều 29 LDD năm 2024 nên bổ sung một khoản là: “Từ thời điểm quyền đối với thửa đất liền kề được thỏa thuận xác lập theo pháp luật dân sự, mà trong thời hạn hai tháng không hoàn thành việc đăng ký thì thỏa thuận đó bị vô hiệu”. Khác với các nhóm quyền đối với thửa đất liền kề hình thành theo địa thế tự nhiên có tính ổn định về sự nhận biết vật lý, thì các quyền khi hình thành bởi ý chí của người có QSDĐ thông qua thỏa thuận để chia sẻ cho người khác khai thác hưởng tiện ích lại luôn tiềm ẩn sự rủi ro cho người hưởng quyền. Do đó, ý nghĩa của việc bổ sung điều khoản này sẽ hướng đến một nghĩa vụ đảm bảo an ninh pháp lý cho thị trường BĐS, không những vì lợi ích của bên thứ ba khi chủ thể có QSDĐ tạo ra một quyền phụ thuộc vào QSDĐ, mà còn vì bảo vệ trật tự quản lý hành chính cho cơ chế bắt buộc đăng ký.

3. Đăng ký quyền hưởng dụng đối với tài sản là thửa đất và tài sản khác gắn liền với thửa đất

3.1. Cơ sở lý luận và quy định của pháp luật Việt Nam

Từ thời kỳ luật La Mã, “vật quyền” mà khoa học pháp lý hiện đại ngày nay gọi là “quyền đối với tài sản”¹⁰ được điều chỉnh trong luật La Mã là QSH mang tính chất pháp định, vĩnh viễn, độc quyền và tuyệt đối, nhưng có thể bị hạn chế trong một số trường hợp xảy ra sự xung đột giữa lợi ích của chủ sở hữu và các lợi ích khác cũng như các trường hợp cần có sự dung hòa giữa tính pháp lý và tính thực tế của quan hệ sở hữu¹¹. Việc một người sử dụng quyền trên tài sản thuộc sở hữu của người khác đồng nghĩa với việc làm hạn chế quyền của chủ sở hữu tài sản đó, trong BLDS năm 2015 Việt Nam gọi là “quyền khác đối với tài sản”. Trong nhóm “quyền khác đối với tài sản”, Luật La Mã ghi nhận nhiều dạng quyền dụng ích đối nhân (hoặc cá nhân), mà đặc biệt là dạng quyền “ususfructus” được định nghĩa là quyền được sử dụng và thu hoa

¹⁰ Đặng Phước Thông (2018), “Quyền đối với tài sản trong BLDS năm 2015 và hoàn thiện pháp luật về đăng ký tài sản”, *Tạp chí Luật học*, số 8(219), tr. 80; Đỗ Văn Đại (chủ biên) (2016), “Chương 1. Quyền đối với tài sản”, *Bình luận khoa học: Những điểm mới của BLDS năm 2015*, Nxb. Hồng Đức - Hội luật gia Việt Nam, tr. 210; Nguyễn Ngọc Điện (1999), “Phần thứ hai: Các quyền đối với tài sản”, trong *Nghiên cứu về tài sản trong Luật Dân sự Việt Nam*, Nxb. Trẻ TP. Hồ Chí Minh, tr. 118; Mai Hồng Quý (2013), “Một số suy nghĩ về “tuổi thọ” của BLDS”, bài viết trong Báo cáo số 152/BC-BTP ngày 15/7/2013 của Bộ Tư pháp về sự cần thiết, mục tiêu, quan điểm và một số định hướng cơ bản sửa đổi BLDS năm 2005, tr. 23.

¹¹ Khoa Luật, Đại học Cần Thơ (1999), *Giáo trình Luật La Mã*, Nxb. Chính trị quốc gia, tr. 17 - 18.

lợi suất đời (bắt nguồn từ hai từ: usu - sử dụng và fructus - hoa lợi), cũng bao gồm cả quyền cho thuê và quyền bán hoa lợi đi¹².

Thứ nhất, về khái niệm QHD trong pháp luật dân sự và pháp luật đất đai Việt Nam

Ở Việt Nam, có một quyền mang tính tương đồng với quyền “ususfructus” của luật La Mã về mặt khái niệm là QHD, được định nghĩa là quyền của chủ thể được khai thác công dụng và hưởng hoa lợi, lợi tức đối với tài sản thuộc QSH của chủ thể khác trong một thời hạn nhất định” (Điều 257 BLDS năm 2015). Khi áp dụng cách hiểu của QHD theo Điều 257 BLDS năm 2015 vào trong lĩnh vực đất đai, thì có thể hiểu QHD đối với BĐS (gồm thửa đất và tài sản khác gắn liền với đất) theo 02 hướng:

1) Nếu xét trường hợp QSDĐ gắn liền với QSH tài sản trên đất (tức là chủ đất và người sở hữu tài sản trên đất là 01 chủ thể). Cụ thể là các dạng như: thửa đất, căn hộ chung cư, nhà ở riêng rẽ, nhà ở xã hội, thì có thể khái quát về “QHD đối với thửa đất và tài sản khác gắn liền với thửa đất là quyền của chủ thể được khai thác công dụng và hưởng hoa lợi, lợi tức đối với tài sản là thửa đất và tài sản khác gắn liền với thửa đất thuộc quyền sử dụng thửa đất, QSH tài sản khác gắn liền với thửa đất của chủ thể khác trong một thời hạn nhất định”.

2) Nếu xét trường hợp QSDĐ không gắn liền với QSH tài sản trên đất (tức là chủ đất và người sở hữu tài sản trên đất là 02 chủ thể độc lập). Cụ thể là các dạng như công trình xây dựng không gắn với QSDĐ, các sản phẩm BĐS dùng vào mục đích thương mại,

du lịch (ví dụ: nhà ở thương mại (condotel), căn hộ du lịch/văn phòng khách sạn (officetel), nhà phố thương mại (shophouse), hoặc một số trường hợp ngoại lệ được toà án tuyên nhà dùng để ở nhưng không gắn với QSDĐ (thường trong các tranh chấp cho ở nhờ trên đất hoặc được giao quản lí BĐS/di sản), tác giả gọi chung các dạng này là sản phẩm BĐS. Theo đó, có thể khái quát về “QHD đối với sản phẩm BĐS là quyền của chủ thể được khai thác công dụng và hưởng hoa lợi, lợi tức đối với tài sản là sản phẩm BĐS thuộc QSH tài sản khác gắn liền với thửa đất của chủ thể khác trong một thời hạn nhất định”.

Thứ hai, về phạm vi hưởng dụng

Tại Điều 261 BLDS năm 2015 quy định về quyền của người hưởng dụng có hai quyền: 1) Tự mình hoặc cho phép người khác khai thác, sử dụng, thu hoa lợi, lợi tức từ đối tượng của QHD (khoản 1). Theo đó đối tượng hưởng dụng của BĐS có thể là đất thuộc quyền sử dụng của người khác hoặc nhà ở, công trình trên đất của người khác. Như vậy điều khoản này không có nội dung cho phép người hưởng dụng được nắm giữ đầy đủ quyền năng như người sử dụng đất trong suốt thời gian hưởng dụng mà chỉ được thực hiện quyền ở phạm vi “khai thác, sử dụng, thu hoa lợi, lợi tức”; 2) Cho thuê QHD đối với tài sản (khoản 2). Như vậy, người có QHD được thực hiện quyền cho thuê đối với tài sản nhưng điều luật lại chưa rõ đối với tài sản là đối tượng hưởng dụng hay tài sản do mình đầu tư xây dựng trong thời gian hưởng dụng? Đối chiếu vấn đề này với quy định khoản 1 Điều 262 BLDS năm 2015 quy định nghĩa vụ của người hưởng dụng là “tiếp nhận tài sản theo hiện trạng và thực hiện đăng kí nếu luật có quy định”.

¹² Witold Wolodkiewicz, Maria Zablocka, sdd, tr. 140, 141.

Khi áp dụng cách hiểu về phạm vi của QHD theo Điều 257, khoản 1 Điều 262 BLDS năm 2015 vào trong lĩnh vực đất đai thì người hưởng dụng quyền đối với BĐS chỉ được tiếp nhận BĐS sẵn có để khai thác, sử dụng, thu hoa lợi, lợi tức và được cho thuê QHD đối với BĐS mà họ tiếp nhận. Người có QHD đối với BĐS sẽ không được hưởng các quyền ở ba phạm vi, như sau: 1) Nếu đối tượng hưởng dụng là đất thì người hưởng dụng không có QSDĐ như một người có QSDĐ hợp pháp theo Điều 26 LDD năm 2024; 2) Nếu đối tượng hưởng dụng là nhà ở thì người hưởng dụng không có QSH BĐS như một người có QSH nhà ở theo khoản 1 Điều 10 Luật Nhà ở năm 2023, mà chỉ được hưởng quyền đối với trường hợp: *“Người sử dụng nhà ở không phải là chủ sở hữu nhà ở được thực hiện quyền trong việc quản lí, sử dụng nhà ở theo thỏa thuận với chủ sở hữu nhà ở”* (khoản 3 Điều 10 Luật Nhà ở năm 2023); 3) Không được quyền xây dựng và sở hữu BĐS trên đất của người khác trong suốt thời hạn mà người hưởng dụng được khai thác, sử dụng đất, vì Điều 261 BLDS năm 2015 không có điều khoản nào cho phép người hưởng dụng có các quyền này.

Thứ ba, về hình thức xác lập QHD

QHD đối với tài sản nói chung theo Điều 258 BLDS năm 2015 chỉ có thể xác lập thông qua 03 hình thức “quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc”. Tuy nhiên QHD đối với tài sản là đất đai và tài sản khác gắn liền với đất nói riêng thì chưa được LDD năm 2024 quy định rõ, đặc biệt là chưa được Điều 37 LDD năm 2024 quy định là một quyền thành phần trong nhóm các quyền cá nhân sử dụng đất. Bên cạnh đó, yếu tố xác

lập QHD theo quy định của luật cũng chưa có văn bản hướng dẫn thi hành BLDS năm 2015. Các hạn chế này dẫn đến việc QHD quy định trong BLDS năm 2015 khó áp dụng trong lĩnh vực đất đai. Do đó, QHD đối với tài sản là đất đai và tài sản khác gắn liền với đất” vẫn còn là một “vùng xám” về pháp lí. Nếu quyền này chính thức được ghi nhận trong pháp luật đất đai và tạo ra cơ chế đăng kí về quyền khác đối với BĐS hiệu quả để kiểm soát việc lưu thông an toàn quyền tài sản này trong thị trường BĐS thì quyền này có thể mang đến tiềm năng kinh tế lớn và khả năng thu lợi về thuế, bởi quyền này có thể được áp dụng bao trùm tất cả các đối tượng BĐS.

Ở Pháp, QSH đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc về cá nhân, nên cơ chế phát sinh QHD đối với đất và tài sản khác gắn liền với đất rất linh hoạt, vì Điều 581 BLDS Pháp¹³ đã ghi nhận một nguyên tắc cơ bản là QHD “có thể thiết lập trên bất kỳ loại tài sản động sản hoặc BĐS nào”. QHD tách biệt với QSH gốc (*nue-propriété*), vì nó là quyền được hưởng những thứ thuộc sở hữu của người khác, giống như chủ sở hữu, nhưng có trách nhiệm bảo quản tài sản đó (Điều 578 BLDS Pháp). Tuy nhiên, ở Việt Nam sở hữu đất đai thuộc về toàn dân, mỗi người dân chỉ có thể được cấp QSDĐ, nên LDD năm 2024 chỉ ghi nhận thực hiện các quyền liên quan đến QSDĐ trong phạm vi cho phép theo Điều 37 và thực hiện đăng kí biến động theo Điều 133. Tuy nhiên, không có điều khoản nào của Điều 37 LDD năm 2024 ghi nhận rõ

¹³ Bộ luật Dân sự Pháp, phiên bản có hiệu lực kể từ ngày 05/6/2025, https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721/, truy cập 30/4/2025.

NGHIÊN CỨU - TRAO ĐỔI

QHD đối với thửa đất, tài sản khác gắn liền với thửa đất, trong khi đó Điều 258 BLDS năm 2015 ghi nhận QHD đối với tài sản (theo phạm vi rộng).

Thứ tư, về cơ chế đăng ký QHD

Tại Điều 106 BLDS năm 2015 có ghi nhận cơ chế đăng ký quyền khác đối với tài sản (trong đó có QHD đối với tài sản) và điểm m Điều 133 LDD năm 2024 cũng có quy định một nguyên tắc về đăng ký biến động đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSH tài sản khác gắn liền với đất mà có “*thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất*”. Để cụ thể hoá quy định tại điểm m Điều 133 LDD năm 2024 thì ở Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSH tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai của Chính phủ có 02 quy định quan trọng hướng dẫn thực hiện thủ tục đăng ký cho trường hợp có thay đổi hạn chế QSDĐ, QSH tài sản gắn liền với đất là: 1) Theo điểm e khoản 2 Điều 22 thì “*trường hợp có thay đổi hạn chế QSDĐ, QSH tài sản gắn liền với đất hoặc ... là không quá 07 ngày làm việc*”; 2) Theo khoản 6 Điều 30 thì “*trường hợp có thay đổi hạn chế QSDĐ, QSH tài sản gắn liền với đất hoặc... thì nộp văn bản về việc thay đổi quyền của người có quyền lợi liên quan theo quy định của pháp luật dân sự; trường hợp có thay đổi hạn chế quyền của người sử dụng đất theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ văn bản này để đăng ký biến động đất đai*”. Đồng thời, Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và

Môi trường cũng quy định rõ hơn về hai nội dung ghi nhận đăng ký cho trường hợp có thay đổi hạn chế QSDĐ, QSH tài sản gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính là: 1) Theo điểm k khoản 1 Điều 6 thì “*1. Thông tin về thửa đất, đối tượng địa lí hình tuyến, gồm: ... k) Thông tin về hạn chế QSDĐ, quyền đối với thửa đất liền kề (nếu có)*”; 2) Theo khoản 2 Điều 6 thì “*2. Thông tin về tài sản gắn liền với đất gồm: ..., hạn chế quyền đối với tài sản*”. Thậm chí, cách thể hiện thông tin đăng ký đối với hai trường hợp hạn chế QSDĐ và hạn chế QSH tài sản gắn liền với đất cũng được tách rõ là: 1) Tại khoản 11 Điều 8 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT đã có quy định các nội dung chi tiết cách thể hiện thông tin về hạn chế QSDĐ; 2) Tại khoản 6 Điều 10 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT thì quy định: “*6. Thông tin về hạn chế QSH tài sản gắn liền với đất được thể hiện theo giấy tờ về QSH tài sản gắn liền với đất, trong đó có nội dung về hạn chế QSH tài sản*”. Cuối cùng việc thay đổi sẽ được cập nhật đăng ký biến động theo cách xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (theo khoản 7 Điều 41 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT).

Như vậy, quy định về đăng ký quyền khác đối với thửa đất thực chất đã được pháp luật đất đai tạo ra cơ chế về đăng ký dưới tên gọi là đăng ký biến động khi có thay đổi hạn chế QSDĐ. Tuy nhiên, trừ quyền đối với thửa đất liền kề, thì các quy định về đăng ký biến động khi có thay đổi hạn chế QSDĐ lại không quy định rõ các trường hợp cụ thể nào sẽ được áp dụng? và đối với trường hợp QHD đối với thửa đất và tài sản trên thửa đất

thì cũng không rõ có thuộc diện áp dụng cơ chế đăng kí này hay không?

3.2. *Kinh nghiệm nước ngoài về đăng kí quyền hưởng dụng đối với bất động sản và bài học cho Việt Nam*

Theo quy định của BLDS Pháp thì “Điều 2521: ..., các quyền sau đây phải được ghi vào sổ địa chính nhằm mục đích phát sinh hiệu lực đối kháng với bên thứ ba: 1. Các quyền đối với BĐS sau: ...b) QHD (usufruit) đối với chính BĐS đó, được thiết lập theo ý chí của con người;...”. Theo quy định này cho thấy đăng kí QHD đối với BĐS ở Pháp không hướng đến việc xác lập QHD đối với BĐS trong mối quan hệ giữa hai bên (chủ sở hữu với người hưởng quyền), mà hướng đến mục đích xác lập QHD đối với BĐS của hai bên đối với bên thứ ba (như tổ chức tín dụng), nên vẫn có khả năng QHD đối với BĐS tồn tại theo ý chí định đoạt chủ sở hữu trong mối quan hệ hai bên mà chưa đăng kí.

Đơn cử như trong vụ việc, Ngân hàng Tarneaud kê biên BĐS của ông Jean-Claude X - người được cha mẹ (ông Albert X và Bà Elisa Y) lập văn bản công chứng và đăng kí công bố về tặng cho QSH BĐS (năm 1988)¹⁴.

¹⁴ Văn bản công chứng ngày 28/11/1988, về Ông X và Bà Y... đã tặng cho con trai mình - Jean-Claude X..., với điều kiện tặng cho được ghi rõ là: “người được tặng sẽ là CSH của BĐS kể từ ngày này nhưng sẽ chỉ được hưởng dụng từ nó sau khi người sống sót của ông X và bà Y qua đời... tuyên bố sẽ tặng cho vợ mình QHD được bảo lưu như vậy... Do đó, QHD được tặng ban đầu sẽ thuộc về ông X.. trong suốt cuộc đời của ông, sau khi ông qua đời, quyền này sẽ được chuyển lại ngay cho vợ ông nếu bà sống sót sau ông”. Xem: Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 6 novembre 2002, 01-00.681, (Toà án phúc thẩm, Phòng dân sự 3, ngày 06/11/2002, 01-00.681), <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/>

Bà Elisa Y (vợ ông Albert X) được hưởng QHD chuyển tiếp (réversion d'usufruit) theo hợp đồng tặng cho đã được đăng kí công bố năm 1988 nhưng không đăng kí biến động sau khi chồng (ông Albert X) qua đời (năm 1994). Toà Phúc thẩm đã tuyên yêu cầu bà phải đăng kí biến động để có hiệu lực đối kháng với ngân hàng. Tuy nhiên, Toà Giám đốc thẩm căn cứ các điều 938, 939 BLDS Pháp tuyên bố hủy án của Toà phúc thẩm vì cho rằng quyền của bà Elisa Y đã được bảo vệ nhờ đăng kí ban đầu năm 1988¹⁵. Trong vụ việc này, có thể thấy đăng kí ban đầu QHD của ông Albert X (trong hợp đồng tặng cho tài sản của ông bà với con) tại Văn phòng đăng kí thế chấp Pháp, được Toà Giám đốc thẩm xác định có hiệu lực bao trùm từ khi đăng kí lần đầu đối với hợp đồng tặng cho có chứa đựng QHD đối với BĐS này, cho đến sau khi ông Albert X qua đời thì bà Elisa Y tiếp tục giữ “QHD chuyển tiếp” mà không cần phải đăng kí biến động. Vì thế, tính từ thời điểm đăng kí lần đầu tiên năm 1988 là đã phát sinh hiệu lực QHD đối với BĐS (hiện do ông Jean-Claude X nắm giữ) đối kháng với việc kê biên BĐS này của Ngân hàng Tarneaud, chứ không phải thời điểm năm 1994 khi ông Albert X qua đời phải đăng kí biến động lại.

Ở Đức, xuất phát từ nguyên tắc tính pháp lí của quyền thực (the numerus clausus of real rights) chi phối sự hình thành QSH BĐS trong sổ đăng kí, nên việc xác lập các quyền khác đối với tài sản sẽ bị áp đặt bởi nguyên tắc bắt buộc có sự liên quan đến nội dung

JURITEXT000007045332?isAdvancedResult=&page=3&pageSize=10&query=droit+d%27usufruit&searchField=ALL&search, truy cập 30/4/2025.

¹⁵ Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 6 novembre 2002, 01-00.681, tldd.

định sẵn trong sổ đăng kí (the compulsion of types in regard to content). Khi có đăng kí, quyền thuộc về chủ thể khác mới bắt đầu phát sinh tính pháp lí từ đây¹⁶. Trên nền tảng đó, QHD được “khai sinh” theo một nguyên tắc nữa, là nguyên tắc về sự rõ ràng và xác định (the principle of clarity and definiteness) trong sổ đăng kí. Tính rõ ràng được hiểu là QHD phải rõ đối với đối tượng hưởng dụng (là tài sản hữu hình hoặc quyền tài sản) và tính xác định là phạm vi và nội dung QHD đều phải được nhận biết đầy đủ. Chính các nguyên tắc này giúp cho QHD trở nên chắc chắn, có hiệu lực và tham gia vào xếp hạng kể từ thời điểm ghi vào sổ đăng kí. Cụ thể, theo Điều 124 Luật Sở địa bạ Đức năm 1897 (sửa đổi năm 2004) thì “*thứ bậc các quyền được ghi lại theo quy định pháp luật hiện hành tại thời điểm phát sinh quyền và nếu không thể xác định được thứ tự thì xác định theo thời điểm các quyền này được khai báo*”. Đồng thời, Luật Sở địa bạ Đức năm 1897 còn dành sự quan tâm lớn (từ Điều 90 đến Điều 115) để giải quyết tranh chấp thứ bậc giữa các chủ thể trên một thửa đất.

Từ việc nghiên cứu quy định pháp luật nước ngoài bài viết đưa ra một số kinh nghiệm khi xây dựng QHD đối với BĐS vào pháp luật đất đai của Việt Nam như sau:

¹⁶ Tuy nhiên cũng có ngoại lệ không cần đăng kí hướng đến các quyền thực liên quan đến tính công bằng của cá nhân, như 03 trường hợp về quyền địa dịch, gồm: quyền sử dụng hạn chế BĐS; quyền thực tế để chống lại những hành động nhất định đối với BĐS bị cản trở; và cuối cùng như là một quyền thực loại trừ bất kì quyền liên quan. Harald Wilsch (2012), “The German “Grundbuchordnung”: History, Principles and Future about Land Registry in Germany”, *Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (ztv)*, Jg.137, Nr.4, tr. 226

Thứ nhất, cả Pháp và Đức đều xem QHD đối với BĐS là một dạng quyền tài sản, nhưng để quyền này trở thành một quyền tài sản có giá trị và chuyển giao được thì cần xác định cơ chế về xác lập QHD đối với BĐS một cách rõ ràng trong pháp luật đất đai, ngoài hoặc kết hợp với các nguyên tắc mà BLDS thiết lập. Nếu ở Pháp, cơ chế xác lập QHD đối với BĐS theo nguyên tắc của BLDS Pháp, thì ở Việt Nam nguyên tắc xác lập QHD BĐS phải chịu sự chi phối bởi đăng kí lần đầu QSDĐ. Người đủ điều kiện có QSDĐ mới được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, từ đó các quyền đối với cá nhân QSDĐ cũng mới được thực hiện theo Điều 37 LDD năm 2024. Vì vậy, ở Việt Nam QHD đối với BĐS là thừa đất và tài sản khác gắn liền với đất phải được chính thức ghi nhận trong pháp luật đất đai thì quyền mới thực sự được thi hành trong thực tiễn.

Thứ hai, giả sử khi quyền QHD đối với BĐS được pháp luật đất đai ghi nhận thì tiếp theo cần làm rõ cơ chế đăng kí QHD đối với BĐS theo hướng đăng kí lần đầu hay đăng kí biến động. Kinh nghiệm ở Pháp cho thấy, vì cơ chế đăng kí nhằm tạo ra sự đối kháng với người thứ ba, nên QHD đối với BĐS được xác định là đăng kí lần đầu có tính bao trùm cho các sự kiện pháp lí khác mà không phải đăng kí thay đổi, việc này giúp ích cho việc tinh giảm thủ tục đăng kí. Tuy nhiên, ở Việt Nam việc đăng kí lần đầu nhằm xác lập QSDĐ nên mọi sự kiện pháp lí phát sinh dẫn đến có thay đổi hạn chế QSDĐ đều phải đăng kí biến động. Vì thế, QHD đối với BĐS ở Việt Nam là quyền phát sinh phụ thuộc vào việc đăng kí lần đầu xác lập QSDĐ. Do đó, khi sắp xếp việc đăng kí QHD đối với

BDS vào pháp luật đất đai thì phải xếp quyền này thuộc vào diện đăng kí biến động “những hạn chế QSDĐ”. Việc này có thể tạo ra thủ tục rườm rà cho mỗi lần có thay đổi “những hạn chế QSDĐ” của hệ thống đăng kí đất đai Việt Nam so với đăng kí của Pháp. Tuy nhiên, điều này là cần thiết trong bối cảnh pháp luật đăng kí BDS Việt Nam còn khá hạn chế về mặt lập pháp.

Thứ ba, do việc đăng kí QSDĐ ở Việt Nam được thực hiện theo cơ chế đăng kí bắt buộc tương tự như cơ chế bắt buộc đăng kí QSH BDS của Đức, do đó, những thay đổi liên quan đến hạn chế QSDĐ phải được quan tâm kiểm soát, bởi đăng kí nhằm đảm bảo an toàn pháp lí thị trường BDS và bảo vệ cho nguyên tắc về bắt buộc đăng kí QSDĐ. Chính vì thế việc thiết lập điều khoản quy định về thời hạn tiến hành bắt buộc đăng kí sau thời điểm các bên hoàn thành thỏa thuận chứa đựng hoặc có chuyển QHD đối với BDS là điều cần thiết cho Việt Nam.

3.3. Kiến nghị hoàn thiện quy định về đăng kí quyền hưởng dụng đối với tài sản là thửa đất và tài sản khác gắn liền với thửa đất

Thứ nhất, cần chọn các sản phẩm BDS trên đất kết hợp đa mục đích làm thí điểm cho đăng kí QHD theo cơ chế đăng kí biến động do có thay đổi những hạn chế QSH tài sản trên đất.

Như các nội dung đã phân tích ở trên, nếu xét trường hợp QSDĐ không gắn liền với QSH tài sản trên đất (tức là chủ đất và người sở hữu tài sản trên đất là 02 chủ thể độc lập), thì trên thực tế các sản phẩm BDS trong các dự án thương mại là “đất ở không hình thành đơn vị ở” đáp ứng đủ điều kiện này. Đặc tính trong quan hệ sở hữu các sản

phẩm BDS này là việc chuyển nhượng các sản phẩm BDS thông qua hoạt động kinh doanh theo Điều 23 Luật Kinh doanh BDS năm 2023 và người mua các sản phẩm BDS này được hưởng các tiện ích về mặt thời hạn chiếm hữu. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng các sản phẩm BDS thông qua hoạt động kinh doanh này lại không có tính chất chuyển nhượng gắn liền với QSDĐ.

Tuy nhiên, các loại hình này còn nhiều vướng mắc, do một số loại đất hiện nay không được quy định trong LDD nhưng lại được quy định ở những luật khác, như các loại đất hỗn hợp, dẫn đến trình tự cấp, giao đất, quá trình sử dụng, chuyển nhượng, thu hồi, bồi thường, hỗ trợ tái định cư... ở các địa phương vận dụng khác nhau, phát sinh tình trạng lợi ích nhóm, tham nhũng¹⁷, ảnh hưởng rất lớn đến người dân, gây ra nhiều khiếu nại, khiếu kiện xảy ra trên cả nước, lúng túng cho một số địa phương và các nhà đầu tư trong việc xác định thời hạn sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất...¹⁸.

Nguyên nhân mấu chốt là do mục đích kinh doanh các sản phẩm BDS nói trên có các mục đích sử dụng không đồng nhất với mục đích ban đầu đã được công nhận QSDĐ khi phát triển dự án thương mại được chấp

¹⁷ Trần Ngọc Liêm (2021), “*Thực trạng công tác thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai và đề xuất, kháng nghị*”, Hội nghị Chính phủ: Thực trạng thi hành Luật Đất đai năm 2013.

¹⁸ Vụ Pháp luật Dân sự - Kinh tế, Bộ Tư pháp (2021), “*Một số hạn chế, vướng mắc của LDD năm 2013 và văn bản quy định chi tiết - Kiến nghị sửa đổi và hoàn thiện pháp luật*”, Hội nghị Chính phủ: Thực trạng thi hành LDD năm 2013, tr. 41, 42; Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tldđ, tại điểm 1.5 mục 1, phần II.

thuận triển khai (như các công trình đa năng có kết hợp chức năng để kinh doanh hay để lưu trú khi du lịch)¹⁹, nên dẫn đến không có cơ chế để cấp giấy chứng nhận QSH các sản phẩm BĐS này. Để khắc phục tình trạng đó, LDD năm 2024 đã ghi nhận thêm tình trạng “sử dụng đất kết hợp đa mục đích”, mà không dẫn đến bổ sung thêm một dạng mục đích sử dụng đất mới²⁰. Nhưng vấn đề cấp giấy chứng nhận QSH các sản phẩm BĐS vẫn là điểm nghẽn hiện nay, vì chưa rõ “danh phận”, nên việc cấp sổ “khó chòng khó”²¹.

Theo tác giả, việc ghi nhận thêm tình trạng “sử dụng đất kết hợp đa mục đích” của LDD năm 2024 đã mở ra cơ chế cho phép tính hợp pháp đối với việc sử dụng các sản phẩm BĐS trên đất vào các mục đích khác, làm hạn chế QSDĐ có mục đích đã được công nhận. Một trong các dạng quyền có đặc tính phù hợp tính chất này được BLDS năm 2015 ghi nhận là “QHD tiện ích các sản phẩm BĐS” vào mục đích để kinh doanh hay để lưu trú nhưng có thời hạn nhất định và trong thời hạn hưởng dụng, người hưởng dụng được khai thác và hưởng lợi như chủ sở hữu.

Nếu tiếp cận theo hướng các quyền của chủ đầu tư, tại Điều 23 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023 đã ghi nhận cho phép chủ đầu tư dự án BĐS được quyền đầu tư, xây dựng và quyền bán các sản phẩm BĐS được

xây dựng trên đất kết hợp đa mục đích. Cho nên, khi người dân nhận chuyển giao các sản phẩm BĐS qua hình thức mua bán quyền tài sản thì đương nhiên người dân chỉ được hưởng các tiện ích mà các sản phẩm BĐS đó mang lại (ví dụ: để lưu trú, có chỗ ở, cho thuê lại, đặt văn phòng kinh doanh...), mà chắc chắn sẽ không được đảm bảo có QSDĐ, QSH sản phẩm BĐS đó. Từ việc hưởng tiện ích kinh tế đối với các sản phẩm BĐS trên đất kết hợp đa mục đích, mà không gắn với QSDĐ, QSH sản phẩm BĐS thì người hưởng quyền này đủ điều kiện để có thể trở thành người có “QHD đối với việc sử dụng các sản phẩm BĐS trên đất kết hợp đa mục đích của người khác”.

Do đó, hợp lí nhất để tổ chức việc cấp sổ cho các sản phẩm BĐS này là thí điểm cho các sản phẩm BĐS trên đất kết hợp đa mục đích được thực hiện đăng kí “QHD tài sản là các sản phẩm BĐS trên đất kết hợp đa mục đích của người khác”: 1) theo cơ chế đăng kí biến động do “có thay đổi hạn chế QSDĐ” (điểm m Điều 133 LDD năm 2024 và điểm e khoản 2 Điều 22, khoản 6 Điều 30 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP); 2) thuộc trường hợp ghi nhận thông tin hạn chế QSH tài sản trên đất (khoản 2 Điều 6, khoản 6 Điều 10 và khoản 7 Điều 41 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT). Điều này không những hình thành một biện pháp pháp lí để bảo vệ cho chủ đầu tư và người dân thực hiện mua bán quyền tài sản hợp pháp theo Điều 23 Luật Kinh doanh BĐS năm 2023, mà còn có thể vận dụng các quy định về QHD trong BLDS năm 2015 để bảo vệ quyền lợi cho người tiêu dùng.

Thứ hai, cần tăng quyền cho cá nhân sử dụng đất thông qua việc bổ sung vào Điều

¹⁹ Vụ Pháp luật Dân sự - Kinh tế, Bộ Tư pháp, tldd, tr. 41, 42; Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tldd, tại điểm 1.5 mục 1, phần II.

²⁰ Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tldd, tại điểm 1.5 mục 1, phần II.

²¹ Thu Hằng (2025), *Vấn nghị pháp lí cấp 'sổ hồng' condotel*, <https://baotintuc.vn/bat-dong-san/van-nghien-phap-ly-cap-so-hong-condotel-20250407081053871.htm>, truy cập 30/4/2025.

37 LDD năm 2024 là “QHD đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất”.

Bởi lẽ trong tương lai, nếu thị trường BĐS Việt Nam không còn sôi động và hệ thống địa chính đất đai có thể sẽ hoàn thiện việc quản lý hiện trạng pháp lý toàn bộ diện tích đất trên cả nước, thì việc chính thức công nhận “QHD đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất” là giải pháp tốt để tạo ra dư địa mới cho phát triển kinh tế thị trường BĐS. Khi đó, việc sắp xếp lại cơ chế “đăng ký quyền sử dụng hạn chế thửa đất” nói chung và “đăng ký QHD đối với tài sản là thửa đất và tài sản gắn liền với đất” nói riêng là cần thiết để đảm bảo công tác quản lý đất đai và cung cấp các thông tin pháp lý cho thị trường BĐS hoạt động ổn định. Tuy nhiên, do chế độ sở hữu đất đai ở Việt Nam là thuộc về toàn dân, nên người dân chỉ có thể được cấp QSDĐ, mà phạm vi thực hiện QSDĐ của cá nhân chỉ trong Điều 37 LDD năm 2024. Do đó, trước hết cần bổ sung vào Điều 37 LDD năm 2024 nội dung về QHD đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất, khi đó mới có cơ sở thực hiện đăng ký biến động quyền này theo Điều 133 LDD năm 2024.

Thứ ba, cần bổ sung quy định về QHD đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất.

Khác với quyền đối với BĐS liền kề được xác lập từ ý chí của con người (quyền đối nhân) hoặc là do địa thế tự nhiên (quyền đối vật) theo BLDS năm 2015, nhưng QHD đối với tài sản là thửa đất và tài sản khác gắn liền với đất luôn có nguồn gốc từ ý chí của con người²². Đồng thời, do cơ chế đăng ký đất đai ở Việt Nam thiết lập nguyên tắc “đăng ký

đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý”, nên việc xác lập QHD đối với BĐS chịu sự phụ thuộc vào hiệu lực pháp lý của đăng ký lần đầu và đăng ký biến động về QSDĐ. Vì vậy, để làm rõ việc xác lập, thay đổi, chấm dứt QHD đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất và cơ chế đăng ký hướng đến việc xác lập QHD đối với BĐS trong mối quan hệ giữa hai bên (chủ sở hữu với người hưởng quyền) và hướng đến mục đích xác lập QHD đối với BĐS của hai bên đối với bên thứ ba (như tổ chức tín dụng) khi kê biên QSDĐ để bảo đảm nghĩa vụ, vì vậy LDD năm 2024 cần bổ sung thêm một điều luật quy định về QHD đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất sau Điều 29.

4. Kiến nghị hoàn thiện quy định về đăng ký quyền sử dụng hạn chế trên thửa đất của người khác

Qua nghiên cứu các đặc tính pháp lý của quyền đối với BĐS liền kề và QHD đối với tài sản là thửa đất và tài sản khác gắn liền với thửa đất, tác giả nhận thấy hai quyền này có cùng chung đặc điểm là được khai thác và hưởng các tiện ích kinh tế, tiện ích về công năng trên BĐS của người khác mà không làm ảnh hưởng đến quyền định đoạt của người có QSDĐ, chủ sở hữu BĐS trên đất và cũng không dẫn đến có QSDĐ hay trở thành QSH tài sản trên đất trong suốt thời gian hưởng hai quyền này. Do đó, tác giả sử dụng tên gọi quy ước là “quyền sử dụng hạn chế trên thửa đất của người khác” để nhóm hai quyền này có cùng đặc trưng về mặt pháp lý và cùng thực hiện theo cơ chế đăng ký biến động. Khi sửa đổi LDD năm 2024, tác giả kiến nghị cần tách Điều 29 LDD năm 2024 thành ba điều luật, cụ thể:

²² Kinh nghiệm từ điểm b khoản 1 Điều 2521 BLDS Pháp cũng cho thấy công nhận điều này.

1) Bổ sung “Điều 29a. Quyền sử dụng hạn chế trên thửa đất của người khác” và nội dung điều chỉnh gồm: *Một là*, khoản 1 quy định về phân loại quyền này có hai quyền là “quyền đối với thửa đất liền kề” và “QHD đối với tài sản là thửa đất và tài sản khác gắn liền với thửa đất”; *Hai là*, khoản 2 cần thiết lập nguyên tắc chung về xác lập quyền qua việc đăng kí như sau: “không thể xác lập một hạn chế quyền sử dụng nào đối với đất thuộc quyền sử dụng của người khác nếu nó không được đăng kí, trừ trường hợp quyền sử dụng hạn chế trên thửa đất đó được xác lập bởi địa thế tự nhiên”. Cách quy định theo hướng nghịch đảo này sẽ phù hợp hơn với việc tổ chức đăng kí đất đai Việt Nam. Tức là theo hướng “các quyền khác đối với thửa đất và tài sản khác gắn liền với thửa đất phát sinh dựa trên trung tâm là QSDĐ” (theo nghĩa hẹp) có phần đặc thù theo LDD của Việt Nam, thay vì theo hướng “các quyền khác phát sinh dựa trên trung tâm là QSH tài sản” (theo nghĩa rộng) mà BLDS năm 2015 quy định.

2) Đổi tên Điều 29 thành Điều 29b và giữa nguyên tên gọi điều luật điều chỉnh quyền đối với thửa đất liền kề, nhưng cần sửa đổi, bổ sung nội dung điều luật này theo kiến nghị mà bài viết đề cập ở phần trên.

3) Bổ sung “Điều 29c. QHD đối với việc sử dụng các sản phẩm BDS trên đất kết hợp đa mục đích” và các nội dung điều chỉnh như đã đề cập ở phần trên./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Đặng Phước Thông (2018), “Quyền đối với tài sản trong BLDS năm 2015 và hoàn thiện pháp luật về đăng kí tài sản”, *Tạp chí Luật học*, số 8.
- Đỗ Văn Đại (chủ biên) (2016), *Bình luận khoa học: Những điểm mới của BLDS năm 2015*, Nxb. Hồng Đức - Hội Luật gia Việt Nam.
- Harald Wilsch (2012), “The German “Grundbuchordnung”: History, Principles and Future about Land Registry in Germany”, *Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (zfv)*, Jg.137, Nr.4.
- Khoa Luật, Đại học Cần Thơ (1999), *Giáo trình Luật La Mã*, Nxb. Chính trị quốc gia.
- Mai Thị Mị (2014), *Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh.
- Nguyễn Ngọc Điện (1999), “Phần thứ hai: Các quyền đối với tài sản”, trong *Nghiên cứu về tài sản trong Luật Dân sự Việt Nam*, Nxb. Trẻ TP. Hồ Chí Minh.
- Stéphane Glock (2004), *Real property law project France*, European University Institute.
- Trần Ngọc Liêm (2021), “*Thực trạng công tác thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai và đề xuất, kháng nghị*”, Hội nghị Chính phủ: Thực trạng thi hành Luật Đất đai năm 2013.
- Vụ Pháp luật Dân sự - Kinh tế, Bộ Tư pháp (2021), “*Một số hạn chế, vướng mắc của Luật Đất đai năm 2013 và văn bản quy định chi tiết - Kiến nghị sửa đổi và hoàn thiện pháp luật*”, Hội nghị Chính phủ: Thực trạng thi hành Luật Đất đai năm 2013.
- Witold Wolodkiewicz (1996), Maria Zablocka, *Prawo Rzymskie Instytucje*, Nxb. C.H. Beck Warszawa.