

TÀI SẢN VÀ QUYỀN SỞ HỮU

TÀI SẢN:

Chương VII. TÀI SẢN

Điều 105. Tài sản

1. Tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản.
2. Tài sản bao gồm bất động sản và động sản. Bất động sản và động sản có thể là tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai.

Điều 106. Đăng ký tài sản

1. 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.
2. Quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản là động sản không phải đăng ký, trừ trường hợp pháp luật về đăng ký tài sản có quy định khác.
3. Việc đăng ký tài sản phải được công khai.

Điều 107. Bất động sản và động sản

1. Bất động sản bao gồm:
 - a) Đất đai;
 - b) Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai;
 - c) Tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng;
 - d) Tài sản khác theo quy định của pháp luật.
2. Động sản là những tài sản không phải là bất động sản.

Điều 108. Tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai

1. Tài sản hiện có là tài sản đã hình thành và chủ thể đã xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản trước hoặc tại thời điểm xác lập giao dịch.
2. Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm:
 - a) Tài sản chưa hình thành;
 - b) Tài sản đã hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch.

Điều 109. Hoa lợi, lợi tức

1. Hoa lợi là sản vật tự nhiên mà tài sản mang lại.
2. Lợi tức là khoản lợi thu được từ việc khai thác tài sản.

Điều 110. Vật chính và vật phụ

1. Vật chính là vật độc lập, có thể khai thác công dụng theo tính năng.

2. Vật phụ là vật trực tiếp phục vụ cho việc khai thác công dụng của vật chính, là một bộ phận của vật chính, nhưng có thể tách rời vật chính.

3. Khi thực hiện nghĩa vụ chuyển giao vật chính thì phải chuyển giao cả vật phụ, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

Điều 111. Vật chia được và vật không chia được

1. Vật chia được là vật khi bị phân chia vẫn giữ nguyên tính chất và tính năng sử dụng ban đầu.

2. Vật không chia được là vật khi bị phân chia thì không giữ nguyên được tính chất và tính năng sử dụng ban đầu.

Khi cần phân chia vật không chia được thì phải trị giá thành tiền để chia.

Điều 112. Vật tiêu hao và vật không tiêu hao

1. Vật tiêu hao là vật khi đã qua một lần sử dụng thì mất đi hoặc không giữ được tính chất, hình dáng và tính năng sử dụng ban đầu.

Vật tiêu hao không thể là đối tượng của hợp đồng cho thuê hoặc hợp đồng cho mượn.

2. Vật không tiêu hao là vật khi đã qua sử dụng nhiều lần mà cơ bản vẫn giữ được tính chất, hình dáng và tính năng sử dụng ban đầu.

Điều 113. Vật cùng loại và vật đặc định

1. Vật cùng loại là những vật có cùng hình dáng, tính chất, tính năng sử dụng và xác định được bằng những đơn vị đo lường.

Vật cùng loại có cùng chất lượng có thể thay thế cho nhau.

2. Vật đặc định là vật phân biệt được với các vật khác bằng những đặc điểm riêng về ký hiệu, hình dáng, màu sắc, chất liệu, đặc tính, vị trí.

Khi thực hiện nghĩa vụ chuyển giao vật đặc định thì phải giao đúng vật đó.

Điều 114. Vật đồng bộ

Vật đồng bộ là vật gồm các phần hoặc các bộ phận ăn khớp, liên hệ với nhau hợp thành chỉnh thể mà nếu thiếu một trong các phần, các bộ phận hoặc có phần hoặc bộ phận không đúng quy cách, chủng loại thì không sử dụng được hoặc giá trị sử dụng của vật đó bị giảm sút.

Khi thực hiện nghĩa vụ chuyển giao vật đồng bộ thì phải chuyển giao toàn bộ các phần hoặc các bộ phận hợp thành, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

Điều 115. Quyền tài sản

Quyền tài sản là quyền trị giá được bằng tiền, bao gồm quyền tài sản đối với đối tượng quyền sở hữu trí tuệ, quyền sử dụng đất và các quyền tài sản khác.

QUYỀN SỞ HỮU:

Phần thứ hai. QUYỀN SỞ HỮU VÀ QUYỀN KHÁC ĐỐI VỚI TÀI SẢN

Chương XI. QUY ĐỊNH CHUNG

Mục 1. NGUYÊN TẮC XÁC LẬP, THỰC HIỆN QUYỀN SỞ HỮU, QUYỀN KHÁC ĐỐI VỚI TÀI SẢN

Điều 158. Quyền sở hữu

Quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định của luật.

Điều 159. Quyền khác đối với tài sản

1. Quyền khác đối với tài sản là quyền của chủ thể trực tiếp nắm giữ, chi phối tài sản thuộc quyền sở hữu của chủ thể khác.

2. Quyền khác đối với tài sản bao gồm:

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

Điều 160. Nguyên tắc xác lập, thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản

1. Quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản được xác lập, thực hiện trong trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định.

Quyền khác đối với tài sản vẫn có hiệu lực trong trường hợp quyền sở hữu được chuyển giao, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác.

2. Chủ sở hữu được thực hiện mọi hành vi theo ý chí của mình đối với tài sản nhưng không được trái với quy định của luật, gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích quốc gia, dân tộc, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của người khác.

3. Chủ thể có quyền khác đối với tài sản được thực hiện mọi hành vi trong phạm vi quyền được quy định tại Bộ luật này, luật khác có liên quan nhưng không được gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích quốc gia, dân tộc, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu tài sản hoặc của người khác.

Điều 161. Thời điểm xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản

1. Thời điểm xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản thực hiện theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan; trường hợp luật không có quy định thì thực hiện theo thỏa thuận của các bên; trường hợp luật không quy định và các bên không có thỏa thuận thì thời điểm xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản là thời điểm tài sản được chuyển giao.

Thời điểm tài sản được chuyển giao là thời điểm bên có quyền hoặc người đại diện hợp pháp của họ chiếm hữu tài sản.

2. Trường hợp tài sản chưa được chuyển giao mà phát sinh hoa lợi, lợi tức thì hoa lợi, lợi tức thuộc về bên có tài sản chuyển giao, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 162. Chịu rủi ro về tài sản

1. Chủ sở hữu phải chịu rủi ro về tài sản thuộc sở hữu của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác.

2. Chủ thể có quyền khác đối với tài sản phải chịu rủi ro về tài sản trong phạm vi quyền của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác với chủ sở hữu tài sản hoặc Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác.

Mục 2. BẢO VỆ QUYỀN SỞ HỮU, QUYỀN KHÁC ĐỐI VỚI TÀI SẢN

Điều 163. Bảo vệ quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản

1. Không ai có thể bị hạn chế, bị tước đoạt trái luật quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản.

2. Trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh hoặc vì lợi ích quốc gia, tình trạng khẩn cấp, phòng chống thiên tai, Nhà nước trưng mua hoặc trưng dụng có bồi thường tài sản của tổ chức, cá nhân theo giá thị trường.

Điều 164. Biện pháp bảo vệ quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản

1. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền tự bảo vệ, ngăn chặn bất kỳ người nào có hành vi xâm phạm quyền của mình bằng những biện pháp không trái với quy định của pháp luật.

2. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Điều 165. Chiếm hữu có căn cứ pháp luật

1. Chiếm hữu có căn cứ pháp luật là việc chiếm hữu tài sản trong trường hợp sau đây:

a) Chủ sở hữu chiếm hữu tài sản;

b) Người được chủ sở hữu ủy quyền quản lý tài sản;

c) Người được chuyển giao quyền chiếm hữu thông qua giao dịch dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Người phát hiện và giữ tài sản vô chủ, tài sản không xác định được ai là chủ sở hữu, tài sản bị đánh rơi, bị bỏ quên, bị chôn, giấu, bị vùi lấp, chìm đắm phù hợp với điều kiện theo quy định của Bộ luật này, quy định khác của pháp luật có liên quan;

đ) Người phát hiện và giữ gia súc, gia cầm, vật nuôi dưới nước bị thất lạc phù hợp với điều kiện theo quy định của Bộ luật này, quy định khác của pháp luật có liên quan;

e) Trường hợp khác do pháp luật quy định.

2. Việc chiếm hữu tài sản không phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều này là chiếm hữu không có căn cứ pháp luật.

Điều 166. Quyền đòi lại tài sản

1. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật.

2. Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ sự chiếm hữu của chủ thể đang có quyền khác đối với tài sản đó.

Điều 167. Quyền đòi lại động sản không phải đăng ký quyền sở hữu từ người chiếm hữu ngay tình

Chủ sở hữu có quyền đòi lại động sản không phải đăng ký quyền sở hữu từ người chiếm hữu ngay tình trong trường hợp người chiếm hữu ngay tình có được động sản này thông qua hợp đồng không có đền bù với người không có quyền định đoạt tài sản; trường hợp hợp đồng này là hợp đồng có đền bù thì chủ sở hữu có quyền đòi lại động sản nếu động sản đó bị lấy cắp, bị mất hoặc trường hợp khác bị chiếm hữu ngoài ý chí của chủ sở hữu.

Điều 168. Quyền đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc bất động sản từ người chiếm hữu ngay tình

Chủ sở hữu được đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc bất động sản từ người chiếm hữu ngay tình, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật này.

Điều 169. Quyền yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản

Khi thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản, chủ thể có quyền yêu cầu người có hành vi cản trở trái pháp luật phải chấm dứt hành vi đó hoặc có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người đó chấm dứt hành vi vi phạm.

Điều 170. Quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại

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.

Mục 3. GIỚI HẠN QUYỀN SỞ HỮU, QUYỀN KHÁC ĐỐI VỚI TÀI SẢN

Điều 171. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản trong trường hợp xảy ra tình thế cấp thiết

1. Tình thế cấp thiết là tình thế của người vì muốn tránh một nguy cơ đang thực tế đe dọa trực tiếp lợi ích công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của mình hoặc của người khác mà không còn cách nào khác là phải có hành động gây một thiệt hại nhỏ hơn thiệt hại cần ngăn chặn.

2. Trong tình thế cấp thiết, chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản không được cản trở người khác dùng tài sản của mình hoặc cản trở người khác gây thiệt hại đối với tài sản đó để ngăn chặn, làm giảm mỗi nguy hiểm hoặc thiệt hại lớn hơn có nguy cơ xảy ra.

3. Gây thiệt hại trong tình thế cấp thiết không phải là hành vi xâm phạm quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản bị thiệt hại trong tình thế cấp thiết được bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 595 của Bộ luật này.

Điều 172. Nghĩa vụ bảo vệ môi trường

Khi thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản thì chủ thể phải tuân theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; nếu làm ô nhiễm môi trường thì phải chấm dứt hành vi gây ô nhiễm, thực hiện các biện pháp để khắc phục hậu quả và bồi thường thiệt hại.

Điều 173. Nghĩa vụ tôn trọng, bảo đảm trật tự, an toàn xã hội

Khi thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản thì chủ thể phải tôn trọng, bảo đảm trật tự, an toàn xã hội, không được lạm dụng quyền để gây mất trật tự, an toàn xã hội, làm thiệt hại đến lợi ích quốc gia, dân tộc, lợi ích công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của người khác.

Điều 174. Nghĩa vụ tôn trọng quy tắc xây dựng

Khi xây dựng công trình, chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản phải tuân theo pháp luật về xây dựng, bảo đảm an toàn, không được xây vượt quá độ cao, khoảng cách mà pháp luật về xây dựng quy định và không được xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu, người có quyền khác đối với tài sản là bất động sản liền kề và xung quanh.

Điều 175. Ranh giới giữa các bất động sản

1. Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thoả thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp.

Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung.

2. Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác.

Người sử dụng đất chỉ được trồng cây và làm các việc khác trong khuôn viên đất thuộc quyền sử dụng của mình và theo ranh giới đã được xác định; nếu rễ cây, cành cây vượt quá ranh giới thì phải xén rễ, cắt, tỉa cành phần vượt quá, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

Điều 176. Mốc giới ngăn cách các bất động sản

1. Chủ sở hữu bất động sản chỉ được dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình.

2. Các chủ sở hữu bất động sản liền kề có thể thoả thuận với nhau về việc dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn trên ranh giới để làm mốc giới ngăn cách giữa các bất động sản; những vật mốc giới này là sở hữu chung của các chủ thể đó.

Trường hợp mốc giới ngăn cách chỉ do một bên tạo nên trên ranh giới và được chủ sở hữu bất động sản liền kề đồng ý thì mốc giới ngăn cách đó là sở hữu chung, chi phí để xây dựng do bên tạo nên chịu, trừ trường hợp có thoả thuận khác; nếu chủ sở hữu bất động sản liền kề không đồng ý mà có lý do chính đáng thì chủ sở hữu đã dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn phải dỡ bỏ.

3. Đối với mốc giới là tường nhà chung, chủ sở hữu bất động sản liền kề không được trở cửa sổ, lỗ thông khí hoặc đục tường để đặt kết cấu xây dựng, trừ trường hợp được chủ sở hữu bất động sản liền kề đồng ý.

Trường hợp nhà xây riêng biệt nhưng tường sát liền nhau thì chủ sở hữu cũng chỉ được đục tường, đặt kết cấu xây dựng đến giới hạn ngăn cách tường của mình.

Đối với cây là mốc giới chung, các bên đều có nghĩa vụ bảo vệ; hoa lợi thu được từ cây được chia đều, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

Điều 177. Bảo đảm an toàn trong trường hợp cây cối, công trình có nguy cơ gây thiệt hại

1. Trường hợp cây cối, công trình xây dựng có nguy cơ sập đổ xuống bất động sản liền kề và xung quanh thì chủ sở hữu tài sản thực hiện ngay các biện pháp khắc phục, chặt cây, sửa chữa hoặc dỡ bỏ công trình xây dựng đó theo yêu cầu của chủ sở hữu bất động sản liền kề và xung quanh hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nếu không tự nguyện thực hiện thì chủ sở hữu bất động sản liền kề và xung quanh có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho chặt cây, phá dỡ. Chi phí chặt cây, phá dỡ do chủ sở hữu cây cối, công trình xây dựng chịu.

2. Khi đào giếng, đào ao hoặc xây dựng công trình dưới mặt đất, chủ sở hữu công trình phải đào, xây cách mốc giới một khoảng cách do pháp luật về xây dựng quy định.

Khi xây dựng công trình vệ sinh, kho chứa chất độc hại và các công trình khác mà việc sử dụng có khả năng gây ô nhiễm môi trường thì chủ sở hữu tài sản đó phải xây cách mốc giới một khoảng cách và ở vị trí hợp lý, phải bảo đảm vệ sinh, an toàn và không làm ảnh hưởng đến chủ sở hữu bất động sản khác.

3. Trường hợp gây thiệt hại cho chủ sở hữu bất động sản liền kề và xung quanh quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì chủ sở hữu cây cối, công trình phải bồi thường.

Điều 178. Trỏ cửa nhìn sang bất động sản liền kề

1. Chủ sở hữu nhà chỉ được trỏ cửa ra vào, cửa sổ quay sang nhà bên cạnh, nhà đối diện và đường đi chung theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Mặt dưới mái che trên cửa ra vào, mặt dưới mái che cửa sổ quay ra đường đi chung phải cách mặt đất từ 2,5 mét trở lên.

Chương XII. CHIẾM HỮU

Điều 179. Khái niệm chiếm hữu

1. Chiếm hữu là việc chủ thể nắm giữ, chi phối tài sản một cách trực tiếp hoặc gián tiếp như chủ thể có quyền đối với tài sản.

2. Chiếm hữu bao gồm chiếm hữu của chủ sở hữu và chiếm hữu của người không phải là chủ sở hữu.

Việc chiếm hữu của người không phải là chủ sở hữu không thể là căn cứ xác lập quyền sở hữu, trừ trường hợp quy định tại các điều 228, 229, 230, 231, 232, 233 và 236 của Bộ luật này.

Điều 180. Chiếm hữu ngay tình

Chiếm hữu ngay tình là việc chiếm hữu mà người chiếm hữu có căn cứ để tin rằng mình có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu.

Điều 181. Chiếm hữu không ngay tình

Chiếm hữu không ngay tình là việc chiếm hữu mà người chiếm hữu biết hoặc phải biết rằng mình không có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu.

Điều 182. Chiếm hữu liên tục

1. Chiếm hữu liên tục là việc chiếm hữu được thực hiện trong một khoảng thời gian mà không có tranh chấp về quyền đối với tài sản đó hoặc có tranh chấp nhưng chưa được giải quyết bằng một bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác, kể cả khi tài sản được giao cho người khác chiếm hữu.

2. Việc chiếm hữu không liên tục không được coi là căn cứ để suy đoán về tình trạng và quyền của người chiếm hữu được quy định tại Điều 184 của Bộ luật này.

Điều 183. Chiếm hữu công khai

1. Chiếm hữu công khai là việc chiếm hữu được thực hiện một cách minh bạch, không giấu giếm; tài sản đang chiếm hữu được sử dụng theo tính năng, công dụng và được người chiếm hữu bảo quản, giữ gìn như tài sản của chính mình.

2. Việc chiếm hữu không công khai không được coi là căn cứ để suy đoán về tình trạng và quyền của người chiếm hữu được quy định tại Điều 184 của Bộ luật này.

Điều 184. Suy đoán về tình trạng và quyền của người chiếm hữu

1. Người chiếm hữu được suy đoán là ngay tình; người nào cho rằng người chiếm hữu không ngay tình thì phải chứng minh.

2. Trường hợp có tranh chấp về quyền đối với tài sản thì người chiếm hữu được suy đoán là người có quyền đó. Người có tranh chấp với người chiếm hữu phải chứng minh về việc người chiếm hữu không có quyền.

3. Người chiếm hữu ngay tình, liên tục, công khai được áp dụng thời hiệu hưởng quyền và được hưởng hoa lợi, lợi tức mà tài sản mang lại theo quy định của Bộ luật này và luật khác có liên quan.

Điều 185. Bảo vệ việc chiếm hữu

Trường hợp việc chiếm hữu bị người khác xâm phạm thì người chiếm hữu có quyền yêu cầu người có hành vi xâm phạm phải chấm dứt hành vi, khôi phục tình trạng ban đầu, trả lại tài sản và bồi thường thiệt hại hoặc yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người đó chấm dứt hành vi, khôi phục tình trạng ban đầu, trả lại tài sản và bồi thường thiệt hại.

Chương XIII. QUYỀN SỞ HỮU

Mục 1. NỘI DUNG QUYỀN SỞ HỮU

Tiểu mục 1. QUYỀN CHIẾM HỮU

Điều 186. Quyền chiếm hữu của chủ sở hữu

Chủ sở hữu được thực hiện mọi hành vi theo ý chí của mình để nắm giữ, chi phối tài sản của mình nhưng không được trái pháp luật, đạo đức xã hội.

Điều 187. Quyền chiếm hữu của người được chủ sở hữu uỷ quyền quản lý tài sản

1. Người được chủ sở hữu uỷ quyền quản lý tài sản thực hiện việc chiếm hữu tài sản đó trong phạm vi, theo cách thức, thời hạn do chủ sở hữu xác định.

2. Người được chủ sở hữu uỷ quyền quản lý tài sản không thể trở thành chủ sở hữu đối với tài sản được giao theo quy định tại Điều 236 của Bộ luật này.

Điều 188. Quyền chiếm hữu của người được giao tài sản thông qua giao dịch dân sự

1. Khi chủ sở hữu giao tài sản cho người khác thông qua giao dịch dân sự mà nội dung không bao gồm việc chuyển quyền sở hữu thì người được giao tài sản phải thực hiện việc chiếm hữu tài sản đó phù hợp với mục đích, nội dung của giao dịch.

2. Người được giao tài sản có quyền sử dụng tài sản được giao, được chuyển quyền chiếm hữu, sử dụng tài sản đó cho người khác nếu được chủ sở hữu đồng ý.

3. Người được giao tài sản không thể trở thành chủ sở hữu đối với tài sản được giao theo quy định tại Điều 236 của Bộ luật này.

Tiểu mục 2. QUYỀN SỬ DỤNG

Điều 189. Quyền sử dụng

Quyền sử dụng là quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản.

Quyền sử dụng có thể được chuyển giao cho người khác theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

Điều 190. Quyền sử dụng của chủ sở hữu

Chủ sở hữu được sử dụng tài sản theo ý chí của mình nhưng không được gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích quốc gia, dân tộc, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của người khác.

Điều 191. Quyền sử dụng của người không phải là chủ sở hữu

Người không phải là chủ sở hữu được sử dụng tài sản theo thỏa thuận với chủ sở hữu hoặc theo quy định của pháp luật.

Tiểu mục 3. QUYỀN ĐỊNH ĐOẠT

Điều 192. Quyền định đoạt

Quyền định đoạt là quyền chuyển giao quyền sở hữu tài sản, từ bỏ quyền sở hữu, tiêu dùng hoặc tiêu hủy tài sản.

Điều 193. Điều kiện thực hiện quyền định đoạt

Việc định đoạt tài sản phải do người có năng lực hành vi dân sự thực hiện không trái quy định của pháp luật.

Trường hợp pháp luật có quy định trình tự, thủ tục định đoạt tài sản thì phải tuân theo trình tự, thủ tục đó.

Điều 194. Quyền định đoạt của chủ sở hữu

Chủ sở hữu có quyền bán, trao đổi, tặng cho, cho vay, để thừa kế, từ bỏ quyền sở hữu, tiêu dùng, tiêu hủy hoặc thực hiện các hình thức định đoạt khác phù hợp với quy định của pháp luật đối với tài sản.

Điều 195. Quyền định đoạt của người không phải là chủ sở hữu

Người không phải là chủ sở hữu tài sản chỉ có quyền định đoạt tài sản theo uỷ quyền của chủ sở hữu hoặc theo quy định của luật.

Điều 196. Hạn chế quyền định đoạt

1. Quyền định đoạt chỉ bị hạn chế trong trường hợp do luật quy định.

2. Khi tài sản đem bán là tài sản thuộc di tích lịch sử - văn hoá theo quy định của Luật di sản văn hóa thì Nhà nước có quyền ưu tiên mua.

Trường hợp cá nhân, pháp nhân có quyền ưu tiên mua đối với tài sản nhất định theo quy định của pháp luật thì khi bán tài sản, chủ sở hữu phải dành quyền ưu tiên mua cho các chủ thể đó.

Mục 2. HÌNH THỨC SỞ HỮU

Tiểu mục 1. SỞ HỮU TOÀN DÂN

Điều 197. Tài sản thuộc sở hữu toàn dân

Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý.

Điều 198. Thực hiện quyền của chủ sở hữu đối với tài sản thuộc sở hữu toàn dân

1. Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là đại diện, thực hiện quyền của chủ sở hữu đối với tài sản thuộc sở hữu toàn dân.

2. Chính phủ thống nhất quản lý và bảo đảm sử dụng đúng mục đích, hiệu quả và tiết kiệm tài sản thuộc sở hữu toàn dân.

Điều 199. Chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản thuộc sở hữu toàn dân

Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản thuộc sở hữu toàn dân được thực hiện trong phạm vi và theo trình tự do pháp luật quy định.

Điều 200. Thực hiện quyền sở hữu toàn dân đối với tài sản được đầu tư vào doanh nghiệp

1. Khi tài sản thuộc sở hữu toàn dân được đầu tư vào doanh nghiệp thì Nhà nước thực hiện quyền của chủ sở hữu đối với tài sản đó theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Doanh nghiệp thực hiện việc quản lý, sử dụng vốn, đất đai, tài nguyên và các tài sản khác do Nhà nước đầu tư theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 201. Thực hiện quyền sở hữu toàn dân đối với tài sản được giao cho cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân

1. Khi tài sản thuộc sở hữu toàn dân được giao cho cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân thì Nhà nước thực hiện quyền kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng tài sản đó.

2. Cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân thực hiện việc quản lý, sử dụng đúng mục đích, theo quy định của pháp luật đối với tài sản được Nhà nước giao.

Điều 202. Thực hiện quyền sở hữu toàn dân đối với tài sản được giao cho tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp

1. Khi tài sản thuộc sở hữu toàn dân được giao cho tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp thì Nhà nước thực hiện quyền kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng tài sản đó.

2. Tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp thực hiện việc quản lý, sử dụng tài sản được Nhà nước giao đúng mục đích, phạm vi, theo cách thức, trình tự do pháp luật quy định, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ được quy định trong điều lệ.

Điều 203. Quyền của cá nhân, pháp nhân đối với việc sử dụng, khai thác tài sản thuộc sở hữu toàn dân

Cá nhân, pháp nhân được sử dụng đất, khai thác nguồn lợi thủy sản, tài nguyên thiên nhiên và các tài sản khác thuộc sở hữu toàn dân đúng mục đích, có hiệu quả, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 204. Tài sản thuộc sở hữu toàn dân chưa được giao cho cá nhân, pháp nhân quản lý

Đối với tài sản thuộc sở hữu toàn dân mà chưa được giao cho cá nhân, pháp nhân quản lý thì Chính phủ tổ chức thực hiện việc bảo vệ, điều tra, khảo sát và lập quy hoạch đưa vào khai thác.

Tiểu mục 2. SỞ HỮU RIÊNG

Điều 205. Sở hữu riêng và tài sản thuộc sở hữu riêng

1. Sở hữu riêng là sở hữu của một cá nhân hoặc một pháp nhân.
2. Tài sản hợp pháp thuộc sở hữu riêng không bị hạn chế về số lượng, giá trị.

Điều 206. Chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản thuộc sở hữu riêng

1. Chủ sở hữu có quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản thuộc sở hữu riêng nhằm phục vụ nhu cầu sinh hoạt, tiêu dùng, sản xuất, kinh doanh và các mục đích khác không trái pháp luật.
2. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản thuộc sở hữu riêng không được gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích quốc gia, dân tộc, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của người khác.

Tiểu mục 3. SỞ HỮU CHUNG

Điều 207. Sở hữu chung và các loại sở hữu chung

1. Sở hữu chung là sở hữu của nhiều chủ thể đối với tài sản.
2. Sở hữu chung bao gồm sở hữu chung theo phần và sở hữu chung hợp nhất.

Điều 208. Xác lập quyền sở hữu chung

Quyền sở hữu chung được xác lập theo thoả thuận, theo quy định của pháp luật hoặc theo tập quán.

Điều 209. Sở hữu chung theo phần

1. Sở hữu chung theo phần là sở hữu chung mà trong đó phần quyền sở hữu của mỗi chủ sở hữu được xác định đối với tài sản chung.

2. Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền, nghĩa vụ đối với tài sản thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

Điều 210. Sở hữu chung hợp nhất

1. Sở hữu chung hợp nhất là sở hữu chung mà trong đó, phần quyền sở hữu của mỗi chủ sở hữu chung không được xác định đối với tài sản chung.

Sở hữu chung hợp nhất bao gồm sở hữu chung hợp nhất có thể phân chia và sở hữu chung hợp nhất không phân chia.

2. Các chủ sở hữu chung hợp nhất có quyền, nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản thuộc sở hữu chung.

Điều 211. Sở hữu chung của cộng đồng

1. Sở hữu chung của cộng đồng là sở hữu của dòng họ, thôn, ấp, bản, làng, buôn, phum, sóc, cộng đồng tôn giáo và cộng đồng dân cư khác đối với tài sản được hình thành theo tập quán, tài sản do các thành viên của cộng đồng cùng nhau đóng góp, quyên góp, được tặng cho chung hoặc từ các nguồn khác phù hợp với quy định của pháp luật nhằm mục đích thoả mãn lợi ích chung hợp pháp của cộng đồng.

2. Các thành viên của cộng đồng cùng quản lý, sử dụng, định đoạt tài sản chung theo thoả thuận hoặc theo tập quán vì lợi ích chung của cộng đồng nhưng không được vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

3. Tài sản chung của cộng đồng là tài sản chung hợp nhất không phân chia.

Điều 212. Sở hữu chung của các thành viên gia đình

1. Tài sản của các thành viên gia đình cùng sống chung gồm tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên và những tài sản khác được xác lập quyền sở hữu theo quy định của Bộ luật này và luật khác có liên quan.

2. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của các thành viên gia đình được thực hiện theo phương thức thoả thuận. Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký, tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thoả thuận của tất cả các thành viên gia đình là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp luật có quy định khác.

Trường hợp không có thoả thuận thì áp dụng quy định về sở hữu chung theo phần được quy định tại Bộ luật này và luật khác có liên quan, trừ trường hợp quy định tại Điều 213 của Bộ luật này.

Điều 213. Sở hữu chung của vợ chồng

1. Sở hữu chung của vợ chồng là sở hữu chung hợp nhất có thể phân chia.

2. Vợ chồng cùng nhau tạo lập, phát triển khối tài sản chung; có quyền ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung.

3. Vợ chồng thoả thuận hoặc uỷ quyền cho nhau chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung.

4. Tài sản chung của vợ chồng có thể phân chia theo thoả thuận hoặc theo quyết định của Tòa án.

5. Trường hợp vợ chồng lựa chọn chế độ tài sản theo thỏa thuận theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình thì tài sản chung của vợ chồng được áp dụng theo chế độ tài sản này.

Điều 214. Sở hữu chung trong nhà chung cư

1. Phần diện tích, trang thiết bị và các tài sản khác dùng chung trong nhà chung cư theo quy định của Luật nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất của tất cả chủ sở hữu các căn hộ trong nhà đó và không phân chia, trừ trường hợp luật có quy định khác hoặc tất cả các chủ sở hữu có thỏa thuận khác.

2. Chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư có quyền, nghĩa vụ ngang nhau trong việc quản lý, sử dụng tài sản quy định tại khoản 1 Điều này, trừ trường hợp luật có quy định khác hoặc có thỏa thuận khác.

3. Trường hợp nhà chung cư bị tiêu huỷ thì quyền của chủ sở hữu căn hộ chung cư thực hiện theo quy định của luật.

Điều 215. Sở hữu chung hỗn hợp

1. Sở hữu chung hỗn hợp là sở hữu đối với tài sản do các chủ sở hữu thuộc các thành phần kinh tế khác nhau góp vốn để sản xuất, kinh doanh thu lợi nhuận.

2. Tài sản được hình thành từ nguồn vốn góp của các chủ sở hữu, lợi nhuận hợp pháp thu được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc từ nguồn khác phù hợp với quy định của pháp luật là tài sản thuộc sở hữu chung hỗn hợp.

3. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản thuộc sở hữu chung hỗn hợp phải tuân theo quy định tại Điều 209 của Bộ luật này và quy định của pháp luật có liên quan đến việc góp vốn, tổ chức, hoạt động sản xuất, kinh doanh, quản lý, điều hành, trách nhiệm về tài sản và phân chia lợi nhuận.

Điều 216. Quản lý tài sản chung

Các chủ sở hữu chung cùng quản lý tài sản chung theo nguyên tắc nhất trí, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Điều 217. Sử dụng tài sản chung

1. Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Các chủ sở hữu chung hợp nhất có quyền ngang nhau trong việc khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản chung, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 218. Định đoạt tài sản chung

1. Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền định đoạt phần quyền sở hữu của mình.

2. Việc định đoạt tài sản chung hợp nhất được thực hiện theo thỏa thuận của các chủ sở hữu chung hoặc theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp một chủ sở hữu chung theo phần bán phần quyền sở hữu của mình thì chủ sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua.

Trong thời hạn 03 tháng đối với tài sản chung là bất động sản, 01 tháng đối với tài sản chung là động sản, kể từ ngày các chủ sở hữu chung khác nhận được thông báo về việc bán và các điều kiện bán mà không có chủ sở hữu chung nào mua thì chủ sở hữu đó được quyền bán cho người khác. Việc thông báo phải được thể hiện bằng văn bản và các điều kiện bán cho chủ sở hữu chung khác phải giống như điều kiện bán cho người không phải là chủ sở hữu chung.

Trường hợp bán phần quyền sở hữu mà có sự vi phạm về quyền ưu tiên mua thì trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày phát hiện có sự vi phạm về quyền ưu tiên mua, chủ sở hữu chung theo phần trong số các chủ sở hữu chung có quyền yêu cầu Tòa án chuyển sang cho mình quyền và nghĩa vụ của người mua; bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường thiệt hại.

4. Trường hợp một trong các chủ sở hữu chung đối với bất động sản từ bỏ phần quyền sở hữu của mình hoặc khi người này chết mà không có người thừa kế thì phần quyền sở hữu đó thuộc về Nhà nước, trừ trường hợp sở hữu chung của cộng đồng thì thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu chung còn lại.

5. Trường hợp một trong các chủ sở hữu chung đối với động sản từ bỏ phần quyền sở hữu của mình hoặc khi người này chết mà không có người thừa kế thì phần quyền sở hữu đó thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu còn lại.

6. Trường hợp tất cả các chủ sở hữu từ bỏ quyền sở hữu của mình đối với tài sản chung thì việc xác lập quyền sở hữu được áp dụng theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật này.

Điều 219. Chia tài sản thuộc sở hữu chung

1. Trường hợp sở hữu chung có thể phân chia thì mỗi chủ sở hữu chung đều có quyền yêu cầu chia tài sản chung; nếu tình trạng sở hữu chung phải được duy trì trong một thời hạn theo thỏa thuận của các chủ sở hữu chung hoặc theo quy định của luật thì mỗi chủ sở hữu chung chỉ có quyền yêu cầu chia tài sản chung khi hết thời hạn đó; khi tài sản chung không thể chia được bằng hiện vật thì chủ sở hữu chung có yêu cầu chia có quyền bán phần quyền sở hữu của mình, trừ trường hợp các chủ sở hữu chung có thỏa thuận khác.

2. Trường hợp có người yêu cầu một người trong số các chủ sở hữu chung thực hiện nghĩa vụ thanh toán và chủ sở hữu chung đó không có tài sản riêng hoặc tài sản riêng không đủ để thanh toán thì người yêu cầu có quyền yêu cầu chia tài sản chung và tham gia vào việc chia tài sản chung, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Nếu không thể chia phần quyền sở hữu bằng hiện vật hoặc việc chia này bị các chủ sở hữu chung còn lại phản đối thì người có quyền yêu cầu người có nghĩa vụ bán phần quyền sở hữu của mình để thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Điều 220. Chấm dứt sở hữu chung

Sở hữu chung chấm dứt trong trường hợp sau đây:

1. Tài sản chung đã được chia;
2. Một trong số các chủ sở hữu chung được hưởng toàn bộ tài sản chung;
3. Tài sản chung không còn;
4. Trường hợp khác theo quy định của luật.

Mục 3. XÁC LẬP, CHẤM DỨT QUYỀN SỞ HỮU

Tiểu mục 1. XÁC LẬP QUYỀN SỞ HỮU

Điều 221. Căn cứ xác lập quyền sở hữu

Quyền sở hữu được xác lập đối với tài sản trong trường hợp sau đây:

1. Do lao động, do hoạt động sản xuất, kinh doanh hợp pháp, do hoạt động sáng tạo ra đối tượng quyền sở hữu trí tuệ;
2. Được chuyển quyền sở hữu theo thoả thuận hoặc theo bản án, quyết định của Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác;
3. Thu hoa lợi, lợi tức;
4. Tạo thành tài sản mới do sáp nhập, trộn lẫn, chế biến;
5. Được thừa kế;
6. Chiếm hữu trong các điều kiện do pháp luật quy định đối với tài sản vô chủ, tài sản không xác định được chủ sở hữu; tài sản bị chôn, giấu, bị vùi lấp, chìm đắm được tìm thấy; tài sản do người khác đánh rơi, bỏ quên; gia súc, gia cầm bị thất lạc, vật nuôi dưới nước di chuyển tự nhiên;
7. Chiếm hữu, được lợi về tài sản theo quy định tại Điều 236 của Bộ luật này;
8. Trường hợp khác do luật quy định.

Điều 222. Xác lập quyền sở hữu đối với tài sản có được từ lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh hợp pháp, hoạt động sáng tạo ra đối tượng quyền sở hữu trí tuệ

Người lao động, người tiến hành hoạt động sản xuất, kinh doanh hợp pháp có quyền sở hữu đối với tài sản có được từ lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh hợp pháp, kể từ thời điểm có được tài sản đó.

Người tiến hành hoạt động sáng tạo có quyền sở hữu đối với tài sản có được từ hoạt động sáng tạo theo quy định của Luật sở hữu trí tuệ.

Điều 223. Xác lập quyền sở hữu theo hợp đồng

Người được giao tài sản thông qua hợp đồng mua bán, tặng cho, trao đổi, cho vay hoặc hợp đồng chuyển quyền sở hữu khác theo quy định của pháp luật thì có quyền sở hữu tài sản đó.

Điều 224. Xác lập quyền sở hữu đối với hoa lợi, lợi tức

Chủ sở hữu, người sử dụng tài sản có quyền sở hữu đối với hoa lợi, lợi tức theo thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật, kể từ thời điểm thu được hoa lợi, lợi tức đó.

Điều 225. Xác lập quyền sở hữu trong trường hợp sáp nhập

1. Trường hợp tài sản của nhiều chủ sở hữu khác nhau được sáp nhập với nhau tạo thành vật không chia được và không thể xác định tài sản đem sáp nhập là vật chính hoặc vật phụ thì vật mới được tạo thành là tài sản thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu đó; nếu tài sản đem sáp nhập là vật chính và vật phụ thì vật mới được tạo thành thuộc chủ sở hữu vật chính, kể từ thời điểm vật mới được tạo thành, chủ sở hữu tài sản mới phải thanh toán cho chủ sở hữu vật phụ phần giá trị của vật phụ đó, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

2. Khi một người sáp nhập tài sản là động sản của người khác vào tài sản là động sản của mình, mặc dù đã biết hoặc phải biết tài sản đó không phải là của mình và cũng không được sự đồng ý của chủ sở hữu tài sản bị sáp nhập thì chủ sở hữu tài sản bị sáp nhập có một trong các quyền sau đây:

a) Yêu cầu người sáp nhập tài sản giao tài sản mới cho mình và thanh toán cho người sáp nhập giá trị tài sản của người đó;

b) Yêu cầu người sáp nhập tài sản thanh toán giá trị phần tài sản của mình và bồi thường thiệt hại nếu không nhận tài sản mới;

c) Quyền khác theo quy định của luật.

3. Khi một người sáp nhập tài sản là động sản của người khác vào tài sản là bất động sản của mình, mặc dù đã biết hoặc phải biết tài sản đó không phải là của mình và cũng không được sự đồng ý của chủ sở hữu tài sản bị sáp nhập thì chủ sở hữu tài sản bị sáp nhập có một trong các quyền sau đây:

a) Yêu cầu người sáp nhập tài sản thanh toán giá trị phần tài sản của mình và bồi thường thiệt hại;

b) Quyền khác theo quy định của luật.

4. Khi một người sáp nhập tài sản là động sản của mình vào một bất động sản của người khác thì chủ sở hữu bất động sản có quyền yêu cầu người sáp nhập dỡ bỏ tài sản sáp nhập trái phép và bồi thường thiệt hại hoặc giữ lại tài sản và thanh toán cho người sáp nhập giá trị tài sản sáp nhập, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 226. Xác lập quyền sở hữu trong trường hợp trộn lẫn

1. Trường hợp tài sản của nhiều chủ sở hữu khác nhau được trộn lẫn với nhau tạo thành vật mới không chia được thì vật mới là tài sản thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu đó, kể từ thời điểm trộn lẫn.

2. Khi một người đã trộn lẫn tài sản của người khác vào tài sản của mình, mặc dù đã biết hoặc phải biết tài sản đó không phải của mình và không được sự đồng ý của chủ sở hữu tài sản bị trộn lẫn thì chủ sở hữu tài sản bị trộn lẫn có một trong các quyền sau đây:

a) Yêu cầu người đã trộn lẫn tài sản giao tài sản mới cho mình và thanh toán cho người đã trộn lẫn phần giá trị tài sản của người đó;

b) Yêu cầu người đã trộn lẫn tài sản thanh toán giá trị phần tài sản của mình và bồi thường thiệt hại nếu không nhận tài sản mới.

Điều 227. Xác lập quyền sở hữu trong trường hợp chế biến

1. Chủ sở hữu của nguyên vật liệu được đem chế biến tạo thành vật mới là chủ sở hữu của vật mới được tạo thành.

2. Người dùng nguyên vật liệu thuộc sở hữu của người khác để chế biến mà ngay tình thì trở thành chủ sở hữu của tài sản mới nhưng phải thanh toán giá trị nguyên vật liệu, bồi thường thiệt hại cho chủ sở hữu nguyên vật liệu đó.

3. Trường hợp người chế biến không ngay tình thì chủ sở hữu nguyên vật liệu có quyền yêu cầu giao lại vật mới; nếu có nhiều chủ sở hữu nguyên vật liệu thì những người này là đồng chủ sở

hữu theo phần đối với vật mới được tạo thành, tương ứng với giá trị nguyên vật liệu của mỗi người. Chủ sở hữu nguyên vật liệu bị chế biến không ngay tình có quyền yêu cầu người chế biến bồi thường thiệt hại.

Điều 228. Xác lập quyền sở hữu đối với tài sản vô chủ, tài sản không xác định được chủ sở hữu

1. Tài sản vô chủ là tài sản mà chủ sở hữu đã từ bỏ quyền sở hữu đối với tài sản đó.

Người đã phát hiện, người đang quản lý tài sản vô chủ là động sản thì có quyền sở hữu tài sản đó, trừ trường hợp luật có quy định khác; nếu tài sản là bất động sản thì thuộc về Nhà nước.

2. Người phát hiện tài sản không xác định được ai là chủ sở hữu phải thông báo hoặc giao nộp cho Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc công an cấp xã nơi gần nhất để thông báo công khai cho chủ sở hữu biết mà nhận lại.

Việc giao nộp phải được lập biên bản, trong đó ghi rõ họ, tên, địa chỉ của người giao nộp, người nhận, tình trạng, số lượng, khối lượng tài sản giao nộp.

Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc công an cấp xã đã nhận tài sản phải thông báo cho người phát hiện về kết quả xác định chủ sở hữu.

Sau 01 năm, kể từ ngày thông báo công khai mà không xác định được ai là chủ sở hữu tài sản là động sản thì quyền sở hữu đối với động sản đó thuộc về người phát hiện tài sản.

Sau 05 năm, kể từ ngày thông báo công khai mà không xác định được ai là chủ sở hữu tài sản là bất động sản thì bất động sản đó thuộc về Nhà nước; người phát hiện được hưởng một khoản tiền thưởng theo quy định của pháp luật.

Điều 229. Xác lập quyền sở hữu đối với tài sản bị chôn, giấu, bị vùi lấp, chìm đắm được tìm thấy

1. Người phát hiện tài sản bị chôn, giấu, bị vùi lấp, chìm đắm phải thông báo hoặc trả lại ngay cho chủ sở hữu; nếu không biết ai là chủ sở hữu thì phải thông báo hoặc giao nộp cho Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc công an cấp xã nơi gần nhất hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Tài sản bị chôn, giấu, bị vùi lấp, chìm đắm được tìm thấy mà không có hoặc không xác định được ai là chủ sở hữu thì sau khi trừ chi phí tìm kiếm, bảo quản, quyền sở hữu đối với tài sản này được xác định như sau:

a) Tài sản được tìm thấy là tài sản thuộc di tích lịch sử - văn hoá theo quy định của Luật di sản văn hóa thì thuộc về Nhà nước; người tìm thấy tài sản đó được hưởng một khoản tiền thưởng theo quy định của pháp luật;

b) Tài sản được tìm thấy không phải là tài sản thuộc di tích lịch sử - văn hoá theo quy định của Luật di sản văn hóa mà có giá trị nhỏ hơn hoặc bằng mười lần mức lương cơ sở do Nhà nước quy định thì thuộc sở hữu của người tìm thấy; nếu tài sản tìm thấy có giá trị lớn hơn mười lần mức lương cơ sở do Nhà nước quy định thì người tìm thấy được hưởng giá trị bằng mười lần mức lương cơ sở do Nhà nước quy định và 50% giá trị của phần vượt quá mười lần mức lương cơ sở do Nhà nước quy định, phần giá trị còn lại thuộc về Nhà nước.

Điều 230. Xác lập quyền sở hữu đối với tài sản do người khác đánh rơi, bỏ quên

1. Người phát hiện tài sản do người khác đánh rơi, bỏ quên mà biết được địa chỉ của người đánh rơi hoặc bỏ quên thì phải thông báo hoặc trả lại tài sản cho người đó; nếu không biết địa chỉ của người đánh rơi hoặc bỏ quên thì phải thông báo hoặc giao nộp cho Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc công an cấp xã nơi gần nhất để thông báo công khai cho chủ sở hữu biết mà nhận lại.

Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc công an cấp xã đã nhận tài sản phải thông báo cho người đã giao nộp về kết quả xác định chủ sở hữu.

2. Sau 01 năm, kể từ ngày thông báo công khai về tài sản do người khác đánh rơi, bỏ quên mà không xác định được chủ sở hữu hoặc chủ sở hữu không đến nhận thì quyền sở hữu đối với tài sản này được xác định như sau:

a) Trường hợp tài sản bị đánh rơi, bỏ quên có giá trị nhỏ hơn hoặc bằng mười lần mức lương cơ sở do Nhà nước quy định thì người nhặt được được xác lập quyền sở hữu đối với tài sản đó theo quy định của Bộ luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan; trường hợp tài sản có giá trị lớn hơn mười lần mức lương cơ sở do Nhà nước quy định thì sau khi trừ chi phí bảo quản, người nhặt được được hưởng giá trị bằng mười lần mức lương cơ sở do Nhà nước quy định và 50% giá trị của phần vượt quá mười lần mức lương cơ sở do Nhà nước quy định, phần giá trị còn lại thuộc về Nhà nước;

b) Trường hợp tài sản bị đánh rơi, bị bỏ quên là tài sản thuộc di tích lịch sử - văn hoá theo quy định của Luật di sản văn hóa thì tài sản đó thuộc về Nhà nước; người nhặt được tài sản được hưởng một khoản tiền thưởng theo quy định của pháp luật.

Điều 231. Xác lập quyền sở hữu đối với gia súc bị thất lạc

1. Người bắt được gia súc bị thất lạc phải nuôi giữ và báo ngay cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi người đó cư trú để thông báo công khai cho chủ sở hữu biết mà nhận lại. Sau 06 tháng, kể từ ngày thông báo công khai hoặc sau 01 năm đối với gia súc thả rông theo tập quán thì quyền sở hữu đối với gia súc và số gia súc được sinh ra trong thời gian nuôi giữ thuộc về người bắt được gia súc.

2. Trường hợp chủ sở hữu được nhận lại gia súc bị thất lạc thì phải thanh toán tiền công nuôi giữ và các chi phí khác cho người bắt được gia súc. Trong thời gian nuôi giữ gia súc bị thất lạc, nếu gia súc có sinh con thì người bắt được gia súc được hưởng một nửa số gia súc sinh ra hoặc 50% giá trị số gia súc sinh ra và phải bồi thường thiệt hại nếu có lỗi cố ý làm chết gia súc.

Điều 232. Xác lập quyền sở hữu đối với gia cầm bị thất lạc

1. Trường hợp gia cầm của một người bị thất lạc mà người khác bắt được thì người bắt được phải thông báo công khai để chủ sở hữu gia cầm biết mà nhận lại. Sau 01 tháng, kể từ ngày thông báo công khai mà không có người đến nhận thì quyền sở hữu đối với gia cầm và hoa lợi do gia cầm sinh ra trong thời gian nuôi giữ thuộc về người bắt được gia cầm.

2. Trường hợp chủ sở hữu được nhận lại gia cầm bị thất lạc thì phải thanh toán tiền công nuôi giữ và chi phí khác cho người bắt được gia cầm. Trong thời gian nuôi giữ gia cầm bị thất lạc, người bắt được gia cầm được hưởng hoa lợi do gia cầm sinh ra và phải bồi thường thiệt hại nếu có lỗi cố ý làm chết gia cầm.

Điều 233. Xác lập quyền sở hữu đối với vật nuôi dưới nước

Khi vật nuôi dưới nước của một người di chuyển tự nhiên vào ruộng, ao, hồ của người khác thì thuộc sở hữu của người có ruộng, ao, hồ đó. Trường hợp vật nuôi dưới nước có dấu hiệu

riêng biệt để có thể xác định vật nuôi không thuộc sở hữu của mình thì người có ruộng, ao, hồ đó phải thông báo công khai để chủ sở hữu biết mà nhận lại. Sau 01 tháng, kể từ ngày thông báo công khai mà không có người đến nhận thì quyền sở hữu vật nuôi dưới nước đó thuộc về người có ruộng, ao, hồ.

Điều 234. Xác lập quyền sở hữu do được thừa kế

Người thừa kế được xác lập quyền sở hữu đối với tài sản thừa kế theo quy định tại Phần thứ tư của Bộ luật này.

Điều 235. Xác lập quyền sở hữu theo bản án, quyết định của Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác

Quyền sở hữu có thể được xác lập căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác.

Điều 236. Xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu do chiếm hữu, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật

Người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn 10 năm đối với động sản, 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác.

Tiểu mục 2. CHẤM DỨT QUYỀN SỞ HỮU

Điều 237. Căn cứ chấm dứt quyền sở hữu

Quyền sở hữu chấm dứt trong trường hợp sau đây:

1. Chủ sở hữu chuyển quyền sở hữu của mình cho người khác;
2. Chủ sở hữu từ bỏ quyền sở hữu của mình;
3. Tài sản đã được tiêu dùng hoặc bị tiêu hủy;
4. Tài sản bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ của chủ sở hữu;
5. Tài sản bị trưng mua;
6. Tài sản bị tịch thu;
7. Tài sản đã được xác lập quyền sở hữu cho người khác theo quy định của Bộ luật này;
8. Trường hợp khác do luật quy định.

Điều 238. Chủ sở hữu chuyển giao quyền sở hữu của mình cho người khác

Khi chủ sở hữu chuyển giao quyền sở hữu của mình cho người khác thông qua hợp đồng mua bán, trao đổi, tặng cho, cho vay, hợp đồng chuyển quyền sở hữu khác theo quy định của pháp luật hoặc thông qua việc để thừa kế thì quyền sở hữu đối với tài sản của người đó chấm dứt kể từ thời điểm phát sinh quyền sở hữu của người được chuyển giao.

Điều 239. Từ bỏ quyền sở hữu

Chủ sở hữu có thể tự chấm dứt quyền sở hữu đối với tài sản của mình bằng cách tuyên bố công khai hoặc thực hiện hành vi chứng tỏ việc mình từ bỏ quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản đó.

Đối với tài sản mà việc từ bỏ tài sản đó có thể gây hại đến trật tự, an toàn xã hội, ô nhiễm môi trường thì việc từ bỏ quyền sở hữu phải tuân theo quy định của pháp luật.

Điều 240. Tài sản đã được xác lập quyền sở hữu cho người khác

Tài sản không xác định được chủ sở hữu; tài sản bị chôn, giấu, bị vùi lấp, chìm đắm được tìm thấy; tài sản bị đánh rơi, bị bỏ quên; gia súc, gia cầm bị thất lạc; vật nuôi dưới nước di chuyển tự nhiên đã được xác lập quyền sở hữu cho người khác theo quy định tại các điều từ Điều 228 đến Điều 233 của Bộ luật này thì quyền sở hữu của những người có tài sản đó chấm dứt.

Khi quyền sở hữu của người chiếm hữu, người được lợi về tài sản đã được xác lập theo quy định tại Điều 236 của Bộ luật này hoặc quy định khác của luật có liên quan thì chấm dứt quyền sở hữu của người có tài sản bị chiếm hữu.

Điều 241. Xử lý tài sản để thực hiện nghĩa vụ của chủ sở hữu

1. Quyền sở hữu đối với một tài sản chấm dứt khi tài sản đó bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ của chủ sở hữu theo quyết định của Tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác, nếu pháp luật không có quy định khác.

2. Việc xử lý tài sản để thực hiện nghĩa vụ của chủ sở hữu không áp dụng đối với tài sản không thuộc diện kê biên theo quy định của pháp luật.

3. Quyền sở hữu đối với tài sản bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ của chủ sở hữu chấm dứt tại thời điểm phát sinh quyền sở hữu của người nhận tài sản đó.

4. Việc xử lý quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 242. Tài sản được tiêu dùng hoặc bị tiêu huỷ

Khi tài sản được tiêu dùng hoặc bị tiêu huỷ thì quyền sở hữu đối với tài sản đó chấm dứt.

Điều 243. Tài sản bị trưng mua

Trường hợp Nhà nước trưng mua tài sản theo quy định của luật thì quyền sở hữu đối với tài sản của chủ sở hữu đó chấm dứt kể từ thời điểm quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực pháp luật.

Điều 244. Tài sản bị tịch thu

Khi tài sản của chủ sở hữu do phạm tội, vi phạm hành chính mà bị tịch thu, sung quỹ nhà nước thì quyền sở hữu đối với tài sản đó chấm dứt kể từ thời điểm bản án, quyết định của Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác có hiệu lực pháp luật.

Chương XIV. QUYỀN KHÁC ĐỐI VỚI TÀI SẢN

Mục 1. QUYỀN ĐỐI VỚI BẤT ĐỘNG SẢN LIÊN KÈ

Điều 245. Quyền đối với bất động sản liền kề

Quyền đối với bất động sản liền kề là quyền được thực hiện trên một bất động sản (gọi là bất động sản chịu hưởng quyền) nhằm phục vụ cho việc khai thác một bất động sản khác thuộc quyền sở hữu của người khác (gọi là bất động sản hưởng quyền).

Điều 246. Căn cứ xác lập quyền đối với bất động sản liền kề

Quyền đối với bất động sản liền kề được xác lập do địa thế tự nhiên, theo quy định của luật, theo thoả thuận hoặc theo di chúc.

Điều 247. Hiệu lực của quyền đối với bất động sản liền kề

Quyền đối với bất động sản liền kề có hiệu lực đối với mọi cá nhân, pháp nhân và được chuyển giao khi bất động sản được chuyển giao, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác.

Điều 248. Nguyên tắc thực hiện quyền đối với bất động sản liền kề

Việc thực hiện quyền đối với bất động sản liền kề theo thỏa thuận của các bên. Trường hợp các bên không có thỏa thuận thì thực hiện theo các nguyên tắc sau đây:

1. Bảo đảm nhu cầu hợp lý của việc khai thác bất động sản hưởng quyền phù hợp với mục đích sử dụng của cả bất động sản hưởng quyền và bất động sản chịu hưởng quyền;
2. Không được lạm dụng quyền đối với bất động sản chịu hưởng quyền;
3. Không được thực hiện hành vi ngăn cản hoặc làm cho việc thực hiện quyền đối với bất động sản hưởng quyền trở nên khó khăn.

Điều 249. Thay đổi việc thực hiện quyền đối với bất động sản liền kề

Trường hợp có sự thay đổi về sử dụng, khai thác bất động sản chịu hưởng quyền dẫn đến thay đổi việc thực hiện quyền đối với bất động sản hưởng quyền thì chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền phải thông báo trước cho chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền trong một thời hạn hợp lý. Chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền phải tạo điều kiện thuận lợi cho chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền phù hợp với thay đổi này.

Điều 250. Nghĩa vụ của chủ sở hữu trong việc thoát nước mưa

Chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng khác phải lắp đặt đường dẫn nước sao cho nước mưa từ mái nhà, công trình xây dựng của mình không được chảy xuống bất động sản của chủ sở hữu bất động sản liền kề.

Điều 251. Nghĩa vụ của chủ sở hữu trong việc thoát nước thải

Chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng khác phải làm cống ngầm hoặc rãnh thoát nước để đưa nước thải ra nơi quy định, sao cho nước thải không chảy tràn sang bất động sản của chủ sở hữu bất động sản liền kề, ra đường công cộng hoặc nơi sinh hoạt công cộng.

Điều 252. Quyền về cấp, thoát nước qua bất động sản liền kề

Trường hợp do vị trí tự nhiên của bất động sản mà việc cấp, thoát nước buộc phải qua một bất động sản khác thì chủ sở hữu bất động sản có nước chảy qua phải dành một lối cấp, thoát nước thích hợp, không được cản trở hoặc ngăn chặn dòng nước chảy.

Người sử dụng lối cấp, thoát nước phải hạn chế đến mức thấp nhất thiệt hại cho chủ sở hữu bất động sản có nước chảy qua khi lắp đặt đường dẫn nước; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường. Trường hợp nước tự nhiên chảy từ vị trí cao xuống vị trí thấp mà gây thiệt hại cho chủ sở hữu bất động sản có nước chảy qua thì người sử dụng lối cấp, thoát nước không phải bồi thường thiệt hại.

Điều 253. Quyền về tưới nước, tiêu nước trong canh tác

Người có quyền sử dụng đất canh tác khi có nhu cầu về tưới nước, tiêu nước, có quyền yêu cầu những người sử dụng đất xung quanh để cho mình một lối dẫn nước thích hợp, thuận tiện cho việc tưới, tiêu; người được yêu cầu có nghĩa vụ đáp ứng yêu cầu đó; nếu người sử dụng lối dẫn nước gây thiệt hại cho người sử dụng đất xung quanh thì phải bồi thường.

Điều 254. Quyền về lối đi qua

1. Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ.

Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi.

Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định.

3. Trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù.

Điều 255. Mắc đường dây tải điện, thông tin liên lạc qua bất động sản khác

Chủ sở hữu bất động sản có quyền mắc đường dây tải điện, thông tin liên lạc qua bất động sản của các chủ sở hữu khác một cách hợp lý, nhưng phải bảo đảm an toàn và thuận tiện cho các chủ sở hữu đó; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Điều 256. Chấm dứt quyền đối với bất động sản liền kề

Quyền đối với bất động sản liền kề chấm dứt trong trường hợp sau đây:

1. Bất động sản hưởng quyền và bất động sản chịu hưởng quyền thuộc quyền sở hữu của một người;
2. Việc sử dụng, khai thác bất động sản không còn làm phát sinh nhu cầu hưởng quyền;
3. Theo thỏa thuận của các bên;
4. Trường hợp khác theo quy định của luật.

Mục 2. QUYỀN HƯỞNG DỤNG

Điều 257. Quyền hưởng dụng

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.

Điều 258. Căn cứ xác lập quyền hưởng dụng

Quyền hưởng dụng được xác lập theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc.

Điều 259. Hiệu lực của quyền hưởng dụng

Quyền hưởng dụng được xác lập từ thời điểm nhận chuyển giao tài sản, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác.

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.

Điều 260. Thời hạn của quyền hưởng dụng

1. Thời hạn của quyền hưởng dụng do các bên thỏa thuận hoặc do luật quy định nhưng tối đa 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 nhưng tối đa 30 năm nếu người hưởng dụng đầu tiên là pháp nhân.

2. Người hưởng dụng có quyền cho thuê quyền hưởng dụng trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 261. Quyền của người hưởng dụng

1. Tự mình hoặc cho phép người khác khai thác, sử dụng, thu hoa lợi, lợi tức từ đối tượng của quyền hưởng dụng.

2. Yêu cầu chủ sở hữu tài sản thực hiện nghĩa vụ sửa chữa đối với tài sản theo quy định tại khoản 4 Điều 263 của Bộ luật này; trường hợp thực hiện nghĩa vụ thay cho chủ sở hữu tài sản thì có quyền yêu cầu chủ sở hữu tài sản hoàn trả chi phí.

3. Cho thuê quyền hưởng dụng đối với tài sản.

Điều 262. Nghĩa vụ của người hưởng dụng

1. Tiếp nhận tài sản theo hiện trạng và thực hiện đăng ký nếu luật có quy định.

2. Khai thác tài sản phù hợp với công dụng, mục đích sử dụng của tài sản.

3. Giữ gìn, bảo quản tài sản như tài sản của mình.

4. Bảo dưỡng, sửa chữa tài sản theo định kỳ để bảo đảm cho việc sử dụng bình thường; khôi phục tình trạng của tài sản và khắc phục các hậu quả xấu đối với tài sản do việc không thực hiện tốt nghĩa vụ của mình phù hợp với yêu cầu kỹ thuật hoặc theo tập quán về bảo quản tài sản.

5. Hoàn trả tài sản cho chủ sở hữu khi hết thời hạn hưởng dụng.

Điều 263. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu tài sản

1. Định đoạt tài sản nhưng không được làm thay đổi quyền hưởng dụng đã được xác lập.

2. Yêu cầu Tòa án truất quyền hưởng dụng trong trường hợp người hưởng dụng vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của mình.

3. 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.

4. Thực hiện nghĩa vụ sửa chữa tài sản để bảo đảm không bị suy giảm đáng kể dẫn tới tài sản không thể sử dụng được hoặc mất toàn bộ công dụng, giá trị của tài sản.

Điều 264. Quyền hưởng hoa lợi, lợi tức

1. Người hưởng dụng có quyền sở hữu đối với hoa lợi, lợi tức thu được từ tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng trong thời gian quyền này có hiệu lực.

2. Trường hợp quyền hưởng dụng chấm dứt mà chưa đến kỳ hạn thu hoa lợi, lợi tức thì khi đến kỳ hạn thu hoa lợi, lợi tức, người hưởng dụng được hưởng giá trị của hoa lợi, lợi tức thu được tương ứng với thời gian người đó được quyền hưởng dụng.

Điều 265. Chấm dứt quyền hưởng dụng

Quyền hưởng dụng chấm dứt trong trường hợp sau đây:

1. Thời hạn của quyền hưởng dụng đã hết;
2. Theo thỏa thuận của các bên;
3. Người hưởng dụng trở thành chủ sở hữu tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng;
4. Người hưởng dụng từ bỏ hoặc không thực hiện quyền hưởng dụng trong thời hạn do luật quy định;
5. Tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng không còn;
6. Theo quyết định của Tòa án;
7. Căn cứ khác theo quy định của luật.

Điều 266. Hoàn trả tài sản khi chấm dứt quyền hưởng dụng

Tài sản là đối tượng của quyền hưởng dụng phải được hoàn trả cho chủ sở hữu khi chấm dứt quyền hưởng dụng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác.

Mục 3. QUYỀN BỀ MẶT

Điều 267. Quyền bề mặt

Quyền bề mặt là quyền của một chủ thể đối với mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất mà quyền sử dụng đất đó thuộc về chủ thể khác.

Điều 268. Căn cứ xác lập quyền bề mặt

Quyền bề mặt được xác lập theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc.

Điều 269. Hiệu lực của quyền bề mặt

Quyền bề mặt có hiệu lực từ thời điểm chủ thể có quyền sử dụng đất chuyển giao mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất cho chủ thể có quyền bề mặt, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác.

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

Điều 270. Thời hạn của quyền bề mặt

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

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

Điều 271. Nội dung của quyền bề mặt

1. Chủ thể quyền bề mặt có quyền khai thác, sử dụng mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất thuộc quyền sử dụng đất của người khác để xây dựng công trình, trồng cây, canh tác nhưng không được trái với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai, xây dựng, quy hoạch, tài nguyên, khoáng sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Chủ thể quyền bề mặt có quyền sở hữu đối với tài sản được tạo lập theo quy định tại khoản 1 Điều này.

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

Điều 272. Chấm dứt quyền bề mặt

Quyền bề mặt chấm dứt trong trường hợp sau đây:

1. Thời hạn hưởng quyền bề mặt đã hết;
2. Chủ thể có quyền bề mặt và chủ thể có quyền sử dụng đất là một;
3. Chủ thể có quyền bề mặt từ bỏ quyền của mình;
4. Quyền sử dụng đất có quyền bề mặt bị thu hồi theo quy định của Luật đất đai;
5. Theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của luật.

Điều 273. Xử lý tài sản khi quyền bề mặt chấm dứt

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

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

Trường hợp chủ thể quyền bề mặt không xử lý tài sản trước khi quyền bề mặt chấm dứt thì quyền sở hữu tài sản đó thuộc về chủ thể có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm quyền bề mặt chấm dứt, trừ trường hợp chủ thể có quyền sử dụng đất không nhận tài sản đó.

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