

BẢN CHẤT TÀI SẢN CỦA QUYỀN HƯỞNG DỤNG

NGUYỄN VĂN HỢI *

NGUYỄN MINH OANH **

Tóm tắt: Quyền hưởng dụng là một trong những nội dung được ghi nhận lần đầu tiên trong Bộ luật Dân sự năm 2015, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017. Tuy nhiên, các quy định về quyền hưởng dụng còn chưa thực sự rõ ràng, trong đó việc khẳng định quyền hưởng dụng có phải là tài sản hay không là vấn đề nhận được nhiều sự quan tâm và còn nhiều ý kiến khác nhau. Bài viết này tiếp cận từ góc nhìn của luật tài sản, từ lý thuyết vật quyền và trái quyền cũng như pháp luật một số quốc gia để khẳng định quyền hưởng dụng mang bản chất của tài sản. Đồng thời, bài viết cũng tiếp cận thực tiễn về quyền hưởng dụng tại Việt Nam và xem xét lợi ích của việc công nhận quyền hưởng dụng là một loại tài sản trong pháp luật dân sự, từ đó đưa ra khuyến nghị công nhận và ghi nhận quy định để điều chỉnh loại tài sản này.

Từ khoá: Quyền hưởng dụng; vật quyền; tài sản

Nhận bài: 06/8/2025

Hoàn thành biên tập: 30/3/2026

Duyệt đăng: 30/3/2026

THE PROPRIETARY NATURE OF USUFRUCT RIGHT

Abstract: Usufruct is one of the rights first recognised in the 2015 Civil Code of Vietnam, which took effect on 1 January 2017. Nevertheless, the relevant legal provisions remain limited and ambiguous, giving rise to differing interpretations—particularly concerning whether usufruct constitutes a property right. This article approaches the issue from the perspective of property law, grounded in the theoretical distinction between real rights and personal rights, and with reference to comparative legal systems. On that basis, the article affirms the nature of usufruct as a property right. Furthermore, the article examines the practical implications of usufruct in Vietnam and highlights the legal and economic benefits of its recognition as a distinct asset under civil law, thereby concluding with specific recommendations on the legal acknowledgment and regulation of usufruct as a form of property in Vietnam’s civil legislation.

Keywords: Usufruct; real rights; property

Received: 6 August 2025; Editing completed: 30 March 2026; Accepted for publication: 30 March 2026

1. Đặt vấn đề

Quyền hưởng dụng là quyền của chủ thể được khai thác công dụng và hưởng hoa lợi, lợi tức đối với tài sản thuộc quyền sở hữu của chủ thể khác trong một thời hạn nhất định. Quyền hưởng dụng được ghi nhận lần

đầu tiên trong pháp luật La Mã và vẫn tiếp tục được ghi nhận, phát triển trong pháp luật dân sự hiện đại ở hầu hết các quốc gia trên thế giới. Theo Luật La Mã cổ đại, tài sản được phân chia thành tài sản hữu hình (res corporales) và tài sản vô hình (res incorporales). Tài sản hữu hình là những đối tượng có thể cảm nhận bằng giác quan, trong khi tài sản vô hình là các quyền được pháp luật thừa nhận, như quyền thừa kế, quyền hưởng dụng

* Tiến sĩ, Trường Đại học Luật Hà Nội

E-mail: hoinv@hlu.edu.vn

** Tiến sĩ, Trường Đại học Hoà Bình

E-mail: nguyenminhoanh76@gmail.com

hay các trái quyền¹. Ở Việt Nam, quyền hưởng dụng đã được ghi nhận chính thức trong Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015. Trong khoa học pháp lí, các học giả và các nhà khoa học đều thừa nhận quyền hưởng dụng là một vật quyền tuyệt đối², song quyền hưởng dụng có thể được coi là một loại tài sản và có thể được đưa vào lưu thông hay không lại là vấn đề đang tồn tại các quan điểm trái chiều. Quan điểm thứ nhất cho rằng: *“Tài sản là một phạm trù động mà phạm vi của nó có thể thay đổi theo các giai đoạn phát triển kinh tế-xã hội nhất định. Tài sản hữu hình là vật, còn tài sản vô hình là quyền. Tài sản vô hình hay còn gọi là quyền tài sản bao gồm: quyền đối vật (vật quyền); quyền đối nhân (trái quyền) và quyền sở hữu trí tuệ”*³. Tuy nhiên, quan điểm thứ hai lại cho rằng: *“Quyền hưởng dụng không phải là quyền tài sản nên quyền hưởng dụng không thể được chuyển giao cho các chủ thể khác thông qua các giao dịch có tính chất chuyển quyền như mua bán, tặng cho, di chúc... Ngoài ra, việc quyền hưởng dụng sẽ chấm dứt khi người hưởng dụng là cá nhân chết nên quyền*

*hưởng dụng cũng không thể được thừa kế cho người thừa kế của người hưởng dụng. Đặc điểm này khác với các loại quyền đối với tài sản khác như quyền bề mặt, quyền đối với bất động sản liền kề khi những quyền này vẫn cho phép dịch chuyển các quyền này cho các chủ thể khác”*⁴.

Mặc dù tồn tại hai quan điểm trái chiều nhau liên quan đến việc thừa nhận quyền hưởng dụng là tài sản hay không, song kể cả những người theo quan điểm thừa nhận hoặc không thừa nhận quyền hưởng dụng là tài sản cũng chưa đưa ra một cách lí giải hợp lí cho quan điểm của mình. Chính vì vậy, bài viết tập trung vào nội dung nhận diện bản chất “tài sản” của quyền hưởng dụng một cách toàn diện và đầy đủ trong ánh sáng của luật tài sản và lí thuyết vật quyền. Bên cạnh đó, bài viết cũng tiếp cận nội dung này từ sự ghi nhận của pháp luật Việt Nam và pháp luật các quốc gia khác trên thế giới cũng như trong thực tiễn để đưa ra cách giải thích xác thực và hợp lí nhất, đưa ra những căn cứ, lập luận thuyết phục, tạo nền tảng và cơ sở vững chắc cho việc quy định một cách minh thị, cụ thể về bản chất “tài sản” của quyền hưởng dụng. Trên cơ sở các quy định đó, việc đưa quyền hưởng dụng vào lưu thông sẽ được thực hiện một cách thuận lợi và dễ dàng hơn, giúp phát huy tối đa lợi ích của quyền hưởng dụng trong thực tiễn, mang lại lợi ích cho các chủ thể và cho toàn bộ nền kinh tế.

Bài viết dùng phương pháp nghiên cứu thông qua phân tích các góc độ tiếp cận của

¹ Justinian (2004), *The Institutes of Justinian*, Book II, <https://www.gutenberg.org/ebooks/5983>, truy cập 29/01/2026.

² Nguyễn Thị Phương Hải (2025), *Quyền hưởng dụng theo pháp luật Việt Nam*, Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 15; Nguyễn Thanh Phúc (2020), “Quyền của chủ thể có quyền hưởng dụng theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015”, *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, số 6, tr. 30 - 37, 84.

³ Ngô Huy Cương (2015), “Tổng quan về chế định tài sản trong Dự thảo Bộ luật Dân sự năm 2015 sửa đổi”, *Kỷ yếu Tọa đàm khoa học: Chế định tài sản, nghĩa vụ và hợp đồng trong dự thảo Bộ luật Dân sự sửa đổi*, Khoa Luật Đại học Quốc gia Hà Nội, tháng 02/2015.

⁴ Nguyễn Nhật Thanh (2023), *Quyền hưởng dụng trong pháp luật dân sự Việt Nam*, Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, tr. 55.

quyền hưởng dụng (góc độ tiếp cận từ pháp luật tài sản và góc độ tiếp cận từ lý thuyết vật quyền và trái quyền), bản chất tài sản của quyền hưởng dụng ở một số quốc gia trên thế giới cũng như thực tiễn và những biểu hiện của việc ghi nhận quyền hưởng dụng như một loại tài sản. Từ đó bài viết kết luận về bản chất tài sản của quyền hưởng dụng và những lợi ích của việc công nhận quyền hưởng dụng là tài sản.

2. Quyền hưởng dụng dưới góc độ tiếp cận từ pháp luật tài sản

Khái niệm tài sản không phải là khái niệm nhất quán và bất biến. Từ pháp luật cổ đại đến hiện đại, cả góc độ lý thuyết đến các quy định pháp luật đều có nhiều cách lý giải và cách định nghĩa khác nhau về tài sản. Tài sản có thể được định nghĩa theo cách liệt kê bao gồm các đối tượng khác nhau như vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản (Điều 105 BLDS năm 2015 của Việt Nam) hoặc được liệt kê thành động sản và bất động sản (Điều 120 BLDS của Campuchia, các điều 86, 516 BLDS của Pháp, Điều 115 BLDS của Trung Quốc) hoặc chỉ định nghĩa vật và quyền (các điều 90, 96 BLDS của Đức; BLDS Campuchia trước khi chia tài sản thành bất động sản và động sản cũng đưa ra khái niệm vật). Tuy nhiên, dù được định nghĩa theo cách nào thì tài sản cũng được hiểu bao gồm tài sản hữu hình và tài sản vô hình, có vật và quyền (things and rights). Trong đó, quyền tài sản là một loại tài sản được thừa nhận bởi luật tài sản của tất cả các quốc gia trên thế giới hiện nay. Cũng như các loại tài sản khác, quyền tài sản mang đặc điểm chung là trị giá được bằng tiền và con người có thể chiếm hữu, kiểm soát được⁵.

⁵ Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), *Giáo trình*

Đối chiếu với những đặc điểm của quyền tài sản nói riêng và đặc tính của tài sản nói chung có thể nhận thấy quyền hưởng dụng mang đầy đủ đặc điểm và bản chất của tài sản, cụ thể:

Thứ nhất, quyền hưởng dụng trị giá được bằng tiền.

Quyền hưởng dụng là quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản. Không thể phủ nhận rằng, việc khai thác giá trị của quyền hưởng dụng mang lại lợi ích rất lớn cho chủ thể có quyền hưởng dụng. Ví dụ như một người có quyền hưởng dụng một toà nhà có thể mang cho thuê để hàng tháng nhận lấy một khoản tiền hàng tỉ đồng; một người có quyền hưởng dụng một khoản tiền trong ngân hàng có thể được hưởng một khoản tiền lãi rất lớn; một người có quyền hưởng dụng một nông trại thì hàng tháng có thể thu hoạch một số lượng nông sản nhất định. Có thể thấy quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức là quyền mang lại giá trị tài sản cao nhất vì chắc chắn rằng tài sản không được khai thác thì không có giá trị thực tế nào. Chính vì vậy, quyền hưởng dụng là quyền có giá trị kinh tế và hoàn toàn có thể định giá được giá trị của quyền năng này dựa trên đối tượng khai thác, phạm vi khai thác, thời điểm khai thác, nội dung khai thác... Khi phân tích quyền hưởng dụng theo pháp luật La Mã, tác giả Lê Minh Hùng cũng chỉ ra quyền hưởng dụng là quyền được thừa nhận, là một quyền năng có giá trị kinh tế⁶.

Luật Dân sự Việt Nam (tập I), Nxb. Tư pháp, tr. 181.

⁶ Lê Minh Hùng (chủ biên), (2024), *Quyền hưởng dụng theo quy định của pháp luật Việt Nam và các nước trên thế giới*, Kì yếu hội thảo, Nxb. Hồng Đức, tr. 272.

Thứ hai, quyền hưởng dụng có thể được kiểm soát và quản lý bởi chủ thể hưởng quyền.

Là một quyền năng được pháp luật ghi nhận và bảo vệ, chủ thể có quyền hưởng dụng hoàn toàn có thể kiểm soát, thực hiện được quyền năng pháp lý của mình thông qua các quy định pháp luật như quy định về căn cứ xác lập, thực hiện, chấm dứt hoặc bảo vệ quyền. Nếu chủ thể có quyền hưởng dụng thực hiện việc đăng ký quyền hưởng dụng thì việc kiểm soát, quản lý sẽ dễ dàng hơn và được ưu tiên bảo vệ. Trường hợp chủ thể không đăng ký nhưng chứng minh được mình là người có quyền hưởng dụng thì sẽ được áp dụng các quy định của pháp luật để kiểm soát, thực hiện và bảo vệ quyền.

Như vậy, có thể thấy quyền hưởng dụng mang đầy đủ hai đặc điểm phổ biến của tài sản là trị giá được thành tiền và con người có thể chiếm hữu và kiểm soát được.

Hiện nay, tiếp cận từ cả góc độ lý luận và quy định của pháp luật đều cho thấy quyền tài sản có thể được công nhận là tài sản mà không bắt buộc phải được phép chuyển giao trong giao lưu dân sự nên đặc điểm này cũng không cần thiết phải chứng minh. Ví dụ như quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại do xâm phạm đến tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín là quyền tài sản không được phép chuyển giao theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 365 BLDS năm 2015; quyền sử dụng đất là quyền tài sản nhưng có thể không được phép giao dịch theo quy định tại khoản 3 Điều 184 Luật Đất đai năm 2024... song các loại quyền tài sản này vẫn là tài sản theo quy định tại Điều 105 và Điều 115 BLDS năm 2015 vì vẫn trị giá được thành tiền. Tuy nhiên, việc chứng minh quyền hưởng dụng

không gắn với nhân thân hoặc có thể chuyển giao được càng khẳng định thêm tính chất tài sản của quyền hưởng dụng và khẳng định quyền hưởng dụng là một loại tài sản có thể được đưa vào lưu thông thông qua các giao dịch chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn hoặc để lại thừa kế. Để có thể nhìn nhận một cách bao quát về đặc tính này, cần xem xét toàn diện các loại quyền hưởng dụng. Về lý thuyết, quyền hưởng dụng bao gồm hai loại là quyền hưởng dụng pháp định và quyền hưởng dụng ước định.

Quyền hưởng dụng pháp định là quyền hưởng dụng được xác lập theo quy định của luật để đảm bảo lợi ích chính đáng cho một số chủ thể trong một số trường hợp đặc biệt. Đây cũng là khởi nguồn bản chất của quyền hưởng dụng được ghi nhận ở thời kỳ La Mã⁷. Ví dụ pháp luật cho phép vợ hoặc chồng được lưu cư đến hết đời trong ngôi nhà của người chồng hoặc người vợ đã chết. Do quyền hưởng dụng pháp định là quyền chỉ xác lập cho một số cá nhân nhất định và chỉ những chủ thể thoả mãn điều kiện luật định mới được hưởng quyền, nên có thể hiểu đây là quyền tài sản gắn với nhân thân của chủ thể hưởng quyền. Quyền hưởng dụng trong trường hợp này sẽ không được phép chuyển giao vì khi chuyển giao cho người khác sẽ không thoả mãn các tiêu chuẩn và điều kiện để hưởng quyền và cũng không còn mang ý nghĩa xã hội của các quy định này nữa.

Quyền hưởng dụng ước định là quyền hưởng dụng được xác lập dựa trên ý chí của chủ thể trao quyền thông qua di chúc hoặc hợp đồng. Loại quyền hưởng dụng này phát sinh hoàn toàn phụ thuộc vào ý chí của các

⁷ Lê Minh Hùng (chủ biên) (2024), sđd, tr. 270.

bên không phải đáp ứng các điều kiện cụ thể hoặc khắt khe nào của pháp luật. Chính vì vậy, bất kỳ ai được cấp quyền hưởng dụng trong trường hợp này đều được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản là đối tượng của quyền. Hay nói cách khác, quyền hưởng dụng ước định không gắn với nhân thân của người có quyền hưởng dụng nên hoàn toàn có thể được tự do đưa vào lưu thông qua các giao dịch dân sự trong thời hạn hưởng quyền. Tiếp cận góc độ thực tế cũng như khoa học pháp lý đều có thể thấy *“Hầu hết các vật quyền đều có thể được chuyển giao dễ dàng. Chủ sở hữu, người hưởng dụng có khả năng chuyển giao mà không gặp nhiều trở ngại, các đặc quyền mà họ sở hữu đối với tài sản này hoặc tài sản kia. Ngược lại, nếu xem xét trái quyền, chúng ta thấy rằng do bản chất của nó (mối quan hệ cá nhân gắn kết chủ nợ và con nợ), quyền này không thể dễ dàng được chuyển giao”*⁸.

Từ những phân tích trên cho thấy nếu đối chiếu với các đặc tính của tài sản thì rõ ràng quyền hưởng dụng mang đầy đủ các đặc điểm của tài sản. Không những thế, quyền hưởng dụng ước định còn có thể được chuyển giao từ chủ thể này sang chủ thể khác một cách dễ dàng và quyền này có thể được coi là tài sản được phép lưu thông trong dân sự.

3. Quyền hưởng dụng dưới góc độ tiếp cận từ lý thuyết vật quyền và trái quyền

Sự ra đời và hoàn thiện của lý thuyết vật

quyền và trái quyền là cơ sở lý luận để xây dựng cơ chế pháp lý điều chỉnh quyền tài sản trong pháp luật dân sự một cách hiệu quả. Cả lý thuyết vật quyền và trái quyền - những lý thuyết pháp lý quan trọng có khởi nguồn từ thời La Mã đều không phủ nhận hay công nhận một vật quyền hay một trái quyền là tài sản. Một quyền đối vật hoặc một quyền đối nhân có thể được công nhận là tài sản hay không phải dựa trên bản chất nó có hội tụ đặc tính của tài sản hay không. Thực tế, do đối tượng của vật quyền (trong đó bao gồm quyền khác đối với tài sản) luôn là một tài sản nên dễ dẫn đến lập luận cho rằng vì đối tượng của quyền là một tài sản nên bản thân quyền đó không thể là một tài sản. Trong khoa học pháp lý dân sự hiện nay cũng đã có quan điểm cho rằng *“các quyền đối với tài sản như quyền sở hữu, quyền hưởng dụng, quyền bề mặt... không được coi là một loại quyền tài sản, hay nói cách khác quyền tài sản (một loại tài sản) là đối tượng của các quyền đối với tài sản”*⁹. Bên cạnh đó, tác giả của quan điểm này cũng khẳng định thêm khi cho rằng *“quyền hưởng dụng không phải là một loại quyền tài sản mà ngược lại quyền tài sản là một trong những đối tượng của quyền hưởng dụng”*¹⁰.

Tuy nhiên, nhận định trên chưa đánh giá toàn diện và chưa đặt vật quyền trong mối quan hệ biện chứng và trong sự vận động biến đổi của sự vật hiện tượng. Có thể nói, khi đánh giá một sự vật, hiện tượng cần đặt nó trong mối quan hệ với sự vật, hiện tượng khác. Tư cách của một sự vật sẽ biến đổi khi được đặt trong mối quan hệ với các sự vật và hiện tượng khác nhau. Ví dụ một con bò sẽ

⁸ Đoàn Thị Phương Diệp (2023), “Bàn về phân mảnh quyền sở hữu và bản chất pháp lý của quyền hưởng dụng theo quy định của BLDS năm 2015”, *Kí yếu hội thảo: Quyền hưởng dụng theo quy định của pháp luật các nước và kinh nghiệm cho Việt Nam*, Khoa Luật - Trường Đại học Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27/12/2023, tr. 16.

⁹ Nguyễn Nhật Thanh, tldđ, tr. 38.

¹⁰ Nguyễn Nhật Thanh, tldđ, tr. 48.

là hoa lợi khi đặt nó trong mối quan hệ với bò mẹ của nó nhưng nó lại là tài sản gốc khi đặt nó trong mối quan hệ với bò con của nó. Hoặc trong quan hệ địa dịch thì nếu bất động sản A được xem xét trong mối quan hệ với bất động sản B thì bất động sản A là bất động sản hưởng quyền nhưng nếu đặt trong mối quan hệ với bất động sản C thì bất động sản A có thể là bất động sản chịu hưởng quyền (hạn chế quyền). Hoặc trong quan hệ chuyển quyền có ba bên thì chủ thể chuyển quyền là người có quyền trong quan hệ với con nợ nhưng họ lại là con nợ so với người được chuyển quyền yêu cầu.

Hơn thế nữa, nếu đặt sự vật và hiện tượng vào thời điểm xem xét và đánh giá khác nhau thì tư cách của sự vật và hiện tượng cũng khác nhau. Ví dụ một cái cây thời điểm này là bất động sản nhưng thời điểm khác lại là động sản. Một quyền tài sản thậm chí vào thời điểm này, trong mối quan hệ này là vật quyền nhưng vào thời điểm hoặc trong giao dịch khác lại được coi là trái quyền. Ví dụ, cùng là quyền thuê đất dài hạn nhưng nếu chủ thể trả tiền trước một lần thì được coi là vật quyền, còn không trả trước thì lại được coi là trái quyền¹¹. Rõ ràng, cùng là quyền thuê đất nhưng nếu là trái quyền thì được công nhận là tài sản còn nếu là vật quyền thì không được công nhận là một tài sản là một sự bất hợp lí. Hoặc cùng là quyền đối với đất nhưng theo pháp luật Trung Quốc thì quyền đối với đất có mục đích xây dựng hoặc đất ở là vật quyền còn đối với các loại

đất khác thì không¹². Như vậy, vô hình trung, nếu công nhận trái quyền là tài sản nhưng lại không công nhận vật quyền là tài sản thì không thuyết phục và không đảm bảo đúng tính chất của quyền tài sản.

Trên thực tế, pháp luật Việt Nam thừa nhận quyền sử dụng đất là một loại tài sản có giá trị và có thể đưa vào lưu thông dân sự như chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, thừa kế... Quyền sử dụng đất cũng là quyền có đối tượng là tài sản và thực chất, nếu phải xếp loại quyền sử dụng đất là vật quyền hay trái quyền thì các nhà khoa học và pháp luật thường công nhận quyền sử dụng đất là vật quyền¹³. Như vậy, nếu quyền sử dụng đất mang bản chất của một vật quyền và có thể được coi là tài sản thì tại sao quyền hưởng dụng là một vật quyền lại không thể được coi là tài sản và được đưa vào giao lưu dân sự chỉ vì đối tượng của nó là một tài sản? Rõ ràng, hầu hết quyền tài sản đều có đối tượng là tài sản, dù đó là vật quyền hay trái quyền. Cho nên, nếu cho rằng đối tượng của quyền đã là tài sản thì quyền đó không thể trở thành tài sản sẽ phủ nhận phần lớn các quyền tài sản là tài sản và khẳng định này sẽ đi ngược với tất cả các quan niệm và định nghĩa từ trước tới nay về tài sản bao gồm cả tài sản hữu hình và vô hình (quyền tài sản).

Với những phân tích trên có thể nhận định việc công nhận quyền hưởng dụng là tài sản không tạo ra bất cứ sự xung đột nào với lí thuyết vật quyền và trái quyền. Đồng thời, việc công nhận quyền hưởng dụng là quyền tài sản cũng không tạo ra bất cứ sự

¹¹ Pháp luật của nhiều nước công nhận quyền thuê đất dài hạn là vật quyền hoặc Luật Đất Đai năm 2024 của Việt Nam quy định chủ thể thuê đất có thu tiền một lần thì có quyền như chủ thể được giao đất có thu tiền (Điều 33).

¹² Xem mục 4 của bài viết này.

¹³ Ví dụ BLDS Trung Quốc quy định quyền sử dụng đất ở là một loại vật quyền.

xung đột nào dưới góc độ pháp lí và thực tiễn thực hiện đối với quyền tài sản này. Trái lại, việc phủ nhận quyền hưởng dụng là một tài sản do đối tượng của nó là tài sản chính là đi ngược lại với bản chất của khái niệm quyền tài sản và phủ nhận ý nghĩa và giá trị của lí thuyết vật quyền đối với pháp luật và thực tiễn.

4. Bản chất tài sản của quyền hưởng dụng theo quy định của pháp luật của một số quốc gia trên thế giới và Việt Nam

4.1. Bản chất tài sản của quyền hưởng dụng theo quy định của Bộ luật Dân sự Cộng hoà Pháp

BLDS Pháp công nhận quyền hưởng dụng là tài sản được phép chuyển giao trong giao lưu dân sự. Điều 595 Bộ luật này quy định: “*Người hưởng dụng có thể tự mình hưởng, hoặc cho người khác thuê, thậm chí có thể bán hoặc chuyển giao không có đền bù quyền của mình.... Nếu không có sự đồng ý của hư chủ thì người hưởng dụng không có quyền cho thuê tài sản là đất nông nghiệp hoặc bất động sản sử dụng vào mục đích thương mại, công nghiệp hoặc thủ công nghiệp, nhưng có thể xin phép toà án để một mình giao kết hợp đồng này*”¹⁴. Không những thế, Bộ luật này còn ghi nhận việc có thể được để lại thừa kế hoặc di tặng quyền hưởng dụng cho người khác. Theo đó, Điều 610 Bộ luật này quy định: “*Trong trường hợp người lập di chúc di tặng trợ cấp trọn đời hoặc cấp dưỡng cho người thứ ba thì*

người được di tặng toàn bộ quyền hưởng dụng có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ hoặc các khoản trợ cấp hoặc cấp dưỡng đó; người được di tặng một phần quyền hưởng dụng chỉ phải thanh toán một phần tương ứng với tỉ lệ phần hưởng dụng của mình và không có quyền yêu cầu hoàn trả”. Không những thừa nhận quyền hưởng dụng là di sản thừa kế, quy định này còn cho phép khẳng định quyền hưởng dụng có thể được định giá thành tiền và có thể bù trừ cho các giá trị tài sản khác. Điều này thể hiện rõ bản chất kinh tế và giá trị thành tiền của quyền hưởng dụng với tư cách là một loại tài sản.

Bên cạnh đó, Điều 621 BLDS Pháp (được sửa đổi bởi Luật số 2006-728 ngày 24/6/2006) còn quy định: “*Trong trường hợp đồng thời bán quyền hưởng dụng và hư quyền sở hữu của tài sản, số tiền thu được sẽ được chia cho người hưởng dụng và hư chủ theo giá trị mỗi bên được hưởng, trừ khi các bên đồng ý trừ giá trị quyền hưởng dụng trên giá bán*”. Quy định này của BLDS Pháp không những một lần nữa khẳng định quyền hưởng dụng là một loại tài sản có thể mang ra giao dịch mà còn khẳng định rõ tính độc lập của từng loại vật quyền và mối quan hệ của quyền hưởng dụng đối với quyền sở hữu. Điều luật này cũng chỉ rõ quyền hưởng dụng có giá trị kinh tế và hoàn toàn có thể tính toán được thành tiền để bù trừ giá trị với quyền sở hữu trong trường hợp cần thiết.

Chỉ với những quy định được dẫn chiếu và phân tích ở trên đã cho thấy pháp luật của Pháp công nhận quyền hưởng dụng là tài sản và được phép chuyển giao thông qua giao dịch như mua bán, tặng cho hoặc có thể là đối tượng để lại thừa kế hoặc di tặng.

¹⁴ Đại sứ quán Pháp tại Việt Nam (2018), *Bản dịch Bộ luật Dân sự Pháp*, https://thuvienso.moj.gov.vn/Opac/DmdInfo.aspx?mnuid=141&search_id=18827&search_field=AUTHOR&dmd_id=47325, truy cập 29/01/2026.

4.2. Bản chất tài sản của quyền hưởng dụng theo quy định của Bộ luật Dân sự Nhật Bản

Bản chất tài sản của quyền hưởng dụng trong pháp luật Nhật Bản không rõ ràng và minh thị như trong BLDS Pháp. Tuy nhiên, qua các quy định về vật quyền trong BLDS Nhật Bản cũng cho thấy Nhật Bản thừa nhận quyền hưởng dụng là một loại tài sản được phép lưu thông. Điều 178 BLDS Nhật Bản quy định: “*Việc chuyển nhượng vật quyền đối với bất động sản không dùng để chống lại người thứ ba, khi bất động sản được chuyển giao*”. Bên cạnh đó, liên quan đến thuê đất (một loại vật quyền được quy định trong Quyền II), Điều 272 BLDS Nhật Bản có quy định: “*Người thuê đất canh tác có thể chuyển giao quyền sử dụng đất hoặc cho người khác thuê lại đất để canh tác hoặc xây nhà trong thời hạn quyền của mình con hiệu lực, nếu văn bản thuê đất canh tác không cấm*”. Như vậy, các quy định này của BLDS Nhật Bản cho thấy Nhật Bản công nhận quyền hưởng dụng là một loại quyền tài sản có thể được chuyển giao và được phép chuyển nhượng trong giao lưu dân sự.

4.3. Bản chất tài sản của quyền hưởng dụng theo quy định của Bộ luật Dân sự Trung Quốc

BLDS Trung Quốc là Bộ luật hiện đại ra đời gần đây nhất (năm 2020), nên BLDS Trung Quốc thể hiện rõ tư tưởng hiện đại trong các quy định về vật quyền, đặc biệt là việc công nhận một cách minh thị và rõ ràng quyền hưởng dụng là tài sản được phép chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn... hoặc để lại thừa kế. Trong BLDS Trung Quốc có quy định về một số quyền hưởng dụng cụ thể như quyền quản lý đất (quyền quản lý mang tính chất hợp đồng), quyền sử dụng đất vì

mục đích xây dựng, quyền sử dụng đất ở và quyền lưu cư. Cụ thể như sau:

Về quyền quản lý đất, Điều 334 BLDS Trung Quốc quy định: “*người quản lý đất có quyền chuyển đổi hoặc chuyển nhượng quyền theo quy định của pháp luật*”¹⁵. Bên cạnh đó, BLDS Trung Quốc còn quy định trường hợp các bên chuyển nhượng hoặc trao đổi quyền thì các bên phải thực hiện việc đăng ký; nếu không đăng ký thì việc chuyển nhượng hoặc chuyển giao này sẽ không được công nhận để chống lại người thứ ba ngay tình¹⁶.

Về quyền sử dụng đất vì mục đích xây dựng, Điều 353 BLDS Trung Quốc cũng quy định “*trừ trường hợp luật có quy định khác, người có quyền sử dụng một mảnh đất vào mục đích xây dựng được quyền chuyển nhượng, chuyển đổi, góp vốn, tặng cho hoặc thế chấp quyền của họ*”¹⁷.

Về quyền sử dụng đất ở, Điều 363 BLDS Trung Quốc quy định “*việc khai thác, thực hiện, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được quy định bởi luật quản lý đất đai và các quy định có liên quan của nhà nước*”¹⁸.

¹⁵ Nguyên văn tiếng Anh: “The persons with the rights to contractual management of land are entitled to exchange or transfer such rights in accordance with law. The contracted land may not be used for non-agricultural constructions purposes without being approved in accordance with law”.

¹⁶ Điều 335 BLDS Trung Quốc (Nguyên bản tiếng Anh: “When the to contractual management of land are exchanged or transferred, the parties may apply to the registration authority for registration; without the registration, such exchange or transfer may not be asserted against a bona fide third person”).

¹⁷ Nguyên văn tiếng Anh: “Unless otherwise provided by law, the persons with a right to use a lot of land for construction purposes are entitled to transfer, exchange, offer as capital contribution, give away as a gift, or mortgage their rights”.

¹⁸ Nguyên văn tiếng Anh: The acquisition, exercise,

Riêng đối với quyền lưu cư, pháp luật Trung Quốc không cho phép chuyển nhượng hoặc để lại thừa kế đối với quyền này: “Quyền lưu cư không được chuyển nhượng hoặc để lại thừa kế. Nhà ở là đối tượng của quyền lưu cư không được phép cho thuê trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác”¹⁹.

Như vậy, theo pháp luật Trung Quốc, hầu hết các quyền hưởng dụng là tài sản tự do lưu thông và được phép giao dịch. Tuy nhiên, đối với quyền lưu cư là quyền tài sản gắn với nhân thân, BLDS Trung Quốc không cho phép chuyển nhượng hoặc để lại thừa kế. Đây là quy định phù hợp, đúng với bản chất của lí thuyết tài sản và vật quyền, phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế-xã hội hiện đại và hội nhập ngày nay của Trung Quốc nói riêng và toàn nhân loại nói chung.

4.4. Bản chất tài sản của quyền hưởng dụng theo quy định của Bộ luật Dân sự Việt Nam

Pháp luật dân sự Việt Nam không quy định một cách minh thị quyền hưởng dụng là tài sản. Tuy nhiên, nghiên cứu các quy định về quyền hưởng dụng và các quy định có liên quan khác có thể thấy pháp luật Việt Nam cũng gián tiếp công nhận quyền hưởng dụng là tài sản và có thể được đưa vào giao lưu dân sự. Một số lí do có thể được dẫn chiếu như sau:

Trước hết, về tài sản, Điều 105 BLDS năm 2015 công nhận quyền tài sản là một loại tài sản. Đối với quyền tài sản, Điều 115

BLDS năm 2015 quy định: “*quyền tài sản là quyền trị giá được thành tiền*”. Như đã chứng minh ở nội dung trên, quyền hưởng dụng là quyền có giá trị kinh tế và trị giá được thành tiền. Chính vì vậy, đối chiếu với các quy định này có thể thấy quyền hưởng dụng là một loại tài sản theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Bên cạnh đó, về nội dung quyền hưởng dụng, Điều 261 BLDS năm 2015 cũng quy định người có quyền hưởng dụng có quyền: 1) tự mình hoặc cho phép người khác khai thác, sử dụng, thu hoa lợi, lợi tức từ đối tượng của quyền hưởng dụng; 2) cho thuê quyền hưởng dụng đối với tài sản. Đối tượng của hợp đồng cho thuê chỉ có thể là tài sản nên quy định này của BLDS cũng gián tiếp công nhận quyền hưởng dụng là một loại tài sản tương tự như quyền sử dụng đất và được coi là đối tượng trong hợp đồng thuê tài sản.

Về căn cứ xác lập quyền hưởng dụng, theo Điều 258 BLDS năm 2015, quyền hưởng dụng có thể được xác lập trên cơ sở hợp đồng hoặc di chúc. Dù chỉ được cấp một lần thì quyền hưởng dụng trong trường hợp này cũng thoả mãn và cần được coi là tài sản. Ví dụ, A và B kí hợp đồng trao quyền hưởng dụng một toà nhà cho pháp nhân B trong thời hạn 5 năm và B trả cho A 5 tỉ đồng. Theo ví dụ này, để nhận được việc sử dụng, khai thác công dụng của toà nhà, pháp nhân B đã trả cho A 5 tỉ đồng. Vậy quyền hưởng dụng ở đây là gì nếu không phải là một loại tài sản tương đương với giá trị là 5 tỉ đồng?

Về thời hạn của quyền hưởng dụng, Điều 260 BLDS năm 2015 quy định: “1. Thời hạn của quyền hưởng dụng do các bên thoả thuận hoặc do luật quy định nhưng tối đa đến hết cuộc đời của người hưởng dụng đầu

and transfer of the right to use a house site are governed by the laws on land administration and the relevant regulations of the State.

¹⁹ Điều 369 BLDS Trung Quốc (Nguyên văn tiếng Anh: “A right of habitation may not be transferred or inherited. The dwelling in which a right of habitation is created may not be let on lease, unless otherwise agreed by the parties”).

tiên nếu người hưởng dụng là cá nhân và đến khi pháp nhân chấm dứt tồn tại nhưng tối đa 30 năm nếu người hưởng dụng đầu tiên là pháp nhân. 2. Người hưởng dụng có quyền cho thuê quyền hưởng dụng trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này". Theo quy định tại khoản 1 Điều này có thể thấy ngoài người hưởng dụng đầu tiên thì còn người hưởng dụng thứ 2, thứ 3 và thứ n. Với quy định này, có thể hiểu pháp luật Việt Nam cho phép chuyển giao quyền hưởng dụng từ chủ thể này sang cho chủ thể khác. Không những thế, nội dung của khoản 2 Điều này đã một lần nữa khẳng định quyền hưởng dụng có thể được mang cho thuê và trở thành đối tượng của hợp đồng thuê tài sản.

Như vậy, có thể thấy rằng pháp luật của nhiều quốc gia trên thế giới đã trực tiếp và minh thị quy định quyền hưởng dụng là một loại tài sản được phép chuyển giao trong giao lưu dân sự. Các quy định của pháp luật Việt Nam cũng gián tiếp công nhận điều này. Để tránh gây tranh luận và hiểu nhầm khi áp dụng trên thực tiễn, nhà làm luật Việt Nam cần ghi nhận một cách rõ ràng hơn việc trao đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, góp vốn... và để lại thừa kế đối với quyền hưởng dụng.

5. Thực tiễn tồn tại và biểu hiện của quyền hưởng dụng tại Việt Nam

Từ trước tới nay, mặc dù pháp luật chưa quy định một cách rõ ràng nhưng quyền hưởng dụng vẫn được giao dịch dưới dạng tài sản. Trên thực tế, việc giao dịch đối với quyền hưởng dụng đã tồn tại rất lâu trong đời sống và có thể được ghi nhận dưới nhiều hình thức khác nhau như thực nhà, tặng cho không cho bán, sở hữu kì nghỉ, thuê khoán... Điển hình hiện nay là các giao dịch liên quan

đến việc chuyển giao và lưu thông quyền sử dụng đối với bất động sản nghỉ dưỡng (nhiều trường hợp gọi là hợp đồng sở hữu kì nghỉ).

Trên thực tế, do một số vướng mắc về pháp lí như “đã là đất phục vụ cho sản xuất, kinh doanh, thương mại thì không thể cấp quyền sử dụng lâu dài” mà bất động sản nghỉ dưỡng gặp nhiều khó khăn trong việc được cấp giấy chứng nhận để mua bán, chuyển nhượng giữa chủ đầu tư, nhà đầu tư thứ cấp hoặc khách hàng. Rất nhiều chủ thể mua các bất động sản này ở Quảng Ninh, Phan Thiết, Đà Nẵng, Phú Quốc, Khánh Hoà... đã không được cấp một loại giấy tờ nào về việc có quyền đối với tài sản đó, dẫn đến họ gặp khó khăn cho việc chuyển đổi, chuyển nhượng hoặc thế chấp đối với tài sản²⁰. Từ đó dẫn đến thực tế để khai thác và thu hút được nguồn vốn, các chủ đầu tư hoặc các nhà đầu tư thứ cấp đã tìm cách chuyển giao các bất động sản nghỉ dưỡng dưới các hình thức hợp đồng sở hữu kì nghỉ hoặc hợp đồng mua bán quyền sử dụng các bất động sản nghỉ dưỡng. Về bản chất của các hợp đồng này là các bên chuyển nhượng quyền hưởng dụng đối với các căn hộ codotel, biệt thự nghỉ dưỡng, officetel... cho các nhà đầu tư thứ cấp trong một thời hạn nhất định và các nhà đầu tư thứ cấp lại chuyển nhượng hợp đồng cho các khách hàng có nhu cầu. Tuy nhiên, ngoài điểm nghẽn về pháp luật đất đai, kinh doanh bất động sản, du lịch... thì một trong những hạn chế nổi bật là BLDS chưa có quy định một cách rõ ràng về hợp đồng đối với quyền

²⁰ Lê Quân (2025), ‘Giải thoát’ cho pháp lí bất động sản du lịch nghỉ dưỡng, <https://thanhnien.vn/giai-thoat-cho-phap-ly-bat-dong-san-du-lich-nghi-duong-1851451019.htm>, truy cập 29/01/2026.

hưởng dụng, dẫn đến thực tế các giao dịch về bất động sản nghỉ dưỡng gần như đóng băng hoặc mang lại nhiều rủi ro cho nhà đầu tư thứ cấp và khách hàng. Liên quan đến vấn đề này, tác giả Đặng Hùng Võ cho rằng Luật Đất đai năm 2013 cần được sửa đổi theo hướng cho phép người cần đất được lựa chọn giữa hai hình thức mua lâu dài quyền tài sản đất đai hoặc thuê đất với mọi loại đất²¹. Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 2024 vẫn chưa có quy định nào “giải thoát” cho vấn đề này và cũng không có quy định nào liên quan đến quyền hưởng dụng. Thực chất, kiến nghị của tác giả Đặng Hùng Võ về việc “mua lâu dài quyền tài sản đất đai” cũng chính là giải pháp thừa nhận và đưa quy định của pháp luật về quyền hưởng dụng vào thực tiễn. Nếu BLDS minh định quyền hưởng dụng là tài sản và có cơ chế pháp lý để thực thi các giao dịch về tài sản này thì chắc chắn các điểm nghẽn về giao dịch bất động sản nghỉ dưỡng sẽ được tháo gỡ, các hình thức cư ngụ đầy rủi ro khác của quyền hưởng dụng cũng sẽ không còn tồn tại.

6. Kết luận và đề xuất công nhận quyền hưởng dụng là tài sản

Từ những phân tích, lập luận và dẫn chứng ở trên, tác giả cho rằng quyền hưởng dụng mang bản chất của tài sản và là một loại tài sản vô hình có thể đưa vào giao lưu dân sự. Bên cạnh đó, BLDS năm 2015 cần có quy định cụ thể và rõ ràng về việc người có quyền hưởng dụng được quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn hoặc để lại thừa kế... đối với quyền hưởng dụng. Tuy nhiên, đối với quyền

hưởng dụng pháp định là quyền tài sản gắn với nhân thân người hưởng dụng thì nên quy định đây là một loại tài sản cấm lưu thông, không được phép đưa vào giao dịch và sẽ chấm dứt khi người hưởng dụng chết.

Trên cơ sở quy định của BLDS, trong các luật chuyên ngành như Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Công chứng, pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ... cần có quy định cụ thể, rõ ràng về điều kiện, hình thức, thủ tục giao dịch đối với loại tài sản này. Bên cạnh đó, nhà làm luật cũng cần quy định cụ thể cơ chế đăng ký đối với quyền hưởng dụng, đặc biệt các đối tượng của quyền hưởng dụng là bất động sản, tàu bay, tàu biển, phương tiện giao thông khác. Đây là thủ tục quan trọng, cần thiết để đảm bảo cho việc thực hiện và lưu thông quyền tài sản trong thực tiễn được thuận lợi và hiệu quả.

Nếu công nhận quyền hưởng dụng là tài sản và thiết lập cơ chế rõ ràng, thông thoáng về quyền hưởng dụng thì khi các quy định của pháp luật về quyền hưởng dụng đi vào thực tiễn sẽ góp phần khai thác được tối đa giá trị của tài sản, mang lại lợi ích to lớn cho các bên trong giao dịch, thu hút đầu tư và thúc đẩy nền kinh tế của Việt Nam phát triển, hội nhập với pháp luật và kinh tế thế giới./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Đoàn Thị Phương Diệp (2023), “Bàn về phân mảnh quyền sở hữu và bản chất pháp lý của quyền hưởng dụng theo quy định của BLDS năm 2015”, *Kiểm yếu hội thảo: Quyền hưởng dụng theo quy định của pháp luật các nước và kinh nghiệm cho Việt Nam*, Khoa Luật - Trường Đại học

²¹ Lê Quân, tldd.

- Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27/12/2023.
2. Lê Minh Hùng (chủ biên) (2024), *Quyền hưởng dụng theo quy định của pháp luật Việt Nam và các nước trên thế giới*, Kí yếu hội thảo, Nxb. Hồng Đức.
 3. Ngô Huy Cương (2015), “Tổng quan về chế định tài sản trong Dự thảo Bộ luật Dân sự năm 2015 sửa đổi”, *Kí yếu Tọa đàm khoa học: Chế định tài sản, nghĩa vụ và hợp đồng trong dự thảo Bộ luật Dân sự sửa đổi*, Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội, tháng 02/2015.
 4. Nguyễn Nhật Thanh (2023), *Quyền hưởng dụng trong pháp luật Dân sự Việt Nam*, Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh.
 5. Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), *Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam (tập I)*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.
 6. Nguyễn Thị Phương Hải (2025), *Quyền hưởng dụng theo pháp luật Việt Nam*, Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.
 7. Nguyễn Thanh Phúc (2020), “Quyền của chủ thể có quyền hưởng dụng theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015”, *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, số 6.
-

BÀN VỀ QUYỀN TIẾP CẬN TÍN DỤNG... (tiếp theo trang 129)

10. Muhammad Yunus (1999), *Banker to the Poor: Micro-Lending and the Battle Against World Poverty*, <https://cdn.bookeekey.app/files/pdf/book/en/banker-to-the-poor.pdf>
11. Muhammad Yunus (2008), “Creating a World Without Poverty: Social Business and the Future of Capitalism”, *Global Urban Development*, Vol. 4, Iss. 2, <https://www.globalurban.org/GUDMag08Vol4Iss2/Yunus.pdf>
12. Muhammad Yunus (2017), *Thế giới bà không*, Vũ Thái Hà (dịch), Nxb. Thế giới, Thành phố Hồ Chí Minh.
13. Nguyễn Thị Bích Thảo (2018), *Giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng theo pháp luật Việt Nam*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.
14. Nhung, T. (2017), “Munich Personal RePEc Archive An empirical analysis of credit accessibility of small and medium sized enterprises in Vietnam”, *Munich Personal RePEc Archive*, No. 81911, <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/81911/>
15. OECD (2013), “SME and Entrepreneurship Financing: The Role of Credit Guarantee Schemes and Mutual Guarantee Societies in Supporting Finance for Small and Medium-Sized Enterprises”, *OECD Working Party on SMEs and Entrepreneurship*.
16. Thorsten Beck, Asli Demirgüç-Kunt, Ross Levine (2007), “Finance, Inequality and the Poor”, *Journal of Economic Growth*, Vol. 12, No. 1.
17. Thorsten Beck, Leora Klapper, and Juan Carlos Mendoza (2010), “The Typology of Partial Credit Guarantee Funds Around the World”, *World Bank Policy Research Working Paper*, No. 4771.
18. Viện Khoa học Tài chính (2018), *Từ điển Thuật ngữ tài chính tín dụng*, Nxb. Tài chính, Hà Nội.
19. World Bank (2014), *Global Financial Development Report 2014: Financial Inclusion*, Washington DC.