**KHÁI QUÁT CHUNG VỀ QUYỀN BỀ MẶT**

**1. Khái niệm quyền bề mặt**

Theo Điều 267 [Bộ luật dân sự năm 2015](https://luatminhkhue.vn/bo-luat-dan-su-nam-2015.aspx):

*“Quyền bề mặt là quyền của một chủ thề đối với mặt đất, mặt nước, khoảng không gian 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 ”.*

Cũng là một vật quyền phái sinh từ quyền sở hữu, quyền bề mặt là quyền của một chủ thể không phải là chủ sở hữu được tác động, khai thác trên tài sản. Đặc trưng của quyền bề mặt là quyền này chỉ áp dụng đối với đối tượng là quyền sử dụng đối với mặt đất, mặt nước cùng với phạm vi quyền là khoảng không gian bên trên và bên trong của các đối tượng này.

Với sự ra đời của quy định về quyền bề mặt, tài sản được khai thác đa dạng vă đem lại nhiều lợi ích kinh tế hơn cho các chủ thể. Theo một số quốc gia, quyền bề mặt có tính chất tương tự như quyền đối với các khoảng không gian được cắt lớp bên trên và bên trong của mặt đất, mặt nước. Từ đó, mỗi chủ thể cụ thể sẽ có được quyền khai thác riêng trong phạm vi không gian mà họ có quyền.

**2. Căn cứ phát sinh quyền bề mặt**

Tùy theo điều kiện kinh tế xã hội và quan điểm pháp luật của từng nước, pháp luật các nước trên thế giới ghi nhận vào trong pháp luật của họ các loại vật quyền khác nhau. Trong việc phân loại các vật quyền đó, có thể phân thành: vật quyền chính yếu và vật quyền phụ thuộc hoặc có thể phân loại thành: quyền trên tài sản của mình và quyền trên tài sản của người khác. Quyền sở hữu là vật quyền chính yếu và là một quyền tuyệt đối tác động lên tài sản, theo đó người có quyền có thể thông qua hành vi của mình mà không phụ thuộc hành vi của người khác.

Quyền bề mặt là một dạng của quyền trên tài sản của người khác, là một vật quyền được cấp bởi chủ sở hữu đất cho người khác được quyền xây dựng trên một khu vực nào đó hoặc mở rộng bề mặt của mảnh đất có tính đến khoản lợi tức thu về hàng năm hoặc với một mức giá xác định. Chủ sở hữu đất phải tôn trọng quyền của người được cấp quyền bề mặt trong suốt quá trình sử dụng và hưởng dụng bề mặt, phải có trách nhiệm với các công trình xây dựng, không được gây ảnh hưởng đến công trình xây dựng cho đến khi người có quyền bề mặt phá huỷ các công trình này. Quyền bề mặt được duy trì trong suốt thời gian được cấp quyền mà không bị ảnh hưởng bởi chủ sở hữu đất.

Tương tự như quyền hưởng dụng, quyền bề mặt có thể được xác lập theo một trong những căn cứ sau: theo quy định của luật, theo thoả thuận hoặc theo di chúc.

- Trường hợp quyền bề mặt được xác định theo quy định của pháp luật dân sự:

Theo quy định của pháp luật dân sự Việt Nam hiện hành, quyền bề mặt được xác định từ Điều 267 đến Điều 273 của Bộ luật dân sự 2015, bao gồm: Nội dung của quyền bề mặt, hiệu lực của quyền bề mặt, và phương thức xử lý tài sản khi quyền bề mặt chấm dứt.

- Trường hợp quyền bề mặt được xác định theo sự thỏa thuận giữa các bên:

Pháp luật dân sự hiện hành tôn trọng sự thỏa thuận của các bên có thẩm quyền (chủ sở hữu hợp pháp của tài sản hoặc người có quyền liên quan). Trong trường hợp các bên có thỏa thuận về việc áp dụng quyền bề mặt, pháp luật sẽ tôn trọng thỏa thuận này.

- Trường hợp quyền bề mặt được xác định theo nội dung di chúc:

Bên cạnh việc thỏa thuận giữa các chủ thể có quyền thì quyền bề mặt còn được xác lập dựa trên nội dung di chúc. Tuy nhiên, không phải ai cũng có thể lập di chúc thể hiện ý chí của mình về quyền bề mặt. Di chúc ở đây được hiểu là di chúc của người có quyền sở hữu hợp pháp với thửa đất chịu hưởng quyền.

**3. Hiệu lực và thời hạn của quyền bề mặt**

Quyền bề mặt được xác lập cho người có quyền từ thời điểm chủ thể có quyền sử dụng đất chuyển giao mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất cho người có quyền bề mặt. Đây được xác định là thời điểm có hiệu lực của quyền bề mặt. Có nghĩa là kể từ thòi điểm chủ sở hữu chuyển giao tài sản, người có quyền bề mặt có quyền được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức và các quyền khác đối với tài sản đó. Tuy nhiên, nếu luật liên quan có quy định khác hoặc các bên có thoả thuận khác, quyền bề mặt sẽ được xác lập theo thời điểm được luật quy định hoặc thời điểm các bên thoả thuận mà không căn cứ vào thời điểm chuyển giao tài sản.

Với tính chất tuyệt đối của một vật quyền, kể từ thời điểm quyền bề mặt phát sinh hiệu lực, quyền bề mặt sẽ được bảo vệ, tôn trọng và có giá trị đối kháng với các chủ thể khác trong xã hội, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác.

Thời hạn của quyền bề mặt được xác định theo Điều 270 Bộ luật dân sự năm 2015. Theo đó, *“thời hạn của quyền bề mặt được xác định theo quy định của luật, theo thoả thuận hoặc di chúc nhưng không vượt quá thời hạn của quyển sử dụng đất”.* Nói cách khác, tuỳ theo căn cứ xác lập, quyền bề mặt có thời hạn khác nhau. Tuy nhiên, do quyền bề mặt chỉ là một quyền phái sinh của quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất nên thời hạn của quyền bề mặt không thể vượt quá thời hạn của quyền sử dụng đất.

Ví dụ: theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông A thì thửa đất có thời hạn sử dụng là 50 năm. Như vậy, quyền bề mặt của các chủ thể có quyền cũng chỉ có thời hạn tối đa là 50 năm.

Trường hợp thời hạn của quyền bề mặt không được xác định theo căn cứ xác lập (như các bên không thoả thuận, di chúc không quy định...) thì người có quyền bề mặt hoặc người có quyền sử dụng đất có thể chấm dứt quyền bề mặt bất cứ lúc nào với điều kiện phải thông báo bằng văn bản cho bên kia biết trước ít nhất là sáu tháng.

**4. Nội dung quyền bề mặt**

Khi có quyền bề mặt, chủ thể có quyền khai thác, sử dụng mặt đất, mặt nước, khoảng không gian ttên mặt đất, mặt nước và lòng đất để xây dựng công trình, trồng cây, canh tác. Khi thực hiện quyền này, người có quyền bề mặt phải đảm bảo các hoạt động của mình không được trái với quy định của Bộ luât dân sự, pháp luật về đất đai, xây dựng, quy hoạch, tài nguyên, khoáng sản và quy định khác của pháp luật có liên quan. Nếu các hoạt động này tạo dựng được các tài sản thì người có quyền bề mặt được xác lập quyền sở hữu đối với các tài sản đó (Điều 271).

Trường hợp quyền bề mặt được chuyển giao một phần hoặc toàn bộ thì chủ thể nhận chuyển giao được kế thừa quyền bề mặt theo điều kiện và trong phạm vi tương ứng với phần quyền bề mặt được chuyển giao.

***5.*Cách chấm dứt quyền bề mặt**

Quyền bề mặt có thể chấm dứt theo một trong các căn cứ được quy định tại Điều 272 Bộ luât dân sự năm 2015, bao gồm: thời hạn hưởng quyền bề mặt đã hết; chủ thể có quyền bề mặt và chủ thể có quyền sử dụng đất là một; chủ thể có quyền bề mặt từ bỏ quyền của mình; quyền sử dụng đất có quyền bề mặt bị thu hồi theo quy định của Luật đất đai; theo thoả thuận của các bên hoặc theo quy định của luật.