



VNU Journal of Science: Legal Studies

Journal homepage: <https://js.vnu.edu.vn/LS>



Original Article

Limitations on Ownership Rights: From Traditional Approach to Modern Trends

Do Giang Nam*, Nguyen Bich Thao

VNU University of Law, 144 Xuan Thuy, Cau Giay, Hanoi, Vietnam

Received 17 November 2022

Revised 18 August 2023; Accepted 15 September 2023

Abstract: Theories of limitations on ownership rights are one of the foremost issues of property law. However, there is a lack of systematic and comprehensive studies on theoretical issues regarding the limitations of ownership rights in Vietnam, especially the issue of the social function of property law. This article aims to fill in this gap by systematically identifying and analyzing several prominent theoretical issues in limitations on ownership rights. Specifically, the article focuses on discussing: i) The new ideas of the qualitative duty/ qualitative obligation; ii) The principle of prohibiting the abuse of rights and the law of nuisance; iii) The need for external limitations on the right to exclude to balance the need for protection of other human rights; iv) The need to reform the traditional rule of limitations on ownership rights to meet the millennium goals of sustainable development.

Keywords: Property law, limitations on ownership rights, qualitative obligation, abuse of rights theory, the social function of property law, sustainable development goals.

* Corresponding author.

E-mail address: dogiangnam44@gmail.com

<https://doi.org/10.25073/2588-1167/vnuls.4515>

Nhận diện một số vấn đề lý luận về giới hạn quyền sở hữu: Từ truyền thống đến hiện đại

Đỗ Giang Nam*, Nguyễn Bích Thảo

Trường Đại học Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội, 144 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam

Nhận ngày 17 tháng 11 năm 2022

Chỉnh sửa ngày 18 tháng 8 năm 2023; Chấp nhận đăng ngày 15 tháng 9 năm 2023

Tóm tắt: Giới hạn quyền sở hữu là một trong những vấn đề quan trọng hàng đầu của luật tài sản. Tuy nhiên, những vấn đề lý luận về giới hạn quyền sở hữu chưa thực sự được nghiên cứu một cách có hệ thống và toàn diện ở Việt Nam, đặc biệt là hướng nghiên cứu về vai trò, chức năng xã hội của luật tài sản. Vì vậy, bài viết đặt mục tiêu nhận diện một cách hệ thống và phân tích một số vấn đề lý luận nổi bật về giới hạn quyền sở hữu. Trong đó, bài viết tập trung thảo luận: i) Quan niệm mới về nghĩa vụ có hiệu lực vật quyền; ii) Nguyên tắc cấm lạm dụng quyền và quy tắc về sự phiến nhiễu trong quan hệ láng giềng; iii) Nhu cầu giới hạn bên ngoài đối với quyền loại trừ của chủ sở hữu để cân bằng với nhu cầu bảo vệ các quyền con người khác; iv) Nhu cầu cải cách pháp luật về giới hạn quyền sở hữu để đáp ứng mục tiêu thiên niên kỷ về phát triển bền vững.

Từ khóa: Luật tài sản, giới hạn quyền sở hữu, nghĩa vụ có hiệu lực vật quyền, nguyên tắc cấm lạm dụng quyền, chức năng xã hội của luật tài sản, mục tiêu phát triển bền vững.

Quyền sở hữu được coi là vật quyền thống trị, đầy đủ nhất và mang tính tuyệt đối; nhưng để đảm bảo hài hòa, cân bằng giữa lợi ích tư của chủ sở hữu và lợi ích chung của xã hội, cũng như lợi ích tư của các chủ thể khác, pháp luật các quốc gia trong suốt lịch sử nhân loại đều xác định những giới hạn đối với quyền sở hữu ở các mức độ và phương pháp khác nhau [1]. Mặc dù vậy, những vấn đề lý luận về giới hạn quyền sở hữu này chưa thực sự được nghiên cứu một cách hệ thống và toàn diện ở Việt Nam, đặc biệt là hướng nghiên cứu về vai trò, chức năng xã hội của luật tài sản. Trong khi đó, trên thế giới, hướng nghiên cứu này đang được triển khai mạnh mẽ nhằm cung cấp nền tảng lý thuyết cho việc hoàn thiện hệ thống pháp luật liên quan đến giới hạn quyền sở hữu, đáp ứng yêu cầu cấp bách của việc thực

hiện các mục tiêu phát triển bền vững và thúc đẩy nền kinh tế tuần hoàn ở các quốc gia.

Bài viết này góp phần nhận diện về một số vấn đề lý luận về giới hạn quyền sở hữu, trong đó tập trung thảo luận i) Căn cứ giới hạn quyền sở hữu từ ý chí cá nhân và quan niệm mới trên thế giới về nghĩa vụ có hiệu lực vật quyền, ii) Mục đích giới hạn quyền sở hữu, nội hàm nguyên tắc cấm lạm dụng quyền và quy tắc về sự phiến nhiễu trong quan hệ láng giềng, iii) Nội dung giới hạn bên trong đối với quyền năng sử dụng, định đoạt và tranh luận về nhu cầu giới hạn bên ngoài đối với quyền loại trừ của chủ sở hữu để cân bằng với nhu cầu bảo vệ các quyền con người khác, iv) Các yêu cầu mới, đương đại đang đặt ra đối với cải cách pháp luật về giới hạn quyền sở hữu để đáp ứng mục tiêu thiên niên kỷ về phát triển bền vững.

* Tác giả liên hệ.

Địa chỉ email: dogiangnam44@gmail.com

<https://doi.org/10.25073/2588-1167/vnuls.4515>

1. Khái niệm giới hạn quyền sở hữu

Từ góc độ pháp luật so sánh, dường như có nhận thức chung ở mọi nền tài phán là mặc dù quyền sở hữu có tính tuyệt đối nhưng nó luôn song hành cùng những giới hạn [1]. Phản ánh một quan điểm chiết trung và phù hợp với thực tiễn đương đại, Peter Birk đã nhận định rằng:

“Việc xác lập và hưởng thụ tài sản là một hiện tượng xã hội, có nghĩa là nó phải diễn ra, không phải trong trạng thái cô lập, mà trong bối cảnh mà nhiều người cùng tồn tại trong xã hội nhưng có quyền lợi đối kháng và cạnh tranh nhau. Chính ngôn ngữ của quyền sở hữu đã ngụ ý sự hiện diện của những người khác... và do đó phải đặt ra nhu cầu cân bằng lợi ích giữa các chủ thể” [2].

Trong nhiều Bộ luật Dân sự (BLDS), ý niệm giới hạn quyền sở hữu hiện diện ngay trong định nghĩa về quyền sở hữu. Chẳng hạn, Điều 544 BLDS Pháp ghi nhận:

“Quyền sở hữu là quyền hưởng dụng và định đoạt tài sản một cách toàn diện/tuyệt đối nhất, miễn là không được trái với điều cấm của pháp luật” [3].

Điều 903 BLDS Đức quy định:

“Chủ sở hữu của tài sản có thể, trong chừng mực không trái với pháp luật hoặc quyền của người thứ ba, toàn quyền hành xử với tài sản theo sự lựa chọn của mình và loại trừ những người khác khỏi bất kể một sự can thiệp nào” [4].

Trên bình diện chuẩn mực giá trị chung của nhân loại, quyền sở hữu đã được thừa nhận là một nhân quyền cơ bản. Điều 17 của Tuyên ngôn quốc tế về quyền con người (UDHR) ghi nhận mọi người có quyền sở hữu và không ai có thể tước đoạt tài sản một cách tùy tiện, độc đoán [5]. Tuy nhiên, quyền con người nói chung và quyền sở hữu nói riêng phải đặt trong mối liên hệ với quyền của cá nhân khác và trật tự công, vì vậy, quyền sở hữu luôn tồn tại song hành cùng các giới hạn. Ngay sau khi nhấn mạnh giá trị của quyền sở hữu, Điều 29 của Tuyên ngôn quốc tế về quyền con người cũng khẳng định:

“Trong việc thực thi các quyền và tự do, mọi người chỉ phải chịu những giới hạn do pháp luật quy định, nhằm mục tiêu bảo đảm sự thừa nhận và tôn trọng quyền, và quyền tự do của những

người khác, cũng như nhằm thỏa mãn những đòi hỏi chính đáng về đạo đức, trật tự công cộng và nền an sinh chung trong một xã hội dân chủ” [5].

Tương tự, Nghị định thư số 1 của Công ước về quyền con người của châu Âu bên cạnh việc thừa nhận và bảo hộ quyền sở hữu cũng thừa nhận những trường hợp ngoại lệ cho phép giới hạn quyền sở hữu vì lợi ích công cộng. Mặc dù vậy, Nghị định thư này cũng nhấn mạnh việc giới hạn đó không được tiến hành một cách tùy tiện; ngược lại nhà nước chỉ được phép giới hạn quyền theo các điều kiện được quy định trong luật, đáp ứng các nguyên tắc cơ bản của pháp luật quốc tế [6].

Như vậy, dù với tư cách là vật quyền chính yếu dưới lăng kính của lý thuyết truyền thống về luật tư, hay với tư cách là quyền con người cơ bản dưới lăng kính của lý thuyết hiện đại về hiến pháp, quyền sở hữu không phải tuyệt đối mà luôn có giới hạn. Dựa trên những chuẩn mực phổ quát và bối cảnh lịch sử xã hội đặc thù, mỗi nền tài phán sẽ xây dựng và phát triển hệ thống các quy phạm để thu hẹp phạm vi chủ sở hữu có thể tự do thực hiện quyền sở hữu của mình. Hệ thống quy phạm giới hạn quyền sở hữu thường điều chỉnh các vấn đề pháp lý cơ bản sau đây:

Về mục đích giới hạn quyền sở hữu, hệ thống quy phạm sẽ xác định quyền sở hữu có thể bị giới hạn nhằm hướng tới bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của chủ thể khác hoặc bảo vệ quyền lợi chung của xã hội hoặc cả hai mục đích trên.

Về nội dung giới hạn, hệ thống quy phạm xác định quyền năng nào chủ sở hữu có thể bị giới hạn: đó là quyền sử dụng, quyền định đoạt, hay quyền loại trừ, ngăn cản chủ thể khác tiếp cận tài sản.

Về hình thức pháp lý và nguồn gốc, căn cứ của sự giới hạn, việc giới hạn quyền sở hữu có thể được áp đặt thông qua hệ thống quy phạm thành văn hoặc bất thành văn như án lệ, tập quán. Ngoài ra, ở nghĩa rộng hơn, liệu việc giới hạn có thể được hình thành từ ý chí của chủ thể tư được nhà nước đảm bảo thi hành.

Trong khoa học pháp lý Việt Nam, bên cạnh thuật ngữ “giới hạn quyền”, thuật ngữ “hạn chế quyền” cũng tương đối phổ biến [7]. Điều này

xuất phát từ nguyên nhân thực tế là Hiến pháp năm 2013 đã sử dụng cụm từ “hạn chế quyền” [8] để đặt ra các yêu cầu hiến định đối với hành vi can thiệp vào quyền con người [9]. Chúng tôi quan niệm rằng hai cụm từ “giới hạn quyền” và “hạn chế quyền” không có sự khác biệt lớn về ngữ nghĩa; về nguyên tắc, nó đều diễn tả tình trạng pháp lý rằng quyền của một chủ thể bị “thu hẹp” lại để cân bằng, đảm bảo lợi ích chính đáng khác. Tuy nhiên, có lẽ cụm từ “giới hạn quyền” nên được sử dụng phổ biến hơn bởi lẽ cụm từ “hạn chế quyền” có thể gây cảm giác nhầm tưởng là đây là “hạn chế, nhược điểm” của quyền sở hữu [10]. Trên thực tế, khi thi hành quy định mới của Hiến pháp năm 2013 về bảo vệ quyền con người trong lĩnh vực dân sự thì bản thân BLDS năm 2015 cũng đã sử dụng cụm từ giới hạn việc thực hiện quyền dân sự tại quy định chung ở Điều 10 và thiết kế mục riêng có tiêu đề “Giới hạn quyền sở hữu và quyền khác đối với tài sản” [11].

Tóm lại, có thể định nghĩa giới hạn quyền sở hữu là việc Nhà nước không cho phép các chủ thể thụ hưởng quyền có thể thực hiện quyền đó ở mức độ “tuyệt đối” nhằm cân bằng giữa quyền của chủ sở hữu với quyền tự do của cá nhân khác và lợi ích chính đáng của cộng đồng xã hội. Trên cơ sở ý niệm chung đó, giữa các nền tài phán có thể tồn tại sự khác biệt về mức độ, phạm vi và phương pháp giới hạn quyền sở hữu.

2. Căn cứ phát sinh giới hạn quyền sở hữu

2.1. Giới hạn quyền sở hữu từ ý chí của chủ thể tư

Xét từ góc độ luật tài sản, quyền sở hữu có thể bị giới hạn bởi chính ý chí của chủ thể quyền; từ đó tạo lập một hiệu lực ràng buộc không chỉ đối với chủ sở hữu hiện hành mà cả những chủ sở hữu mới trong tương lai. Trường hợp điển hình là chủ sở hữu một bất động sản X thoả thuận cho phép chủ sở hữu bất động sản liền kề Y được xác lập quyền địa dịch trên bất động sản X, thoả thuận này sẽ mang tính ràng buộc với các chủ sở hữu mới của bất động sản X. Trong trường hợp này, luật tài sản sẽ thừa nhận quyền sở hữu của chủ sở hữu mới đương nhiên bị giới hạn bởi các vật quyền khác mặc dù sự giới hạn này không

xuất phát từ ý chí của họ mà từ ý chí của chủ sở hữu ban đầu [1]. Tương tự, việc giới hạn quyền sở hữu cũng có hiệu lực nếu chủ sở hữu đã tự nguyện thoả thuận trao cho chủ thể khác một trong số những vật quyền hạn chế như quyền hưởng dụng, quyền bề mặt,... để chủ thể khác được tác động, chi phối trực tiếp trên tài sản của mình [1]. Những vật quyền này đều là những chi phần của quyền sở hữu hoàn hảo mà chủ sở hữu nắm giữ. Vì vậy, bằng việc cho phép một chủ thể khác thiết lập vật quyền trên tài sản của mình, chủ sở hữu đương nhiên đã tự giới hạn khả năng tác động một cách tuyệt đối và toàn diện lên tài sản của mình. Quyền sở hữu trong trường hợp này đã bị tối giản hoá thành quyền sở hữu danh nghĩa khi mà chủ sở hữu hiện hành và chủ sở hữu sau này chỉ còn quyền định đoạt tài sản.

Về mặt nguyên tắc, việc quyền sở hữu của các chủ sở hữu sau này bị giới hạn mà không xuất phát từ ý chí của họ có thể được giải thích bởi hai nguyên tắc phổ quát của hệ thống vật quyền: nguyên tắc *numerus clausus* - vật quyền luật định - quy định rằng số lượng vật quyền và nội dung của mỗi vật quyền là xác định trước và nguyên tắc minh bạch hoá vật quyền - vật quyền muốn có hiệu lực đối kháng với người thứ ba (bao gồm chủ sở hữu sau này) thì phải được công khai hoá [1]. Hai nguyên tắc nói trên rõ ràng đã cho phép chủ sở hữu sau này của tài sản biết và buộc phải biết về tình trạng không hoàn hảo của quyền sở hữu mà mình muốn thủ đắc. Vì vậy, nếu chủ sở hữu sau này vẫn muốn xác lập quyền sở hữu đối với tài sản đó, rõ ràng chúng ta có thể suy đoán hợp lý là chủ sở hữu sau đã chấp nhận rằng quyền sở hữu tài sản của mình đã bị giới hạn. Đây có thể coi là nguyên lý cổ điển trong pháp luật tài sản của các quốc gia trên thế giới xây dựng hệ thống luật tài sản của mình trên cơ sở lý thuyết vật quyền lấy quyền sở hữu làm trung tâm [12].

Thách thức mới trong hệ thống pháp luật tài sản hiện đại là liệu một cam kết, thoả thuận của chủ sở hữu ban đầu nhằm tạo lập một nghĩa vụ nào đó mang tính giới hạn quyền sở hữu (ví dụ không sử dụng bất động sản được tặng cho với mục đích thương mại) có thể phát sinh hiệu lực với chủ sở hữu sau này của tài sản hay không?

Hiển nhiên, về nguyên lý cổ điển, đây là các cam kết, thoả thuận mang tính trái quyền và do đó nó chỉ có hiệu lực tương đối ràng buộc các chủ thể đã tham gia xác lập thoả thuận đó. Hay nói cách khác, nếu như các cam kết, thoả thuận đó tạo lập nghĩa vụ mang tính hạn chế quyền sở hữu ngoài phạm vi nội dung các vật quyền đã được thừa nhận thì các cam kết đó không thể ràng buộc các chủ sở hữu sau này của tài sản. Tuy nhiên, với sự phát triển của lý thuyết mới về tài sản, một số nền tài phán như Hà Lan đã bước đầu xây dựng các ngoại lệ cho phép sự ra đời của các nghĩa vụ có hiệu lực đối kháng tuyệt đối với điều kiện các bên cũng phải tiến hành các thủ tục để công khai hoá nghĩa vụ này cho người thứ ba được biết. Cụ thể, Điều 6: 252 BLDS Hà Lan quy định:

“1. Trong hợp đồng có thể quy định rằng nghĩa vụ của một trong các bên phải kiềm chế hay không được làm việc gì liên quan đến một tài sản được đăng ký thuộc về bên đó, sẽ được kê thừa và chuyển giao cho những người thủ đắc quyền sở hữu đối với tài sản đó và cả những người thủ đắc quyền sử dụng tài sản từ chủ sở hữu cũng sẽ bị ràng buộc.

2. Để nghĩa vụ được quy định ở khoản 1 có hiệu lực, các bên phải xác lập một chứng thư có công chứng đối với hợp đồng này và đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai” [13].

Như vậy, nghĩa vụ này không chỉ ràng buộc chính các bên cam kết, mà còn ràng buộc tất cả các chủ sở hữu bất động sản sau này. Đây có thể coi là điểm giao thoa giữa luật tài sản và luật hợp đồng và thể hiện sự phát triển mang tính năng động, sáng tạo của một BLDS trẻ như Hà Lan. Do sự chi phối của nguyên tắc *numerus clausus* (tính giới hạn về số lượng, nội dung của vật quyền) trong luật tài sản châu Âu lục địa, các bên không thể thoả thuận tạo ra những vật quyền mới, nhưng có thể vận dụng luật hợp đồng để thiết lập những nghĩa vụ có hiệu lực đối với bên thứ ba. Các nghĩa vụ có hiệu lực vật quyền đó cũng được đăng ký tại cơ quan đăng ký bất động sản để đảm bảo tính công khai, minh bạch.

Sự ra đời của lý thuyết mới này được cho là nhằm đáp ứng nhu cầu hiện nay về giới hạn quyền sở hữu và thiết lập nghĩa vụ nhất định lên

chủ sở hữu để đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững [14]; tuy nhiên, nó cũng đồng thời vấp phải ý kiến phản đối khi có thể làm suy yếu tính an toàn pháp lý mà hệ thống luật tài sản luôn lấy làm kim chỉ nam.

2.2. Giới hạn quyền sở hữu theo luật định

Giới hạn quyền sở hữu nếu xuất phát từ chính ý chí của chủ sở hữu sẽ dễ tạo ra sự đồng thuận và không tạo ra nhiều thách thức pháp lý. Trên thực tế, sự phức tạp của việc giới hạn quyền sở hữu thường gắn liền với các cơ chế giới hạn quyền sở hữu theo luật định. Đây là những trường hợp pháp luật áp đặt những giới hạn lên việc thực hiện quyền sở hữu của chủ sở hữu bất kể ý chí của anh ta, nhằm đạt được một lợi ích chính đáng mà nhà làm luật muốn hướng tới. Về mục đích của việc giới hạn quyền sở hữu, thông thường hệ thống pháp luật sẽ hướng tới bảo vệ lợi ích công, chẳng hạn như giới hạn quyền sở hữu để đảm bảo trật tự quy hoạch đô thị, bảo vệ môi trường, duy trì trật tự công, hay nhằm thiết lập hệ thống phúc lợi như xây dựng đường sá, trường học,... Tuy nhiên, trong nhiều trường hợp, hệ thống pháp luật cũng áp đặt giới hạn để bảo vệ lợi ích tư của chủ thể khác. Về phạm vi giới hạn, hệ thống pháp luật có thể giới hạn một phần quyền năng của chủ sở hữu như giới hạn quyền sử dụng, giới hạn quyền định đoạt hay giới hạn quyền định đoạt, quyền loại trừ,... trong những trường hợp thật cần thiết, thậm chí trưng mua, trưng thu tài sản của chủ sở hữu. Về hình thức pháp lý của sự giới hạn, hệ thống pháp luật có thể quy định về điều kiện, phạm vi, phương pháp giới hạn quyền sở hữu trong Hiến pháp, các văn bản quy phạm pháp luật.

3. Mục đích giới hạn quyền sở hữu

3.1. Giới hạn quyền sở hữu vì lợi ích tư

Một trong những nguyên lý căn bản của luật tư là quyền của một chủ thể kết thúc khi quyền của một chủ thể khác bắt đầu. Điều đó có nghĩa là mặc dù quyền sở hữu cho phép chủ sở hữu

được quyền sử dụng, khai thác tài sản và đồng thời loại trừ sự tiếp cận của chủ thể khác đối với tài sản, nhưng việc thực hiện quyền sở hữu không được phép lạm dụng nhằm mục đích duy nhất là gây tổn hại quyền của chủ thể tư khác, đồng thời nó cũng cân cân đối với nhu cầu bảo đảm quyền khai thác và sử dụng bình thường tài sản của các chủ sở hữu khác. Về cơ bản, hệ thống luật tư luôn thừa nhận nhu cầu giới hạn quyền sở hữu thông qua hai cơ chế chung là i) nguyên tắc cấm lạm dụng quyền và ii) quy tắc về quan hệ láng giềng.

3.1.1. Nguyên tắc cấm lạm dụng quyền

Về nguyên tắc, có thể hiểu lạm dụng quyền là hành vi mang tính thái quá của chủ thể quyền khi thực hiện quyền của mình với mục đích là thông qua đó xâm phạm quyền và lợi ích chính đáng của người khác [15]. Từ đó có thể hình dung trường hợp điển hình nhất của lạm dụng quyền sở hữu là việc chủ sở hữu thực hiện quyền sở hữu trên tài sản của mình nhưng không phải với mục đích thiết lập lợi ích cho bản thân, trái lại hành xử với mục đích duy nhất là gây thiệt hại cho bên thứ ba (*animus nocendi*) [16]. Án lệ một số quốc gia đã thừa nhận một số hành vi điển hình của lạm dụng quyền sở hữu như chủ sở hữu xây dựng một ống khói giả trên mái nhà của mình để nhằm mục đích chặn ánh sáng của người hàng xóm, hoặc chủ sở hữu xây tháp nước mà không kết nối gì với hệ thống dẫn nước nhằm mục đích gây nguy hiểm cho máy bay khi lên xuống tại một bất động sản lân cận [17]. Trong những trường hợp này, hệ thống pháp luật sẽ giới hạn quyền của chủ sở hữu, không cho phép họ được phép khai thác quyền sở hữu của mình. Vì vậy, chủ sở hữu sẽ phải gánh chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng nếu hành vi lạm dụng quyền của chủ sở hữu đã xâm phạm và gây ra thiệt hại cho lợi ích của chủ thể khác.

Trong một số trường hợp phức tạp hơn, hành vi lạm dụng quyền sở hữu cũng tồn tại nếu chủ sở hữu có thể thực hiện quyền của mình theo những cách khác nhau mang lại cho anh ta cùng một lợi thế, nhưng chủ sở hữu đã lựa chọn cách thực hiện quyền làm tổn hại tối đa tới lợi ích bên thứ ba [16]. Nói cách khác, trong trường

hợp này mức độ lợi ích của việc thực hiện quyền của chủ sở hữu hoàn toàn bất cân xứng so với mức độ thiệt hại thái quá gây ra cho bên thứ ba. Tuy nhiên, trong những trường hợp này cần phải có những phương pháp và bài kiểm tra về cân bằng quyền để xác định một cách chính xác xem thực sự chủ sở hữu đã lạm dụng quyền của mình hay không.

3.1.2. Quy tắc về sự phiền nhiễu trong quan hệ láng giềng

Trong trạng thái luôn phải chung sống trong không gian xã hội nhất định, việc thực hiện quyền sở hữu, nhất là quyền sở hữu đối với bất động sản, luôn bị giới hạn bởi lợi ích của cộng đồng những chủ sở hữu đất lân cận [18]. Một trong những nguyên tắc căn bản chi phối đời sống chung được phản ánh đậm nét trong câu ngạn ngữ “*sic utere tuo ut alieum non laedas*” (tạm dịch là chủ sở hữu phải sử dụng tài sản của mình theo cách không làm tổn hại lợi ích láng giềng). Trên cơ sở ngạn ngữ này, chế định về quy tắc quan hệ láng giềng đã được thiết lập. Quy tắc về quan hệ láng giềng này khác cơ bản so với chế định lạm dụng quyền ở điểm là trong trường hợp lạm dụng quyền, chủ sở hữu phải cố ý gây tổn hại lợi ích của chủ thể khác, trong khi đó quy tắc này sẽ được áp dụng ngay cả khi chủ sở hữu không cố ý gây thiệt hại, nhưng buộc phải kiềm chế, không được gây ra sự phiền nhiễu thái quá cho cộng đồng láng giềng khi thực hiện quyền sở hữu của mình.

Một trong những vấn đề kinh điển của quy tắc về quan hệ láng giềng là ô nhiễm tiếng ồn. Trong một án lệ nổi tiếng về quy tắc láng giềng, bị đơn là chủ sở hữu một trang trại đã sử dụng một thiết bị phát ra âm thanh để xua đuổi các động vật hoang dã ra khỏi trang trại của anh ta; tuy nhiên tiếng ồn đã làm phiền đến các gia đình hàng xóm lân cận, nên họ đã khởi kiện bị đơn về hành vi gây phiền nhiễu thái quá cho cộng đồng [19]. Trong vụ việc này, Tòa án Nam Phi đã nhận định rằng chủ sở hữu có nghĩa vụ cẩn thận hợp lý để không gây phiền hà trong khi thực hiện quyền sở hữu của mình. Tòa án nhấn mạnh rằng chủ sở hữu trong chừng mực có liên quan đến bất động sản có thể toàn quyền sử dụng, khai thác tài

sản của mình; tuy nhiên, quyền tự do này phải được giới hạn để cân bằng lợi ích của chủ thể khác trong quan hệ láng giềng [20].

Trên cơ sở những ý niệm đó, nhiều quốc gia đã ban hành quy định hành chính về tiêu chuẩn âm thanh, ánh sáng hoặc thiết lập quy định về các vấn đề như lối đi, trở cửa, thoát nước,... nhằm ấn định một quy chuẩn cân bằng tinh duy trì đời sống cộng đồng. Tuy nhiên, những quy tắc tinh đó chỉ đóng vai trò hỗ trợ, giải quyết vấn đề cụ thể, tương đối ổn định; vì vậy, vẫn luôn cần có nguyên tắc tổng quát điều tiết việc giới hạn quyền sở hữu để chống lại hành vi gây ra tình trạng phiền nhiễu thái quá trong quan hệ láng giềng.

3.2. Giới hạn quyền sở hữu vì lợi ích công

Một trong những nguyên lý căn bản khác nữa của pháp luật là quyền của một chủ thể luôn bị giới hạn bởi nhu cầu bảo vệ lợi ích chung của cộng đồng. Ngay từ năm 1803, khi Portalis đệ trình Dự thảo BLDS cho các nhà lập pháp Pháp, ông đã nhấn mạnh rằng tự do thực thụ bao hàm sự cân bằng khôn khéo giữa quyền lợi, năng lực cá nhân và lợi ích chung của cộng đồng. Trên thực tế, sự cân bằng khôn khéo giữa lợi ích tư của chủ sở hữu và lợi ích công của cộng đồng luôn là vấn đề phức tạp đối với bất kể nền tài phán nào. Tuy nhiên, dường như các nền tài phán đều ghi nhận quy định giới hạn quyền sở hữu vì lợi ích công trong i) các quy tắc hành chính về quy hoạch đô thị, xây dựng, môi trường,... và ii) quy định về trưng thu, trưng mua, hay quốc hữu hoá tài sản và đặc biệt là thu hồi đất. Những vấn đề trên sẽ được phân tích chi tiết hơn ở phần dưới đây về giới hạn nội dung quyền sở hữu.

4. Giới hạn nội dung quyền sở hữu

Về lý thuyết, giới hạn nội dung quyền sở hữu có thể được chia làm hai nhóm là giới hạn từ bên trong (internal limitation) và giới hạn từ bên ngoài (external limitation). Những giới hạn từ bên trong liên quan đến giới hạn về quyền sử dụng, quyền định đoạt,... hay bất cứ quyền năng nào cho phép chủ sở hữu tác động, khai thác giá trị của vật. Ngược lại, giới hạn quyền loại trừ - theo nghĩa cho phép một số ngoại lệ khi người

thứ ba có thể tác động vào tài sản không dựa trên ý chí của chủ sở hữu được xem là những giới hạn từ bên ngoài [16].

4.1. Giới hạn bên trong

4.1.1. Giới hạn quyền sử dụng, thu lợi từ tài sản

Trong bất cứ nền tài phán nào, quyền sử dụng, thu lợi từ tài sản của chủ sở hữu cũng không phải là vô hạn định. Về nguyên tắc, pháp luật về quy hoạch đô thị và xây dựng, pháp luật về môi trường, pháp luật về bảo tồn di tích lịch sử, văn hoá,... đã đặt ra các yêu cầu về xây dựng, môi trường,... mà tất cả các chủ sở hữu phải tuân thủ trong quá trình thực hiện quyền sở hữu của mình.

Pháp luật về quy hoạch đô thị và xây dựng:

Pháp luật về quy hoạch đô thị thường đặt ra nhiều giới hạn đối với quyền sử dụng bất động sản nhằm bảo đảm đời sống an toàn, lành mạnh của những người xung quanh, trong bối cảnh người dân đô thị sống trên địa bàn rất gần nhau. Từ thế kỷ 19, quá trình công nghiệp hoá và đô thị hóa trên thế giới diễn ra nhanh chóng, đặc biệt ở phương Tây. Việc phát minh ra xe hơi và sự bùng nổ nhanh chóng của loại phương tiện này dẫn đến nhiều vấn đề phức tạp về giao thông đô thị, phòng cháy chữa cháy, thu gom rác thải, cung cấp các dịch vụ công thiết yếu như điện, nước, vệ sinh, vấn đề ô nhiễm môi trường,... Ở tất cả các quốc gia, pháp luật ngày càng tăng cường điều tiết các hành vi sử dụng đất và bất động sản tại đô thị một cách chặt chẽ hơn. Đặc biệt, từ thế kỷ 20 đến nay, các quy định về quy hoạch và xây dựng ngày càng gia tăng. Ví dụ, việc xây dựng công trình mới hoặc cải tạo cơ bản công trình cũ phải có giấy phép xây dựng, các công trình xây dựng phải tuân thủ các tiêu chuẩn xây dựng về vật liệu sử dụng, phòng cháy chữa cháy, điện nước trong tòa nhà. Đặc biệt đối với nhà ở, còn có thêm nhiều quy định chặt chẽ về diện tích trên đầu người, chiếu sáng, thông gió, điện, nước,... Các quy định chặt chẽ về quy hoạch đô thị phân chia bất động sản theo mục đích sử dụng như ở, thương mại, công nghiệp, và mỗi khu vực chỉ được sử dụng vào mục đích đã được xác định, với những giới hạn về độ cao của tòa nhà, về mật độ dân cư,...

Pháp luật bảo vệ môi trường và bảo tồn di sản văn hóa, di tích lịch sử: Các quy định về bảo vệ môi trường và bảo tồn di sản văn hóa, di tích lịch sử cũng ngày càng gia tăng ở các nước phát triển, đặc biệt từ sau Chiến tranh thế giới thứ II. Pháp luật môi trường liên quan đến giới hạn quyền sở hữu thường gồm 2 nhóm: quy định hạn chế lượng xả thải chất gây ô nhiễm ra môi trường và quy định về bảo tồn các khu vực tự nhiên.

Các quy định về bảo tồn di sản văn hóa, di tích lịch sử thường đặt ra sự kiểm soát chặt chẽ đối với việc thay đổi kiến trúc bên ngoài và bên trong một công trình có giá trị lịch sử, văn hóa. Trong trường hợp việc tuân thủ quy định trên cản trở việc chủ sở hữu khai thác thu lợi từ công trình, Nhà nước có thể phải đền bù hợp lý hoặc mua lại công trình đó từ chủ sở hữu.

4.1.2. Giới hạn quyền định đoạt

Quyền định đoạt là một trong những quyền năng quan trọng nhất của chủ sở hữu bởi lẽ nó cho phép chủ sở hữu được tự quyết định số phận pháp lý của tài sản. Tuy nhiên, việc thực hiện quyền định đoạt của chủ sở hữu cũng bị giới hạn để đảm bảo lợi ích của chủ thể tư khác hoặc để đảm bảo lợi ích chung cộng đồng. Việc giới hạn quyền định đoạt được ghi nhận trong rất nhiều lĩnh vực liên quan, trong đó vấn đề quan trọng và luôn tạo ra sự thảo luận sôi nổi ở mọi quốc gia là quy định về thu hồi đất.

Giới hạn quyền định đoạt theo cơ chế truyền thống của luật dân sự: Theo nguyên lý của luật dân sự, sự tồn tại các quyền của người khác trên cùng một tài sản khiến cho quyền định đoạt của chủ sở hữu không còn mang tính tuyệt đối mà bị giới hạn. Ví dụ, khi một chủ sở hữu chung bán phần quyền sở hữu của mình thì các chủ sở hữu chung còn lại có quyền ưu tiên mua. Trong nhiều trường hợp, quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu bị hạn chế khi tài sản đó bị đặt trong tình trạng hạn chế định đoạt để bảo đảm việc thi hành án. Ví dụ, chủ sở hữu bị người khác kiện do vi phạm hợp đồng, bên thắng kiện có đơn yêu cầu thi hành án và khi đó cơ quan thi hành án có quyền kê biên tài sản của chủ sở hữu để bảo đảm cho việc thi hành án. Trong trường hợp bên cho thuê nhà bán nhà, bên cho thuê có nghĩa vụ dành

quyền ưu tiên mua cho bên thuê. Đối với tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng, vợ hoặc chồng có quyền định đoạt tài sản của vợ chồng nhưng không được ảnh hưởng đến đời sống ổn định của gia đình. Pháp luật thừa kế của các nước cũng đặt ra giới hạn quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu để bảo vệ quyền lợi của người thừa kế bắt buộc không phụ thuộc nội dung của di chúc. Theo pháp luật phá sản, chủ sở hữu tài sản là doanh nghiệp phá sản có nghĩa vụ bảo toàn tài sản vì lợi ích của các chủ nợ và không được phép định đoạt tài sản trong khoảng thời gian nhất định trước khi có đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản.

Quyền định đoạt của chủ sở hữu còn có thể bị hạn chế theo các luật về bảo vệ quyền con người, bảo đảm bình đẳng và công bằng xã hội. Ví dụ, quyền bán hoặc cho thuê tài sản của chủ sở hữu có thể bị hạn chế bởi các quy định của luật về cấm phân biệt đối xử, bảo đảm mọi bên mua/bên thuê nhà có cơ hội bình đẳng trong việc tiếp cận nhà ở tại đô thị. Ví dụ: Luật về nhà ở công bằng ở Hoa Kỳ và các đạo luật của các bang cấm bên bán, bên cho thuê phân biệt đối xử với bên mua, bên thuê dựa trên cơ sở chủng tộc, tình trạng hôn nhân, tình trạng gia đình, nguồn gốc dân tộc, tôn giáo, khuyết tật thể chất hoặc tâm thần, giới tính, định hướng giới, ... Theo các luật này, bên bán, bên cho thuê nhà ở không được từ chối bán/cho thuê, từ chối đàm phán, đặt ra các điều khoản khác nhau mang tính phân biệt đối xử, cung cấp các dịch vụ về nhà ở mang tính phân biệt đối xử.

Giới hạn quyền định đoạt bởi các quy định pháp luật về trưng thu, trưng dụng tài sản vì mục đích công cộng: Chính phủ của các quốc gia có thể nhân danh quyền lực công để giới hạn quyền định đoạt của chủ sở hữu thông qua việc trưng thu, trưng mua một tài sản nhất định trong những trường hợp thật cần thiết, chẳng hạn như vì lý do quốc phòng, an ninh hay vì lợi ích quốc gia trong trường hợp thảm họa thiên tai, dịch bệnh. Từ đầu thế kỷ 17, bắt đầu xuất hiện khái niệm “*eminent domain*” (nhà nước lấy tài sản tư để phục vụ lợi ích công nhưng phải đền bù thỏa đáng và theo một trình tự thủ tục công bằng).

Trong số các giới hạn đối với quyền định đoạt, thu hồi đất luôn là vấn đề phức tạp và gây ra nhiều tranh luận nhất. Về nguyên lý, để đảm bảo nhu cầu chung của cộng đồng, tất cả các quốc gia đều cho phép cơ chế thu hồi đất để xây dựng công trình giao thông, an ninh, quốc phòng hay vì bất kỳ mục đích công nào. Tuy nhiên, trong Hiến pháp của nhiều quốc gia, việc thu hồi đất (Expropriation) phải đáp ứng yêu cầu rất chặt chẽ về nội dung và hình thức để bảo vệ quyền của chủ sở hữu [21 - 23]. Đầu thế kỷ 21, với án lệ *Kelo v. City of New London* của Tòa án tối cao Hoa Kỳ, phạm vi quyền trưng thu, trưng dụng đất đai của chính quyền đã được mở rộng đáng kể, theo đó, đất thuộc sở hữu tư có thể bị chính quyền trưng thu và chuyển giao cho một công ty phát triển bất động sản tư nhân. Phán quyết này đã dẫn đến việc nhiều bang và thành phố ở Hoa Kỳ ban hành các đạo luật về bảo vệ quyền tài sản tư [24].

Ở châu Âu, trong một nghiên cứu quan trọng về cơ chế thu hồi đất tại 15 quốc gia thành viên, nhóm nghiên cứu của J. A. M. A Slysman đã phân tích các nguyên tắc cốt lõi của pháp luật thu hồi đất ở châu Âu bao gồm: i) việc thu hồi đất chỉ được thực hiện nhằm hướng tới lợi ích công, ii) việc thu hồi đất phải bảo đảm trình tự thủ tục công khai minh bạch, iii) việc thu hồi phải luôn đi kèm với việc bồi thường hợp lý cho các thiệt hại, iv) cần đảm bảo sự tham gia của tư pháp để hướng tới quyền được xét xử công bằng [25].

Như vậy, bất kể chính quyền thu hồi đất vì lợi ích gì, yêu cầu bắt buộc là phải đền bù thỏa đáng cho chủ sở hữu, thông thường là theo giá trị thị trường hợp lý (fair market value) của tài sản tại thời điểm thu hồi. Trên thực tế, mức giá này hiếm khi đem lại cho chủ sở hữu sự đền bù đầy đủ thỏa đáng cho những tổn thất kinh tế mà chủ sở hữu phải gánh chịu, chưa bao gồm các tổn thất gián tiếp ngoài giá trị thực của mảnh đất, chưa nói đến những tổn thất về tinh thần (sự gắn bó lâu dài với mảnh đất qua nhiều thế hệ, sự an cư lạc nghiệp, bình yên,...).

4.2. Giới hạn bên ngoài

Các truyền thống dân luật và thông luật đều quan niệm rằng quyền ngăn cấm người khác xâm

phạm tài sản là trọng tâm và đặc trưng của quyền sở hữu (quyền mang tính loại trừ - exclusive) [26]. Quyền ngăn cấm thể hiện tính tự chủ cá nhân (personal autonomy) của chủ sở hữu [27]. Tuy nhiên quyền ngăn cấm của chủ sở hữu vẫn có những giới hạn nhất định để cân bằng với lợi ích chính đáng khác.

Một trong những minh chứng hiện đại điển hình về giới hạn quyền ngăn cấm của chủ sở hữu chính là phán quyết của Tòa án Hiến pháp Nam Phi trong vụ *Modder East Squatters v. Modderklip Boerdery (Pty) Ltd* [28]. Trong vụ việc này, khoảng 400 cư dân của một khu tái định cư không chính thức gần Johannesburg đã di chuyển đến vùng đất lân cận mà họ nhầm tưởng là thuộc sở hữu của thành phố Johannesburg, nhưng thực ra đây là một nông trại thuộc sở hữu tư của Công ty Modderklip Boerdery Ltd. Trong 6 tháng, khu tái định cư này phát triển lên tới 18.000 người sống trong 4.000 lều tạm. Chủ sở hữu khởi kiện vụ án dân sự để trục xuất những cư dân đang sinh sống trái phép trên đất của mình. Tòa án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu và ban hành lệnh trục xuất, nhưng các cư dân không di dời. Trong khi đó, dân số khu tái định cư đã tăng lên 40.000 người. Lệnh thi hành quyết định trục xuất cư dân của tòa án đã được ban hành, nhưng cảnh sát trưởng (nhân viên thi hành án) yêu cầu chủ sở hữu phải thanh toán một số tiền rất lớn để có thể chi phí cho việc tiến hành trục xuất và phá dỡ 4000 lều tạm. Chủ sở hữu không có khả năng và cũng không muốn chi trả số tiền lớn như vậy bởi nó vượt quá cả giá trị của khu đất bị chiếm. Modderklip sau đó làm đơn tố cáo những cư dân trên theo thủ tục tố tụng hình sự, tuy nhiên cảnh sát không khởi tố vụ án mà coi đây là một vấn đề dân sự. Modderklip cầu cứu các cơ quan hữu quan khác. Tổng thống Nam Phi yêu cầu Bộ Đất đai giải quyết và Bộ này lại đẩy nhiệm vụ sang Bộ Nhà ở, nhưng cơ quan này không có hành động nào giải quyết. Trong khi đó, cảnh sát tiếp tục yêu cầu chủ sở hữu nộp thêm tiền để tổ chức thi hành án dân sự đối với quyết định trục xuất. Quá thất vọng, chủ sở hữu một lần nữa cầu viện tòa án và xin được lệnh yêu cầu tất cả các cán bộ nhà nước có liên quan phải có biện pháp để trục xuất các cư dân

lấn chiếm. Sự việc được đưa đến Tòa phúc thẩm Tòa án tối cao, và Tòa này nhìn nhận rằng đây không chỉ thuần túy là tranh chấp dân sự về quyền sở hữu giữa hai chủ thể tư, mà liên quan đến “trách nhiệm xã hội và chính trị rộng hơn của nhà nước đối với người dân”. Theo Tòa án, vụ việc này đặt ra vấn đề xung đột giữa hai nghĩa vụ mang tính hiến định của nhà nước: nghĩa vụ bảo hộ quyền sở hữu tư của Modderklip theo Hiến pháp Nam Phi và nghĩa vụ cung cấp nhà ở thích đáng cho người dân cũng theo quy định của Hiến pháp. Tòa án coi việc nhà nước không hành động thỏa đáng trong trường hợp này đã vi phạm cả quyền sở hữu của Modderklip và quyền có nhà ở của các cư dân tái định cư. Bằng việc không giải quyết chỗ ở thay thế cho các cư dân, nhà nước thất bại trong việc bảo hộ quyền sở hữu tư của chủ sở hữu, đặt gánh nặng giải quyết nhu cầu chỗ ở của cư dân lên một chủ thể. Sự việc tiếp tục được kháng cáo lên Tòa án Hiến pháp Nam Phi. Tòa án Hiến pháp khẳng định rằng lệnh trục xuất của Tòa án sơ thẩm là đúng và Modderklip, với tư cách là chủ sở hữu, có quyền được bảo vệ bằng lệnh đó (quyền ngăn cấm người khác xâm phạm tài sản của mình). Nhưng Tòa án Hiến pháp đặt ra điều kiện rằng quyền ngăn cấm này phụ thuộc vào việc nhà nước trước tiên phải cung cấp chỗ ở thay thế cho các cư dân tái định cư. Tòa án Hiến pháp ban hành lệnh buộc nhà nước phải tuân thủ nghĩa vụ hiến định của mình bằng việc cung cấp chỗ ở thay thế để lệnh trục xuất có thể được thi hành, trừ trường hợp nhà nước quyết định mua lại hoặc thu hồi mảnh đất đó). Tòa án quyết định các cư dân được quyền lưu cư trên đất của Modderklip cho tới khi nhà nước cung cấp chỗ ở thay thế cho họ. Trong khoảng thời gian đó, Modderklip được nhận tiền bồi thường từ nhà nước theo phán quyết của Tòa phúc thẩm Tòa án tối cao.

Như vậy, ở đây, phán quyết của Tòa phúc thẩm Tòa án tối cao và Tòa án Hiến pháp Nam Phi đều nhấn mạnh nghĩa vụ của nhà nước, nhưng đồng thời phán quyết này còn thể hiện nghĩa vụ xã hội của chủ sở hữu. Modderklip phải nhượng bộ và chịu giới hạn đối với quyền ngăn cấm của mình. Độc quyền chiếm hữu toàn bộ trang trại và ngăn cấm mọi hành vi xâm phạm trái phép là điều Modderklip thực sự mong

muốn, nhưng trên thực tế, Modderklip chịu sự ràng buộc bởi nghĩa vụ mang tính xã hội và phải “hi sinh” một phần độc quyền đó. Tòa án Hiến pháp buộc Modderklip tiếp tục cho phép 40.000 cư dân ở lại đến khi có chỗ ở mới, với dân số tương đương một thành phố nhỏ và ngày một gia tăng. Điều đó cũng gây áp lực ngày càng lớn đối với nhà nước, khiến nhà nước phải hành động gấp để trung thu mảnh đất này có bồi thường cho Modderklip. Với phán quyết này, có thể thấy Tòa án Hiến pháp Nam Phi đã vận dụng các quy tắc hiến định để xác định giới hạn quyền sở hữu (quyền ngăn cấm) trên cơ sở nghĩa vụ xã hội của chủ sở hữu đối với cộng đồng, vì sự hạnh phúc và thịnh vượng chung của cộng đồng. 40.000 cư dân tái định cư xâm nhập vào vùng đất của Modderklip một cách nhảm lẫn, không cố ý (họ tưởng đây là đất của nhà nước), họ thuộc nhóm người yếu thế, không được tiếp cận chỗ ở thích đáng cũng như các dịch vụ thiết yếu về an ninh, sức khỏe, giáo dục. Do đó, phán quyết này được đánh giá mang tính chất nhân văn sâu sắc.

Phán quyết của Tòa án Hiến pháp Nam Phi cũng cho thấy để xác định giới hạn quyền sở hữu, không thể chỉ dựa vào các quy định của luật dân sự, còn cần viện dẫn các quy định của Hiến pháp, đặc biệt là các quy định liên quan đến quyền con người và nghĩa vụ của nhà nước. Để đem lại một kết quả công bằng, hài hòa giữa lợi ích tư của chủ sở hữu và lợi ích của cộng đồng, Tòa án phải có thẩm quyền giải thích và áp dụng trực tiếp Hiến pháp, vận dụng phương pháp cân bằng quyền để xác định giới hạn quyền sở hữu một cách phù hợp, trong từng bối cảnh cụ thể. Đây là điểm dường như còn thiếu vắng trong lý luận cũng như trong thực tiễn xét xử của Tòa án ở Việt Nam.

5. Các mục tiêu phát triển bền vững và nhu cầu đổi mới cách tiếp cận về giới hạn quyền sở hữu

Một xu hướng mới đang nổi lên trong các nghiên cứu luật tài sản gần đây cho thấy rằng giới hạn quyền sở hữu hiện nay chịu sự chi phối bởi bối cảnh mới của nhân loại, với các mục tiêu phát triển bền vững và sự phát triển của nền kinh tế tuần hoàn dần thay thế cho nền kinh tế tuyến tính. Bước sang thế kỷ 21, thế giới đối mặt với

những thách thức chung toàn cầu chưa từng có tiền lệ, đặc biệt là tình trạng suy thoái và ô nhiễm môi trường, cạn kiệt tài nguyên, biến đổi khí hậu. Phát triển bền vững trở thành mục tiêu mà toàn nhân loại hướng tới. Tháng 9/2015, tại Hội nghị Thượng đỉnh Liên Hợp quốc về phát triển bền vững, các quốc gia trên thế giới đã thông qua Chương trình nghị sự 2030 vì sự phát triển bền vững. Mục tiêu phát triển bền vững (Sustainable Development Goals - SDG) là mục tiêu phổ quát được đưa ra nhằm chấm dứt đói nghèo, bảo vệ hành tinh và đảm bảo rằng tất cả mọi người được hưởng hòa bình và thịnh vượng vào năm 2030 ở mỗi quốc gia thành viên Liên Hợp quốc. SDG là sự tiếp nối của Mục tiêu Phát triển Thiên niên kỷ (Millennium Development Goals - MDG) [29]. Các SDG dựa trên sáu chủ đề bao gồm: nhân phẩm, con người, hành tinh, quan hệ đối tác, công lý và thịnh vượng. SDG toàn diện hơn so với MDG và bao gồm 17 mục tiêu, được xác định bởi 169 mục tiêu cụ thể và 232 chỉ tiêu. Những mục tiêu này không chỉ bao gồm phát triển xã hội mà còn đề cập các vấn đề như biến đổi khí hậu, bất bình đẳng kinh tế, đổi mới, tiêu thụ bền vững, hòa bình, công bằng,... Các mục tiêu được kết nối với nhau và thành công trong một mục tiêu có thể giải quyết các vấn đề liên quan đến lĩnh vực khác.

Để đạt được các mục tiêu phát triển bền vững, không thể chỉ dựa vào sự tác động của luật công nhằm gia tăng các giới hạn quyền sở hữu, mà luật tài sản - với tư cách một lĩnh vực cơ bản, truyền thống của luật tư - cũng có thể đóng vai trò quan trọng [14]. Trong bối cảnh phát triển bền vững, đặc biệt là bền vững về môi trường, sinh thái, các giới hạn quyền sở hữu đóng vai trò trung tâm [30]. Điều đó không chỉ đòi hỏi các nhà lập pháp xem xét, bổ sung các giới hạn mới của quyền sở hữu mà còn đòi hỏi cơ quan tư pháp khi giải quyết tranh chấp cũng phải dựa trên nguyên tắc và mục tiêu phát triển bền vững để xác định giới hạn của quyền sở hữu một cách linh hoạt trong từng trường hợp cụ thể.

Trong bối cảnh phát triển bền vững, không thể không nói đến sự phát triển của kinh tế tuần hoàn. Kinh tế tuần hoàn được sử dụng chính thức

đầu tiên bởi Pearce và Turner từ năm 1990. Nó được dùng để chỉ mô hình kinh tế mới dựa trên nguyên lý cơ bản “mọi thứ đều là đầu vào đối với thứ khác”, hoàn toàn không giống với cách nhìn của nền kinh tế tuyến tính truyền thống. Ellen MacArthur Foundation mô tả nền kinh tế tuần hoàn là một hệ thống khép kín trong đó sản phẩm và dịch vụ được trao đổi. Nó chuyển sang sử dụng năng lượng tái tạo, loại bỏ việc sử dụng các hóa chất độc hại và chất thải gây suy giảm khả năng tái sử dụng thông qua thiết kế ưu việt của vật liệu, sản phẩm, hệ thống và ưu việt của các mô hình kinh doanh mới. Kinh tế tuần hoàn biến rác thải đầu ra của ngành này thành nguồn tài nguyên đầu vào của ngành khác hay tuần hoàn trong nội tại bản thân của một doanh nghiệp. Kinh tế tuần hoàn góp phần gia tăng giá trị cho doanh nghiệp, giảm khai thác tài nguyên, giảm chi phí xử lý chất thải, giảm thiểu ô nhiễm môi trường [31]. Trong bối cảnh hiện nay, việc chuyển đổi từ kinh tế tuyến tính sang kinh tế tuần hoàn là thiết yếu đối với tất cả các quốc gia trên thế giới, không ngoại trừ Việt Nam bởi các lý do sau đây: dân số gia tăng, nhu cầu tăng trưởng kinh tế dẫn đến sự gia tăng nhu cầu về nguyên liệu thô, trong khi nguồn nguyên liệu này ngày càng cạn kiệt, đặc biệt đối với nguồn tài nguyên khoáng sản, nguồn tài nguyên không thể tái tạo được; sự phụ thuộc vào các nước khác, đặc biệt các quốc gia phụ thuộc nước khác về nguyên liệu thô dẫn đến căng thẳng về chính trị toàn cầu; sự gia tăng quá trình biến đổi khí hậu cực đoan, gây nên các hậu quả cực kỳ nghiêm trọng; kinh tế tuần hoàn tạo ra các cơ hội kinh tế, đặc biệt đối với doanh nghiệp và khoa học trong lĩnh vực việc đổi mới, thiết kế, tái chế và sáng tạo.

Vậy kinh tế tuần hoàn - một mô hình kinh tế tất yếu nhằm đạt mục tiêu phát triển bền vững - có mối liên hệ như thế nào đến các giới hạn quyền sở hữu? Kinh tế tuần hoàn đòi hỏi con người đối xử với các nguồn tài nguyên thiên nhiên theo phương thức tái tạo, tái sinh (regenerative) chứ không phải khai thác tận diệt (extractive). Như vậy, luật tài sản, trong đó có giới hạn quyền sở hữu, cũng phải thích ứng cho phù hợp, với một hệ thống các quy tắc pháp lý

đặt nền tảng cho việc xây dựng một xã hội phát triển bền vững. Bảo vệ môi trường không phải là một nghĩa vụ mới của chủ sở hữu, tuy nhiên đặt trong bối cảnh hiện nay, điều đó là chưa đủ, mà cần tổng hợp các quy tắc pháp lý và những lập luận giải thích của tòa án trong từng hoàn cảnh cụ thể để đạt được mục tiêu phát triển bền vững.

Chẳng hạn, một số học giả bước đầu có những kiến nghị về việc mở rộng quyền của bên thuê tài sản và bổ sung giới hạn quyền sở hữu trí tuệ nhằm khuyến khích việc sửa chữa, tái chế, tái sử dụng nguyên vật liệu và chia sẻ hàng hóa dưới hình thức cho thuê - khía cạnh quan trọng thúc đẩy kinh tế tuần hoàn [32]. Về mặt truyền thống, quyền của bên thuê được phân loại là trái quyền phát sinh từ hợp đồng thuê, chứ không phải là một vật quyền và không được bảo vệ theo các quy tắc pháp lý áp dụng riêng đối với vật quyền, do đó nó có nhiều hạn chế: ví dụ, quyền của bên thuê không có hiệu lực ràng buộc đối với chủ sở hữu mới, và đứng trước nguy cơ bị chấm dứt trong trường hợp bên cho thuê chuyển giao tài sản, tài sản thuê bị xử lý bởi bên nhận thế chấp hoặc trường hợp bên cho thuê phá sản,... Theo quan niệm truyền thống, cách thức sử dụng các nguồn lực hiệu quả nhất trong nền kinh tế thị trường là cho phép quyền sở hữu được chuyển giao từ người này sang người khác một cách tự do với càng ít hạn chế (burden/encumbrance) bởi quyền của người khác càng tốt. Trong một số trường hợp, pháp luật các nước cũng đặt ra một số quy tắc mang tính ngoại lệ để bảo vệ quyền lợi chính đáng của bên thuê tài sản, ví dụ: bên thuê được tiếp tục thuê kể cả khi bên nhận thế chấp tài sản thuê xử lý tài sản thế chấp. Tuy nhiên, nhìn chung, quyền của bên thuê không có hiệu lực đối kháng với người thứ ba và đứng trước nhiều rủi ro. Trong khi đó, mô hình thuê tài sản thay vì mua tài sản để thủ đắc quyền sở hữu đang ngày càng phổ biến trong nền kinh tế tuần hoàn, và vì vậy, để thúc đẩy các mô hình kinh doanh mới trong kinh tế tuần hoàn, có học giả cho rằng cần phải nâng cấp địa vị quyền của bên thuê tài sản từ trái quyền thành vật quyền có tính đối kháng với bên thứ ba, hoặc cần thiết lập những quy tắc ngoại lệ, giới hạn quyền của chủ sở hữu mới trong mối quan hệ với bên thuê tài

sản đã xác lập hợp đồng thuê từ trước. Theo Bram Akkermans, một trong các học giả tiên phong của trường phái “luật tài sản bền vững”, phát triển bền vững không thực sự xung đột với yêu cầu về tính chắc chắn, ổn định về mặt pháp lý của luật tài sản, mà chỉ cung cấp thêm một góc nhìn, một tiêu chí để đánh giá, xác định phạm vi giới hạn quyền sở hữu.

BLDS trẻ nhất hiện nay - BLDS Trung Quốc năm 2020 - lần đầu tiên đã ghi nhận bổ sung nguyên tắc mới phù hợp với bối cảnh phát triển bền vững hiện nay: nguyên tắc “xanh” (green principle) [33]. Năm 2017, Quốc hội Trung Quốc thông qua Phần chung của luật dân sự, và Điều 9 đưa “nguyên tắc xanh” trở thành một trong những nguyên tắc cơ bản của luật dân sự Trung Quốc, quy định “Các chủ thể dân sự tham gia vào hoạt động dân sự phải có lợi cho tiết kiệm tài nguyên, bảo vệ môi trường sinh thái” [34].

6. Kết luận

Giới hạn quyền sở hữu là hiện tượng truyền thống và phổ biến ở mọi nền tài phán với nhiều phương thức đa dạng, phong phú. Trong một số trường hợp - chẳng hạn như việc giới hạn quyền bởi quy tắc luật hành chính về quy hoạch xây dựng, bảo vệ di tích lịch sử, bảo vệ môi trường,... sự giới hạn quyền sở hữu đã có lịch sử ra đời và phát triển hàng trăm năm và nhờ “hiệu lực” của thời gian đã dần tự điều chỉnh để đạt tới trạng thái phù hợp được thừa nhận rộng rãi ở nền tài phán đó. Tuy nhiên, trong nhiều trường hợp, giới hạn quyền sở hữu đòi hỏi cần phải có cơ chế pháp lý để đánh giá tính cân bằng, tương xứng và phải tính đến các yếu tố đặc thù về chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội, lịch sử, truyền thống, cũng như những bối cảnh hiện đại như toàn cầu hóa và các mục tiêu phát triển bền vững. Khi xem xét vấn đề giới hạn quyền sở hữu, ranh giới giữa luật công và luật tư, giữa luật tài sản và luật hợp đồng, đôi khi không còn minh thị. Các cơ quan lập pháp và tư pháp cần xuất phát từ chính mục tiêu cốt lõi của luật tài sản cần đạt được trong thế kỷ 21 và tương lai là gì để hoàn thiện, bổ sung và phát triển các quy tắc về giới hạn quyền sở hữu.

Lời cảm ơn

Nghiên cứu này được tài trợ bởi Quỹ Phát triển khoa học và công nghệ Quốc gia (NAFOSTED) trong đề tài mã số: 18/2022/TN.

Tài liệu tham khảo

- [1] V. E. Sjeff, B. Akkermans (Eds), Cases, Materials And Text on Property Law, Bloomsbury Publishing, 2012.
- [2] B. Peter, The Roman Law Concept of Dominium and the Idea of Absolute Ownership, Acta Juridica, 1985, pp. 23.
- [3] Điều 544 Bộ Luật Dân Sự Pháp, https://www.translex.org/601100/_/french-code-civil-1804/ (accessed on: November 01st, 2022).
- [4] Bộ Luật Dân sự Đức, https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/ (accessed on: November 01st, 2022).
- [5] Tuyên ngôn quốc tế về quyền con người năm 1948.
- [6] Nghị định thư số 1 của Công ước về quyền con người của châu Âu.
- [7] N. V. Hiến, Nguyên tắc hạn chế quyền con người, quyền công dân theo Hiến pháp năm 2013, NXB. Tư Pháp, Hà Nội, 2019.
- [8] Điều 14 Hiến pháp 2013.
- [9] N. M. Tuấn, Giới hạn chính đáng đối với quyền con người, quyền công dân trong pháp luật quốc tế và pháp luật Việt Nam, NXB. Hồng Đức, 2015.
- [10] B. T. Đạt, Nguyên tắc giới hạn quyền con người: ý nghĩa, nhu cầu giải thích và định hướng áp dụng, Tạp chí Nghiên cứu Lập Pháp, số 10, 2017.
- [11] Đ. T. Tụng, Bình luận khoa học Bộ Luật Dân Sự năm 2015 - Quyền 1, NXB. Tư pháp, 2021.
- [12] V. E. Sjeff., From 'Classical' to Modern European Property Law? In A. Sakkoulas, Bruylant, (Eds.) Essays In Honour of Konstantinos D. Kerameus/Festschrift Fur Konstantinos D. Kerameus, No. 1, 2009, pp. 1517-1533.
- [13] <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodegeneral.htm> (accessed on: November 01st, 2022).
- [14] B. Akkermans, Sustainable Obligations in (Dutch) Property Law, in S. Demeyere, Vincent Sagaert (Eds.), Property and Contract from an Environmental Perspective, Antwerp: Intersentia, 2020, pp. 29-45.
- [15] V. Bolgar, Abuse of Rights in France, Germany, and Switzerland: A Survey of a Recent Chapter in Legal Doctrine, La. L. Rev. 35, 1974, pp. 1015.
- [16] B. Sander, Ownership in the New Belgian Property Law, European Property Law Journal 10.1, 2021, pp. 59.
- [17] N. X. Việt, Dân luật: Tài sản, Sài gòn, 1974.
- [18] N. N. Điện, Bình luận khoa học về tài sản trong luật dân sự Việt Nam, NXB. Trẻ, 2001.
- [19] Án lệ Gien v Gien, 1979 (2) SA 1113 (T).
- [20] V. D Merwe., M. Blumberg, For Whom the Bell Tolls-A Solution in Neighbour Law, Stellenbosch L. Rev. 9, 1998.
- [21] Tu chính án số 5 Hiến pháp Hoa Kỳ.
- [22] Điều 25, Hiến pháp Nam Phi.
- [23] Điều 21, Hiến pháp Ba Lan.
- [24] R. Epstein, Takings: Private Property and the Power of Eminent Domain MA: Harvard University Press, Cambridge, 1985.
- [25] J.A. Sluysmans, E. J. L. Waring, Core Principles of European Expropriation Law, European Property Law Journal 5.3, 2016, pp. 142-169.
- [26] S. James, What is the Right to Exclude and Why Does It Matter? In M.H. Otsuka, J.E. Penner (Eds.), Property Theory: Legal and Political Perspectives, Cambridge University Press (2018), Available at SSRN, <https://ssrn.com/abstract=3048917> (accessed on: November 01st, 2022).
- [27] U. Mattei , A. Quarta, The Turning Point in Private Law. Edward Elgar Publishing, 2018, pp. 13-14.
- [28] G.S. Alexander, Property, Dignity, and Human Flourishing. Cornell L. Rev., 104, 2018, pp. 991.
- [29] <https://www.most.gov.vn/vn/tin-tuc/20811/muc-tieu-phat-trien-ben-vung-cua-lien-hiep-quoc-va-nhung-dieu-chinh-tai-viet-nam.aspx> (accessed on: November 1st, 2022).
- [30] B. Akkermans, B. Sustainable Property Law: Towards a Revaluation of Our System of Property Law (2020), https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3645983 (accessed on: November 01st, 2022).
- [31] <https://moit.gov.vn/phat-trien-ben-vung/kinh-te-tuan-hoan-thuc-day-cho-chien-luoc-san-xuat-va-tieu-dung-ben-vung.html> (accessed on: November 01st, 2022).
- [32] R. M. Ballardini, J. Kaisto, J. Similä, Developing Novel Property Concepts in Private Law to Foster the Circular Economy, Journal of Cleaner Production, 2021, pp. 279.
- [33] T. Zhai, Y. C. Chang, The Contribution of China's Civil Law to Sustainable Development: Progress and prospects. Sustainability, Vol. 11, No. 1, 2019, pp. 294.
- [34] Điều 9, BLDS Trung Quốc, Trần Kiên (chủ biên) Bộ luật Dân sự Trung Quốc: bản dịch và lược giải, NXB. Đại học Quốc gia Hà Nội, 2022.