**HOA LỢI, LỢI TỨC TRONG GIAO DỊCH DÂN SỰ**

Điều 109 Bộ luật Dân sự năm 2015 giải thích về hoa lợi, lợi tức: “1. Hoa lợi là sản vật tự nhiên mà tài sản mang lại. 2. Lợi tức là khoản lợi thu được từ việc khai thác tài sản”.Như vậy, hoa lợi, lợi tức là phần tài sản phát sinh từ tài sản chính. Do đó, việc xác định các quyền và nghĩa vụ đối với hoa lợi, lợi tức là một phần quan trong trong các giao dịch dân sự.

**1. Xác lập quyền sở hữu đối với hoa lợi, lợi tức**

Việc xác lập quyền sở hữu đối với hoa lợi, lợi tức căn cứ vào các quy định như sau:

- Chủ sở hữu, người sử dụng tài sản có quyền sở hữu đối với hoa lợi, lợi tức theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật, kể từ thời điểm thu được hoa lợi, lợi tức đó (Điều 224 Bộ luật Dân sự năm 2015).

- Thời điểm chuyển giao tài sản là thời điểm xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản, bao gồm cả hoa lợi, lợi tức. Trường hợp tài sản chưa được chuyển giao mà phát sinh hoa lợi, lợi tức thì hoa lợi, lợi tức thuộc về bên có tài sản chuyển giao, trừ trường hợp có thỏa thuận khác (Điều 161 Bộ luật Dân sự năm 2015).

- Đối với mốc giới ngăn cách các bất động sản là cây thì hoa lợi thu được từ cây được chia đều, trừ trường hợp có thỏa thuận khác (Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015).

- Đối với tài sản chung, mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác. Các chủ sở hữu chung hợp nhất có quyền ngang nhau trong việc khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản chung, trừ trường hợp có thỏa thuận khác (Điều 217 Bộ luật Dân sự năm 2015).

- Quyền sử dụng bao gồm quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản (Điều 189 Bộ luật Dân sự năm 2015).

- Người chiếm hữu ngay tình, liên tục, công khai được áp dụng thời hiệu hưởng quyền và được hưởng hoa lợi, lợi tức mà tài sản mang lại theo quy định (Điều 184 Bộ luật Dân sự năm 2015).

- 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 (Điều 257 Bộ luật Dân sự năm 2015). Người hưởng dụng có quyền tự mình hoặc cho phép người khác khai thác, sử dụng, thu hoa lợi, lợi tức từ đối tượng của quyền hưởng dụng (Điều 261 Bộ luật Dân sự năm 2015). Người hưởng dụng có quyền sở hữu đối với hoa lợi, lợi tức thu được từ tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng trong thời gian quyền này có hiệu lực. Trường hợp quyền hưởng dụng chấm dứt mà chưa đến kỳ hạn thu hoa lợi, lợi tức thì khi đến kỳ hạn thu hoa lợi, lợi tức, người hưởng dụng được hưởng giá trị của hoa lợi, lợi tức thu được tương ứng với thời gian người đó được quyền hưởng dụng (Điều 264 Bộ luật Dân sự năm 2015).

- Hoa lợi, lợi tức liên quan đến tài sản của vợ chồng:

+ Hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản chung của vợ chồng là tài sản chung của vợ chồng.

+ Hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng của vợ chồng mà trong thời kỳ hôn nhân là tài sản chung của vợ chồng (khoản 1 Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014).

+ Hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng được chia trong thời kỳ hôn nhân là tài sản riêng của vợ chồng, trừ trường hợp vợ chồng có thỏa thuận khác (khoản 1 Điều 40 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014).

**2. Xử lý hoa lợi, lợi tức khi phát sinh hệ quả pháp lý từ tài sản chính**

**a) Nghĩa vụ hoàn trả hoa lợi, lợi tức** (Điều 581 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản mà không có căn cứ pháp luật và không ngay tình thì phải hoàn trả hoa lợi, lợi tức thu được từ thời điểm chiếm hữu, sử dụng tài sản, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật.

Người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản mà không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình thì phải hoàn trả hoa lợi, lợi tức thu được từ thời điểm người đó biết hoặc phải biết việc chiếm hữu, sử dụng tài sản, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật, trừ trường hợp quy định tại Điều 236 của Bộ luật Dân sự, cụ thể: Người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn 10 năm đối với động sản, 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu, trừ trường hợp Bộ luật Dân sự, luật khác có liên quan quy định khác.

**b) Hủy bỏ quyết định tuyên bố chết** (Điều 73 Bộ luật Dân sự năm 2015)

Người bị tuyên bố là đã chết mà còn sống có quyền yêu cầu những người đã nhận tài sản thừa kế trả lại tài sản, giá trị tài sản hiện còn.

Trường hợp người thừa kế của người bị tuyên bố là đã chết biết người này còn sống mà cố tình giấu giếm nhằm hưởng thừa kế thì người đó phải hoàn trả toàn bộ tài sản đã nhận, kể cả hoa lợi, lợi tức; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường.

**c) Giao dịch dân sự vô hiệu** (Điều 131 (Điều 73 Bộ luật Dân sự năm 2015)

Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

**3. Hoa lợi, lợi tức trong các giao dịch dân sự**

**a) Cầm cố tài sản**

Bên nhận cầm cố không được cho thuê, cho mượn, khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản cầm cố, trừ trường hợp có thỏa thuận khác (khoản 3 Điều 313 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Bên nhận cầm cố được cho thuê, cho mượn, khai thác công dụng tài sản cầm cố và hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản cầm cố, nếu có thỏa thuận (khoản 3 Điều 314 Bộ luật Dân sự năm 2015).

 Khi việc cầm cố tài sản chấm dứt theo do nghĩa vụ được bảo đảm bằng cầm cố chấm dứt hoặc việc cầm cố tài sản được hủy bỏ hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác hoặc theo thỏa thuận của các bên thì tài sản cầm cố, giấy tờ liên quan đến tài sản cầm cố được trả lại cho bên cầm cố. Hoa lợi, lợi tức thu được từ tài sản cầm cố cũng được trả lại cho bên cầm cố, trừ trường hợp có thỏa thuận khác (Điều 316 Bộ luật Dân sự năm 2015).

**b) Thế chấp tài sản**

Bên thế chấp có quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản thế chấp, trừ trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng là tài sản thế chấp theo thỏa thuận (khoản 1 Điều 321 Bộ luật Dân sự năm 2015).

**c) Bảo lưu quyền sở hữu**

Trong hợp đồng mua bán, quyền sở hữu tài sản có thể được bên bán bảo lưu cho đến khi nghĩa vụ thanh toán được thực hiện đầy đủ. Bảo lưu quyền sở hữu phải được lập thành văn bản riêng hoặc được ghi trong hợp đồng mua bán. Bảo lưu quyền sở hữu phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký (Điều 331 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Bên mua tài sản có quyền sử dụng tài sản và hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản trong thời hạn bảo lưu quyền sở hữu có hiệu lực (Điều 333 Bộ luật Dân sự năm 2015).

**d) Cầm giữ tài sản**

Cầm giữ tài sản là việc bên có quyền (sau đây gọi là bên cầm giữ) đang nắm giữ hợp pháp tài sản là đối tượng của hợp đồng song vụ được chiếm giữ tài sản trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ (Điều 346 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Bên cầm giữ được khai thác tài sản cầm giữ để thu hoa lợi, lợi tức nếu được bên có nghĩa vụ đồng ý (Điều 348 Bộ luật Dân sự năm 2015).

**đ) Mua sau khi sử dụng thử**

Trường hợp bên dùng thử trả lời không mua thì phải trả lại vật cho bên bán và phải bồi thường thiệt hại cho bên bán, nếu làm mất, hư hỏng vật dùng thử. Bên dùng thử không phải chịu trách nhiệm về những hao mòn thông thường do việc dùng thử gây ra và không phải hoàn trả hoa lợi do việc dùng thử mang lại (khoản 3 Điều 452 Bộ luật Dân sự năm 2015).

**e) Hợp đồng thuê khoán tài sản**

Hợp đồng thuê khoán tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho thuê khoán giao tài sản cho bên thuê khoán để khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức thu được từ tài sản thuê khoán và bên thuê khoán có nghĩa vụ trả tiền thuê (Điều 483 Bộ luật Dân sự năm 2015).

**h) Gia súc thuê khoán**

Trong thời hạn thuê khoán gia súc, bên thuê khoán được hưởng một nửa số gia súc sinh ra và phải chịu một nửa thiệt hại về gia súc thuê khoán do sự kiện bất khả kháng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác (Điều 491 Bộ luật Dân sự năm 2015).

**g) Hợp đồng gửi giữ tài sản**

Hợp đồng gửi giữ tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên giữ nhận tài sản của bên gửi để bảo quản và trả lại chính tài sản đó cho bên gửi khi hết thời hạn hợp đồng, bên gửi phải trả tiền công cho bên giữ, trừ trường hợp gửi giữ không phải trả tiền công (Điều 554 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Bên giữ phải trả lại chính tài sản đã nhận và cả hoa lợi nếu có, trừ trường hợp có thỏa thuận khác (Khoản 1 Điều 559 Bộ luật Dân sự năm 2015).

**i) Phân chia di sản theo di chúc**

 Trường hợp di chúc xác định phân chia di sản theo hiện vật thì người thừa kế được nhận hiện vật kèm theo hoa lợi, lợi tức thu được từ hiện vật đó hoặc phải chịu phần giá trị của hiện vật bị giảm sút tính đến thời điểm phân chia di sản; nếu hiện vật bị tiêu hủy do lỗi của người khác thì người thừa kế có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại (Khoản 2 Điều 659 Bộ luật Dân sự năm 2015)./.