

# THỰC HIỆN QUYỀN HƯỞNG DỤNG TRONG MỐI QUAN HỆ VỚI NGƯỜI THỨ BA

ThS NGUYỄN NHẬT THANH<sup>(1)</sup>;  
ThS ĐẶNG LÊ PHƯƠNG UYÊN<sup>(2)</sup>

Khoa Luật Dân sự, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh  
Faculty of Civil Law, Ho Chi Minh City University of Law  
Email: (1) nnthanh@hcmulaw.edu.vn; (2) dlpuyen@hcmulaw.edu.vn

## Tóm tắt

Trong quá trình thực hiện quyền hưởng dụng, không chỉ có sự tham gia của chủ sở hữu tài sản và người hưởng dụng mà trong một số trường hợp còn xuất hiện người thứ ba. Người thứ ba có thể là một bên trong giao dịch liên quan đến quyền hưởng dụng, hoặc không xác lập giao dịch nhưng có quyền/nghĩa vụ ngoài hợp đồng. Việc thực hiện quyền hưởng dụng trong mối quan hệ với người thứ ba, dù trong hay ngoài hợp đồng, hiện chưa được điều chỉnh riêng dẫn đến phải khai thác các quy định tương tự.

**Từ khóa:** quyền hưởng dụng, thực hiện quyền hưởng dụng, chủ sở hữu, người thứ ba, bồi thường  
**Abstract**

The process of exercising usufruct rights involves not only the property owner and the usufructuary, but also, in some cases, a third party. The third party can be a party to a transaction related to usufruct rights, or it can establish a transaction but have non-contractual rights/obligations. Exercising usufruct rights in a relationship with a third party, whether contractual or non-contractual, is currently not separately regulated, leading to the exploitation of similar provisions.

**Keywords:** usufruct rights, exercising usufruct rights, owner, a third party, compensation

**DOI:** <https://doi.org/10.70236/khplvn.514>

**Ngày nhận bài:** 13/6/2025

**Ngày duyệt đăng:** 16/12/2025

## 1. Giao dịch liên quan đến quyền hưởng dụng với người thứ ba

Quyền hưởng dụng cho phép người không phải chủ sở hữu khai thác tài sản để mang lại lợi ích cho mình, không chỉ bằng cách tự mình khai thác tài sản mà còn có thể cho phép người thứ ba thu lợi từ tài sản hưởng dụng, từ đó dẫn đến những giao dịch giữa người hưởng dụng với người thứ ba liên quan đến quyền hưởng dụng. Bên cạnh đó, vì tài sản vẫn thuộc sở hữu của chủ sở hữu, nên chủ sở hữu có những quyền nhất định trên tài sản, như sử dụng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, làm xuất hiện chủ thể thứ ba đối với mối quan hệ hưởng dụng. Giao dịch giữa chủ sở hữu/người hưởng dụng với người thứ ba là một giao dịch riêng biệt, nhưng có liên quan đến quyền hưởng dụng được xác lập trước đó.

### 1.1. Cho phép người khác khai thác, sử dụng, thu hoa lợi, lợi tức từ đối tượng của quyền hưởng dụng

Không chỉ tự mình khai thác và hưởng lợi từ tài sản hưởng dụng, người hưởng dụng còn được tự ý cho phép người khác khai thác, sử dụng, thu hoa lợi, lợi tức từ đối tượng của quyền hưởng dụng. Giao dịch với người thứ ba có thể được thực hiện thông qua “ủy quyền” của chủ thể có quyền hưởng dụng và người khác. Vấn đề đặt ra là việc “cho phép” này có thể thông qua “cho thuê”, “cho mượn”, “mua, bán” (chuyển nhượng) hoặc dùng quyền hưởng dụng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự không, bởi nếu hiểu như trên thì quy định tại khoản 3 Điều 261 BLDS năm 2015 về “cho thuê quyền hưởng dụng đối với tài sản” là không cần thiết và bị trùng lặp với quy định này.<sup>1</sup> Chúng tôi cho rằng, cần hiểu “cho phép” theo hướng người thứ ba được sử dụng

<sup>1</sup> Nguyễn Thanh Phúc, “Quyền của chủ thể có quyền hưởng dụng theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015”, *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, số 6, 2020, tr. 33.

tài sản hưởng dụng như một công cụ, phương tiện lao động, từ đó hưởng một số lợi ích nhất định từ tài sản, còn người hưởng dụng vẫn đang kiểm soát tài sản, nắm giữ, chi phối tài sản một cách trực tiếp hoặc gián tiếp. Đối tượng của giao dịch lúc này không phải là tài sản hưởng dụng mà là một công việc thực hiện trên tài sản hưởng dụng đó.

Người thứ ba có thể chỉ khai thác, sử dụng tài sản hoặc chỉ thu hoa lợi, lợi tức từ tài sản hoặc cả khai thác và thu hoa lợi, lợi tức, phụ thuộc vào thỏa thuận giữa người này với người có quyền hưởng dụng. Nhưng quyền của người thứ ba chỉ trong thời hạn và phạm vi hưởng dụng, đặc biệt là không trái với nghĩa vụ luật định của người hưởng dụng cũng như thỏa thuận ban đầu giữa chủ sở hữu tài sản và người hưởng dụng.

Về khai thác, sử dụng tài sản, người thứ ba phải đảm bảo khai thác tài sản phù hợp với công dụng, mục đích sử dụng của tài sản. Một tài sản có thể có rất nhiều công dụng nên trước hết giữa chủ sở hữu và người hưởng dụng phải có thỏa thuận để xác định mục đích sử dụng tài sản, nếu không có thỏa thuận thì sử dụng theo công dụng chính của tài sản.<sup>2</sup>

Về hưởng hoa lợi, lợi tức, được áp dụng tương tự các nội dung trong quyền hưởng hoa lợi, lợi tức của người hưởng dụng theo Điều 264 BLDS năm 2015. Cụ thể, người thứ ba có quyền sở hữu đối với hoa lợi, lợi tức thu được từ tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng chừng nào thời hạn thỏa thuận với người hưởng dụng vẫn còn. Khi người hưởng dụng thu hồi việc cho phép thu hoa lợi, lợi tức mà chưa đến kỳ hạn thu hoa lợi, lợi tức thì cần xác định người thứ ba có đầu tư thời gian, công sức hoặc tiền bạc hay không (có được cho phép khai thác tài sản cùng với việc thu hoa lợi, lợi tức hay không, hay chỉ đơn thuần được thu hoa lợi, lợi tức khi đến kỳ hạn). Nếu người thứ ba đã đầu tư vào tài sản hưởng dụng thì cần cho người này hưởng giá trị hoa lợi, lợi tức tương ứng với thời gian đầu tư.

Giao dịch cho phép người khác khai thác, sử dụng, thu hoa lợi, lợi tức từ đối tượng của quyền hưởng dụng chấm dứt theo các trường hợp chấm dứt hợp đồng nói chung quy định tại Điều 422 BLDS năm 2015. Bên cạnh đó, một bên trong giao dịch tham gia với tư cách là người hưởng dụng, nên một khi quyền hưởng dụng chấm dứt, đồng nghĩa với người đó không còn quyền cho phép bên còn lại khai thác, hưởng lợi từ tài sản, thì giao dịch với người thứ ba cũng chấm dứt. Người hưởng dụng phải thu hồi tài sản từ người thứ ba để hoàn trả cho chủ sở hữu,<sup>3</sup> nhưng nếu quyền hưởng dụng chấm dứt do người hưởng dụng chết/chấm dứt tồn tại,<sup>4</sup> thì cần yêu cầu người thứ ba đang giữ tài sản hưởng dụng hoàn trả tài sản này cho chủ sở hữu. Điều 266 BLDS năm 2015 không đòi hỏi phải hoàn trả đúng tài sản đã giao nhận khi xác lập quyền hưởng dụng như trường hợp của hợp đồng thuê hay hợp đồng mượn tài sản<sup>5</sup> nên việc hoàn trả tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng hoàn toàn có thể được tiến hành bằng hiện vật bằng cách giao tài sản cùng loại tương đương hay được tiến hành bằng cách thanh toán giá trị của tài sản hưởng dụng.<sup>6</sup>

2 Nguyễn Văn Cừ, Trần Thị Huệ, *Bình luận khoa học Bộ luật dân sự năm 2015 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*, Nxb. Công an nhân dân, 2020, tr. 430.

3 Khoản 5 Điều 262 BLDS năm 2015.

4 Một trong những căn cứ chấm dứt quyền hưởng dụng là thời hạn của quyền hưởng dụng đã hết theo khoản 1 Điều 265 BLDS năm 2015, mà thời hạn của quyền hưởng dụng tối đa chỉ đến hết cuộc đời của người hưởng dụng đầu tiên nếu người hưởng dụng là cá nhân và đến khi pháp nhân chấm dứt tồn tại, quy định tại khoản 1 Điều 260 Bộ luật này.

5 Khoản 1 Điều 482, Điều 498 BLDS năm 2015.

6 Đỗ Văn Đại và Nguyễn Nhật Thanh, “Đối tượng của quyền hưởng dụng trong pháp luật Việt Nam”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 23(351), 2017.

### 1.2. Cho thuê quyền hưởng dụng đối với tài sản

Hợp đồng cho thuê quyền hưởng dụng là quy định mới của BLDS năm 2015, và để điều chỉnh loại hợp đồng này, có thể áp dụng tương tự các quy định về giao dịch dân sự, hợp đồng thuê, kết hợp với các yêu cầu trong việc thực hiện quyền hưởng dụng.

Bên cho thuê là người có quyền hưởng dụng, bên thuê có thể là bất kỳ chủ thể nào trong xã hội, nhưng cần có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với hợp đồng thuê quyền hưởng dụng. Tuy đối tượng trong hợp đồng thuê này là quyền hưởng dụng, nhưng quyền hưởng dụng lại được xác lập trên tài sản cụ thể nên cần căn cứ vào tài sản hưởng dụng để xác định các điều kiện có hiệu lực đặc thù (nếu có). Như trường hợp tài sản bị giới hạn về chủ thể có quyền (nhà ở, quyền sử dụng đất...) thì người hưởng dụng phải không bị pháp luật hạn chế khả năng sử dụng đối với loại tài sản được chuyển giao.<sup>7</sup> Do đó, bên thuê quyền hưởng dụng cũng phải đáp ứng các điều kiện như đối với bên thuê loại tài sản đó theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Tương tự, vấn đề hình thức hợp đồng cũng áp dụng như hợp đồng thuê chính tài sản hưởng dụng.

Có ý kiến cho rằng, hành vi “cho thuê quyền hưởng dụng” cũng được coi là “cho phép người khác khai thác, sử dụng, thu hoa lợi, lợi tức...”, điều đó cho thấy nội hàm của khoản 1 Điều 261 đã bao gồm khoản 3 Điều này và việc bỏ quy định tại khoản 3 Điều 261 BLDS năm 2015 là cần thiết.<sup>8</sup> Tuy nhiên, theo chúng tôi có sự khác nhau giữa việc cho phép người khác tác động lên tài sản hưởng dụng và việc cho người khác thuê quyền hưởng dụng. Về đối tượng của hợp đồng, trong trường hợp đầu tiên là công việc thực hiện trên tài sản hưởng dụng, còn trường hợp thứ hai là bản thân quyền hưởng dụng. Phạm vi quyền của người thứ ba cũng có sự khác biệt. Cụ thể, người được chủ thể cho phép khai thác, sử dụng tài sản hưởng dụng chỉ được thực hiện những hành vi phù hợp để sử dụng tài sản, hoặc được cho phép thu hoa lợi, lợi tức thì quyền lợi chỉ dừng lại ở việc thu hoa lợi, lợi tức. Trong khi đó, người thuê quyền hưởng dụng sẽ có quyền và nghĩa vụ tương tự người hưởng dụng, chỉ khác là việc chịu trách nhiệm trước chủ sở hữu vẫn là người hưởng dụng (còn người thuê quyền hưởng dụng thì chịu trách nhiệm với người hưởng dụng).

Để thực hiện hợp đồng thuê quyền hưởng dụng, do chưa có quy định điều chỉnh riêng nên cần tham khảo những điều luật tương tự. Điều 472 BLDS năm 2015 về hợp đồng thuê tài sản cho biết bên cho thuê phải giao tài sản cho bên thuê để bên thuê sử dụng trong một thời hạn, còn bên thuê phải trả tiền thuê. Do quyền hưởng dụng được thực hiện trên tài sản, nên cùng với việc chuyển giao quyền hưởng dụng thì một trong những nghĩa vụ của người hưởng dụng là chuyển giao tài sản cho bên thuê. Đồng thời, không giống như việc cho phép khai thác, sử dụng, thu hoa lợi, lợi tức từ đối tượng của quyền hưởng dụng có thể là có đền bù hoặc không có đền bù, giao dịch cho thuê quyền hưởng dụng luôn là một hợp đồng song vụ có đền bù và việc thực hiện hợp đồng thuê quyền hưởng dụng tuân thủ quy định tại Điều 410 BLDS năm 2015. Các quyền lợi của bên thuê đối với tài sản hưởng dụng bị hạn chế bởi thỏa thuận với người hưởng dụng và không được vượt quá phạm vi và thời hạn hưởng dụng.

7 Nguyễn Nhật Thanh (chủ nhiệm đề tài), *Giao dịch xác lập quyền hưởng dụng theo pháp luật dân sự Việt Nam*, Đề tài Nghiên cứu khoa học cấp trường, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh, 2023, tr. 59.

8 Nguyễn Thanh Phúc, *tlđđ*, tr. 35.

Mặc dù liên quan chặt chẽ đến quyền hưởng dụng được xác lập trước đó nhưng hợp đồng cho thuê quyền hưởng dụng vẫn là một hợp đồng riêng biệt: bên cho thuê có nghĩa vụ bảo đảm quyền sử dụng cho bên thuê, còn bên thuê chịu trách nhiệm về tình trạng tài sản với bên cho thuê - người hưởng dụng - chứ không phải với chủ sở hữu tài sản. Như vậy, nếu người thuê quyền hưởng dụng mà lạm dụng và gây thiệt hại cho tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng thì người hưởng dụng phải chịu trách nhiệm trước chủ sở hữu tài sản. Quan điểm này được khẳng định rõ trong pháp luật bang Louisiana (Mỹ), theo Điều 567 BLDS, “người hưởng dụng cho thuê quyền hưởng dụng phải chịu trách nhiệm trước hủ chủ (*naked owner*) về hành vi lạm quyền của người giao kết hợp đồng thuê với mình”.

Các vấn đề chấm dứt hợp đồng thuê quyền hưởng dụng có thể áp dụng tương tự quy định về hợp đồng thuê nói chung, đồng thời tùy thuộc tài sản hưởng dụng mà tuân thủ thêm các điều luật chuyên ngành, nhưng có xem xét đến mối quan hệ với các quy định của quyền hưởng dụng.

### 1.3. *Giao dịch bảo đảm liên quan đến quyền hưởng dụng*

Khi quyền hưởng dụng được xác lập trên tài sản thì người hưởng dụng được quyền sở hữu đối với các hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản trong thời gian hưởng dụng. Tuy nhiên, trong tương lai khi quyền hưởng dụng chấm dứt thì toàn bộ hoa lợi, lợi tức phát sinh sau đó sẽ thuộc về chủ sở hữu. Do đó, khi xác lập các giao dịch bảo đảm liên quan đến tài sản đang có quyền hưởng dụng thì cả chủ sở hữu và người hưởng dụng đều có khả năng đem những “lợi ích” mà mình có được từ tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Cụ thể, người hưởng dụng có thể mang những hoa lợi, lợi tức từ tài sản hưởng dụng hoặc giá trị của chúng để bảo đảm nghĩa vụ được thực hiện, trong khi đó chủ sở hữu có thể mang quyền định đoạt và những “lợi ích” phát sinh trong tương lai sau khi quyền hưởng dụng chấm dứt để bảo đảm nghĩa vụ được thực hiện. Ở bang Louisiana (Mỹ) thì Đạo luật 881 ngày 2/7/2010 đã sửa đổi nhiều nội dung liên quan đến quyền hưởng dụng trong BLDS trong đó có việc mở rộng cho quyền của người hưởng dụng “không chỉ quyền chuyển nhượng, mà còn cả quyền cho thuê và thế chấp”.<sup>9</sup>

Xuất phát từ quan điểm xem người hưởng dụng là chủ sở hữu hạn chế đối với quyền hưởng dụng, BLDS Pháp cho phép người hưởng dụng cho thuê, chuyển giao có đền bù hoặc không có đền bù quyền hưởng dụng,<sup>10</sup> thế chấp quyền hưởng dụng...<sup>11</sup> Nói cách khác là theo pháp luật Pháp, người hưởng dụng có quyền đối với quyền hưởng dụng tương tự như chủ sở hữu trừ quyền để lại thừa kế quyền hưởng dụng bởi quyền này chấm dứt khi người hưởng dụng đầu tiên chết. Mục đích của việc thừa nhận phạm vi rộng quyền của người hưởng dụng là xuất phát từ quan điểm tập trung vào mục đích sử dụng của đối tượng quyền hưởng dụng của pháp luật Pháp.<sup>12</sup>

9 Adam N. Mataras, “The usufruct revisions: The power to dispose of nonconsumables now expressly includes alienation, lease, and encumbrance; Has the Louisiana legislature fundamentally altered the nature of usufruct?”, *Tulane Law Review*, Vol. 86(3), 2012, tr. 794.

10 Điều 595 BLDS Pháp: “Người hưởng dụng có thể tự mình hưởng, hoặc cho người khác thuê, thậm chí có thể bán hoặc chuyển giao không có đền bù quyền của mình...”.

11 Điều 2397 BLDS Pháp: “Chỉ những tài sản sau mới có thể được dùng để thế chấp:

1. Bất động sản được phép giao dịch và những vật phụ của bất động sản được coi như bất động sản;

2. Quyền hưởng hoa lợi, lợi tức đối với những bất động sản và vật phụ nói trên trong thời gian có quyền hưởng hoa lợi, lợi tức. Phần tài sản tăng thêm của bất động sản thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp”.

12 Bùi Thị Thanh Hằng, “Quyền hưởng dụng trong Bộ luật Dân sự năm 2015”, Hội thảo “*Quy định của Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015 về một số quyền khác đối với tài sản - yêu cầu đặt ra đối với việc triển khai thi hành và hoàn thiện hệ thống pháp luật*”, ngày 2/11/2017 của Bộ Tư pháp, 2017, tr. 32.

Trường hợp người hưởng dụng sử dụng hoa lợi, lợi tức từ tài sản hưởng dụng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đã được ghi nhận tại khoản 2 Điều 11 của Nghị định 21/2021/NĐ-CP Quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, theo đó: “Hoa lợi, lợi tức hoặc tài sản khác có được từ việc khai thác, sử dụng tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”. Điều 295 BLDS năm 2015 về tài sản bảo đảm cho thấy luật không cấm dùng tài sản hưởng dụng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, miễn sao tài sản đó thuộc sở hữu của bên bảo đảm (trừ trường hợp cầm giữ tài sản) và đáp ứng các điều kiện về tính xác định cũng như giá trị của tài sản. Do đó, người hưởng dụng không thể là bên dùng tài sản hưởng dụng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ vì không phải chủ sở hữu tài sản, mà chỉ chủ sở hữu có quyền này. Ngược lại, chủ sở hữu tài sản không thể sử dụng hoa lợi, lợi tức phát sinh trong thời hạn hưởng dụng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, vì theo Điều 264 BLDS năm 2015 thì các hoa lợi, lợi tức này thuộc sở hữu của người hưởng dụng.

Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm nhìn chung không khác biệt nhiều so với trường hợp chung, nhất là khi thời điểm xử lý hoa lợi, lợi tức còn trong thời hạn hưởng dụng, vì người hưởng dụng là chủ sở hữu đầy đủ đối với hoa lợi, lợi tức. Nếu hoa lợi, lợi tức được dùng để bảo đảm bị chuyển hóa thành tài sản khác như trường hợp người hưởng dụng chỉ được hưởng giá trị theo quy định tại Điều 264 BLDS năm 2015 thì bên nhận bảo đảm sẽ xử lý tài sản chuyển hóa từ hoa lợi, lợi tức. Bởi vì lúc này chính bên bảo đảm cũng không có quyền sở hữu toàn bộ hiện vật mà chỉ được hưởng giá trị của hoa lợi, lợi tức thu được tương ứng với thời gian người đó được quyền hưởng dụng. Việc bên bảo đảm sử dụng hoa lợi, lợi tức chưa hình thành để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ không mâu thuẫn với điều kiện tài sản phải thuộc sở hữu của bên bảo đảm.

Trường hợp chủ sở hữu bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản đang do người khác hưởng dụng thì một trong những nghĩa vụ của chủ sở hữu là “không được cản trở, thực hiện hành vi khác gây khó khăn hoặc xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của người hưởng dụng”, quy định tại khoản 3 Điều 263 BLDS năm 2015. Có những biện pháp bảo đảm đòi hỏi giao tài sản bảo đảm cho bên nhận bảo đảm, như cầm cố, đặt cọc... và điều này sẽ gây khó khăn, thậm chí là cản trở người hưởng dụng thực hiện quyền của mình. Vì vậy, chỉ nên công nhận cho chủ sở hữu quyền thế chấp tài sản hưởng dụng, biện pháp bảo đảm không yêu cầu giao tài sản cho bên nhận bảo đảm. Trong khi một số biện pháp bảo đảm cho phép trừ trực tiếp tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ, thì việc thế chấp cần có phương thức xử lý tài sản thích hợp. Lúc này sẽ dẫn đến xung đột lợi ích giữa người hưởng dụng và người nhận bảo đảm – những chủ thể đều có quyền đối với tài sản.

Chúng tôi cho rằng cần ưu tiên bảo vệ quyền của người hưởng dụng khi xảy ra xung đột lợi ích với người nhận bảo đảm. Bởi lẽ, tài sản được gọi là đối tượng của quyền hưởng dụng khi quyền hưởng dụng đã được xác lập, mà theo Điều 259 BLDS năm 2015 thì “quyền hưởng dụng đã được xác lập có hiệu lực đối với mọi cá nhân, pháp nhân, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác”, nghĩa là hiệu lực đối kháng của quyền hưởng dụng xuất hiện đồng thời với quyền hưởng dụng, trừ ngoại lệ của luật. Từ đó cho thấy, trong mọi tình huống người thứ ba nhận tài sản bảo đảm là đối tượng của quyền hưởng dụng thì quyền hưởng dụng đã phát sinh hiệu lực đối

kháng với người này và việc người này vẫn tham gia giao dịch bảo đảm đồng nghĩa với việc chấp nhận chịu rủi ro. Cụ thể, khi xử lý tài sản hưởng dụng mà quyền hưởng dụng chưa chấm dứt thì bên nhận bảo đảm chỉ có “hu quyền” đối với tài sản, còn “thực quyền” vẫn do người hưởng dụng nắm giữ. Lý do là ngay cả chủ sở hữu khi đã xác lập quyền hưởng dụng cho người khác thì cũng không còn đầy đủ các quyền năng chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản nữa bởi một phần quyền của chủ sở hữu đã chuyển qua cho người có quyền hưởng dụng các hoa lợi, lợi tức thu được từ tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng.<sup>13</sup>

## **2. Thực hiện quyền hưởng dụng trong mối quan hệ với người thứ ba ngoài hợp đồng**

Điều 259 BLDS năm 2015 quy định: “Quyền hưởng dụng đã được xác lập có hiệu lực đối với mọi cá nhân, pháp nhân, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác”. Tuy nhiên, quyền sở hữu của chủ sở hữu cũng có hiệu lực đối với mọi cá nhân, pháp nhân. Điều này dẫn đến việc khi thực hiện quyền hưởng dụng mà phát sinh trách nhiệm pháp lý với người thứ ba liên quan đến tài sản hưởng dụng thì cần làm rõ mối quan hệ pháp lý này sẽ phát sinh với chủ sở hữu hay người hưởng dụng. Nội dung này tập trung vào ba vấn đề chính: (i) Trách nhiệm bồi thường khi tài sản hưởng dụng gây thiệt hại; (ii) Trách nhiệm của người thứ ba gây thiệt hại cho tài sản hưởng dụng; và (iii) Nghĩa vụ tài chính đối với tài sản hưởng dụng.

### **2.1. Trách nhiệm bồi thường khi tài sản hưởng dụng gây thiệt hại**

Pháp luật dân sự hiện hành của Việt Nam đã có quy định về trách nhiệm bồi thường thiệt hại do tài sản gây ra. Khoản 3 Điều 584 BLDS năm 2015 quy định nguyên tắc chung “trường hợp tài sản gây thiệt hại thì chủ sở hữu, người chiếm hữu tài sản phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại...”. Theo đó, trong trường hợp tài sản gây thiệt hại thì trách nhiệm bồi thường sẽ thuộc về chủ sở hữu hoặc người chiếm hữu. Vì 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 nên trong thời gian hưởng dụng thì người hưởng dụng là người chiếm hữu đối với tài sản. Do đó, một trong những vấn đề pháp lý được đặt ra là trong trường hợp tài sản hưởng dụng gây thiệt hại cho người thứ ba trong thời gian hưởng dụng thì trách nhiệm đối với người bị thiệt hại thuộc về người hưởng dụng (với tư cách là người đang chiếm hữu tài sản) hay chủ sở hữu.

Đối với các quy định bồi thường thiệt hại do tài sản gây ra trong trường hợp cụ thể thì BLDS năm 2015 quy định về 4 trường hợp: (i) Bồi thường thiệt hại do nguồn nguy hiểm cao độ gây ra (Điều 601); (ii) Bồi thường thiệt hại do súc vật gây ra (Điều 603); (iii) Bồi thường thiệt hại do cây cối gây ra (Điều 604); và (iv) Bồi thường thiệt hại do nhà cửa, công trình xây dựng khác gây ra (Điều 605).

Những quy định bồi thường thiệt hại do tài sản là nguồn nguy hiểm cao độ và do súc vật gây ra là có những điểm tương đồng trong xác định người có trách nhiệm bồi thường khi tài sản gây thiệt hại là chủ sở hữu, tuy nhiên nếu chủ sở hữu đã giao tài sản cho người khác chiếm hữu thì người này phải bồi thường khi tài sản gây thiệt hại. Khoản 2 Điều 601 BLDS năm 2015 quy định: “...nếu chủ sở hữu đã giao cho người khác chiếm hữu, sử dụng thì người này phải bồi thường, trừ trường hợp có

13 Đoàn Thị Phương Diệp, Nguyễn Thị Quý Vy, “Mối quan hệ giữa quyền hưởng dụng và quyền sở hữu tài sản dưới góc nhìn so sánh”, *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, số 20(420), 2020.

thỏa thuận khác”, và khoản 1 Điều 603 BLDS năm 2015 quy định “...người chiếm hữu, sử dụng súc vật phải bồi thường thiệt hại trong thời gian chiếm hữu, sử dụng súc vật”. Như vậy, trong trường hợp tài sản gây thiệt hại là nguồn nguy hiểm cao độ hoặc súc vật thì người chiếm hữu tài sản là người hưởng dụng có trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Tuy nhiên, trong quy định bồi thường thiệt hại do tài sản là cây cối, nhà cửa, công trình xây dựng khác gây ra thì Điều 604, 605 lại không phân định rõ trường hợp trách nhiệm của chủ sở hữu hay người chiếm hữu. Cụ thể, Điều 604 và 605 BLDS năm 2015 quy định “chủ sở hữu, người chiếm hữu, người được giao quản lý phải bồi thường thiệt hại do cây cối gây ra” và “chủ sở hữu, người chiếm hữu, người được giao quản lý, sử dụng nhà cửa, công trình xây dựng khác phải bồi thường thiệt hại do nhà cửa, công trình xây dựng khác đó gây thiệt hại cho người khác”. Ngoài bốn loại tài sản được quy định tại Điều 601, 603, 604, 605 BLDS năm 2015 nêu trên thì trường hợp các tài sản khác gây thiệt hại sẽ áp dụng quy định chung tại khoản 3 Điều 584 BLDS năm 2015, theo đó “trường hợp tài sản gây thiệt hại thì chủ sở hữu, người chiếm hữu tài sản phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại...” Có thể thấy các trường hợp này không có sự ưu tiên trách nhiệm giữa chủ sở hữu và người chiếm hữu. Do đó, khó có thể ấn định trong trường hợp các loại tài sản này gây ra thiệt hại thì chủ sở hữu hay người chiếm hữu sẽ phải chịu trách nhiệm bồi thường. Có tác giả cho rằng trường hợp này “nên cho phép người bị thiệt hại được lựa chọn chủ sở hữu hay người chiếm hữu bồi thường thiệt hại và, sau khi bồi thường thiệt hại, chúng ta cần bàn thêm về việc ai là người chịu trách nhiệm cuối cùng (để người kia được yêu cầu hoàn trả)”.<sup>14</sup>

Pháp luật của Pháp theo hướng xác định người nào “giữ” tài sản thì người đó chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do tài sản gây ra và, trong trường hợp có quyền hưởng dụng, “việc tạo lập quyền hưởng dụng dẫn đến chuyển giao việc giữ tài sản” nên người có quyền hưởng dụng là người có đủ các quyền năng của người giữ tài sản.<sup>15</sup> Ở đây, “trong mối quan hệ với người thứ ba, người có quyền hưởng dụng chịu trách nhiệm bồi thường đối với thiệt hại do tài sản gây ra với tư cách là người giữ tài sản”.<sup>16</sup> Như vậy, khi tài sản gây ra thiệt hại, người có quyền hưởng dụng là người chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại vì “người có quyền hưởng dụng kiểm soát thực thụ đối tượng của quyền hưởng dụng”.<sup>17</sup>

Chúng tôi cho rằng, bản thân người đang chiếm hữu đối với tài sản là chủ thể có quyền và nghĩa vụ đối với việc quản lý đối với tài sản nên trường hợp tài sản gây thiệt hại thì chủ thể chịu trách nhiệm bồi thường phải là người chiếm hữu tài sản. Đối với tài sản đang trong thời gian hưởng dụng thì người hưởng dụng có nghĩa vụ “giữ gìn, bảo quản tài sản như tài sản của mình” nên nếu tài sản gây ra thiệt hại thì người hưởng dụng phải có trách nhiệm bồi thường. Nếu xác định chủ sở hữu chịu trách nhiệm do tài sản gây ra trong khi bản thân chủ sở hữu không nắm giữ, quản lý tài sản trong thời gian hưởng dụng, theo chúng tôi, là không phù hợp.

14 Đỗ Văn Đại, “Quyền hưởng dụng nhìn từ pháp luật về bồi thường thiệt hại”, Hội thảo khoa học: Quy định về tài sản trong Bộ luật Dân sự 2015 và ảnh hưởng của nó đến các quy định khác của pháp luật Việt Nam của trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh, 2017, tr. 64.

15 G. Viney và P. Jourdan, *Les conditions de la responsabilité*, Nxb. LGDJ, 2006, phần số 688.

16 Chr. Atias, *Droit civil-Les biens*, Nxb. LexisNexis, 2014, phần số 235.

17 E. Mackaay và S. Rousseau, *Analyse économique du droit*, Nxb. Dalloz và Thémis, 2008, phần số 862.

## 2.2. Trách nhiệm của người thứ ba gây thiệt hại cho tài sản hưởng dụng

Điều 170 BLDS năm 2015 quy định cho phép chủ sở hữu hoặc chủ thể có quyền khác đối với tài sản (trong đó có người hưởng dụng) được quyền yêu cầu người có hành vi xâm phạm đến quyền phải bồi thường, theo đó điều luật quy định “Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu người có hành vi xâm phạm quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản bồi thường thiệt hại”. Tất nhiên, người gây thiệt hại chỉ phải bồi thường đối với các thiệt hại thực tế mà hành vi vi phạm của họ gây ra đối với tài sản hưởng dụng, và đối với một loại thiệt hại thì người gây thiệt hại chỉ phải bồi thường một lần cho chủ thể bị thiệt hại.

Tuy nhiên, trên tài sản hưởng dụng thì có đến hai chủ thể bị ảnh hưởng khi tài sản bị xâm phạm là người hưởng dụng với tư cách là người được thụ hưởng lợi ích gắn liền với tài sản và chủ sở hữu với tư cách là người có quyền bị hạn chế đối với tài sản. Cả chủ sở hữu và người hưởng dụng đều có những quyền lợi và trách nhiệm đối với tài sản nên việc phân định rõ ràng về quyền được bồi thường khi tài sản bị xâm phạm sẽ giúp hạn chế các tranh chấp liên quan đến thực hiện quyền hưởng dụng và giúp quyền hưởng dụng có thể phát triển hơn. Căn cứ vào các thiệt hại do tài sản bị xâm phạm tại Điều 589 BLDS năm 2015, có thể xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại của người thứ ba khi xâm phạm tài sản cho chủ sở hữu hay người hưởng dụng. Cụ thể:

*Thứ nhất*, đối với tài sản bị mất, bị hủy hoại hoặc bị hư hỏng, chỉ có thể thay thế tài sản bị mất, bị hủy hoại hoặc bị hư hỏng bằng tài sản khác là tiền hay tài sản tương đương. Tất nhiên, nếu việc bồi thường bằng cách thay thế một tài sản khác tương đương thì việc xử lý cho phép người hưởng dụng được tiếp tục hưởng dụng đối với tài sản thay thế và hoàn trả lại tài sản này cho chủ sở hữu khi hết thời hạn hưởng dụng là công bằng và phù hợp. Tuy nhiên, trên thực tế việc bồi thường bằng tài sản tương đương là có thể xảy ra nhưng là rất hiếm<sup>18</sup> và việc bồi thường bằng tiền tương đương với giá trị tài sản là phổ biến hơn. Nhưng vấn đề đặt ra là người gây thiệt hại sẽ bồi thường cho chủ sở hữu hay người hưởng dụng tài sản? Bõ lẽ, người hưởng dụng đang có quyền hưởng những lợi ích từ tài sản, còn chủ sở hữu sẽ không thể có được tài sản sau khi hết thời hạn hưởng dụng (theo Điều 242 BLDS năm 2015, “khi tài sản được tiêu dùng hoặc bị tiêu hủy thì quyền sở hữu đối với tài sản đó chấm dứt”) nên cả hai chủ thể đều bị ảnh hưởng khi tài sản hưởng dụng không còn. Do đó, trong lúc BLDS năm 2015 không có quy định rõ thì việc bồi thường nên áp dụng theo nguyên tắc công bằng là cả hai được bồi thường theo giá trị các quyền mà họ có đối với tài sản.

Án lệ Pháp đã gặp phải tình huống như nêu trên, cụ thể chúng ta nghiên cứu vụ án sau: Thành phố Libourne xâm phạm tới một bất động sản dẫn đến phải phá bỏ tài sản này. Thực tế, trên cơ sở một giao dịch dân sự (tặng cho và phân chia tài sản do người cha tiến hành), tài sản này có quyền hưởng dụng thuộc về người cha (ông Henri Magne) và quyền sở hữu thuộc về những người con (Raymond, Pierre và Beaufort Magne). Về vấn đề bồi thường thiệt hại, Tham chính viện (Tòa tối cao trong lĩnh vực hành chính) Pháp đã xác định mức thiệt hại tương đương với giá trị căn nhà là 400.000F và theo hướng chủ sở hữu chỉ được bồi thường mức tiền trên sau khi trừ đi 10% tương đương với giá trị của quyền hưởng dụng thuộc về người cha.<sup>19</sup>

18 Đỗ Văn Đại, *Luật bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng - Bản án và bình luận bản án*, Nxb. Hồng Đức - Hội luật gia Việt Nam (xuất bản lần thứ ba), 2016, Bản án số 42-44.

19 CE 8/7/1992, req. n° 90581, *Cne de Libourne c/C<sup>s</sup> Magne, Lebon*; D. 1993. Somm. 150, obs. P. Bon et Ph. Terneyre - Dẫn theo Đỗ Văn Đại, *tlđđ*, 2017, tr. 50.

*Thứ hai*, đối với lợi ích gắn liền với việc sử dụng, khai thác tài sản bị mất, bị giảm sút, Điều 257 BLDS năm 2015 quy định “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”. Phần lợi ích này nên được bồi thường cho người hưởng dụng tương ứng với thời gian hưởng dụng còn lại của người hưởng dụng bởi phần thiệt hại này được xác định tương ứng với những lợi ích mà người hưởng dụng đáng được hưởng đối với tài sản trong thời hạn hưởng dụng

*Thứ ba*, về chi phí hợp lý để sửa chữa, khắc phục thiệt hại với tài sản, đây là “trường hợp tài sản bị xâm hại vẫn còn nhưng bị mất hoặc giảm sút giá trị sử dụng trong tình trạng vẫn có thể khôi phục lại tính năng vốn có của nó thông qua việc sửa chữa”.<sup>20</sup> Khi khôi phục lại tài sản, chúng ta phải bỏ ra chi phí và, trong trường hợp này, là “chi phí hợp lý để khắc phục thiệt hại” được bồi thường (khoản 3 Điều 589 BLDS năm 2015). Việc xác định người hưởng dụng hay chủ sở hữu được yêu cầu bồi thường đối với chi phí này cần xem xét nghĩa vụ của chủ sở hữu (khoản 4 Điều 263 BLDS năm 2015) hay người hưởng dụng (khoản 4 Điều 262 BLDS năm 2015) đối với tài sản khi tài sản bị hư hỏng. Nếu là các hư hỏng ảnh hưởng đáng kể đến phần lớn công dụng, giá trị của tài sản thì chủ sở hữu được bồi thường, ngược lại thì người hưởng dụng được bồi thường.

### **2.3. Nghĩa vụ tài chính về tài sản**

Điều 264 BLDS năm 2015 quy định về việc công nhận quyền sở hữu các hoa lợi, lợi tức thu được từ tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng trong thời gian hưởng dụng và cho phép người hưởng dụng được hưởng giá trị thu được từ hoa lợi, lợi tức tương ứng với thời gian người đó được hưởng dụng đến khi quyền hưởng dụng chấm dứt mà chưa đến kỳ hạn thu hoa lợi, lợi tức. Tuy nhiên, điều luật này chưa quy định các khoản thuế, phí phát sinh trong quá trình thu hoa lợi, lợi tức.

Liên quan đến các khoản thuế, phí này, BLDS Cộng hòa liên bang Đức quy định: “Người hưởng dụng phải chịu chi phí liên quan đến tài sản hưởng dụng trong quá trình hưởng dụng. Đồng thời, người này cũng phải chịu chi phí sửa chữa và cải tạo tài sản trong phạm vi chúng là một phần của quá trình bảo dưỡng thông thường. Ngoài ra, người hưởng dụng cũng phải chịu các chi phí công cộng liên tục đối với tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng ngoại trừ các khoản phí bất thường khác”.<sup>21</sup> Tương tự, Điều 485 BLDS bang Louisiana (Mỹ) quy định: “Người hưởng dụng có nghĩa vụ phải trả các khoản phí định kỳ, chẳng hạn như thuế tài sản, có thể được áp dụng, trong thời gian người đó hưởng quyền hưởng dụng.”<sup>22</sup> Như vậy, pháp luật dân sự của Cộng hòa liên bang Đức hay bang Louisiana (Mỹ) quy định rõ trách nhiệm của người hưởng dụng phải chịu chi trả các khoản thuế, phí liên quan, chứ không phải trách nhiệm của chủ sở hữu tài sản.

Ở Pháp thì các nghĩa vụ tài chính này lại có tách biệt giữa chủ sở hữu và người hưởng dụng. Theo đó, Điều 609 BLDS Pháp quy định: “Đối với các khoản nghĩa vụ tài chính đánh vào tài sản trong thời gian tồn tại quyền hưởng dụng, thì chủ sở hữu tài sản và người hưởng dụng phải đóng góp theo quy định như sau: (i) Chủ sở hữu phải thanh toán các nghĩa vụ tài chính đối với tài sản, còn người hưởng dụng phải trả cho

20 Học viện Tư pháp, *Giáo trình Luật dân sự*, Nxb. Công an nhân dân, 2007, tr. 457.

21 Điều 1041, Điều 1047 BLDS Cộng hòa liên bang Đức năm 1896.

22 Điều 485 BLDS bang Louisiana (Mỹ).

chủ sở hữu tiền lãi của số tiền thanh toán nghĩa vụ tài chính đó; (ii) Nếu người hưởng dụng ứng trước tiền nộp thì có quyền yêu cầu chủ sở hữu hoàn lại số tiền đó khi quyền hưởng dụng chấm dứt”. Như vậy, ở Pháp thì chủ sở hữu phải thanh toán các khoản thuế, phí liên quan đối với tài sản, còn người hưởng dụng thanh toán tiền lãi phát sinh trên các nghĩa vụ tài chính liên quan đến tài sản cho chủ sở hữu.

Chúng tôi cho rằng khi quyền hưởng dụng được xác lập trên một tài sản thì chủ sở hữu đã mất đi những lợi ích về mặt kinh tế trong việc khai thác đối với tài sản, mà các khoản thuế, phí liên quan đến tài sản thông thường sẽ xuất phát từ việc một chủ thể chi trả cho những lợi ích phát sinh từ tài sản đó, ví dụ như thuế sử dụng đất, thuế bảo vệ môi trường... Do đó, việc chi trả các khoản thuế, phí liên quan đối với tài sản trong thời gian hưởng dụng nên phải do người hưởng dụng chịu trách nhiệm mới phù hợp và công bằng. Điều này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết đối với những trường hợp tài sản phát sinh quyền hưởng dụng nhưng không xác định được chủ sở hữu (chẳng hạn phát sinh theo quy định của luật). Trong trường hợp này, việc xác định người hưởng dụng phải thực hiện các nghĩa vụ thuế, phí liên quan đến tài sản sẽ phù hợp và hạn chế được những thất thoát. ●

#### Tài liệu tham khảo

- [1] D. 1993. Somm. 150, obs. P. Bon et Ph. Terneyre.
- [2] CE 8/7/1992, req. n° 90581, *Cne de Liboume c/C<sup>s</sup> Magne, Lebon*
- [3] Chr. Atias, *Droit civil-Les biens*, Nxb. LexisNexis, 2014
- [4] Nguyễn Văn Cừ, Trần Thị Huệ, *Bình luận khoa học Bộ luật dân sự năm 2015 của Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam*, Nxb. Công an nhân dân, 2020 [trans: Nguyen Van Cu and Tran Thi Hue, *Scientific commentary on the 2015 Civil Code of the Socialist Republic of Vietnam*, People's Police Publishing House, 2020]
- [5] Đoàn Thị Phương Diệp, Nguyễn Thị Quý Vy, “Mối quan hệ giữa quyền hưởng dụng và quyền sở hữu tài sản dưới góc nhìn so sánh”, *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, số 20(420), 2020 [trans: Doan Thi Phuong Diep and Nguyen Thi Quy Vy, “The relationship between usufruct rights and property ownership rights from a comparative perspective”, *Journal of Legislative Studies*, Vol. 420(20), 2020]
- [6] Đỗ Văn Đại, *Luật bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng - Bản án và bình luận bản án*, Nxb. Hồng Đức - Hội luật gia Việt Nam (xuất bản lần thứ ba), 2016 [trans: Do Van Dai, *Law on compensation for non-contractual damages - Judgments and judgment comments*, Hong Duc Publishing House - Vietnam Lawyers Association (third edition), 2016]
- [7] Đỗ Văn Đại, Nguyễn Nhật Thanh, “Đối tượng của quyền hưởng dụng trong pháp luật Việt Nam”, *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, số 23(351), 2017 [trans: Do Van Dai and Nguyen Nhat Thanh, “Subjects of usufruct rights in Vietnamese law”, *Journal of Legislative Studies*, Vol. 351(23), 2017]
- [8] E. Mackaay và S. Rousseau, *Analyse économique du droit*, Nxb. Dalloz và Thémis, 2008
- [9] Adam N. Matasar, “The usufruct revisions: The power to dispose of nonconsumables now expressly includes alienation, lease, and encumbrance; Has the Louisiana legislature fundamentally altered the nature of usufruct?”, *Tulane Law Review*, Vol. 86(3), 2012
- [10] Nguyễn Thanh Phúc, “Quyền của chủ thể có quyền hưởng dụng theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015”, *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, số 6, 2020 [trans: Nguyen Thanh Phuc, “Rights of subjects with usufruct rights according to the provisions of the 2015 Civil Code”, *Journal of State and Law*, No. 6, 2020]
- [11] Nguyễn Nhật Thanh (chủ nhiệm đề tài), *Giao dịch xác lập quyền hưởng dụng theo pháp luật dân sự Việt Nam*, Đề tài Nghiên cứu khoa học cấp trường, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh, 2023 [trans: Nguyen Nhat Thanh, “Transactions to establish usufruct rights according to Vietnamese civil law”, *School-level scientific research project*, Ho Chi Minh City University of Law, 2023]
- [12] G. Viney và P. Jourdan, *Les conditions de la responsabilité*, Nxb. LGDJ, 2006