

MỘT VÀI SUY NGHĨ VỀ VIỆC ÁP DỤNG LÝ THUYẾT VẬT QUYỀN TRONG HỌC THUYẾT PHÁP LÝ CỦA TRUYỀN THỐNG CHÂU ÂU LỤC ĐỊA

Tóm tắt: Trong hệ thống các chủ thuyết pháp lý nền tảng của luật dân sự, chủ thuyết vật quyền luôn được các học giả luật từ thời cổ đại La Mã cho đến nay coi là "khung tham chiếu" để thiết kế điều luật bảo đảm tổng thể lợi ích của các chủ thể được xác lập trên cùng tài sản. Sự lựa chọn mô hình Civil Law, đặc trưng bởi việc áp dụng lý thuyết vật quyền trong việc xây dựng chế độ pháp lý về tài sản tỏ ra phù hợp với các nước chuyển đổi. Bài viết phân tích lý thuyết vật quyền, lợi ích của việc áp dụng chế định này trong học thuyết pháp lý Châu Âu, và kinh nghiệm cho các nước chuyển đổi trong quá trình hội nhập.

Từ khóa: Vật quyền, học thuyết pháp lý, truyền thống pháp luật Châu Âu Lục Địa

Summary: Among fundamental doctrines of the civil law, the doctrine of right in rem has been considered by legal scholars as a "reference frame" since the ancient Roman time for making legal provisions to ensure comprehensive interests of subjects to a property. The choice of the Civil Law, characterized by the application of rights in rem in the development of the legal regime of property is consistent with transition countries. The article analyzes the theory of rights in rem, the benefits of applying this regulation in European legal doctrine, and the experience of transition countries in the integration process.

Key: Rights in rem, Legal doctrine, Civil Law.

1. Đặt vấn đề

Các nguyên lý của Luật La Mã đã được kế thừa bởi hệ thống pháp luật Civil Law, mà điển hình là Pháp và Đức. Ở Pháp, BLDS Napoleon 1804 - Bộ luật dân sự pháp điển hóa đầu tiên trên thế giới được các luật gia thực hành nổi tiếng của Pháp như Tronchet, Portalis, Bigot de Presameneu và Maleville soạn thảo dưới sự chỉ đạo trực tiếp của Hoàng đế Napoleon một người có hiểu biết sâu sắc về luật La Mã cổ đại (Ông đã từng giành trọn hai năm để nghiên cứu Luật La Mã). Trong một nghiên cứu của mình, René David-GS Luật so sánh hàng đầu của Pháp đã nhận định: *Đến thế kỉ XII-XIII hệ thống pháp luật Civil Law được hình thành và phát triển chủ yếu qua hai con đường: a) Tiếp nhận các lý thuyết của các luật gia La Mã cổ đại thông qua công trình Corpus juris civilis; b) Sự bành trướng của hệ thống pháp luật này ra các nước thuộc địa và phụ thuộc ở Âu-Á-Phi¹. Ở Đức, theo tư duy của các Luật gia La Mã nên luật sở hữu tài sản (Law of property) là luật đối vật (in rem), luật nghĩa vụ (law of obligation) là luật đối nhân (in personam). Sự lựa chọn mô hình La Mã - Đức, Pháp, đặc trưng bởi việc áp dụng lý thuyết vật quyền trong việc xây dựng chế độ pháp lý về tài sản tỏ ra phù hợp với các nước với nền hệ thống pháp luật đang trong quá trình chuyển đổi và có ảnh hưởng Civil Law từ quá trình thuộc địa hóa. Ở các nước này có nét chung là chưa đủ sức tự mình xây dựng học thuyết riêng. Trong điều kiện đó, việc tìm kiếm một mô hình đã có sẵn và đang vận hành tốt để vận dụng vào hoàn cảnh, điều kiện là điều cần thiết.*

2. Lý thuyết vật quyền trong học thuyết pháp lý của truyền thống Châu Âu Lục Địa (Civil Law).

Từ thời Justinijan (La Mã cổ đại) các Luật gia đã có sự phân biệt kinh điển quyền tài sản (*jus quod and res pertinet*) thành hai loại đó là: (1) Vật quyền (*jura in re*) tức quyền đối vật; và (2) Trái quyền² (*in person*) tức quyền đối nhân. Sự phân biệt này cho phép xây dựng các phương án hoàn thiện luật tài sản và mang lại nhiều lợi ích trong thực tiễn. Tuy nhiên các luật gia lại không đưa ra các định nghĩa về vật quyền. Trong thời gian này vật quyền (*jura in re*) được xác định như là một

¹ René David, John E. C. Brierley, *Major legal systems in the world today : an introduction to the comparative study of law*, 3rd ed, The Free Press, USA, 1970, p31-32.

² Trái quyền là quyền của một người, được phép yêu cầu một người khác thực hiện một nghĩa vụ tài sản đối với mình. Đó có thể là nghĩa vụ làm hoặc không làm một việc hoặc chuyển quyền sở hữu tài sản.

tập hợp các nguyên tắc, xác lập thẩm quyền trực tiếp và thường xuyên của các chủ thể riêng biệt đối với một phần hoặc toàn phần tài sản³. Các lý thuyết về vật quyền của các luật gia La Mã được kế thừa bởi dòng họ pháp luật Châu Âu Lục Địa (Civil law) thông qua sự đặt nền móng của Hoàng đế Justinian và công trình nổi tiếng của ông mang tên “*Corpus juris civilis*” mà đại diện của truyền thống Civil Law là Pháp, Đức. BLDS Cộng hòa Pháp 1804 – một công trình pháp điển hóa bộ luật dân sự đầu tiên trên thế giới mặc dù không đưa ra một định nghĩa cụ thể nào về vật quyền nhưng cả quyền II của bộ luật này đã toát lên các vật quyền cơ bản. Bộ luật dân sự Đức 1900 được xây dựng bằng một kỹ thuật pháp điển hóa khác so với BLDS 1804 của Pháp tuy nhiên bộ luật này cũng dành quyền II nói về luật tài sản quy định chi tiết các vật quyền. Dựa trên hình mẫu này, nhiều nước chịu ảnh hưởng của truyền thống Civil law cũng xây dựng cho mình các quy định về vật quyền trong BLDS. Các luật gia Canada cho rằng quyền II của BLDS bang Québec nói về luật tài sản mà chủ yếu là các quyền đối với vật tức là các vật quyền⁴. Theo hình mẫu này, Nhật Bản đã cấu tạo một chương dành riêng trong quyền II của BLDS 1896 nói về các vật quyền. Ví dụ, Điều 175 BLDS Nhật Bản quy định: “*Không một vật quyền nào có thể được tạo lập khác hơn những vật quyền được quy định trong bộ luật này hoặc những đạo luật khác*”⁵.

Khái niệm vật quyền trong quan niệm của pháp luật Latinh, dùng để chỉ quyền có thể được thực hiện trực tiếp và ngay tức khắc trên một vật mà không cần vai trò trung gian của một người khác⁶. Dưới thời La Mã cổ đại, thuật ngữ vật quyền được hiểu dưới góc độ là các quyền năng mà pháp luật đã trao cho người có thẩm quyền sử dụng trực tiếp và thường xuyên quyền năng của mình một phần hoặc toàn bộ trên đồ vật vì lợi ích của mình. Cần lưu ý, luật La Mã quan niệm thuật ngữ tài sản (*res*) được dùng để chỉ một vật tồn tại theo tính chất của nó, một vật có biểu hiện vật chất và cụ thể. Mặt khác, tài sản (*res*) cũng được hiểu như một quyền trừu tượng mà con người có được đối với vật. Nếu vật là đối tượng của quyền, thì con người là chủ thể của quyền. Chính trong quan hệ đó mà vật được coi là tài sản⁷. Vật (*res*) trong luật La Mã không chỉ là vật với nghĩa “vật chất” và “hữu hình” mà còn bao gồm cả những thứ “phi vật chất” và “vô hình” giống như quyền đối với tài sản (như quyền thừa kế, dịch quyền)⁸. Như vậy theo Luật La Mã tài sản (*res*) có thể là vật hoặc quyền tài sản. Và cũng nên nhớ, vật quyền là một tập hợp các nhóm quyền có tính hạn định, có nghĩa là phải do pháp luật quy định. Các quan hệ vật quyền thể hiện ở hai khía cạnh: *Thứ nhất*, quan hệ vật quyền khẳng định quyền năng của chủ thể có quyền đối với tài sản, bằng quyền năng này chủ thể có thể thực hiện các quyền chiếm hữu, hưởng dụng hoặc định đoạt tài sản theo ý muốn của chủ thể có quyền năng. *Thứ hai*, quan hệ vật quyền khẳng định quyền năng của chủ thể có quyền đối với chủ thể khác, buộc chủ thể khác phải thừa nhận quyền năng nói trên và không được cản trở việc thực hiện quyền năng đó. Nếu các chủ thể khác thực hiện hành vi xâm phạm đến quyền năng của chủ thể có quyền thì chủ thể đó có thể sử dụng các yếu tố quyền được pháp luật thừa nhận để bảo vệ quyền năng của mình. Điểm nổi bật của quyền năng này thể hiện ở tính loại trừ (the right to exclude) tập hợp các quyền trên vật có hiệu lực chống lại người khác, sự chống lại hay loại trừ⁹. Trong một công trình nghiên cứu về tài sản, chúng tôi đã từng nhận định: *Quyền loại trừ là quyền ngăn chặn không cho người khác sử dụng hay chiếm hữu*¹⁰.

Hiện nay, lý thuyết vật quyền đã được xây dựng thành học thuyết đặc trưng khi nói đến luật tài sản của các Civil Law và các nước chịu ảnh hưởng của truyền thống pháp luật này. Theo học thuyết

³ Nguyễn Ngọc Đào, *Luật La Mã*, NXB Tổng hợp Đồng Nai, 1994, tr.32.

⁴ Catherine Valcke, *Quebec Civil Law and Canadian Federalism*, 21 *Yale J. Int'l L*, 1996 (<http://digitalcommons.law.yale.edu/yjil/vol21/iss1/3>).

⁵ Ngô Huy Cương, *Góp phần bàn về cải cách pháp luật ở Việt Nam hiện nay*, NXB Tư pháp, 2006, tr.361.

⁶ Xem, F. Terré và Ph. Théry, *Droit civil- Les biens*, Dalloz, Paris, 1992, tr. 30; Ph. Malaurie và Laurent Aynès, *Droit civil- Les biens*, Cujas, Paris, 1998, tr 87

⁷ Nguyễn Ngọc Điện, *Giáo trình Luật La Mã*, NXB Chính trị Quốc gia, 2009, tr 11.

⁸ R.D. Mellville, *A manual of the principles of Roman Law relating to persons, property and obligation*, nxb. W. Green & Son, Edinburgh, 1915, tr. 197.

⁹ Ngô Huy Cương, *tlđđ*, 2006, tr. 351.

¹⁰ Trịnh Tuấn Anh, *Hướng hoàn thiện khái niệm tài sản khi sửa đổi Bộ luật dân sự năm 2005*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Số 10, 2015, tr. 32 - 37, 31

pháp lý Châu Âu, vật quyền được hiểu là quyền của một người đối với một vật, là quyền chi phối trực tiếp của người đó đối với vật. Vật quyền là quyền tuyệt đối, áp dụng đối với tất cả mọi người. Tư tưởng chủ đạo là vật quyền được chủ thể thực hiện trực tiếp trên vật. Quan hệ vật quyền trên nguyên tắc hình thành từ hai yếu tố: chủ thể của quyền (con người) và đối tượng của quyền (vật)¹¹. Quan hệ ấy vận hành mà không cần đến vai trò của một chủ thể khác, đặc biệt là không cần sự hợp tác hoặc trợ lực của chủ thể khác. Chế độ pháp lý về vật quyền đặc trưng bằng các quy tắc chỉ định ứng xử của chủ thể trong quá trình tác động lên tài sản là đối tượng của quyền trên cơ sở nguyên tắc kép: *một mặt*, người có vật quyền được tự do thực hiện các quyền năng được thừa nhận cho mình trong mối quan hệ với tài sản và tất cả mọi người phải tôn trọng sự tự do đó; *mặt khác*, người có quyền phải tôn trọng các quyền và lợi ích chính đáng của người khác và phải chịu trách nhiệm trong trường hợp việc thực hiện vật quyền được thừa nhận cho mình gây thiệt hại cho người khác¹². Suy cho cùng, tính tuyệt đối của vật quyền thể hiện ở chỗ người có vật quyền phải trực tiếp làm tất cả, còn người khác thì không phải làm gì cả. Trên thực tế, vật quyền mang bản chất là một quyền đối vật, được nhận ra nhờ hai (02) đặc điểm cơ bản:

Thứ nhất, quyền tác động trực tiếp lên đối tượng được xây dựng dựa trên mối quan hệ một người và một vật. Việc thực hiện quyền tác động trực tiếp lên đối tượng trên thực tế được thể hiện dưới nhiều dạng khác nhau. Điển hình của đặc điểm này đó là việc chủ sở hữu thực hiện quyền của một chủ sở hữu lên tài sản là vật thuộc quyền sở hữu của mình. Ví dụ, Ông A có một căn nhà cấp 4, được nhà nước công nhận và bảo hộ quyền sở hữu căn nhà này của ông A là hợp pháp thông qua việc cấp giấy chứng nhận (GCN) quyền sở hữu nhà mang tên ông A. Với vai trò là chủ sở hữu tài sản, ông A có thể tự do thực hiện các quyền năng của chủ sở hữu như chiếm hữu, hưởng dụng (khai thác và hưởng lợi từ những lợi tức mà thông qua việc khai thác tài sản mang lại như tiền từ hoạt động cho thuê nhà mang lại), định đoạt (chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho, góp vốn...) mà không cần đến sự liên đới từ bên thứ ba, chỉ cần có chủ sở hữu và vật. Khi thực hiện các hoạt động liên quan đến tài sản, Ông A chỉ cần xuất trình GCN quyền sở hữu nhà mang tên ông A và các giấy tờ tùy thân để chứng minh quyền sở hữu hợp pháp của ông A đối với khối tài sản được định danh trong GCN. Thực ra trên thực tế, trong nhiều trường hợp ông A tiến hành định đoạt tài sản này như chuyển nhượng, thế chấp thì cần có sự tham gia của bên thứ ba, tuy nhiên sự tham gia của bên thứ ba chỉ có tác dụng vào sự hình thành giá trị vật chất của quyền sở hữu hoặc bên thứ ba tham gia nhằm đảm bảo cho hình thức giao dịch được hợp pháp, thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch theo quy định của pháp luật. Nhưng điều đó không có nghĩa rằng cần có người thứ ba trong việc thực hiện quyền của chủ sở hữu đối với tài sản liên quan, có hay không có người thứ ba, tài sản vẫn tồn tại với tư cách là một vật và chủ sở hữu vẫn thực hiện các quyền của mình, một cách trực tiếp, trên vật đó.

Thứ hai, sự tôn trọng của bên thứ ba. Theo đó, vật quyền có hiệu lực với tất cả mọi người và phải được mọi người tôn trọng. Ví dụ, A có nghĩa vụ trả cho B một số tiền mà A đã vay B vào năm 2011, và A cũng đã thế chấp căn nhà thuộc sở hữu của mình cho ngân hàng C để bảo đảm cho thực hiện nghĩa vụ cho khoản vay A đã giao kết hợp đồng tín dụng với ngân hàng C. B có thể biết hoặc không biết mối quan hệ vay mượn giữa A và C nhưng B phải tôn trọng quyền chủ nợ nhận thế chấp mà C có được với căn nhà mà A đã mang thế chấp để bảo đảm cho khoản vay giữa A và C. Nếu đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà A không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho C, và theo yêu cầu của chủ nợ căn nhà được đem bán đấu giá thì số tiền từ việc bán nhà sẽ được ưu tiên thanh toán cho C với lý do C đã tạo lập một vật quyền đối với căn nhà của A thông qua việc A mang nó thế chấp để bảo đảm cho khoản nợ của mình với C và việc thế chấp được ghi nhận bằng việc đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

¹¹Nguyễn Ngọc Điện, *Lợi ích của việc xây dựng chế định vật quyền đối với việc hoàn thiện hệ thống pháp luật tài sản*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Số 2 + 3, 2011, tr. 92 – 96.

¹²Nguyễn Ngọc Điện, *Sự cần thiết của việc xây dựng các chế định vật quyền và trái quyền trong luật dân sự* Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Số 23, 2010, tr. 56 – 61.

Học thuyết pháp lý của Châu Âu có nhiều cách thức khác nhau để phân loại các vật quyền. Chẳng hạn, các vật quyền được phân biệt thành hai loại: có loại chỉ thiết lập trên bất động sản; có loại chỉ thiết lập trên động sản và có loại thiết lập trên cả bất động sản và động sản. Hoặc theo đối tượng tác động của quyền thì phân thành quyền trên tài sản của mình (quyền sở hữu) và quyền trên tài sản của người khác được gọi là dịch quyền (servitude)¹³. Nhưng nhìn chung việc phân chia vật quyền thành hai nhóm: (1) *vật quyền chính* và; (2) *vật quyền phụ*. Cách thức phân loại này dựa vào mức độ tác động của chủ thể có quyền lên đối tượng quyền trong khuôn khổ nhằm khai thác các lợi ích mà đối tượng quyền mang lại. Hiện nay, cách thức phân loại này được nhiều học giả ưu chuộng trích dẫn vào các công trình nghiên cứu về vật quyền.

• **Vật quyền chính** gồm các quyền cho phép chủ thể có quyền không chỉ kiểm soát, nắm giữ về mặt vật chất đối với tài sản (đối tượng quyền) mà còn có thể khai thác các lợi ích kinh tế và được hưởng các lợi tức phát sinh từ việc khai thác lợi ích kinh tế của tài sản. Quan trọng nhất của nhóm các vật quyền chính là quyền sở hữu. Quyền sở hữu là một vật quyền mẫu mực và trở thành trung tâm của luật dân sự, bởi quyền sở hữu là một quyền lớn nhất, thiết lập trên tài sản thể hiện chủ quyền đối với tài sản mà không có quyền nào đứng trên nó và là cơ sở cho tất cả các vật quyền chính yếu khác. Bản chất của quyền sở hữu là độc quyền hay quyền loại trừ những người khác. Vì vậy, quyền loại trừ được xem là xương sống của quyền sở hữu ở tất cả các truyền thống pháp luật¹⁴. Các vật quyền khác trong nhóm vật quyền chính là kết quả của sự phân tách các yếu tố của quyền sở hữu tạo thành các quyền rời khác như quyền hưởng dụng, quyền bề mặt, quyền địa dịch¹⁵.

• **Vật quyền phụ** gồm các quyền có đối tượng là giá trị tiền tệ của tài sản cụ thể¹⁶. Các quyền này được gắn với một quyền chủ nợ nhằm tăng cường hiệu lực của quyền chủ nợ đó. Thay vì phải lệ thuộc vào vai trò chủ động của thụ trái để có được sự thực hiện nghĩa vụ thoả đáng, người có vật quyền có thể tác động vào giá trị tiền tệ của tài sản¹⁷. Chính vì vậy nhóm vật quyền phụ này được gọi là nhóm các quyền được bảo đảm bằng giá trị của vật hay vật quyền bảo đảm thực hiện nghĩa vụ mà điển hình là cầm cố, thế chấp... Tính chất vật quyền thể hiện ở chỗ nếu trường hợp người thế chấp tài sản không thực hiện việc thanh toán hoặc thanh toán không đủ các khoản nợ khi đến thời hạn thanh toán được bảo đảm bằng việc thế chấp tài sản cho chủ nợ thì lúc này chủ nợ (người nhận thế chấp) căn cứ vào vật quyền được xác lập dựa trên việc con nợ mang tài sản đến thế chấp để bảo đảm khoản vay cho mình, chủ nợ có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp (thông thường yêu cầu bán đấu giá tài sản) và được ưu tiên thanh toán bằng tiền bán tài sản. Nói cách khác, vật quyền được gọi là phụ bởi vì tài sản đối tượng của quyền được coi như một thứ “dự trữ giá trị” (value reserve)¹⁸ dự trữ đó sẽ được và chỉ được mang ra sử dụng một khi người có quyền không còn sự lựa chọn khác cho việc thực hiện trái quyền của mình, còn trong quá trình nắm giữ vật quyền phụ người có quyền không được khai thác các khả năng của tài sản để phục vụ cho cuộc sống, sinh hoạt của mình, như các vật quyền chính.

¹³ Dịch quyền này lại được chia thành dịch quyền thuộc người và dịch quyền thuộc vật (địa dịch).

Dịch quyền thuộc người (personal servitudes) là vật quyền mà một tài sản gánh chịu dịch quyền hay dịch lụy vì lợi ích của một người khác (quyền hưởng dụng, ngụ cư, thuê bề mặt,...).

Dịch quyền thuộc vật (real servitude hay predial servitude), hay gọi là địa dịch, là vật quyền mà một bất động sản tự gánh chịu dịch quyền hay dịch lụy vì lợi ích của một bất động sản khác, nó chính là các chế định liên quan đến quyền sử dụng hạn chế các bất động sản liền kề: quyền lối đi, dẫn hay thoát nước,...

Xem Ngô Huy Cương “Những bất cập về khái niệm tài sản, phân loại tài sản của Bộ luật Dân sự năm 2005 và định hướng cải cách”, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, số 22 (159) tháng 11/2009.

¹⁴ Ngô Huy Cương, *Những bất cập về khái niệm tài sản, phân loại tài sản của Bộ luật dân sự 2005 và định hướng cải cách*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Số 22, 2009, tr. 21 – 29.

¹⁵ Việc phân tách các thành tố của quyền sở hữu tạo thành các quyền rời khác trên cơ sở nguồn gốc của quyền sở hữu. Chính bởi sự phân tách các thành tố của quyền quyền sở hữu mà quyền hưởng dụng chỉ cho phép người có quyền thu lợi từ việc khai thác lợi ích kinh tế của tài sản mà không có quyền định đoạt tài sản.

¹⁶ Trong một nghiên cứu, tác giả Nguyễn Ngọc Điện đã nhận định: “*quyền tài sản là tài sản và được trị giá bằng tiền*”. [Nguyễn Ngọc Điện, *Bình luận khoa học về tài sản trong Luật dân sự Việt Nam*, NXB Trẻ, 2001, tr. 30].

¹⁷ Nguyễn Ngọc Điện, *tlđđ*, 2010, tr. 56 – 61.

¹⁸ G. Cornu, *Droit civil. Introduction. Les personnes. Les biens*, Montchrestien, Paris, 1990, tr. 312.

Tuy nhiên theo chúng tôi cách phân loại chỉ mang *tính tương đối*, một dẫn chứng cụ thể là bảo lưu quyền sở hữu được quy định tại tiểu mục 5, Mục 3 Chương XV, Phần thứ ba, bao gồm 04 điều (từ điều 331 đến 334) và Điều 453 (mua trả chậm, trả dần) với tư cách là một thỏa thuận trong hợp đồng mua trả chậm, trả dần. Theo đó bảo lưu quyền sở hữu được hiểu là trong hợp đồng mua bán thì bên bán có thể được bảo lưu quyền sở hữu đối với đối tượng của hợp đồng cho đến khi bên mua thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho bên bán. Trong trường hợp bên mua không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho bên bán theo thỏa thuận thì bên bán có quyền đòi lại tài sản và bên bán hoàn trả cho bên mua số tiền bên mua đã thanh toán sau khi trừ đi giá trị hao mòn tài sản do sử dụng. Như vậy quyền sở hữu lại được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Khi đó, quyền sở hữu thuộc về nhóm vật quyền phụ chứ không phải nhóm vật quyền chính nữa.

3. Chế định vật quyền bảo đảm theo hệ thống pháp luật Châu Âu lục địa (Civil law)

Việc sử dụng các vật quyền phụ dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ làm phát sinh các vật quyền bảo đảm (bảo đảm đối vật). Vật quyền bảo đảm là một khái niệm của hệ thống pháp luật Châu Âu Lục Địa (Civil Law) được phát sinh từ lợi ích của việc xây dựng chế định vật quyền; và sự phân biệt vật quyền, và các quyền tài sản khác trong hệ thống pháp luật dân sự. Các văn bản pháp luật của Pháp không đưa ra định nghĩa cụ thể về biện pháp bảo đảm đối vật (vật quyền bảo đảm). Các học giả coi biện pháp bảo đảm đối vật là “*việc đưa một tài sản vào bảo đảm đối với chủ nợ và cho phép chủ nợ này có quyền ưu tiên thanh toán bằng giá trị của tài sản đó*”¹⁹ hay là “*quyền phụ thuộc vào nghĩa vụ được bảo đảm trao cho chủ nợ có bảo đảm quyền ưu tiên thanh toán từ giá trị của một hay một số tài sản bảo đảm dành cho chủ nợ này*”²⁰. Như vậy có thể hiểu giao dịch bảo đảm đối vật là giao dịch bảo đảm bằng tài sản và trao cho chủ nợ có bảo đảm quyền ưu tiên thanh toán đối với tài sản đó và có mối quan hệ phụ thuộc vào nghĩa vụ được bảo đảm, được xác lập trên nguyên tắc giải quyết mối quan hệ giữa hai yếu tố: (i) chủ thể của quyền (con người) và (ii) đối tượng của quyền (tài sản). Đây chính là sự khác biệt cơ bản giữa vật quyền bảo đảm nói riêng và vật quyền nói chung với quan hệ trái quyền (trong quan hệ trái quyền thì quyền của chủ thể này, đồng thời là nghĩa vụ của chủ thể khác)²¹Với cách tiếp cận nêu trên, chúng ta nhận thấy vật quyền bảo đảm có những đặc điểm nổi bật sau đây:

- Vật quyền bảo đảm có nguồn gốc do luật định. Ban đầu, các vật quyền bảo đảm có nguồn gốc từ quan hệ kết ước, bởi vì luật La Mã nguyên sơ không biết đến một quyền đối vật nào khác ngoài quyền sở hữu. Bởi vậy lúc ban đầu, luật về bảo đảm đối vật cho việc thực hiện nghĩa vụ chỉ bao gồm một chế định duy nhất- lòng tin (*fiducia*) với nội dung: người vay nợ chuyển quyền sở hữu của một hoặc nhiều tài sản của mình cho chủ nợ; một khi nợ được trả đủ thì chủ nợ chuyển quyền sở hữu các tài sản mà trước kia con nợ đã chuyển cho chủ nợ trả lại cho con nợ. Tuy nhiên khi truyền thống pháp luật Châu Âu Lục Địa kế thừa các lý thuyết vật quyền của Luật La Mã thì chế định này đã thu hẹp vai trò và giá trị trước sự bùng nổ của loại bảo đảm đối vật được thiết lập bằng luật (*privita lex*) chứ không phải bằng hợp đồng.

- Khác với bảo đảm đối nhân, bảo đảm đối vật có tác dụng mang lại cho chủ nợ các quyền đặc biệt trên một hoặc nhiều tài sản của người mắc nợ: (1) quyền ưu tiên cho phép chủ nợ được phép nhận tiền thanh toán từ giá bán của các tài sản liên quan, trước tất cả có chủ nợ không có bảo đảm. Quyền ưu tiên cho phép chủ nợ tránh được sự tranh giành của các chủ nợ không có bảo đảm, một khi người mắc nợ ở trong tình trạng không có khả năng thanh toán; (2) quyền theo dõi, giúp chủ nợ luôn có được tài sản bảo đảm để bán mà thu hồi nợ đến hạn. Chủ nợ có bảo đảm, về phần mình, không cần bận tâm đến việc tìm hiểu xem tài sản đã được chuyển nhượng cho ai: nếu nợ không được trả đủ, thì chủ nợ tiến hành kê biên tài sản. Chủ sở hữu tài sản ở thời điểm kê biên có hai sự lựa chọn: hoặc trả món nợ được bảo đảm thay cho người mắc nợ, để cứu lấy tài sản; hoặc để mặc cho chủ nợ kê biên

¹⁹ Legeais (D.), *Sûretés et garanties du crédit*, 9^e éd, LGDJ, 2013, no384.

²⁰ Cabrillac (M.), Mouly (Ch.), Cabrillac (S.) et Pétel (P.), *Droit des sûretés*, 9^e éd., Litec, 2010, n° 567

²¹ Hồ Quang Huy, *Vật quyền bảo đảm - Những vấn đề lý luận đặt ra trong quá trình cải cách pháp luật dân sự ở nước ta*, Trang thông tin điện tử Bộ Tư Pháp, 2011, (<http://moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/ngghien-cuu-trao-oi.aspx?ItemID=1472>), truy cập tháng 12/2017

tài sản ấy và bán để thu tiền trừ nợ²². Đôi khi quyền theo dõi được thay thế bằng quyền kiểm soát lưu thông tài sản: tài sản dùng làm vật bảo đảm thực hiện nghĩa vụ không thể được chuyển nhượng hoặc chỉ được chuyển nhượng theo những thủ tục riêng, được tiến hành với sự tham gia của chủ nợ. Trong điều kiện tài sản vẫn do người mắc nợ chiếm giữ và có thể được định đoạt tự do, quyền theo dõi hoặc kiểm soát lưu thông tài sản chỉ có ý nghĩa nếu nó được người thứ ba biết và tôn trọng thông qua việc đăng ký đối với một số biện pháp bảo đảm nơi mà người thứ ba cần tìm đến để thu thập thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản khi thực hiện các giao dịch liên quan đến tài sản này²³.

• Vật quyền bảo đảm cho phép bên có quyền “*chống lại*” các chủ thể khác có liên quan đến tài sản bảo đảm (quyền đối kháng). Điều này có nghĩa, khi vật quyền bảo đảm đã được công khai với bên thứ ba (thông qua cơ chế đăng ký hoặc chiếm giữ tài sản) thì quyền ưu tiên chính thức được xác lập lên tài sản, mà không phụ thuộc vào ý chí của chủ thể nhận bảo đảm sau. Như vậy, khi vật quyền đã được xác lập hợp pháp thì tất cả các chủ thể, dù với tư cách nào cũng phải tôn trọng quyền năng của người có vật quyền đã được xác lập hợp pháp, phù hợp với các điều kiện do pháp luật quy định²⁴.

• Pháp luật các nước thường quy định về vật quyền bảo đảm mang tính truyền thống là: cầm cố và thế chấp. Ngoài ra còn một số vật quyền bảo đảm khác như đặc quyền, ký quỹ, bảo lưu quyền sở hữu... Ví dụ luật thực định Pháp ghi nhận sự tồn tại gần 170 loại đặc quyền (*privilege*)²⁵. Cũng trong lĩnh vực bảo đảm đối vật, luật cổ Việt Nam có một chế định đặc biệt gọi là *điển mai*²⁶: người vay bán tài sản (ruộng đất) cho người cho vay với điều kiện được chuộc lại trong thời hạn (tối đa là 30 năm). Trong học thuyết pháp lý Châu Âu các vật quyền bảo đảm còn được sử dụng làm biện pháp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho bảo đảm đối nhân mà điển hình là bảo lãnh. Khoa học pháp lý Châu Âu gọi đó là bảo lãnh đối vật. Bảo lãnh đối vật được hiểu là cách mà người bảo lãnh đối vật cam kết dùng một hoặc nhiều tài sản cụ thể của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho một người khác. Người bảo lãnh chỉ chịu trách nhiệm đối với nợ của người được bảo lãnh bằng các tài sản được cầm cố, thế chấp chứ không phải bằng toàn bộ tài sản của mình. Biện pháp này nhằm bảo đảm cho chủ nợ việc thực hiện nghĩa vụ của con nợ bằng biện pháp bảo lãnh, nhưng đồng thời cũng giới hạn các rủi ro về tài sản (giới hạn trách nhiệm) mà người bảo lãnh phải chịu.

4. Lợi ích của việc xây dựng chế định vật quyền trong hệ thống pháp luật dân sự.

Học thuyết pháp lý Châu Âu khẳng định: “*Không chỉ được sử dụng cùng với trái quyền như các công cụ phân loại tài sản, vật quyền trước hết là một trong những chế định cơ sở của pháp luật tài sản, là chỗ dựa mà từ đó các chế định khác của pháp luật tài sản có thể được xây dựng và hoàn thiện. Chế định vật quyền cho phép xây dựng một hệ thống pháp luật tài sản có chất lượng; đến lượt mình, hệ thống ấy đặt cơ sở cho sự phát triển giao lưu dân sự lành mạnh và an toàn, góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế và bình ổn trật tự xã hội*”²⁷. Học thuyết pháp lý Châu Âu chỉ ra những lợi ích của việc xây dựng chế định vật quyền (áp dụng lý thuyết vật quyền) trong luật dân sự, theo chúng tôi tồn tại một số lợi ích cơ bản sau:

Thứ nhất, vật quyền tạo ra nhiều lợi ích kinh tế so với các quyền tài sản khác. Với tính chất tác động trực tiếp trên tài sản, vật quyền luôn tạo nên giá trị kinh tế (lợi tức) phát sinh từ việc khai thác các công dụng, tính năng của tài sản. Trong khi đó, các quyền tài sản khác lại không thể quy chiếu về một tài sản cụ thể mà chỉ được ghi nhận dưới hình thức một số tiền như quyền đòi nợ. Có

²² Nguyễn Ngọc Điện, *tlđđ*, 2010, tr. 56 – 61.

²³ Nguyễn Ngọc Điện, *Bình luận khoa học về đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trong luật dân sự Việt Nam*, NXB Trẻ, 2001, tr.16-18.

²⁴ Hồ Quang Huy, *Vật quyền bảo đảm - Những vấn đề lý luận đặt ra trong quá trình cải cách pháp luật dân sự ở nước ta*, Trang thông tin điện tử Bộ Tư Pháp, 2011, (<http://moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/ngghien-cuu-trao-doi.aspx?ItemID=1472>), truy cập tháng 12/2017.

²⁵ Jean Domat, Translated by William Strahan, *The Civil Law in Its Natural Order: Together with the Public Law*, J. Bettenham Publishers, 1722, Original from the University of Michigan, p669-702.

²⁶ Vũ Văn Mẫu, *Cổ Luật Việt Nam và Tư pháp sử*, Sài Gòn, 1973, tr 186.

²⁷ Nguyễn Ngọc Điện, *tlđđ*, 2011, tr. 92 – 96.

thể hiểu quyền đòi nợ như là quyền cho phép một người yêu cầu một người khác đáp ứng đòi hỏi của mình nhằm thoả mãn một nhu cầu gắn liền với một lợi ích vật chất của mình. Mối quan hệ giữa hai người gọi là quan hệ trái vụ (trái chủ-thụ trái). Người có quyền yêu cầu gọi là chủ nợ; người được yêu cầu gọi là con nợ.

Thứ hai, vật quyền tạo ra khung pháp lý an toàn hơn cho chủ thể quyền so với các quyền tài sản khác. Vật quyền có giá trị đối với tất cả mọi người và phải được mọi người tôn trọng. Chủ sở hữu tài sản có quyền kiện đòi lại tài sản của mình đang nằm trong tay người khác; chủ nợ nhận thế chấp có quyền kê biên tài sản thế chấp để bán và ưu tiên thu tiền trừ nợ mà chủ sở hữu cũng như bất kỳ ai khác không có quyền phản đối²⁸. Với các quyền tài sản khác như quyền đòi nợ chỉ có giá trị ràng buộc chủ nợ và con nợ chứ không ràng buộc được người thứ ba.

Thứ ba, vật quyền được bảo đảm thực hiện bằng hai quyền đặc biệt hay nói cách khác vật quyền tạo ra hai hệ quả mà chủ thể có quyền được thụ hưởng khi phát sinh một vật quyền: (1) Quyền ưu tiên; và (2) Quyền theo dõi²⁹.

• *Quyền theo dõi*: Vật quyền nào cũng có quyền theo dõi, tức là người có quyền đối vật có thể theo và đòi vật đó để thực hiện quyền lợi của mình bất kể tài sản đang nằm trong tay người nào. Ví dụ: Anh là chủ sở hữu của một chiếc xe máy (quyền sở hữu tức là vật quyền). Vì một lý do nào đó mà chiếc xe máy sang tay người khác, rồi họ bán chuyển tay chiếc xe máy đó. Nếu A chứng minh được chiếc xe máy là của mình thì A có thể theo dõi chiếc xe máy và đòi lại ở trong bất cứ ai, đó là *tố quyền đối vật (action en revendication)* hoặc giả A có quyền thu lợi (quyền hưởng dụng tức là vật quyền) trên một bất động sản mà quyền sở hữu thuộc về người khác. Người này có quyền chuyển nhượng bất động sản đó cho người thứ ba song quyền thu lợi của A vẫn còn được thi hành trên bất động sản đó, dù bất động sản đã chuyển sang một bên thứ ba tức là *tố quyền đòi quyền (action confessoire)*. Điều 621, Bộ Luật Dân Sự 1804 Cộng Hòa Pháp: "*Sự bán đồ vật không thay đổi gì về quyền thu lợi của người thu lợi, người này vẫn tiếp tục hưởng lợi từ quyền này trừ khi người này chính thức tuyên bố từ bỏ quyền này*³⁰".

• *Quyền ưu tiên*: Vật quyền còn có một đặc điểm nữa là quyền ưu tiên. Người có quyền đối vật có thể loại tất cả những người có quyền đối nhân (và cả những người có quyền đối vật xếp sau mình trong thứ tự đăng ký) ra khỏi cuộc chạy đua nhằm thực hiện các quyền đối với tài sản liên quan. Quyền ưu tiên của người có quyền đối vật phát huy tác dụng rõ nét nhất trong trường hợp quyền đối vật mang tính chất của một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ: *người nhận thế chấp hoặc cầm cố có quyền ưu tiên được thanh toán bằng số tiền bán tài sản thế chấp hoặc cầm cố so với các chủ nợ không có bảo đảm của người thế chấp hoặc cầm cố*³¹. Điều 2093 BLDS 1804 Cộng Hòa Pháp quy định: "*Các tài sản của con nợ là bảo đảm chung cho các chủ nợ và giá tiền sẽ chia cho những chủ nợ tỉ lệ tùy theo món nợ, trừ khi giữa những chủ nợ có lý do ưu tiên theo luật định*³²". Và Điều 2094 BLDS 1804 Cộng Hòa Pháp định rằng: "*Các lý do ưu tiên luật định là đặc quyền và thế chấp*". Luật ngày 8/1/1951 được luật ngày 19/12/1969 sửa đổi quy định trường hợp đến hạn mà nợ chưa trả, người chủ nợ có bảo đảm bằng cầm cố có thể yêu cầu bán các thiết bị, dụng cụ, và người đó sẽ được trả nợ ưu tiên trên số tiền bán được; người ấy chỉ đi sau ưu tiên chi trả các án phí, các phí tổn bảo quản vật cầm cố, lương và phụ cấp cho các người làm công ăn lương theo điều 47a của quyền I

²⁸ Nguyễn Ngọc Điện, *Cần xây dựng lại khái niệm "Quyền tài sản" trong Luật Dân sự*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Số 03, 2005, tr. 16 – 21.

²⁹ Một số tác giả gọi quyền này là quyền theo đuôi, quyền đeo đuôi hoặc quyền kiểm soát lưu thông [Nguyễn Ngọc Điện, *tlđđ*, 2001, tr. 124].

³⁰ *The Code Napoleon, or the French Civil Code; Literally Translated from the Original and Official Edition, Published at Paris, in 1804 by A Barrister at the Inner Temple*, Charles Hunter Booksellers. Retrieved 30 November 2016 – via Internet Archive (http://www.napoleon-series.org/research/government/c_code.html), truy cập tháng 12/2017.

³¹ Nguyễn Ngọc Điện, *tlđđ*, 2005, tr. 16 – 21.

³² *The Code Napoleon, or the French Civil Code; Literally Translated from the Original and Official Edition, Published at Paris, in 1804 by A Barrister at the Inner Temple* (http://www.napoleon-series.org/research/government/c_code.html), truy cập tháng 12/2017.

Bộ luật lao động. Để thực hiện quyền ưu tiên nói trên, người chủ nợ có bảo đảm có thể thực hiện quyền của mình đối với tất cả các người mua vật cầm cố³³.

Thứ tư, về vấn đề công bố vật quyền được xác lập theo thủ tục đăng ký chặt chẽ so với các quyền tài sản khác, nhằm chứng minh sự tồn tại của quyền và công bố công khai cho người thứ ba về sự tồn tại của quyền đã được xác lập đó. Lợi ích của việc đăng ký vật quyền thông thường nhằm để đối kháng với người thứ ba bởi lẽ việc đăng ký chỉ có ý nghĩa pháp lý đối với người thứ ba; còn đối với hai bên trong giao dịch, việc này không cần thiết và các nguyên tắc vừa nêu cũng không được áp dụng đối với các bên giao dịch: các bên tất nhiên biết rõ mình đã làm gì và phải chịu trách nhiệm về việc mình làm³⁴. Tại Điều 2166, 2134 BLDS Pháp 1804 quy định: Thế chấp chỉ đối kháng với bên thứ ba nếu có đăng ký ở sổ địa chính (Điều 2166) và chỉ đối kháng với các chủ nợ khác nếu có đăng ký ở sổ địa chính kể từ ngày ghi (Điều 2134). Cần lưu ý rằng, trong điều kiện có hệ thống đăng ký, thì khi tài sản thế chấp được chuyển nhượng, người chuyển nhượng cũng không có nghĩa vụ thông báo cho người nhận chuyển nhượng về tình trạng pháp lý của tài sản. Chính người nhận chuyển nhượng phải tham khảo các thông tin tại cơ quan đăng ký bất động sản để biết rõ tình trạng pháp lý của tài sản và, trên cơ sở đó, quyết định chấp nhận hay không chấp nhận xác lập giao dịch chuyển nhượng³⁵.

Thứ năm, lợi ích về thủ tục kiện tụng. Mỗi một quyền lợi đều có tố quyền theo sau để bảo vệ quyền lợi đó không bị xâm phạm. Và tố quyền đó đương nhiên phải cùng bản chất với quyền lợi được bảo vệ. Với tố quyền đối vật (tố quyền về một vật quyền) sẽ được hành xử đối với bất kỳ ai xâm phạm vào tài sản và làm cản trở sự thi hành quyền đối vật, trái lại với tố quyền của các quyền tài sản khác như quyền đòi nợ, chủ nợ chỉ được thi hành trên con nợ³⁶.

5. Kết luận

Ở Việt Nam, với nền hệ thống pháp luật đang trong quá trình chuyển đổi, và chịu sự ảnh hưởng nhiều từ Civil Law từ quá trình thuộc địa hóa của Pháp, việc cải tổ chế độ pháp lý về tài sản là điều cần thiết để vừa đưa pháp luật tài sản và nói chung là pháp luật dân sự Việt Nam tiệm cận với các hệ thống pháp luật tiên tiến, vừa cải thiện tính khả thi của luật như là công cụ thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội. Mặt khác, cần thừa nhận rằng Việt Nam không phải là một nước có truyền thống lâu đời về khoa học luật và chưa đủ sức tự mình xây dựng học thuyết riêng, đặc thù làm nền cho việc xây dựng, hoàn thiện hệ thống quy phạm pháp luật. Trong điều kiện đó, việc tìm kiếm một mô hình đã có sẵn và đang vận hành tốt để vận dụng vào hoàn cảnh, điều kiện của Việt Nam là giải pháp tốt nhất³⁷. Trong quá trình xây dựng BLDS 2015, nhiều ý kiến của đại biểu Quốc hội, ý kiến của Nhân dân, các chuyên gia, nhà khoa học cho rằng: khái niệm “*vật quyền*” trước đây đã được sử dụng trong tương quan với “*trái quyền*” và cả hai khái niệm này đã không còn được sử dụng vì không phù hợp với các khái niệm pháp lý khác, không diễn tả được đầy đủ nội hàm và không bảo đảm thống nhất với các quy định khác trong hệ thống pháp luật dân sự nước ta³⁸. Do đó, không nên sử dụng các thuật ngữ mới nếu những thuật ngữ trong BLDS hiện hành đã trở nên thông dụng, không có gì vướng mắc. Tuy nhiên, theo chúng tôi do sự thiếu vắng lý thuyết vật quyền ảnh hưởng xấu đến chất lượng của luật Việt Nam. Do không nhận ra được tính chất vật quyền bảo đảm, nhà làm luật đã đề ra những giải pháp theo cảm tính vô hình chung hạn chế các quyền của chủ sở hữu, gây cản trở giao lưu dân sự. Việc vận dụng lý thuyết này vào luật Việt Nam có thể làm xuất hiện những thuật ngữ mới lạ gây khó khăn cho việc tiếp cận, nắm bắt nội dung của Luật. Tuy nhiên, đây

³³Francis Lemeunier, *Nguyên lý và thực hành luật thương mại, luật kinh doanh*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, 1993, tr.114.

³⁴ Nguyễn Ngọc Điện, *Mối quan hệ giữa đăng ký bất động sản và xác lập quyền đối với bất động sản*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Số 12, 2006, tr. 27 – 35.

³⁵ Nguyễn Ngọc Điện, *tlđđ*, 2006, tr. 27 – 35.

³⁶ Loïc Cadiet, *Introduction to French Civil Justice System and Civil Procedural Law*, Zengin Foundation for Studies on Economics and Finance, and the Japan Society for the Promotion of Science, 2010, p.333-335.

³⁷ Nguyễn Ngọc Điện, *Cải cách hệ thống pháp luật tài sản thỏa mãn tiêu chí hội nhập thông qua việc sửa đổi Bộ luật dân sự*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Số 3+4, 2015, tr. 78 – 84.

³⁸ Trương Thị Diệu Thúy, *Một số suy nghĩ về quy định liên quan đến "Vật quyền" trong Bộ Luật dân sự 2015*, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, Số 3, 2017 tr. 38-44.

chỉ là khó khăn tạm thời, vì sau một thời gian, mọi người sẽ quen, như đã từng quen trong thời kỳ thuộc địa, sau một thời gian tiếp cận với các khái niệm, thuật ngữ mới lạ của luật phương Tây được du nhập vào Việt Nam. Điều đó cho phép tin rằng, việc áp dụng lý thuyết vật quyền không dẫn đến những xáo trộn lớn trong việc tái cấu trúc hệ thống pháp luật tài sản³⁹. Tuy nhiên một tín hiệu đáng mừng là mặc dù BLDS năm 2015 không sử dụng thuật ngữ vật quyền, nhưng đã ghi nhận một số điểm cơ bản của lý thuyết vật quyền liên quan đến các quyền mới như quyền hưởng dụng, quyền bề mặt, mở rộng và quy định cụ thể hơn nữa quyền đối với bất động sản liên kết (địa dịch)... qua đó thể hiện một bước đổi mới căn bản của BLDS trong việc làm rõ hơn, minh định sắc nét hơn các loại quyền tài sản trên tinh thần vật quyền. Từ đây chúng ta có quyền chờ đợi sự trả lời thỏa đáng cho việc tiếp tục phát triển lý thuyết này hay không ở những lần sửa đổi BLDS sau.

Tài liệu tham khảo

[1].René David, John E. C. Brierley ,*Major legal systems in the world today : an introduction to the comparative study of law*, 3rd ed, The Free Press, USA, 1970.

[2]. Nguyễn Ngọc Đào ,*Luật La Mã*, NXB Tổng hợp Đồng Nai, 1994 [trans: Nguyen Ngoc Dao, *Roman Law*, Dong Nai Publishing , 1994].

[3].Catherine Valcke, *Quebec Civil Law and Canadian Federalism*, 21 *Yale J. Int'l L* , 1996 (<http://digitalcommons.law.yale.edu/yjil/vol21/iss1/3>).

[4].Ngô Huy Cương ,*Góp phần bàn về cải cách pháp luật ở Việt Nam hiện nay*, NXB Tư pháp, 2006.[Ngo Huy Cuong, *Contribution to legal reform in Vietnam today*, Judicial Publishing, 2006].

[5] F. Terré và Ph. Théry, *Droit civil- Les biens*, Dalloz, Paris, 1992, tr. 30 ; Ph. Malaurie và Laurent Aynès, *Droit civil-Les biens*, Cujas, Paris, 1998, tr 87

[6].Nguyễn Ngọc Điện, *Giáo trình Luật La Mã*, NXB Chính trị Quốc gia, 2009,[trans: Nguyen Ngoc Dien, *Roman Law*, National Political Publishing, 2009.

[7] R.D. Mellville, *A manual of the principles of Roman Law relating to persons, property and obligation*, nxb. W. Green & Son, Edinburgh, 1915, tr. 197

[8].Trịnh Tuấn Anh ,*Hướng hoàn thiện khái niệm tài sản khi sửa đổi Bộ luật dân sự năm 2005*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Số 10, 2015[trans: Trinh Tuan Anh, *Direction to complete the concept of property when amending the 2005 Civil Code*, Journal of Legislative Studies, No. 10, 2015.]

[9].Nguyễn Ngọc Điện, *Lợi ích của việc xây dựng chế định vật quyền đối với việc hoàn thiện hệ thống pháp luật tài sản*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Số 2 + 3, 2011[trans: Nguyen Ngoc Dien, *The benefits of building the right institution for improving the property law system*, Journal of Legislative Studies, No. 2 + 3, 2011].

[10].Nguyễn Ngọc Điện, *Sự cần thiết của việc xây dựng các chế định vật quyền và trái quyền trong luật dân sự* Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Số 23, 2010[trans: Nguyen Ngoc Dien, *The Need for the Establishment of Rights and Civil Rights Institutions in Civil Law*, Journal of Legislative Studies, Vol. 23, 2010]

[11].Ngô Huy Cương ,*Những bất cập về khái niệm tài sản, phân loại tài sản của Bộ luật dân sự 2005 và định hướng cải cách*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Số 22, 2009[trans: Ngo Huy Cuong, *The Inadequacies of Asset Concepts, Asset Classification of the 2005 Civil Code and Reform Directions*, Journal of Legislative Studies, No. 22, 2009].

[12]. Nguyễn Ngọc Điện , *Bình luận khoa học về tài sản trong Luật dân sự Việt Nam*, NXB Trẻ, 2001[trans: Nguyen Ngoc Dien, *Science commentary on property in the Civil Code of Vietnam*, Young Publishers, 2001].

[13] Legeais (D.), *Sûretés et garanties du crédit*, 9^è éd, LGDJ, 2013, no384.

[14] Cabrillac (M.), Mouly (Ch.), Cabrillac (S.) et Pétel (P.), *Droit des sûretés*, 9^è éd., Litec, 2010, no 567

[15]. Nguyễn Ngọc Điện, *Cần xây dựng lại khái niệm "Quyền tài sản" trong Luật Dân sự*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Số 03, 2005[trans: Nguyen Ngoc Dien, *The concept of "property rights" in Civil Law*, Journal of Legislative Studies, No. 03, 2005].

[16]. *The Code Napoleon, or the French Civil Code; Literally Translated from the Original and Official Edition, Published at Paris, in 1804 by A Barrister at the Inner Temple*, Charles Hunter Booksellers. Retrieved 30 November 2016 – via Internet Archive (http://www.napoleon-series.org/research/government/c_code.html), truy cập tháng 12/2017.

[17]. Francis Lemeunier, *Nguyên lý và thực hành luật thương mại, luật kinh doanh*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, 1993[trans: Francis Lemeunier, *Principles and Practices in Commercial Law, Business Law*, National Political Publishing, 1993].

³⁹ Nguyễn Ngọc Điện, *tlđđ*, 2015, tr. 78 – 84.

- [18]. Nguyễn Ngọc Điện, *Mối quan hệ giữa đăng ký bất động sản và xác lập quyền đối với bất động sản*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Số 12, 2006[trans: Nguyen Ngoc Dien, *Relationship between Real Estate Registration and Real Estate Rights*, Journal of Legislative Studies, No. 12, 2006].
- [19]. Loïc Cadiet, *Introduction to French Civil Justice System and Civil Procedural Law*, Zengin Foundation for Studies on Economics and Finance, and the Japan Society for the Promotion of Science, 2010.
- [20]. Nguyễn Ngọc Điện, *Bình luận khoa học về đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trong luật dân sự Việt Nam*, NXB Trẻ, 2001[trans: Nguyen Ngoc Dien, *Science commentary on securing the fulfillment of obligations in the civil law of Vietnam*, Young Publishers, 2001]
- [21]. Vũ Văn Mẫu, *Cổ Luật Việt Nam và Tư pháp sử*, Sài Gòn, 1973[trans: Vu Van Mau, *Vietnamese Law and Judicial History*, Saigon, 1973.]
- [22]. Jean Domat, Translated by William Strahan, *The Civil Law in Its Natural Order: Together with the Public Law*, J. Bettenham Publishers, 1722, Original from the University of Michigan.
- [23]. Nguyễn Ngọc Điện, *Cải cách hệ thống pháp luật tài sản thỏa mãn tiêu chí hội nhập thông qua việc sửa đổi Bộ luật dân sự*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Số 3+4, 2015, tr. 78 – 84[trans: Nguyen Ngoc Dien, *Reform of the Property Law System to Meet Integration Criteria through the Amendment of the Civil Code*, Journal of Legislative Studies, No. 3 + 4, 2015, p. 78 – 84].
- [24]. Trương Thị Diệu Thúy, *Một số suy nghĩ về quy định liên quan đến "Vật quyền" trong Bộ Luật dân sự 2015*, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, Số 3, 2017 tr. 38-44[trans: Truong Thi Dieu Thuy, *Some thoughts on "rights in rem" regulation in the Civil Code 2015*, Journal of Legislative Studies, No. 3, 2017. 38-44].