**Phân biệt quyền bề mặt trong pháp luật dân sự và quyền sử dụng đất trong pháp luật đất đai**

Quyền bề mặt là một quyền mới được quy định tại Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015. BLDS năm 1995 và BLDS năm 2005 đều không quy định về loại quyền này.Tuy nhiên, trong hệ thống pháp luật ở nhiều quốc gia trên thế giới, quyền bề mặt không phải là một quyền mới.

Việt Nam thực hiện chế độ sở hữu toàn dân về đất đai; Nhà nước là đại diện chủ sở hữu, trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể khác nhau trong xã hội. Do đó, khi áp dụng quyền bề mặt vào pháp luật dân sự, Việt Nam cần có sự linh hoạt trong nhận thức và ứng dụng để tránh nhầm lẫn với quyền sử dụng đất được quy định trong Luật Đất đai năm 2013.

***1. Quyền bề mặt trong Bộ luật Dân sự năm 2015***

Theo quy định của BLDS năm 2015, quyền bề mặt là quyền của một chủ thể đối với mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất mà quyền sử dụng đất đó thuộc về chủ thể khác. Đặc điểm đặc trưng của quyền bề mặt là quyền này được xác lập trên tài sản thuộc sở hữu của chủ thể khác (quyền sử dụng đất của người có quyền sử dụng đất). Đặc điểm này giúp phân biệt quyền bề mặt nói riêng, các quyền khác đối với tài sản nói chung với quyền sở hữu – vật quyền chính đối với tài sản. Đây cũng là đặc điểm cho thấy tính phụ thuộc của quyền bề mặt. Mặt khác, chủ thể mang quyền bề mặt được trực tiếp chiếm hữu, sử dụng – khai thác quyền sử dụng đất. So với chủ thể sở hữu quyền sử dụng đất, chủ thể có quyền bề mặt không có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất như chủ thể sở hữu. Tuy nhiên, việc sử dụng, khai thác đất đai của chủ thể mang quyền bề mặt cũng có tính độc lập, không phụ thuộc ý chí của chủ sở hữu trong suốt thời hạn có hiệu lực của quyền.

Bên cạnh đó, quyền bề mặt còn có một số đặc điểm khác khi so sánh với quyền hưởng dụng, quyền đối với bất động sản liền kề, cụ thể:

- *Về phạm vi tác động của quyền bề mặt*

Quyền bề mặt chỉ xác lập phạm vi trên quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất (chủ sở hữu). Trong khi đó, phạm vi của các quyền tài sản khác được quy định rộng hơn, như: phạm vi quyền hưởng dụng có thể xác lập trên mọi tài sản, phạm vi quyền đối với bất động sản liền kề có thể xác lập trên quyền sử dụng đất của người khác.

*- Về căn cứ xác lập quyền bề mặt*

Theo quy định của Điều 268 BLDS năm 2015, quyền bề mặt được xác lập theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc. Đây cũng là căn cứ xác lập của quyền hưởng dụng. Tuy nhiên, quyền đối với bất động sản liền kề có thể xác lập theo ba căn cứ này và theo địa thế tự nhiên (Điều 246 BLDS năm 2015).

*- Về thời hạn của quyền bề mặt*

BLDS năm 2015 quy định thời hạn của quyền bề mặt được xác định theo quy định của pháp luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc nhưng không vượt quá thời hạn của quyền sử dụng đất. Có thể thấy rằng, nhằm tạo sự đảm bảo cho người có quyền bề mặt có thời gian dài ổn định tạo lập tài sản gắn liền với đất, tạo điều kiện thuận lợi cho việc kinh doanh, sản xuất trên đất mà pháp luật dân sự không chỉ Việt Nam mà cả các quốc gia khác trên thế giới đều quy định quyền bề mặt có tính dài hạn. Ví dụ, Bộ luật Dân sự Nhật Bản quy định thời hạn này tối đa là 50 năm, Bộ luật Dân sự và Thương mại Thái Lan quy định thời hạn này là cả đời chủ sở hữu hoặc của người có quyền bề mặt.

- Xử lý tài sản sau khi quyền bề mặt chấm dứt: Trường hợp chủ thể quyền bề mặt không xử lý tài sản trước khi quyền bề mặt chấm dứt thì quyền sở hữu tài sản đó thuộc về chủ thể có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm quyền bề mặt chấm dứt, trừ trường hợp chủ thể có quyền sử dụng đất không nhận tài sản đó (khoản 2 Điều 273 BLDS năm 2015). Đây là một trong những vấn đề phức tạp nhất khi áp dụng trong thực tiễn của quyền bề mặt.

Việc ghi nhận quyền bề mặt có ý nghĩa nhất định đối với pháp luật Việt Nam và được đánh giá sẽ có tác động tích cực đến nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng. Quy định này giúp giá trị kinh tế của đất đai luôn được khai thác một cách hiệu quả, góp phần xử lý tài sản nhanh chóng hơn tại các tổ chức tín dụng. Bởi lẽ, trên thực tế xảy ra nhiều trường hợp thuê đất theo các quy định của pháp luật dân sự và pháp luật đất đai của nước ta trước khi Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành; bên thuê quyền sử dụng đất chỉ có nhu cầu khai thác mặt đất mà không có nhu cầu khai thác lòng đất cũng như không gian bên trên. Trong khi đó, phần không gian bên trên và lòng đất bên dưới hoàn toàn có thể sử dụng độc lập với quá trình sử dụng mặt đất và việc sử dụng này không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của bên thuê đất. Tính hiệu quả kinh tế của quyền bề mặt được thể hiện thông qua ví dụ sau: A là chủ sở hữu quyền sử dụng đất, A cấp cho B quyền bề mặt nuôi cá và trồng hoa sen trong ao nằm trên mảnh đất của A, cho C quyền bề mặt xây nhà sàn, kinh doanh ăn uống trên mặt ao, cho D quyền xây cầu vượt phía trên mảnh đất. Như vậy, từ bề mặt, không gian bên trên, lòng đất đều được sử dụng và khai thác tối đa. Đây cũng là một trong những ưu điểm của chế định quyền bề mặt mà những quy định về quyền sử dụng đất hiện hành theo pháp luật đất đai không có được.

***2. Quyền sử dụng đất trong Luật Đất đai năm 2013***

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua hoạt động giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, quyền sử dụng đất mang một số đặc điểm sau đây:

- Quyền sử dụng đất là quyền phái sinh từ quyền sở hữu toàn dân về đất đai.

*- Quyền sử dụng đất phát sinh trên cơ sở quy định của pháp luật đất đai. Có thể thấy rằng,*căn cứ, hình thức làm phát sinh và chấm dứt quyền sử dụng đất là do pháp luật đất đai quy định. Bên cạnh đó, những quyền năng chung của quyền sử dụng đất như: được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất; được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình và những quyền năng riêng của quyền sử dụng đất phụ thuộc vào loại đất cụ thể và hình thức làm phát sinh quyền sử dụng đất như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất… cũng đều do pháp luật đất đai quy định rõ ràng, cụ thể.

- Quyền sử dụng đất bị giới hạn trong thời hạn sử dụng đất đối với từng loại đất cụ thể. Khi hết thời hạn sử dụng đất mà không được Nhà nước gia hạn thì quyền sử dụng đất của các chủ thể bị chấm dứt.

Có thể thấy rằng, chế độ sở hữu toàn dân về đất đai là nguồn gốc dẫn đến các đặc điểm đặc trưng tiêu biểu của quyền sử dụng đất trong pháp luật đất đai Việt Nam. Chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai ở nước ta phù hợp với chế độ chính trị, mục tiêu xã hội của Nhà nước trong giai đoạn nhất định. Nhằm hạn chế những tranh chấp, khiếu kiện đối với đất đai, cần phải có những chính sách pháp luật đúng đắn để khuyến khích người sử dụng đất đầu tư, cải tạo đất và có chính sách về giá đất phù hợp với từng thời kỳ và sát với giá cả thị trường.

**3. Phân biệt quyền bề mặt trong pháp luật dân sự và quyền sử dụng đất trong pháp luật đất đai**

***3.1. Về chủ thể***

Chủ thể quyền sử dụng đất bao gồm 07 nhóm chủ thể được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền hoặc chuyển quyền. Chủ thể của quyền bề mặt rộng hơn. Hầu hết mọi chủ thể đều có thể có quyền bề mặt thông qua các căn cứ xác lập quyền theo thỏa thuận hoặc theo di chúc. Sự khác nhau này có thể dẫn tới trường hợp một số chủ thể theo pháp luật đất đai không được cấp quyền sử dụng đất nhưng vẫn có thể thông qua quyền bề mặt để khai thác và sử dụng đất như quyền năng sử dụng đất của chủ sở hữu.

***3.2. Về quyền năng của chủ thể được cấp quyền***

Như đã phân tích ở trên, người sở hữu quyền sử dụng đất và người được cấp quyền bề mặt là hai chủ thể tách biệt nhau. Hai chủ thể này có thể là một, và khi đó quyền bề mặt sẽ chấm dứt (khoản 2 Điều 272 BLDS năm 2015). Chủ sở hữu quyền sử dụng đất được thực hiện 3 quyền năng là quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt đối với tài sản của mình. Trong khi đó, chủ sở hữu quyền bề mặt chỉ được sử dụng quyền năng: chiếm hữu và sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Khi đã xác lập quyền bề mặt cho chủ thể có quyền bề mặt, chủ sở hữu quyền sử dụng đất sẽ không còn quyền năng sử dụng đối với bề mặt đất nữa. Đối với tài sản gắn liền trên đất được tạo lập bởi người có quyền bề mặt, chủ sở hữu quyền sử dụng đất không có quyền sở hữu đối với những tài sản này. Mặt khác, người có quyền bề mặt chỉ có thể sử dụng đất để trồng cây, canh tác, xây dựng công trình và có quyền sở hữu đối với tài sản trên đất nhưng không có quyền sở hữu, định đoạt quyền sử dụng đất như chủ sở hữu.

***3.3. Thực hiện quyền chuyển nhượng của chủ th*ể**

Pháp luật đất đai quy định khá chặt chẽ và cụ thể việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong khi đó, pháp luật dân sự mới chỉ bao hàm những quy định chung về quyền bề mặt. Vì vậy, liệu có mâu thuẫn không nếu người có quyền bề mặt muốn chuyển nhượng nhưng người sở hữu quyền sử dụng đất không đồng ý cấp quyền bề mặt cho đối tượng mà người có quyền bề mặt muốn chuyển nhượng. Bởi lẽ, về cơ bản, quyền bề mặt vẫn là một vật quyền phụ thuộc.