

# HỆ THỐNG PHÁP LUẬT TÀI SẢN HỖN HỢP TẠI SCOTLAND VÀ MỘT SỐ ĐỀ XUẤT HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VIỆT NAM

Hoàng Thuỳ Dương<sup>1</sup>, Đào Trọng Khôi<sup>2,\*</sup>



Use your smartphone to scan this QR code and download this article

## TÓM TẮT

Bài viết phân tích hệ thống pháp luật tài sản hỗn hợp của Scotland – một mô hình điển hình kết hợp giữa truyền thống Dân luật và Thông luật – nhằm nhận diện những giá trị tham khảo cho quá trình hoàn thiện pháp luật tài sản Việt Nam. Trên cơ sở nghiên cứu các học thuyết vật quyền, chế định thừa kế sản, vật quyền bảo đảm và tín thác trong pháp luật Scotland, nghiên cứu làm rõ những đặc trưng nổi bật của hệ thống này, bao gồm tính chặt chẽ trong cấu trúc, tính minh bạch trong phân loại và khả năng thích ứng linh hoạt với các biến đổi của đời sống kinh tế – xã hội hiện đại. Đồng thời, bài viết cũng chỉ ra cách thức mà Scotland đã dung hòa hiệu quả giữa các nguyên tắc cổ điển của luật La Mã với các cơ chế linh hoạt của Thông luật, từ đó tạo nên một hệ thống pháp luật vừa ổn định vừa có tính mở.

Từ góc độ so sánh pháp luật, bài viết đề xuất một số định hướng hoàn thiện pháp luật tài sản Việt Nam, bao gồm: xác định lại bản chất và phạm vi của khái niệm “tài sản” theo hướng kết hợp giữa “vật” và “quyền”; xây dựng hệ thống phân loại tài sản rõ ràng và nhất quán hơn; hoàn thiện các quy định của Bộ luật Dân sự theo hướng ghi nhận đầy đủ học thuyết vật quyền; và xem xét khả năng bổ sung chế định tín thác nhằm tăng cường tính linh hoạt trong quản lý tài sản. Những đề xuất này hướng tới mục tiêu nâng cao tính ổn định, thống nhất và hiệu quả của hệ thống pháp luật tài sản Việt Nam trong bối cảnh chuyển đổi số và hội nhập quốc tế sâu rộng.

**Từ khoá:** pháp luật tài sản, vật quyền, hệ thống hỗn hợp, Scotland

## GIỚI THIỆU

Luật tài sản nói chung và chế định vật quyền nói riêng luôn giữ vị trí trung tâm trong các hệ thống pháp luật thuộc truyền thống Dân luật (civil law), đóng vai trò nền tảng để xác lập và bảo đảm các quyền, lợi ích kinh tế của các chủ thể trong xã hội. Tại Việt Nam, dù không ghi nhận minh thị nhưng về cơ bản pháp luật tài sản được xây dựng thông qua quá trình tham khảo học thuyết vật quyền và hệ thống luật tài sản truyền thống Dân luật. Khác với Việt Nam, Scotland là một hệ thống pháp luật hỗn hợp (mixed system) tương tự như Nam Phi, bang Quebec (Canada), bang Louisiana (Hoa Kỳ), đã thành công tích hợp hệ thống pháp luật Dân luật của mình với các quy phạm của hệ thống Thông luật (Common Law) do bối cảnh lịch sử là một phần của Vương quốc Liên hiệp Anh<sup>(1)</sup>, tr. 309, 310;<sup>(2)</sup>, tr.143). Đặc trưng này hình thành từ sự giao thoa lâu dài của nhiều nguồn pháp luật khác nhau, như Chánh án Cooper từng nhận xét năm 1949, là “một sự kết hợp nguyên bản của luật La Mã, luật phong kiến và luật tục bản địa, được hệ thống hóa bằng cách sử dụng luật tự nhiên và Kinh thánh, và thậm chí còn được soi sáng bằng siêu hình học lý tưởng”<sup>(3)</sup>, tr.2). Trên nền tảng này, luật tài sản Scotland được

xây dựng chặt chẽ dựa vào học thuyết vật quyền Dân luật và dung hoà với các quy tắc của Thông luật, vừa thừa hưởng tinh hoa truyền thống vừa tiếp tục được phát triển qua các quy định luật thành văn hiện đại. Trong bối cảnh Việt Nam đang đứng trước nhu cầu hoàn thiện pháp luật tài sản nhằm đáp ứng quá trình chuyển đổi số, hội nhập quốc tế, góp phần xây dựng “hạ tầng mềm” phục vụ Trung tâm Tài chính Quốc tế tại Việt Nam<sup>a</sup>, việc nghiên cứu một hệ thống luật tài sản hỗn hợp như Scotland hứa hẹn mang lại những định hướng có giá trị từ góc nhìn so sánh pháp luật, góp phần đẩy nhanh quá trình chuẩn hóa và hiện đại hóa các quy định của pháp luật tài sản Việt Nam để thích nghi với các thách thức mới trong thời đại hiện nay. Việc chọn Scotland để so sánh xuất phát từ đặc điểm độc đáo của hệ thống này: vừa bảo tồn cấu trúc vật quyền rõ nét của Dân luật châu Âu, vừa dung nạp cơ chế linh hoạt của Thông luật Anh. Sự tương đồng về quá trình pháp điển hóa và ảnh hưởng của pháp luật nước ngoài trong tiến trình hoàn thiện pháp luật Việt Nam khiến Scotland trở thành đối tượng so sánh phù hợp và có giá trị tham khảo thực tiễn.

<sup>a</sup><https://baophapluat.vn/ha-tang-phap-ly-voi-mo-hinh-trung-tam-tai-chinh-quoc-te-tai-viet-nam-post550829.html>

<sup>1</sup>Đại học Quốc gia TP.HCM

<sup>2</sup>Trường Đại học Luật – Đại học Quốc gia Hà Nội

### Liên hệ

**Đào Trọng Khôi**, Trường Đại học Luật – Đại học Quốc gia Hà Nội

Email: khoidt@vnu.edu.vn

### Lịch sử

- Ngày nhận: 29-09-2025
- Ngày sửa đổi: 07-04-2026
- Ngày chấp nhận: 23-04-2026
- Ngày đăng: 08-05-2026

### DOI:

<https://doi.org/10.32508/vnuhcmjebll.v10i2.1736>



### Bản quyền

© Tạp chí ĐHQG Tp.HCM. Đây là bài báo công bố mở được phát hành theo các điều khoản của the Creative Commons Attribution 4.0 International license.

**Trích dẫn bài báo này:** Thuỳ Dương H, Trọng Khôi D. **HỆ THỐNG PHÁP LUẬT TÀI SẢN HỖN HỢP TẠI SCOTLAND VÀ MỘT SỐ ĐỀ XUẤT HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VIỆT NAM**. *VNUHCM J. Econ. Bus. Law.* 2026; 10(2):6515-6524.

như Scotland hứa hẹn mang lại những định hướng có giá trị từ góc nhìn so sánh pháp luật, góp phần đẩy nhanh quá trình chuẩn hóa và hiện đại hóa các quy định của pháp luật tài sản Việt Nam để thích nghi với các thách thức mới trong thời đại hiện nay. Việc chọn Scotland để so sánh xuất phát từ đặc điểm độc đáo của hệ thống này: vừa bảo tồn cấu trúc vật quyền rõ nét của Dân luật châu Âu, vừa dung nạp cơ chế linh hoạt của Thông luật Anh. Sự tương đồng về quá trình pháp điển hóa và ảnh hưởng của pháp luật nước ngoài trong tiến trình hoàn thiện pháp luật Việt Nam khiến Scotland trở thành đối tượng so sánh phù hợp và có giá trị tham khảo thực tiễn.

## CẤU TRÚC CĂN BẢN CỦA PHÁP LUẬT TÀI SẢN SCOTLAND

Về cơ bản, pháp luật tài sản Scotland quy định về cả vật quyền (real rights, ius in re) và cả các trái quyền (personal rights, ius ad rem hoặc ius in personam) cũng như có sự phân biệt rõ nét giữa hai phân loại này. Dù vậy, luật về tài sản (property law) Scotland tập trung chủ yếu vào các quy định về vật quyền, trong khi luật về nghĩa vụ (law of obligations) tập trung vào chế định trái quyền. Vật quyền được hiểu là quyền ở trong vật (in re) hoặc quyền lên một tài sản, cho phép chủ sở hữu sử dụng, phá hủy hoặc có quyền thu hoa lợi từ nó. Còn trái quyền là quyền đối với một người khác để yêu cầu người đó thực hiện một nghĩa vụ nào đó với mình, được tạo ra thông qua một thỏa thuận (agreement, như hợp đồng) hoặc yêu cầu luật định, chẳng hạn như khi xảy ra hành vi sai trái (delict) (4, tr. 281-282). Các vật quyền nói chung, bao gồm cả quyền sở hữu, khác biệt cơ bản với trái quyền ở chỗ chúng đều có tính đối kháng tuyệt đối (erga omnes) chống lại cả thế giới, 5 ngăn cấm mọi chủ thể khác không được tác động vào một đối tượng như tài sản 6.

Có thể thấy, hệ thống vật quyền Scotland được xây dựng theo kiểu La Mã tập trung xoay quanh chế định quyền sở hữu (ownership). Quyền sở hữu cung cấp cho người nắm giữ các quyền năng như quyền sử dụng, định đoạt tài sản và chỉ bị giới hạn bởi luật hoặc do thỏa thuận với người khác (5, II, 1, 1). Trong mối quan hệ giữa các vật quyền, quyền sở hữu có thêm thêm khả năng bảo tồn (residual) vĩnh viễn không thời hạn, kể cả khi sau khi chủ sở hữu đã giao các vật quyền phụ thuộc kể trên cho người khác thì phần còn lại của quyền sở hữu vẫn còn trên danh nghĩa sở hữu chủ (title).(2, tr. 638-639) Trong khi đó, chiếm hữu (possession) có hiệu lực yếu hơn so với quyền sở hữu và là một căn cứ để xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu (7, tr.269). Người chiếm hữu động sản được bảo vệ sự chiếm hữu của mình cho đến khi có người khác

chứng minh họ có vật quyền mạnh hơn để chấm dứt tình trạng chiếm hữu đó.

Bên cạnh quyền sở hữu lên tài sản của mình, một người còn có thể xác lập các vật quyền phụ thuộc (subordinate) lên một tài sản đang thuộc quyền sở hữu của người khác (ius in re aliena). Một số ví dụ cho các vật quyền phụ thuộc bao gồm chiếm hữu (simple possession), dịch quyền (servitude), vật quyền bảo đảm (real security) và quyền thuê dài hạn (lease), tất cả đều được coi là các giới hạn đối với quyền sở hữu (encumbrances) của chủ sở hữu.

## GỚI THIỆU CHUNG VỀ CHẾ ĐỊNH TÀI SẢN TRONG LUẬT SCOTLAND

Tài sản (property) trong luật Scotland được hiểu theo cả hai cách cơ bản là "quyền" hoặc "vật". Thứ nhất, tài sản theo nghĩa chủ động là một quyền lên một đối tượng cụ thể, gần giống như khái niệm bó quyền (bundle of rights) trong Thông luật. Thứ hai, theo nghĩa bị động, tài sản chính là đối tượng cụ thể đó, thứ mà sẽ bị tác động bởi một quyền, chẳng hạn như là các vật theo kiểu Dân luật (Đức). Một chủ sở hữu hoặc một vài người khác có thể cùng lúc có nhiều quyền với một vật, chẳng hạn như có thể xác lập đồng thời cả quyền sở hữu, quyền của bên nhận thế chấp và quyền thuê dài hạn lên cùng một tài sản là ngôi nhà.

Thông thường, nếu hiểu tài sản là vật (đối tượng chịu tác động của quyền), có thể tiếp tục phân loại chúng theo hai cặp phân loại cơ bản là cặp Thừa Kế Sản (heritable / bất động sản) - Động Sản (movable) và cặp vật hữu hình (corporeal)-vật vô hình (incorporeal) (8, tr.405). Ngoài ra, luật Scotland chỉ rõ một số đối tượng nằm ngoài các phân loại trên, bao gồm bản thể con người, các thứ không thể sở hữu tư như không khí, nước biển 9, cùng với res nullius là các vật như động vật hoang dã chưa có chủ và cho phép bất kỳ ai thủ đắc quyền sở hữu với chúng thông qua chiếm hữu (occupatio) (10, tr.444-445).

Thừa kế sản thông thường là đất, đi kèm với nhà và các vật gắn liền với đất như cây cối, hoa màu, khoáng sản, được chia thành thừa kế sản hữu hình và thừa kế sản vô hình. Do tài sản hữu hình được hiểu là các tài sản có thể chiếm hữu vật lý được (physically possessed), nên chiếm hữu thừa kế sản hữu hình tức là thực tế nắm giữ kiểm soát nhà và cả đất xung quanh, nhưng chưa thể có được quyền sở hữu mà phải thực hiện các thủ tục đăng ký nhà đất để lấy chức danh sở hữu chủ (title). Quyền sở hữu một mảnh đất nói chung cũng bao gồm quyền sở hữu các tòa nhà được xây dựng trên mảnh đất đó. Trong một số trường hợp, quyền sở hữu tư nhân đối với thừa

kế sản bị giới hạn phần nào bởi luật công, chẳng hạn như chủ đất phải cho phép máy bay bay qua theo Đạo luật Hàng không Dân sự 1982 hoặc mỏ vàng bạc nếu có sẽ phải thuộc về Hoàng gia Anh theo Luật Khai khoáng Hoàng gia 1424. Còn thừa kế sản vô hình bao gồm các quyền lên bất động sản như quyền lên đất, chứ không phải là bản thân đất (vật) đó, chẳng hạn như quyền thuê dài hạn (lease) và dịch quyền (servitude), thậm chí có thể bao gồm cả lương hưu và các khoản chi hàng năm đều đặn đến hết đời người (annuities) (<sup>11</sup>, tr.2-5).

Trong khi đó, động sản là các tài sản không phải thừa kế sản (bất động sản), bao gồm động sản vô hình và động sản hữu hình. Động sản hữu hình không nhất thiết phải di dời được, nhưng thông thường sẽ bao gồm những thứ có thể chuyển dịch được về mặt vật lý nên (về lý thuyết) có thể bị trộm, kiểu như hàng hoá, phương tiện. Thông thường chỉ cần chiếm hữu vật là đủ để chứng minh chức danh sở hữu chủ (title) đối với một động sản như vậy, nhưng với các động sản giá trị cao như ô tô, máy bay thì việc đăng ký là cần thiết. Tương tự, động sản vô hình là mọi quyền mà không gắn với một thừa kế sản, chẳng hạn như quyền đòi nợ hay quyền sở hữu trí tuệ (<sup>11</sup>, tr.1-2).

Tài sản cũng có thể được chuyển đổi từ một loại này sang loại khác, chẳng hạn như động sản hữu hình có thể được sáp nhập một cách cố định vào thừa kế sản như đất đai theo chế định bất động sản theo dụng đích (fixtures) kiểu Thông Luật. Trong pháp luật Scotland, fixtures là các vật được gắn cố định vào đất đến mức trở thành một phần của bất động sản. Chẳng hạn, khi động sản như gỗ và gạch được lắp ghép thành một công trình cố định vĩnh viễn trên đất, chúng không còn là động sản và trở thành một phần của thừa kế sản (bất động sản).

Vấn đề này có ý nghĩa thực tiễn lớn với Việt Nam, khi khái niệm “tài sản gắn liền với đất” còn chưa thống nhất trong các văn bản pháp luật. Việc làm rõ tiêu chí tương tự như fixtures sẽ giúp định danh chính xác loại tài sản, từ đó xác định đúng cơ chế như đăng ký, thuế và chuyển quyền sở hữu,... phù hợp. Có tới sáu tiêu chí phổ biến giúp xác định khi nào thì động sản bị cố định hoá và trở thành bất động sản dụng đích, bao gồm (1) mức độ gắn chặt; (2) tính lâu dài của việc gắn chặt (ngắn hạn hay vĩnh viễn); (3) sự phụ thuộc về chức năng; (4) sự thích nghi giữa động sản với bất động sản được gắn; (5) thời gian và chi phí lắp đặt, tháo dỡ; (6) ý định ban đầu của các bên (<sup>12</sup>, tr.250-265).

## CÁC CHẾ ĐỊNH CHÍNH CỦA LUẬT TÀI SẢN SCOTLAND

### Chế định thừa kế sản

Tại Scotland, thừa kế sản (bất động sản - heritable property) được dùng để gọi chung đất, nhà gắn liền với đất cũng như các quyền đối với bất động sản như quyền đánh bắt cá, quyền thuê, dịch quyền. Có thể thấy, hệ thống luật điển địa Scotland chịu ảnh hưởng mạnh mẽ bởi cả luật từ thời phong kiến Châu Âu và luật La Mã.

Do ảnh hưởng từ thời phong kiến, đất đai thông thường sẽ đương nhiên thuộc về Hoàng gia Anh quốc và được Hoàng gia phân từng khoảnh cho những quý tộc, lãnh chúa trung thành với mình. Những người này giao tiếp đất đó cho quan binh phục vụ để đổi lấy sự trung thành của họ. Trên thực tế, do đất là tài sản thuộc sở hữu Hoàng gia nên thứ được chuyển giao (feu) chỉ có bản chất giống như quyền hưởng dụng đất mà có trả phí sử dụng. Người giao đất được gọi là Thượng cấp (superior), còn người được giao đất được gọi là Chư hầu (vassa hoặc feuar). Các Chư hầu được khai thác và hưởng hoa lợi từ đất đó nhưng phải trả lại thuế đất (feuduty) cho Thượng Cấp như kiểu nộp địa tô, nộp phí thuê nhà. Có thể thấy rằng, từ thời phong kiến thì một thừa đất nhất định đã có thể chịu sự tác động của hai hoặc nhiều quyền cùng lúc, (<sup>2</sup>, tr. 294-297) phù hợp với các nguyên tắc của học thuyết vật quyền.

Tới thời cận đại, các nhà luật học gặp nhiều khó khăn khi xem xét lại kiểu hệ thống điển địa phong kiến này dưới góc nhìn và tiêu chí của hệ thống Luật tài sản La Mã. Câu hỏi cần đặt ra là ai là chủ sở hữu, Hoàng gia, các Thượng cấp hay là người Chư hầu cuối cùng đang chiếm hữu đất đó? Để giải quyết vấn đề nan giải này, người ta chia đôi sở hữu - dominium ra thành dominium directum và dominium utile, trong đó Thượng cấp nắm dominium directum kiểu như giữ danh nghĩa, còn các Chư hầu thực tế nắm dominium utile kiểu như quyền hưởng dụng đất đó. (<sup>11</sup>, tr2) Không giống như tại Anh, nơi không cho phép Chư hầu chuyển giao tiếp đất cho các Chư hầu khác, tại Scotland thì các Chư hầu thoải mái chuyển giao sang nhiều đời Chư hầu và mỗi thừa kế sản đều có lịch sử liên kết đến đến Hoàng gia qua vài đời.

Dần dần, đến thế kỷ 20 thì Chư hầu gần như trở thành chủ sở hữu đất và Thượng cấp chỉ còn giữ quyền thu thuế đất (feuduty) và áp đặt các gánh nặng cho người giữ đất (real burden) khác. Hệ thống cấp quyền này dần được thay thế bởi hình thức trả lương bằng tiền và cuối cùng bị chấm dứt bởi Đạo luật Chấm dứt Thái ấp Phong kiến vào năm 2000,

một trong những đạo luật đầu tiên được Nghị viện Scotland ban hành khi vừa mới thành lập. Kể từ đây, dominium directum bị loại bỏ còn dominium utile chuyển hẳn thành quyền sở hữu đất và các Chư hầu trở thành chủ sở hữu.

Hiện nay, Hoàng gia chỉ còn nắm các quyền Regalia. Regalia gồm hai loại là Regalia majora, tức các quyền công không thể chuyển nhượng như quyền với bờ biển, đại dương, đáy biển và ở các con sông tàu bè đi lại được; và Regalia minora là các quyền chuyển giao được cho tư nhân, ví dụ, đánh bắt cá hồi, quyền với các kim loại quý, kho báu và tài sản chôn giấu (<sup>4</sup>, tr. 295).

### Các quyền tài sản

#### Vật quyền thiết lập trên đất (Real right in land hoặc Interest in Land)

Do vẫn giữ truyền thống luật La Mã, luật Scotland coi các quyền lên đất (interest in land) là vật quyền (real right). Nguyên tắc vật quyền pháp định (numerous clausus) yêu cầu nội dung và số lượng của mọi vật quyền như vậy phải được ghi nhận minh thị bởi luật. Dù vậy, trừ quyền sở hữu và quyền hưởng dụng, nội dung các vật quyền còn lại được phép có những thay đổi nhỏ. Các vật quyền hạn chế (subordinate real rights) cho phép một người được sử dụng tài sản của người khác sẽ bao gồm quyền hưởng dụng, địa dịch và quyền thuê dài hạn và các vật quyền nhỏ khác.

#### Vật quyền sở hữu (ownership/ title) với đất

Về vật quyền sở hữu (ownership/ title) với đất, để xác lập được quyền này cần thực hiện theo thủ tục đăng ký, trước đây là đăng ký giao dịch đất (deed) vào Địa bạ (Sasine Register), còn ngày nay phải đăng ký tư cách sở hữu chủ (title) trong hệ thống đăng ký đất đai quốc gia (Land Register). Nội dung đăng ký không chỉ bao gồm mô tả vật lý về thửa đất mà còn bao gồm cả mô tả cụ thể về các vật quyền thiết lập trên đất đó, kể cả những gánh nặng giới hạn quyền sở hữu của chủ đất (real burden) nếu có. Quyền sở hữu có phạm vi rộng, bao gồm đất và mọi vật gắn liền với nó như nhà cửa, từ "lời trái đất đến tận thiên đàng". Chủ sở hữu theo đó có nhiều quyền, bao gồm các quyền như loại trừ bất kỳ ai khác tới chiếm hữu, được khai thác, sử dụng đất đó mà không bị quấy rầy (nuisance). Chủ sở hữu cũng có thêm các quyền phụ khác gắn liền với đất không thể chuyển giao giúp hỗ trợ cho việc khai thác kể trên, chẳng hạn như quyền địa dịch đi qua đất khác nếu đất của mình bị vây bọc hoàn toàn, quyền đánh cá hồi, kéo lưới, quyền đậu thuyền, ... (<sup>4</sup>, tr. 283, 284).

Quyền sở hữu kể trên không hoàn toàn tuyệt đối bởi có thể bị hạn chế bởi thoả thuận, bởi luật thành văn

(statute) hoặc Thông luật. Chẳng hạn, bằng một kế ước giao đất (deed) có bản chất gần như là chuẩn hợp đồng (quasi-contractual) hay hành vi pháp lý đơn phương, chủ đất cũ có thể ghi rõ các gánh nặng (real burdens) cho chủ đất mới, là giới hạn với quyền sử dụng hoặc chiếm hữu bất động sản của chủ mới (làm rõ tại phần vật quyền hạn chế phía dưới). Thông luật và luật thành văn cũng có thêm các giới hạn quyền sở hữu, chẳng hạn như các giới hạn của luật quy hoạch, luật kiến trúc, hoặc Đạo luật Cải cách Điền địa 2003 đặt ra quyền du ngoạn (right to roam), buộc chủ đất phải cho người lạ có quyền đi qua đất của mình.

Về hình thức sở hữu, luật Scotland ghi nhận ba loại là sở hữu tư (private), sở hữu chung (joint) và sở hữu công cộng (common property). Sở hữu chung (joint) là khi hai hoặc nhiều người cùng sở hữu một vật nhưng từng cá nhân không có quyền riêng với vật đó, mà cùng nhau sử dụng, quản lý tài sản<sup>6</sup>, chẳng hạn như khi các cộng sự (partners) cũng nắm giữ tài sản của hợp danh (partnership) hoặc các người thụ uỷ (trustee) cùng có quyền với tài sản uỷ thác (trust property). Trong khi đó, sở hữu công cộng (common) được hiểu là khi một vật được sở hữu bởi nhiều hơn một người (không giới hạn số lượng), mà mỗi người đều có quyền lên một phần của vật đó (a *pro indiviso* share) thường là bằng nhau. Dù mỗi người được cho là nắm một phần của vật và được sử dụng vật đó, phần đó lại không cụ thể. Chẳng hạn như một căn nhà có nhiều chủ thì mỗi chủ nắm một phần *pro indiviso* như nhau, ai cũng được chia nhỏ và định đoạt thoả mái phần của mình mà không cần hỏi ý kiến của các đồng sở hữu khác, và phần đó được giao lại cho người thừa kế nếu người đó chết đi. Khi có việc như cần sửa chữa nhà, tất cả các đồng chủ phải đồng ý, trừ khi việc sửa chữa đó quá nhỏ nhặt (*de minimis*), hoặc do cần kíp phải sửa trước ngay rồi bù lại sau (<sup>13</sup>, s1075.), hoặc nếu đó là nhà chung cư thì cần được xử lý theo những quy định riêng.

#### Một số vật quyền hạn chế với đất

Quyền hưởng dụng (usufruct- proper liferent) là dịch quyền đối nhân có nội dung khá giống với quy định trong luật La Mã, cho phép người nắm giữ sử dụng và hưởng hoa lợi từ vật, nhưng không cho phép phải sinh thành cặp quyền sử dụng (usus) và quyền ngụ cư (habitatio - quyền được ở nhà người khác miễn phí).

Quyền địa dịch hay dịch quyền thuộc vật (praedial servitude) trong luật Scotland cũng có cấu trúc tương tự như thời La Mã, trong đó chủ bất động sản hưởng quyền (dominant tenement) có quyền lên bất động sản chịu quyền (servient tenement) buộc bất động sản đó phải phục vụ mình (servitude), chẳng hạn như là quyền đi hoặc dẫn nước, dẫn đường dây điện

qua, hoặc thậm chí đỗ xe tại bất động sản chịu quyền đó. Luật Scotland ghi nhận đến 15 quyền cụ thể cho quyền địa dịch xác lập qua thời hiệu (prescription) sau 20 năm, nhưng không ghi nhận cho địa dịch qua đăng ký (registration) (<sup>2</sup>, tr. 295).

Đối với quyền thuê (lease), luật Scotland cho rằng quyền này bản chất là vật quyền, chứ không chỉ là một trái quyền trong hợp đồng, với tính chất đặc biệt là có thể ràng buộc cả người thừa kế (trong trường hợp chủ cho thuê trước đã mất) (<sup>11</sup>, tr.4). Có hai cách thức để quyền thuê này được trở thành vật quyền có tính theo đuổi như vậy. Theo án lệ Millar v McRobbie (1949) thứ nhất quyền thuê này phải đạt đủ cả ba yếu tố sau: được thể hiện bằng văn bản, có ngày cụ thể về hạn thuê, và người thuê phải chiếm hữu được địa điểm cho thuê đó. Cách thứ hai là ghi nhận và đăng ký quyền thuê này trong sổ địa bạ hoặc với hệ thống đăng ký đất đai.

Cùng với đó, pháp luật Scotland ghi nhận các giới hạn hoặc "gánh nặng" với chủ đất (real burden), bản chất là các nghĩa vụ lên một mảnh đất mà có lợi cho chủ đất khác, với hiệu lực như một vật quyền giới hạn quyền sở hữu, nhưng lại có thể xác lập thông qua hợp đồng. Đây là một tàn dư của thời phong kiến trong luật điền địa Scotland, xuất phát từ chế độ cấp đất (feudal grants) rất phổ biến tại Scotland ngày trước. Tuy nhiên, khác với quyền địa dịch, các "gánh nặng" này ít khi đem đến quyền cụ thể cho chủ thể nào mà thường chỉ gắn nghĩa vụ cho chủ đất chịu gánh nặng đó, chẳng hạn như không được xây thêm gì, chỉ ở không được kinh doanh, không được nuôi gia súc, hoặc thậm chí trước nhà không được cao quá 1m. Các "gánh nặng" này thường được dùng trong các trường hợp như chủ đất bán nửa mảnh cho chủ mới và cấm chủ mới kinh doanh ở đó, hoặc khi xây nhà phố bán theo lô (<sup>11</sup>, tr 4,5).

### **Vật quyền được thiết lập trên động sản (right in movable property)**

Tương tự như trong luật La Mã, luật Scotland cũng xác định động sản là các vật không phải thừa kế sản (bất động sản) mà chủ sở hữu có thể thủ đắc (acquisite) xác lập được. Tương tự như với bất động sản, các chủ sở hữu đã xác lập quyền sở hữu động sản có quyền khai thác, hưởng hoa lợi hay định đoạt chúng. Các cách thức thủ đắc vẫn giữ cấu trúc của luật La Mã trước đây. Chẳng hạn, với động sản hữu hình (corporeal moveable property), một người có thể chiếm hữu (occupatio) động sản tự nhiên như động vật hoang dã để trở thành chủ sở hữu của nó miễn là động sản đó chưa có chủ (*res nullius*), có thể chế biến (*specatio*) tạo

ra vật mới từ các vật liệu của những người khác nhau, trộn lẫn các chất rắn (*commixtio*) và trộn lẫn chất lỏng (*confusio*) thành vật mới, gắn liền (*accessio*) vật phụ vào vật chính khiến sở hữu vật phụ mất đi, hoặc sáp nhập phần tài sản thừa kế vào phần khác (*alluvio*).

Trong khi đó, động sản vô hình (incorporeal moveable property) là các quyền có tính chất kinh tế, chẳng hạn như giấy tờ có giá (negotiable instruments), uy tín kinh doanh (business goodwill) và quyền sở hữu trí tuệ. Giấy tờ có giá là các giấy tờ thể hiện bằng chứng về nghĩa vụ trả nợ đối với một bên nợ nhưng lại có thể giao dịch được, chẳng hạn như các tấm séc (cheques). Uy tín kinh doanh được hiểu là giá trị về uy tín của doanh nghiệp, gắn liền với kỳ vọng rằng khách hàng hiện tại sẽ quay lại với doanh nghiệp đó trong tương lai vì chất lượng sản phẩm, dịch vụ, hay thậm chí là đẳng cấp của doanh nghiệp. Để bảo vệ uy tín đó, luật Scotland tương tự như pháp luật Anh quốc cũng có quy định về cấm mượn danh (passing off), không cho phép các doanh nghiệp vô liên kết với một doanh nghiệp nổi tiếng có uy tín khác để bán hàng hoá, dịch vụ của mình, và kẻ vi phạm phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho doanh nghiệp có uy tín kể trên. Luật Scotland cũng ghi nhận các quyền sở hữu trí tuệ để bảo hộ các sáng tạo của tác giả và nhà sáng chế tương tự như luật Anh quốc, với các chế định quan trọng là bản quyền, bằng sáng chế, quyền với kiểu dáng công nghiệp, nhãn hiệu, và bí mật kinh doanh (<sup>2</sup>, tr. 327).

### **Các vật quyền bảo đảm (right in security)**

Vật quyền bảo đảm (right in security) là các quyền của trái chủ (creditor) lên vật của người thụ trái (debtor) nhằm đảm bảo người thụ trái sẽ thực hiện đầy đủ hợp đồng như đã hứa giữa hai bên. Theo đó, tài sản của người thụ trái được mang ra làm tài sản bảo đảm (security assets) cho hợp đồng kể trên và nếu người thụ trái không hoàn thành được nghĩa vụ theo hợp đồng đó, trái chủ có quyền xử lý tài sản này để bù đắp cho những thiệt hại từ việc vi phạm hợp đồng gây ra. Tương tự như luật La Mã, có hai cách để ghi nhận vật quyền bảo đảm là đăng ký và chiếm hữu. Luật Scotland có các quy định riêng biệt về vật quyền bảo đảm với thừa kế sản so với vật quyền bảo đảm lên động sản. Nếu vật là thừa kế sản (bất động sản), thụ trái sẽ phải đăng ký hoặc ghi nhận tài sản bảo đảm tiêu chuẩn (a standard security) lên hệ thống đăng ký điền địa thông qua việc điền và nộp mẫu đăng ký (statutory form). Một khi thừa kế sản đã trở thành tài sản bảo đảm, thụ trái có một số nghĩa vụ phát sinh cụ thể, có thể bao gồm các nghĩa vụ phải duy trì giá trị của tài sản bảo đảm, giữ trong tình trạng tốt, không cho thuê lại

tài sản, không thay đổi thêm hay sửa chữa một cách đáng kể, không được mua thêm bảo hiểm cho tài sản. Khi thụ trái vi phạm nghĩa vụ thanh toán, trái chủ gửi thông báo đe dọa sẽ xử lý tài sản bảo đảm. Sau một tháng kể từ ngày thông báo lần đầu, trái chủ sẽ gửi thông báo (calling-up) lần hai, hạn trong hai tháng phải trả đủ, bằng không sẽ cưỡng chế bán tài sản<sup>14</sup>. Ở Scotland, việc bán tài sản này trong nhiều trường hợp không yêu cầu thực hiện thủ tục tố tụng tại toà án hay thông báo công khai, nên rất khó phân biệt được việc xử lý tài sản bảo đảm với việc chủ đất bán đất thông thường. Điều này giúp trái chủ dễ bán được đất theo giá trị thực tế thị trường, không bị các bên khác ép giá, tạo ra công bằng hơn cho trái chủ so với pháp luật tại nhiều nước châu Âu khác (<sup>2</sup>, tr. 304).

Đối với động sản, thông thường trái chủ cần chiếm hữu tài sản bảo đảm thông qua việc thụ trái phải giao vật (delivery) cho trái chủ, chẳng hạn như khi sử dụng các biện pháp bảo đảm như cầm cố (pledge) và cầm giữ tài sản (lien). Với biện pháp cầm cố, bên cầm cố giao động sản cho bên nhận cầm cố để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, và khi nghĩa vụ hoàn thành thì bên nhận cầm cố phải trả lại tài sản. Việc giao vật có thể được thực hiện theo ba cách: *thứ nhất*, dưới dạng giao vật vật lý trên thực tế, hoặc *thứ hai*, giao vật dạng ngầm định (constructive), khi bên cầm cố giao vật cho một thủ kho độc lập, giữ gìn vật giúp cả hai bên. Cách *thứ ba* là dạng biểu tượng (symbolical), chẳng hạn như khi bên cầm cố giao vận đơn cho bên nhận cầm cố để thể hiện việc hàng hoá đã được vận chuyển. Trong khi đó, với biện pháp cầm giữ tài sản, đây là quyền luật định giúp trái chủ giữ một động sản cho đến khi thụ trái trả tiền dịch vụ mà trái chủ trước đó đã cung cấp, ví dụ như nếu một người không trả tiền sửa xe thì chủ cửa hàng có quyền giữ xe cho đến khi được nhận đủ thanh toán.

Có hai ngoại lệ của quy tắc giao vật kể trên mà không cần trái chủ phải chiếm hữu tài sản bảo đảm, bao gồm thế chấp thả nổi (floating charges) và thế chấp thông thường (conventional hypothecs). Từ năm 1961, luật Scotland cho phép các công ty được sử dụng thế chấp thả nổi để mang toàn bộ tài sản của công ty ra để thế chấp cho các khoản vay, bao gồm cả thừa kế sản và động sản, như nguyên nhiên liệu, hàng tồn kho hoặc quyền đòi nợ. Do thế chấp thả nổi không gắn liền với một tài sản cụ thể nào mà là khối tài sản của cả công ty và khối tài sản đó luôn có thể thay đổi tăng - giảm, việc yêu cầu giao vật (delivery) là không khả thi. Mỗi khi một phần trong khối tài sản đó được chuyển ra khỏi công ty thì trái chủ sẽ làm biên nhận giải chấp (formal release). Khi công ty rơi vào tình trạng mất khả năng thanh toán dẫn tới phá sản, lúc này thế chấp thả nổi mới kết tinh lại (crystallize), tức là chuyển từ

trái quyền (personal right) sang thành vật quyền để gắn với từng tài sản của công ty đó, giúp trái chủ xử lý các tài sản bảo đảm này.

Còn thế chấp thông thường (conventional hypothecs) hoặc có tên gọi khác là thế chấp pháp lý (legal hypothecs) cũng được xác lập bằng hợp đồng trong một số trường hợp đặc biệt để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp. Chẳng hạn, Luật Hàng hải Thương mại 1995 cho phép thuyền trưởng có thể mang toàn bộ hàng hoá và thậm chí là cả con tàu ra thế chấp nhằm huy động vốn cần thiết để hoàn thành nốt một hải trình, luật sư yêu cầu thế chấp tài sản tương lai có khả năng thu hồi được trong vụ kiện hiện tại để đảm bảo cho chi phí luật sư, hoặc chủ nhà xem xét tài sản của người thuê nhà để đảm bảo tiền thuê chưa trả (<sup>2</sup>, tr. 302).

### Vật quyền với tài sản uỷ thác (trust)

Có sự khác biệt đáng kể giữa quan điểm của luật Scotland và Thông luật Anh quốc khi nhìn nhận bản chất uỷ thác (trust). Thông luật Anh quốc cho rằng uỷ thác (trust) là việc chia quyền sở hữu một khối tài sản ra thành hai phần là "quyền sở hữu hợp pháp" (legal ownership) của người được uỷ thác hay người thụ uỷ (trustee), tương ứng với "quyền sở hữu hợp lý" (equitable ownership) của người thụ hưởng (beneficiaries). Trong khi đó, luật Scotland hiểu rằng người thụ uỷ có toàn quyền sở hữu tài sản uỷ thác, trong khi quyền của người thụ hưởng chỉ là một quyền yêu cầu với người thụ uỷ mà thôi (<sup>11</sup>, tr.3). Dù vậy, để thực hiện chức năng tương tự thì học lý Scotland phân tách sản nghiệp của chính người thụ uỷ làm đôi (dual patrimony). Theo đó, ngoài sản nghiệp riêng của mình thì người thụ uỷ có thêm một sản nghiệp uỷ thác (trust patrimony) độc lập và hoàn toàn riêng biệt với sản nghiệp riêng của người này, bao gồm tất cả tài sản được uỷ thác trước đó (<sup>15</sup>, tr. 427). Quyền của người thụ hưởng chỉ tác động lên sản nghiệp uỷ thác riêng của người thụ uỷ, nên dù người thụ uỷ có rơi vào tình trạng phá sản cá nhân thì phần sản nghiệp uỷ thác vẫn không hề bị ảnh hưởng.

## MỘT SỐ SO SÁNH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT TÀI SẢN VIỆT NAM

### Về bản chất tài sản

háp luật dân sự Việt Nam cũng như trong học lý hiện nay dường như vẫn chưa thống nhất được một cách tiếp cận chung đối với khái niệm "tài sản". Bộ luật Dân sự 2015 vẫn chỉ quy định "tài sản" bao gồm vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản, nhưng chưa thực sự làm rõ các định nghĩa này (<sup>16</sup>, tr2-6). Có ý kiến cho

rằng cách định nghĩa như vậy mang tính mô tả, liệt kê nhiều hơn là quy phạm, dẫn đến những lúng túng trong việc nhận diện, áp dụng và giải quyết các quan hệ pháp luật có liên quan đến tài sản<sup>17</sup> và hạn chế khả năng thích ứng với những loại tài sản mới phát sinh. Thay vì vậy, luật Việt Nam có thể tham khảo định nghĩa lại "tài sản" bao gồm hai thành tố chính yếu là "vật" và "quyền" theo pháp luật Scotland. Cách định nghĩa này dù tương đối cổ điển nhưng vẫn đủ rõ ràng, thuận lợi hơn cho quá trình áp dụng pháp luật, nhất là trong tương lai khi pháp luật Việt Nam cần mở rộng ghi nhận các loại tài sản phi truyền thống như các quyền phát thải hay tài sản mã hoá.

### Về các phân loại tài sản

Có thể thấy, luật tài sản Scotland đã chỉ rõ một số đối tượng nằm ngoài các phân loại tài sản như bản thể con người và các thú (vật) không thể thuộc sở hữu tư, trong khi luật tài sản Việt Nam vẫn chưa minh thị làm rõ. Đây là sự thể hiện rõ nét của việc áp dụng mở rộng nguyên tắc vật quyền luật định (numerus clausus - nguyên tắc "đóng" yêu cầu luật phải định rõ số lượng hữu hạn, loại hình, nội dung của vật quyền và không cho các bên tự ý tạo lập thêm) sang cả các đối tượng của vật quyền. Vì vậy, để tránh những tranh cãi về việc liệu các bộ phận cơ thể người như (nhau thai, trứng và tinh trùng đông lạnh) liệu có thể trở thành tài sản, pháp luật Việt Nam có thể tham khảo cách thức quy định cụ thể như trong pháp luật Scotland.

Các quy tắc của pháp luật tài sản Scotland về bản chất của thừa kế sản (bất động sản) hữu hình và vô hình cũng là điểm rất đáng học hỏi, chỉ rõ sáu tiêu chí phổ biến giúp xác định khi nào thì động sản bị cố định hoá và trở thành bất động sản dụng đích. Trong khi đó, có thể thấy định nghĩa bất động sản trong luật dân sự Việt Nam còn khá chung chung, chỉ tập trung vào tính "gắn liền" của vật với đất đai. Đồng thời, luật Việt Nam cũng chưa làm rõ khái niệm "gắn liền" này là trực tiếp hay gián tiếp như trong Bộ luật dân sự Hà Lan, hay gắn liền vật lý hay gắn liền dụng đích như theo pháp luật Pháp<sup>(16)</sup>, tr. 6-7). Luật Việt Nam cũng chưa làm rõ các phân loại bất động sản vô hình như quyền gắn liền với bất động sản và các động sản vô hình như các quyền có tính chất kinh tế kiểu giấy tờ có giá, uy tín kinh doanh như trong luật Scotland. Do đó, luật Việt Nam hoàn toàn có thể tham khảo hoàn thiện pháp luật theo các khái niệm và quy định kể trên tại Scotland.

### Về cấu trúc của hệ thống luật tài sản

Một điểm nữa dễ thấy là việc pháp luật Scotland đã ghi nhận minh thị và xây dựng pháp luật tài sản có hệ thống dựa theo học thuyết vật quyền cổ điển của pháp luật châu Âu lục địa. Các chế định vật quyền hạn chế như gánh nặng với chủ đất (real burden), quyền thuê có bản chất vật quyền (lease) ... tỏ ra rất hiệu quả, phù hợp với thực tiễn áp dụng pháp luật tại Scotland. Tại Việt Nam, các nhà làm luật cũng cố gắng xây dựng các chế định quyền khác đối với tài sản dựa vào nền tảng luật La Mã và tham khảo học thuyết vật quyền, chẳng hạn như quyền hưởng dụng, quyền bề mặt, quyền đối với bất động sản liền kề.

Tuy nhiên, có ý kiến cho rằng, do chưa minh thị ghi nhận học thuyết vật quyền nên pháp luật Việt Nam chưa nhận diện đầy đủ và khái quát hóa được các đặc tính chung của loại quyền này, ảnh hưởng tới tính hệ thống của các chế định hiện hành<sup>18</sup>. Khó có thể xác định cấu trúc của hệ thống luật tài sản Việt Nam được xây dựng dựa theo hoặc tham khảo học thuyết vật quyền ở mức độ cụ thể nào, cũng như chưa làm rõ được bản chất, phạm vi của khái niệm tài sản và mối quan hệ giữa các quyền tài sản đối với các vật chất liệu<sup>19</sup>. Do đó, để tránh ảnh hưởng tới tính thống nhất và tính khái quát của toàn bộ hệ thống, luật tài sản Việt Nam cần sớm làm rõ việc tham khảo, thiết kế Bộ luật dân sự Việt Nam theo học thuyết vật quyền, mạnh dạn sử dụng thuật ngữ "vật quyền" và điều chỉnh cấu trúc cho phù hợp với học thuyết này,<sup>19</sup> tương tự như kinh nghiệm tại Scotland.

### Về các chế định cụ thể

**Bản chất vật quyền của quyền sử dụng đất** Có thể thấy, chế độ sở hữu đất đai của Scotland từng có nhiều điểm tương đồng với chế độ sở hữu đất đai trong luật Việt Nam. Chủ đất tại Scotland khi đó là một chủ thể to lớn có tính đại diện như Hoàng gia Anh Quốc, còn hững người thực tế sinh sống khai thác đất thường chỉ nắm một vật quyền thiết lập trên đất của người khác, thể hiện qua hai chế định *dominium directum* và *dominium utile*. Tương tự, tại Việt Nam các chủ thể thông thường cũng chỉ có quyền sử dụng đất và chỉ có toàn dân là chủ sở hữu. Tuy nhiên, Bộ luật dân sự hiện hành chưa ghi nhận quyền sử dụng đất là một loại vật quyền đặc biệt mà chỉ coi là một "quyền tài sản", chưa làm rõ nội hàm và mối quan hệ của loại vật quyền này với các vật quyền khác như quyền bề mặt. Do đó, pháp luật Việt Nam có thể học hỏi luật Scotland trước đây khi ghi nhận quyền sử dụng đất là vật quyền thiết lập trên đất và tham khảo việc quy định rõ nội hàm và cả các giới hạn, "gánh nặng" (nếu có) của vật quyền này.

**Hệ thống vật quyền bảo đảm** Có thể thấy, pháp luật Scotland đã dung hoà thành công các quy định về giao dịch bảo đảm Thông luật vào một hệ thống luật tài sản Dân luật theo học thuyết vật quyền. Từ hệ thống đăng ký bất động sản "standard security", các biện pháp bảo đảm cầm cố, cầm giữ đối cho phép giao động sản cho người thứ ba lưu ký, thế chấp thả nổi (floating charges) cho đến việc trái chủ cố thể bán tài sản bảo đảm mà không cần thông qua thủ tục tố tụng tại toà án, hệ thống này tối ưu lợi ích cho trái chủ, tránh phí phạm thời gian, nguồn lực khi xử lý tài sản bảo đảm nhưng vẫn bảo vệ hài hòa quyền lợi của người thụ trái. Trong khi đó, tại Việt Nam, dù gần đây pháp luật về giao dịch bảo đảm đã được cải tiến đáng kể, nhiều ý kiến cho rằng việc xử lý tài sản bảo đảm hiện nay còn vướng một số khó khăn do thủ tục tố tụng phức tạp<sup>20</sup> hoặc do quy định thiếu rõ ràng<sup>21,22</sup>, ảnh hưởng đáng kể tới hiệu quả thực thi và gây lãng phí nguồn lực. Do đó, pháp luật tài sản Việt Nam hoàn toàn có thể tham khảo các điểm mạnh của luật tài sản Scotland nhằm đa dạng hoá các biện pháp bảo đảm và hoàn thiện các tồn đọng trong hệ thống đang phát triển của mình.

**Tín thác** Hệ thống pháp luật hỗn hợp Scotland cũng thành công ghi nhận chế định tín thác Thông luật một cách tương đối đầy đủ, đi kèm cơ chế phân tách sản nghiệp uỷ thác với sản nghiệp riêng của thụ uỷ. Cơ chế này vừa tạo ra sự linh hoạt trong quản lý, đầu tư nhưng đồng thời ngăn chặn rủi ro phá sản cá nhân ảnh hưởng đến tài sản uỷ thác, bảo vệ tối đa quyền lợi người thụ hưởng. Trong khi đó, việc ghi nhận chế định này tín thác vào một quốc gia Dân luật như Việt Nam là không đơn giản do lo ngại về khả năng tương thích với hệ thống pháp luật hiện hành. Dù vậy, tín thác hiện nay vẫn đang được thực hiện thông qua một số loại giao dịch khác, như hợp đồng uỷ quyền vợ chồng quản lý tài sản, đứng tên hộ mua nhà, hoặc uỷ quyền cho quỹ đầu tư chứng khoán. Sự thiếu vắng chế định này khiến Việt Nam gặp khó khăn trong việc phát triển các hình thức quản lý tài sản chuyên nghiệp, đặc biệt trong lĩnh vực tài chính, quản lý di sản thừa kế, quỹ lương hưu, di sản thờ cúng, các quỹ vì mục đích cộng đồng<sup>23</sup>. Do đó, cần sớm nghiên cứu bổ sung chế định này và các kinh nghiệm du nhập của Scotland là vô cùng hữu ích.

## KẾT QUẢ

Qua nghiên cứu hệ thống pháp luật tài sản hỗn hợp của Scotland, có thể thấy đây là mô hình vừa kết hợp được ưu điểm của cả hai truyền thống Dân luật và Thông luật, vừa xây dựng các chế định dựa trên nền tảng học thuyết vật quyền và luật La Mã cổ điển. Nhờ đó, hệ thống này duy trì được tính ổn định qua thời gian dài nhưng vẫn có khả năng thích ứng cao với bối

cảnh hiện đại. Dưới góc nhìn so sánh, pháp luật tài sản Việt Nam tuy đã có nhiều cải tiến nhưng vẫn tồn tại một số hạn chế trong việc định nghĩa, phân loại và xây dựng cấu trúc pháp luật tài sản. Vì vậy, việc tham khảo kinh nghiệm từ Scotland có ý nghĩa quan trọng trong quá trình hoàn thiện pháp luật Việt Nam, đặc biệt ở các phương diện: (i) xác định rõ bản chất và cấu trúc hệ thống pháp luật tài sản theo hướng ghi nhận các nguyên tắc căn bản của học thuyết vật quyền; (ii) làm rõ tiêu chí phân loại bất động sản-động sản, tài sản hữu hình-vô hình; và (iii) phát triển các chế định vật quyền phụ thuộc, vật quyền bảo đảm, cũng như nghiên cứu khả năng ghi nhận cơ chế tín thác. Tiếp thu có chọn lọc những kinh nghiệm này sẽ giúp pháp luật tài sản Việt Nam tăng tính thống nhất, ổn định và minh bạch, đồng thời nâng cao hiệu quả bảo vệ quyền tài sản, thúc đẩy các giao dịch dân sự-thương mại và thích ứng có hiệu quả với sự xuất hiện của các loại tài sản phi truyền thống mới như tài sản mã hóa hoặc dữ liệu.

## XUNG ĐỘT LỢI ÍCH

Nhóm tác giả xin cam đoan rằng không có bất kỳ xung đột lợi ích nào trong quá trình nghiên cứu và công bố bài báo này.

## ĐÓNG GÓP CỦA TÁC GIẢ

Tác giả Hoàng Thuỳ Dương xây dựng định hướng nghiên cứu, phân tích và so sánh luật Scotland và Việt Nam, thu thập và xử lý tài liệu tham khảo.

Tác giả Đào Trọng Khôi cùng xây dựng định hướng nghiên cứu, cấu trúc bài viết, phân tích hệ thống pháp luật Scotland.

Cả hai cùng thảo luận, chỉnh sửa và hoàn thiện bản thảo cuối cùng.

## CẢM ƠN

Nghiên cứu này được tài trợ bởi Quỹ Phát triển khoa học và công nghệ Quốc gia (NAFOSTED) trong đề tài mã số 505.01-2021.03.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Zimmermann R, Visser D, Reid K. Property law: Some themes and some variations. In: Zimmermann R, Visser D, Reid K, et al., editors. Mixed legal systems in comparative perspective: Property and obligations in Scotland and South Africa. Oxford: Oxford University Press; 2004. p. 200. Available from: <https://10.1093/acprof:oso/9780199271009.003.0021>.
- Murray v Johnstone ; 1896.
- of Scotland LS. Memorandum of Comments by the Law Society of Scotland, Services of Lawyer's Practice (EU Exit) (Scotland) (Amendment etc.) Regulations; 2019. Edinburgh: Law Society of Scotland.
- McFadzean D. Scots Law for Students: An Introduction. Dundee: Dundee University Press; 2007.
- Erskine J. An Institute of the Law of Scotland: In Four Books. vol. 1. Edinburgh: Bell & Bradfute; 1773.

6. Muirhead & Turnbull v Dickson ; 1905. 7 F 686.
7. Miller DLC. Transfer of Ownership. In: Reid K, Zimmermann R, et al., editors. A History of Private Law in Scotland. Oxford: Oxford University Press; 2000. Available from: <https://10.1093/acprof:oso/9780198267782.003.0006>.
8. Kenneth GCR, Waak MJD, Zimmermann R. Testamentary Formalities. vol. Volume I. Oxford: Oxford University Press; 2011.
9. Reavis v Clan Line Steamers ; 1925. SC 725.
10. Introduction and Property. vol. 1. Oxford: Oxford University Press; 2001.
11. Reid KG. UK: Scotland. In: CU S, C H, et al., editors. Real Property Law and Procedure in the European Union. Würzburg, Germany: European University Institute Florence; 2005.
12. Kenneth GCR, De Waak MJ, Zimmermann R. Comparative Succession Law . In: Testamentary Formalities. vol. Volume I. Oxford: Oxford University Press; 2011.
13. Bell GJ. Principles of the Law of Scotland. Edinburgh: T & T Clark; 1899.
14. Royal Bank of Scotland plc v Wilson . UKSC 50.
15. Reid, C KG. Patrimony not equity: the trust in Scotland. European Review of Private Law. 2000; Available from: <https://10.54648/273249>.
16. Thúy VTD, Trần VTN. Bàn về khái niệm quyền tài sản theo Bộ luật Dân sự năm 2015 và kinh nghiệm từ một số quốc gia. In: and others, editor. Kỷ yếu hội thảo cấp trường: 10 năm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 về quyền sở hữu và quyền khác đối với tài sản. Trường Đại học Luật TP.HCM; 2015.
17. Yến VTH. Áp dụng nguyên tắc vật quyền nhằm khắc phục những hạn chế của chế định tài sản và quyền sở hữu trong Bộ luật Dân sự. Tạp chí Luật học. 2015;(special issue).
18. Điện NN. Sự cần thiết của việc xây dựng các chế định vật quyền và trái quyền trong luật dân sự; 2010.
19. Hằng BTT. Tài sản và quyền sở hữu trong Bộ luật Dân sự. Tạp chí Khoa học ĐHQGHN: Luật học. 2014;30(04):24–33.
20. Thế LK, Nga LT. Bất cập trong quy định xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà tại các tổ chức tín dụng trong thực tiễn áp dụng pháp luật và đề xuất, kiến nghị [Internet]. ; 2025. Available from: <https://tapchitoaan.vn/bat-cap-trong-quy-dinh-xu-ly-tai-san-bao-dam-la-quyen-su-dung-dat-quyen-so-huu-nha-tai-cac-to-chuc-tin-dung-trong-thuc-tien-ap-dung-phap-luat-va-de-xuat-kien-nghi13828.html>.
21. Trâm NTH, Khang DD. Tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ là quyền tài sản theo quy định của bộ luật dân sự năm 2015. In: and others, editor. Kỷ yếu hội thảo cấp trường: 10 năm áp dụng bộ luật dân sự năm 2015 về quyền sở hữu và quyền khác đối với tài sản. Trường Đại học Luật TP.HCM; 2015.
22. Giang LT. Quy định về xử lý tài sản bảo đảm và những vướng mắc, kiến nghị hoàn thiện [Internet]; 2025. Available from: <https://svn.vn/quy-dinh-ve-xu-ly-tai-san-bao-dam-va-nhung-vuong-mac-kien-nghi-hoan-thien-1691597442-a133836.html>.
23. Hiếu NQ. Sự cần thiết của chế định tín thác trong hệ thống pháp luật dân sự ở Việt Nam [Internet]; 2025. Available from: <https://tapchitoaan.vn/su-can-thiet-cua-che-dinh-tin-thac-trong-he-thong-phap-luat-dan-su-o-viet-nam11698.html>.

# THE MIXED PROPERTY LAW SYSTEM OF SCOTLAND AND PROPOSALS FOR VIETNAM

Hoang Thuy Duong<sup>1</sup>, Dao Trong Khoi<sup>2,\*</sup>



Use your smartphone to scan this QR code and download this article

## ABSTRACT

This paper examines the mixed property law system of Scotland, a distinctive model that harmonizes Civil Law and Common Law traditions, in order to derive valuable insights for the improvement of Vietnam's property law. By analyzing key components such as the doctrine of real rights, heritable property, security rights, and the institution of trust within Scots law, the study highlights the system's defining features, including its structural coherence, conceptual clarity, and strong adaptability to evolving socio-economic conditions. It further demonstrates how Scottish law successfully integrates classical Roman law principles with the flexibility of Common Law mechanisms, thereby creating a legal framework that is both stable and responsive to modern developments. From a comparative legal perspective, the paper proposes several directions for reforming Vietnamese property law. These include redefining the concept and scope of "property" by embracing a dual understanding of property as both "things" and "rights"; developing a clearer and more systematic classification of property; refining the Civil Code to explicitly recognize and structure the doctrine of real rights; and considering the introduction of the trust as a legal institution to enhance flexibility in asset management. Such reforms are expected to strengthen the consistency, transparency, and overall effectiveness of Vietnam's property law system, particularly in the context of digital transformation and increasing global integration. Ultimately, these recommendations aim to support the modernization and international alignment of Vietnam's legal framework governing property relations.

**Key words:** property law, real rights, mixed legal system, Scotland

<sup>1</sup>Vietnam National University, Ho Chi Minh City

<sup>2</sup>University of Law, Vietnam National University, Hanoi

## Correspondence

**Dao Trong Khoi**, University of Law, Vietnam National University, Hanoi

Email: khoidt@vnu.edu.vn

## History

- Received: 29-09-2025
- Revised: 07-04-2026
- Accepted: 23-04-2026
- Published Online: 08-05-2026

## DOI :

<https://doi.org/10.32508/vnuhcmjeb1.v10i2.1736>



## Copyright

© VNUHCM Journal. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 International license.

**Cite this article :** Thuy Duong H, Trong Khoi D. **THE MIXED PROPERTY LAW SYSTEM OF SCOTLAND AND PROPOSALS FOR VIETNAM.** VNUHCM J. Econ. Bus. Law. 2026; 10(2):6515-6524.