

QUY ĐỊNH VỀ THỜI HẠN VÀ HIỆU LỰC CỦA QUYỀN BỀ MẶT THEO BỘ LUẬT DÂN SỰ NĂM 2015 VÀ MỘT SỐ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN

NGUYỄN DIỆU ANH*

Tóm tắt: Quyền bề mặt (QBM) là chế định lần đầu tiên được ghi nhận trong Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015. Tuy nhiên, các quy định về QBM còn bộc lộ nhiều hạn chế, bất cập trong quá trình áp dụng và thi hành trên thực tiễn, đặc biệt là các quy định về thời hạn và hiệu lực của QBM. Bài viết tập trung phân tích, đánh giá các quy định của BLDS năm 2015 về thời hạn và hiệu lực của QBM, qua đó chỉ ra những bất cập, vướng mắc và kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định về thời hạn và hiệu lực của QBM.

Từ khóa: Vật quyền; quyền bề mặt; thời hạn quyền bề mặt; hiệu lực quyền bề mặt; Bộ luật Dân sự năm 2015

Ngày nhận bài: 29/9/2025; Biên tập xong: 18/12/2025; Duyệt đăng: 22/12/2025

PROVISIONS ON THE TERM AND LEGAL EFFECT OF SURFACE RIGHTS UNDER THE 2015 CIVIL CODE AND SOME RECOMMENDATIONS FOR IMPROVEMENT

Abstract: The right of superficies is a legal institution that was first recognized in the 2015 Civil Code of Vietnam. However, the provisions governing the right of superficies have revealed a number of limitations and shortcomings in the course of practical application and enforcement, particularly those concerning its term and legal effect. This article focuses on analyzing and evaluating the provisions of the 2015 Civil Code relating to the term and legal effect of the right of superficies. On that basis, it identifies existing inadequacies and practical difficulties, and proposes recommendations to improve the legal framework governing the term and legal effect of the right of superficies.

Keywords: Real rights; right of superficies; term of the right of superficies; legal effect of the right of superficies; the 2015 Civil Code

Received: Sep 29, 2025; **Editing completed:** Dec 18, 2025; **Accepted for publication:** Dec 22, 2025

Đặt vấn đề

QBM được ghi nhận trong BLDS năm 2015 và là một trong các quyền khác đối với tài sản. Điều này đã góp phần hoàn thiện chế định vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam, đồng thời tạo cơ sở pháp lý cho việc khai thác, sử dụng đất đai một cách linh hoạt và hiệu quả hơn. Khoản 1 Điều 270 BLDS năm 2015 quy định thời hạn của QBM được xác định theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc di chúc, nhưng không được vượt quá thời hạn của quyền sử dụng đất, qua đó thể hiện rõ tính chất phát sinh và phụ thuộc của QBM đối với quyền sử dụng đất. Cách tiếp cận này vừa bảo đảm sự thống nhất trong hệ thống pháp luật đất đai, vừa đặt ra những vấn đề cần tiếp tục luận giải về giới hạn thời gian tồn tại của QBM trong thực tiễn. Về phương diện hiệu lực, QBM với tư cách là một loại vật quyền có hiệu lực đối kháng với mọi chủ thể, không chỉ ràng buộc các bên trong quan hệ xác lập

quyền mà còn ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể khác. Do đó, hiệu lực của QBM cần được xem xét một cách toàn diện trên các phương diện như phạm vi không gian của quyền, thời điểm phát sinh hiệu lực, hiệu lực đối với các chủ thể liên quan. Do đây là một chế định mới, các quy định của BLDS năm 2015 về thời hạn và hiệu lực của QBM vẫn còn bộc lộ nhiều hạn chế trong quá trình áp dụng.

1. Thực trạng các quy định về thời hạn và hiệu lực của quyền bề mặt theo Bộ luật Dân sự năm 2015

1.1. Về thời hạn của quyền bề mặt

Khoản 1 Điều 270 BLDS năm 2015 quy định thời hạn của QBM như sau: “Thời hạn của QBM 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”. Tuy nhiên, do tính

* Email: Anhndpcbank@gmail.com

Thạc sĩ, Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội

chất phát sinh từ quyền sử dụng đất nên pháp luật dân sự quy định QBM không được vượt quá thời hạn của quyền sử dụng đất. Như vậy, trong trường hợp thời hạn QBM do các bên thỏa thuận hoặc được xác lập từ di chúc là theo ý chí của các bên nhưng không được phép vượt quá thời hạn của quyền sử dụng đất. Luật Đất đai năm 2024 có 05 điều tại Mục 1 Chương VIII quy định về thời hạn của quyền sử dụng đất. Nhìn chung, các loại đất khác nhau có quyền sử dụng đất khác nhau, thông thường là 50 năm¹, trừ một số trường hợp đặc biệt như: Đối với các dự án có thời hạn hoạt động trên 50 năm theo quy định của Luật Đầu tư thì thời hạn giao đất, cho thuê đất theo thời hạn của dự án nhưng không quá 70 năm², đối với đất xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thì thời hạn cho thuê không quá 99 năm³,... Thời hạn giao đất, cho thuê đất được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền⁴.

Quy định hiện hành về thời hạn của QBM trong BLDS năm 2015 đã dẫn tới sự tồn tại của nhiều quan điểm khác nhau, cụ thể:

Quan điểm thứ nhất cho rằng QBM cần được giới hạn thời hạn nhằm bảo đảm sự thống nhất trong quản lý đất đai và bảo vệ quyền của chủ sử dụng đất. Với mục đích bảo đảm cho người có QBM được yên tâm trong việc tạo lập tài sản trên đất, ổn định việc sản xuất kinh doanh trên đất mà pháp luật quy định QBM có thời hạn dài⁵. Cụ thể, việc xác lập QBM có thời hạn cho phép Nhà nước chủ động kiểm soát việc khai thác không gian trên, dưới mặt đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, qua đó hạn chế tình trạng sử dụng đất tùy tiện hoặc kéo dài ngoài dự kiến quản lý. Mặt khác, thời hạn của QBM còn là công cụ pháp lý để bảo đảm tính linh hoạt của hệ thống pháp luật đất đai, tạo điều kiện điều chỉnh, thu hồi hoặc tái phân bổ quyền sử

dụng đất khi yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh đặt ra.

Trái lại, quan điểm thứ hai cho rằng QBM với tư cách là một vật quyền độc lập không nhất thiết phải bị ràng buộc bởi yếu tố thời hạn⁶. Theo đó, QBM tồn tại tách biệt tương đối với quyền sử dụng đất, có giá trị tự thân và không phụ thuộc hoàn toàn vào thời hạn của quyền sử dụng đất. Do vậy, việc ấn định một thời hạn cứng có thể làm QBM kém hấp dẫn đối với các chủ thể muốn đầu tư vào công trình có vòng đời dài, hạn chế khả năng phát huy vai trò kinh tế - xã hội của QBM. Từ góc độ lý luận, cách tiếp cận này phản ánh đúng xu hướng phát triển của pháp luật vật quyền hiện đại, trong đó đề cao tính ổn định, bền vững và khả năng lưu thông của quyền tài sản.

Quan điểm thứ ba dung hòa hai cách tiếp cận trên khi cho rằng thời hạn của QBM cần được xác định tùy thuộc vào căn cứ xác lập QBM. Trường hợp QBM được xác lập theo quy định của luật (trong trường hợp chủ thể trao QBM là Nhà nước), thì thời điểm có hiệu lực được xác định theo quy định của pháp luật đất đai, thông thường là thời điểm đăng ký vào sổ địa chính⁷. Trường hợp QBM được xác lập thông qua thỏa thuận, quyền tự do hợp đồng của các bên phải được tôn trọng, bao gồm quyền thỏa thuận về thời hạn không giới hạn, miễn là không trái với pháp luật chuyên ngành. Tuy nhiên, khi QBM được xác lập theo quyết định của cơ quan nhà nước, đặc biệt trong các dự án liên quan đến quy hoạch hoặc đầu tư công, thời hạn phải tuân thủ pháp luật đất đai và các giới hạn do Nhà nước đặt ra. Đối với QBM xác lập theo di chúc, thời hạn được xác định chủ yếu dựa trên ý chí của người lập di chúc, phù hợp với quyền định đoạt tài sản tại Điều 626 BLDS năm 2015. Theo quan điểm này, kỹ thuật lập pháp tại Điều 268 BLDS năm 2015 thể hiện sự nỗ lực dung hòa giữa đặc tính ổn định của vật quyền và tính linh hoạt của cơ chế quản lý đất đai trong bối cảnh pháp luật Việt Nam.

¹ Khoản 2 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013 và điểm b khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai năm 2024.

² Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013 và điểm c khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai năm 2024.

³ Khoản 4 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013 và điểm d khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai năm 2024.

⁴ Khoản 8 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013 khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai năm 2024.

⁵ Lê Đăng Khoa (2019), *QBM theo quy định của BLDS năm 2015 và dự báo một số vướng mắc, bất cập*, <https://fdvn.vn/quyen-be-mat-theo-quy-dinh-cua-blds-nam-2015-va-du-bao-mot-so-vuong-mac-bat-cap/>, truy cập ngày 01/11/2025.

⁶ Séverin Jean (2012), *Jurisprudence La création prétorienne dun droit de jouissance spéciale à durée indéterminée*, <https://www.lexbase.fr/article-juridique/7244813-jurisprudence-la-creation-pretorienne-dun-droit-de-jouissance-speciale-a-duree-indeterminee>, truy cập ngày 05/11/2025.

⁷ Nguyễn Văn Cừ, Nguyễn Thị Huệ (Đồng chủ biên), *Bình luận khoa học BLDS năm 2015 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội, 2017, tr. 446.

Từ những quan điểm nêu trên có thể thấy, tranh luận khoa học về thời hạn của QBM hiện tập trung vào ba vấn đề then chốt: (i) Có nên ấn định một thời hạn tối đa đối với QBM; (ii) Mối quan hệ giữa thời hạn của QBM và thời hạn sử dụng đất của chủ đất; (iii) Cơ chế xử lý công trình sau khi QBM chấm dứt. Điều này cho thấy cách tiếp cận của BLDS năm 2015 vẫn còn để ngỏ và cần có sự hoàn thiện theo hướng xác định rõ mục tiêu lập pháp là: Ưu tiên sự ổn định và dài hạn của quyền tài sản hay ưu tiên quyền kiểm soát đất đai của Nhà nước trong quản lý. Có thể nhận thấy rằng quy định của BLDS năm 2015 về thời hạn của QBM tuy đã bước đầu tạo ra khuôn khổ pháp lý linh hoạt, song vẫn chưa định hình rõ định hướng lập pháp chủ đạo. Việc vừa thừa nhận khả năng xác lập QBM không xác định thời hạn, vừa đặt giới hạn tối đa không vượt quá thời hạn của quyền sử dụng đất đã dẫn đến cách hiểu khác nhau trong thực tiễn áp dụng. Vì vậy, để bảo đảm tính minh bạch và khả thi của chế định QBM, pháp luật cần làm rõ hơn mối quan hệ giữa thời hạn QBM và mục tiêu quản lý đất đai thống nhất của Nhà nước. Đồng thời, cần bổ sung cơ chế pháp lý cụ thể về xử lý tài sản gắn liền với đất khi QBM chấm dứt theo thời hạn, qua đó cân bằng lợi ích giữa chủ thể có QBM, người có quyền sử dụng đất và lợi ích công cộng. Cách tiếp cận này không chỉ góp phần hạn chế tranh chấp mà còn tạo điều kiện để QBM thực sự trở thành một công cụ pháp lý hiệu quả trong việc khai thác giá trị kinh tế của đất đai trong dài hạn.

1.2. Về hiệu lực của quyền bề mặt

Với tính chất là một vật quyền và là một vật quyền hạn chế, QBM có hiệu lực đối kháng với mọi chủ thể và không chỉ ràng buộc các bên trong quan hệ xác lập quyền mà còn đối với bên thứ ba. Do đó, hiệu lực của QBM cần được xem xét một cách toàn diện, việc đánh giá hiệu lực của QBM phải làm rõ phạm vi không gian, thời điểm phát sinh hiệu lực, hiệu lực đối với các chủ thể liên quan và trật tự ưu tiên giữa các quyền cùng tồn tại trên một thửa đất.

1.2.1. Về hiệu lực theo không gian của quyền bề mặt

Theo Luật Đất đai năm 2013, phạm vi khai thác không gian của người sử dụng đất được xác định rất rộng, bao gồm quyền sử dụng khoảng không gian bên trên và dưới lòng đất trong giới hạn của thửa đất, trừ những trường hợp bị hạn chế theo quy định của pháp luật

chuyên ngành. Pháp luật đất đai Việt Nam, vì vậy, ghi nhận quyền sử dụng đất có hiệu lực theo chiều thẳng đứng⁸, bao quát toàn bộ không gian từ mặt đất lên trên và xuống dưới lòng đất, phù hợp với mục đích sử dụng đất được giao⁹. Cách tiếp cận này trở thành nền tảng quan trọng để xây dựng và phát triển chế định QBM trong BLDS năm 2015. Luật Đất đai năm 2024, với tư cách là đạo luật kế thừa tinh thần của Luật Đất đai năm 2013 và đồng thời gọi mở nội dung liên quan đến QBM, bổ sung nhiều quy định về quyền đối với không gian và mặt nước¹⁰. Mặc dù văn bản pháp luật này chưa trực tiếp định danh QBM cũng như chưa quy định rõ ràng về căn cứ xác lập QBM, song có thể nhận diện rằng các quyền năng cấu thành QBM đã được pháp luật đất đai điều chỉnh một cách tương đối đầy đủ. Cụ thể, các quyền đối với mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất và lòng đất được quy định riêng biệt, gắn với những căn cứ xác lập nhất định theo luật định. Cách tiếp cận này cho thấy pháp luật đất đai Việt Nam, dù chưa gọi tên QBM, nhưng trên thực tế đã từng bước thừa nhận và điều chỉnh các nội dung cốt lõi của chế định này. Trên bình diện so sánh, nhiều hệ thống pháp luật trên thế giới cũng ghi nhận phạm vi không gian của QBM theo nghĩa rộng, vượt ra khỏi quan niệm truyền thống trong luật La Mã vốn chỉ tập trung vào bề mặt đất. Điều 269-2 BLDS Nhật Bản quy định khoảng không gian trên cao và dưới ngầm đều có thể là đối tượng của QBM khi quyền này gắn với việc sở hữu hoặc xây dựng công trình trong giới hạn chiều thẳng đứng đã được xác định¹¹. Khi đó, các hạn chế đối với quyền sử dụng đất của chủ đất phải được ghi nhận trong văn bản xác lập QBM nhằm bảo đảm điều kiện thực hiện quyền của chủ thể có QBM.

Hiện nay, vấn đề hiệu lực theo không gian của QBM vẫn tồn tại những hạn chế, bất cập như:

⁸ Phạm Thị Minh Thủy, Phạm Thị Lý, *Kinh nghiệm một số quốc gia trên thế giới về việc quy định và thực hiện QBM trong quản lý đất đai*, [https://tainguyenvamoi.com.vn/kinh-nghiem-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-ve-viec-quy-dinh-va-thuc-hien-qbm-trong-quan-ly-dat-dai-cid11584.html](https://tainguyenvamoi.com.vn/kinh-nghiem-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-ve-viec-quy-dinh-va-thuc-hien-qbm-trong-quan-ly-dat-dai), truy cập ngày 03/11/2025.

⁹ Chu Minh Đức (2022), *Một số vấn đề về cho thuê QBM theo quy định của pháp luật hiện hành*, <https://tapchitoaan.vn/mot-so-van-de-ve-cho-thue-quyen-be-mat-theo-quy-dinh-cua-phap-luat-hien-hanh6132.html>.

¹⁰ Điều 188, Điều 189, Điều 216 Luật Đất đai năm 2024.

¹¹ Kōzō Yamamoto, *Civil Law of Japan - Property*, Tokyo University Press, 2018, tr. 198-199.

Một là, liên quan đến phạm vi chiều thẳng đứng mà QBM có thể tác động, các quan điểm hiện hành không thống nhất về việc QBM nên bao quát toàn bộ khoảng không và lòng đất theo nội hàm của Điều 267 BLDS năm 2015 hay chỉ giới hạn trong một phạm vi nhất định do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định. Một số học giả cho rằng việc ghi nhận phạm vi rộng phù hợp với bản chất của vật quyền và bảo đảm tính ổn định của quyền tài sản. Ngược lại, nhiều ý kiến học thuật cho rằng việc xác định rõ giới hạn về chiều cao và chiều sâu của QBM là yêu cầu tất yếu nhằm bảo đảm an toàn công trình và trật tự xây dựng. Đồng thời, việc đặt ra các giới hạn này góp phần phòng ngừa nguy cơ xung đột giữa việc thực hiện QBM với thẩm quyền quản lý đất đai thống nhất của Nhà nước. Trong bối cảnh pháp luật đất đai Việt Nam vẫn chịu sự quản lý chặt chẽ của các cơ quan nhà nước, cách tiếp cận này còn nhằm tránh tình trạng mở rộng quá mức quyền năng vật quyền, gây khó khăn cho công tác quản lý và thực thi pháp luật.

Hai là, liên quan đến mối quan hệ giữa QBM và các quyền không gian chuyên ngành được điều chỉnh bởi Luật Đất đai, nhiều công trình nghiên cứu đã chỉ ra rằng pháp luật đất đai hiện hành tuy có quy định tương đối chi tiết về quyền đối với đất có mặt nước, quyền xây dựng công trình ngầm, hành lang bảo vệ công trình... nhưng chưa thiết lập được mối liên hệ trực tiếp và nhất quán với chế định QBM trong BLDS. Điều này dẫn đến nguy cơ xuất hiện các “khoảng trống liên thông” trong xác lập, thực hiện và chuyển giao QBM, đặc biệt trong các trường hợp có sự giao thoa giữa quyền dân sự và quyền quản lý hành chính đối với đất đai.

1.2.2. Về hiệu lực của quyền bề mặt đối với các chủ thể

Theo quy định tại Điều 269 BLDS năm 2015, QBM có hiệu lực đối với mọi cá nhân, pháp nhân, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác. Đây là nội dung thể hiện tính tuyệt đối của QBM với tính chất là một vật quyền. Đồng thời, QBM không chỉ phát sinh hiệu lực giữa chủ thể có QBM và chủ thể có quyền sử dụng đất mà còn phát sinh hiệu lực với mọi chủ thể trong xã hội. Tất cả các chủ thể đều có nghĩa vụ tôn trọng QBM đã được xác lập. Một trong những căn cứ quan trọng để QBM phát sinh hiệu lực đối với mọi chủ thể là QBM phải được công khai để các chủ thể biết

và tôn trọng. Tuy nhiên, hiện nay BLDS năm 2015, cũng như các luật chuyên ngành như Luật Đất đai chưa có quy định cụ thể về vấn đề đăng ký QBM. Tại khoản 1 Điều 106 BLDS năm 2015 quy định: “Quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản là bất động sản được đăng ký theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đăng ký tài sản”. Như vậy, QBM khi xác lập phải được đăng ký theo quy định nhưng việc đăng ký được thực hiện theo trình tự, thủ tục nào, đăng ký ở đâu, cơ quan nào có thẩm quyền đăng ký thì lại không có quy định. Do đó, QBM phát sinh hiệu lực đối với mọi chủ thể hiện nay là một vấn đề còn bất cập.

2. Một số kiến nghị hoàn thiện quy định của pháp luật về thời hạn và hiệu lực của quyền bề mặt

Thứ nhất, cần sửa đổi, bổ sung quy định của BLDS năm 2015 về thời hạn và hiệu lực của QBM theo hướng tiếp cận triệt để học thuyết vật quyền. Với mục đích bảo đảm cho người có QBM được yên tâm trong việc tạo lập tài sản trên đất, ổn định việc sản xuất kinh doanh trên đất mà pháp luật quy định QBM có thời hạn dài. Đặc biệt, đây cũng là việc kế thừa và ghi nhận đầy đủ các nguyên tắc của học thuyết vật quyền, trong đó có nguyên tắc vật quyền luật định và vật quyền công khai. Việc kế thừa và ghi nhận nguyên tắc vật quyền luật định sẽ bổ sung các quy định cụ thể về nội dung của QBM, từ đó xác định được chính xác về thời hạn của QBM theo quy định của luật. Đối với nguyên tắc vật quyền công khai sẽ được vận dụng để bổ sung các quy định về trình tự, thủ tục, thẩm quyền đăng ký QBM. Qua đó, thể hiện được đầy đủ cơ sở để QBM phát sinh hiệu lực đối với mọi chủ thể.

Thứ hai, việc hoàn thiện quy định về thời hạn và hiệu lực của QBM cần được đặt trong mối liên hệ chặt chẽ với các luật chuyên ngành có liên quan, trước hết là Luật Đất đai. Mặc dù BLDS năm 2015 đã có các quy định chung về QBM và dẫn chiếu việc áp dụng theo pháp luật chuyên ngành, song đến nay Luật Đất đai vẫn chưa có quy định cụ thể điều chỉnh vấn đề này. Do đó, việc bổ sung các quy định về thời hạn và hiệu lực của QBM trong pháp luật chuyên ngành cần được thực hiện trên cơ sở bảo đảm tính thống nhất với BLDS, không tách rời nền tảng lý luận và pháp lý của BLDS. Theo đó, các quy định của BLDS về QBM phải giữ vai trò là căn cứ pháp lý mang tính nguyên tắc, còn các quy định của pháp luật chuyên

ngành khi điều chỉnh QBM đối với từng loại tài sản cụ thể cần quán triệt và cụ thể hóa các nguyên tắc này, qua đó hình thành một hệ thống pháp luật thống nhất, trong đó BLDS giữ vị trí trung tâm.

Thứ ba, sửa đổi quy định của BLDS năm 2015 về thời hạn và hiệu lực của QBM

Một là, cần sửa đổi, bổ sung Điều 270 BLDS năm 2015 theo hướng làm rõ mục tiêu lập pháp của quy định về thời hạn QBM, qua đó khẳng định QBM là một vật quyền có tính ổn định tương đối, được bảo đảm trong suốt thời hạn tồn tại của quyền nhưng vẫn chịu sự giới hạn cần thiết nhằm bảo đảm yêu cầu quản lý đất đai thống nhất của Nhà nước.

Hai là, pháp luật cần quy định cụ thể hơn mối quan hệ giữa thời hạn QBM và thời hạn quyền sử dụng đất. Theo đó, thời hạn QBM được xác lập trong phạm vi thời hạn quyền sử dụng đất tại thời điểm xác lập quyền; trường hợp quyền sử dụng đất được gia hạn thì việc gia hạn QBM chỉ phát sinh khi có thỏa thuận của các bên, tránh cách hiểu gia hạn đương nhiên gây thiếu an toàn pháp lý.

Ba là, cần phân hóa thời hạn QBM theo căn cứ xác lập quyền. Đối với QBM được xác lập theo thỏa thuận, cần tôn trọng quyền tự do hợp đồng của các bên trong giới hạn không vượt quá thời hạn quyền sử dụng đất, tuy nhiên, phải bảo đảm tính chất vật quyền (tính ổn định) tránh tình trạng tính chất “vật quyền” không còn¹². Đối với QBM được xác lập theo quyết định của cơ quan nhà nước, thời hạn phải gắn với thời hạn dự án, quy hoạch hoặc mục tiêu đầu tư công. Đối với QBM được xác lập theo di chúc, thời hạn cần dựa chủ yếu vào ý chí của người lập di chúc, phù hợp với quyền định đoạt tài sản theo quy định của BLDS năm 2015.

Bốn là, cần bổ sung quy định về hiệu lực theo không gian của QBM theo hướng xác định rõ giới hạn chiều cao và chiều sâu nhằm bảo đảm an toàn công trình, phòng ngừa xung đột với quyền quản lý đất đai của Nhà nước và bảo đảm sự phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.

Kết luận

QBM là một bước tiến quan trọng trong quá trình hoàn thiện chế định vật quyền của pháp luật dân sự Việt Nam, góp phần đa dạng hóa các hình thức khai thác, sử dụng đất đai theo

ơ chế thị trường có sự quản lý của Nhà nước. Tuy nhiên, qua phân tích các quy định của BLDS năm 2015 cho thấy, các vấn đề liên quan đến thời hạn và hiệu lực của QBM vẫn còn tồn tại những khoảng trống pháp lý và cách hiểu chưa thống nhất trong cả lý luận và thực tiễn áp dụng. Việc nghiên cứu, hệ thống hóa các quan điểm khoa học và kinh nghiệm lập pháp nước ngoài cho thấy nhu cầu cấp thiết phải hoàn thiện các quy định hiện hành theo hướng vừa bảo đảm tính ổn định, an toàn pháp lý của quyền tài sản, vừa không làm suy giảm hiệu lực quản lý đất đai thống nhất của Nhà nước. Các kiến nghị được đề xuất trong bài viết nhằm làm rõ mục tiêu lập pháp của chế định QBM, hoàn thiện cơ chế xác định thời hạn, hiệu lực và trật tự ưu tiên giữa các quyền trên cùng một thửa đất. Qua đó, QBM có thể được vận hành như một công cụ pháp lý hiệu quả, góp phần khai thác hợp lý không gian đất đai theo chiều thẳng đứng, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn hiện nay./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Chu Minh Đức (2022), *Một số vấn đề về cho thuê QBM theo quy định của pháp luật hiện hành*, <https://tap-chitoaan.vn/mot-so-van-de-ve-cho-thue-quyen-be-mat-theo-quy-dinh-cua-phap-luat-hien-hanh6132.html>;
2. Kōzō Yamamoto, *Civil Law of Japan - Property*, Tokyo University Press, 2018;
3. Lê Đăng Khoa (2019), *QBM theo quy định của BLDS năm 2015 và dự báo một số vướng mắc, bất cập*, <https://fdvn.vn/quyen-be-mat-theo-quy-dinh-cua-blds-nam-2015-va-du-bao-mot-so-vuong-mac-bat-cap/>, truy cập ngày 01/11/2025;
4. Nguyễn Thị Long, “QBM trong pháp luật dân sự Việt Nam”, *Tạp chí Luật học*, số 1/2018;
5. Peter Sparkes, *European Land Law*, Oxford University Press, 2019;
6. Karl-Heinz Götz, “Heritable Building Rights (Erbbaurecht) in German Law”, *European Property Review*, vol. 11/2014;
7. Nguyễn Văn Cừ, Nguyễn Thị Huệ (Đồng chủ biên), *Bình luận khoa học BLDS năm 2015 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội, 2017;
8. Phạm Thị Minh Thủy, Phạm Thị Lý, *Kinh nghiệm một số quốc gia trên thế giới về việc quy định và thực hiện QBM trong quản lý đất đai*, <https://tainguyenvamoitruong.vn/kinh-nghiem-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-ve-viec-quy-dinh-va-thuc-hien-quyen-be-mat-trong-quan-ly-dat-dai-cid11584.html>, truy cập ngày 03/11/2025;
9. Séverin Jean (2012), *Jurisprudence La création prétorienne dun droit de jouissance spéciale à durée indéterminée*, <https://www.lexbase.fr/article-juridique/7244813-jurisprudence-la-creation-pretorienne-dun-droit-de-jouissance-speciale-a-duree-indeterminee>, truy cập ngày 05/11/2025.

¹² Nguyễn Thị Long, “QBM trong pháp luật dân sự Việt Nam”, *Tạp chí Luật học*, số 1/2018.