**KHÁI QUÁT CHUNG VỀ QUYỀN BỀ MẶT**

**THEO QUY ĐỊNH BỘ LUẬT DÂN SỰ NĂM 2015**

**1. Quyền bề mặt là gì?**

Quyền bề mặt là khái niệm mới được quy định trong Bộ luật Dân sự năm 2015 của Việt Nam, nhưng đối với các nước trên thế giới thì đây là khái niệm không hề mới. Bộ luật Dân sự năm 2015 bổ sung chế định quyền khác đối với tài sản với nội hàm là quyền của chủ thể trực tiếp nắm giữ, chi phối tài sản thuộc quyền sở hữu của chủ thể khác. Bao gồm 3 quyền:

* Quyền đối với bất động sản liền kề;
* Quyền hưởng dụng
* Quyền bề mặt.

Theo Điều 267 [Bộ luật Dân sự 2015](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Quyen-dan-su/Bo-luat-dan-su-2015-296215.aspx?anchor=dieu_267), 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.

Chủ thể quyền bề mặt không những có quyền khai thác, sử dụng mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước mà còn có quyền khai thác, sử dụng lòng đất thuộc quyền sử dụng đất của người khác để xây dựng công trình, trồng cây, canh tác.

Một nguyên tắc cần phải chú ý khi nghiên cứu về quyền bề mặt, đó là: những gì có trên đất đều thuộc về đất. Nguyên tắc này được hiểu là:

Những tài sản có trên đất (cây cối, công trình xây dựng) đều được coi là một phần của đất và thuộc về chủ sở hữu của mảnh đất đó. Phạm vi của quyền sở hữu của chủ sở hữu đất mở rộng cho cả lòng đất và khoảng không phía trên đất (cho đến khi việc sử dụng khoảng không còn gắn với sử dụng bề mặt đất)..

**2. Nội dung của quyền bề mặt**

Nội dung của quyền bề mặt được quy định tại Điều 271 [Bộ luật Dân sự 2015](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Quyen-dan-su/Bo-luat-dan-su-2015-296215.aspx?anchor=dieu_271) như sau:

(i) Chủ thể quyền bề mặt có quyền khai thác, sử dụng:

Mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất thuộc quyền sử dụng đất của người khác để xây dựng công trình, trồng cây, canh tác;

Nhưng không được trái với quy định của Bộ luật Dân sự 2015, pháp luật về đất đai, xây dựng, quy hoạch, tài nguyên, khoáng sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.

(ii) Chủ thể quyền bề mặt có quyền sở hữu đối với tài sản được tạo lập theo quy định tại (i).

(iii) 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.

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

***3.1. Hiệu lực của quyền bề mặt***

Cụ thể tại Điều 269 [Bộ luật Dân sự 2015](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Quyen-dan-su/Bo-luat-dan-su-2015-296215.aspx?anchor=dieu_269) như sau:

-  Quyền bề mặt có hiệu lực 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 chủ thể có quyền bề mặt, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác.

- Quyền bề mặt có hiệu lực đối với mọi cá nhân, pháp nhân, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác.

***3.2. Thời hạn của quyền bề mặt***

Cụ thể tại Điều 270 [Bộ luật Dân sự 2015](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Quyen-dan-su/Bo-luat-dan-su-2015-296215.aspx?anchor=dieu_270) như sau:

- Thời hạn của quyền bề mặt được xác định theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc di chúc nhưng không vượt quá thời hạn của quyền sử dụng đất.

- Trường hợp thỏa thuận hoặc di chúc không xác định thời hạn của quyền bề mặt thì mỗi bên có quyền chấm dứt quyền này bất cứ lúc nào nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên kia biết trước ít nhất là 06 tháng.

**4. Các trường hợp chấm dứt quyền bề mặt**

Quyền bề mặt chấm dứt trong trường hợp sau đây:

- 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 2013](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-dat-dai-2013-215836.aspx)

- Theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của luật.

(Điều 272 [Bộ luật Dân sự 2015](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Quyen-dan-su/Bo-luat-dan-su-2015-296215.aspx?anchor=dieu_272))

**5. Xử lý tài sản khi quyền bề mặt chấm dứt**

Theo Điều 273 [Bộ luật Dân sự 2015](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Quyen-dan-su/Bo-luat-dan-su-2015-296215.aspx?anchor=dieu_273), vấn đề xử lý tài sản khi quyền bề mặt chấm dứt được quy định như sau:

- Khi quyền bề mặt chấm dứt, chủ thể quyền bề mặt phải trả lại mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất cho chủ thể có quyền sử dụng đất theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

- Chủ thể quyền bề mặt phải xử lý tài sản thuộc sở hữu của mình trước khi quyền bề mặt chấm dứt, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

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.

Trường hợp chủ thể có quyền sử dụng đất không nhận tài sản mà phải xử lý tài sản thì chủ thể có quyền bề mặt phải thanh toán chi phí xử lý tài sản.