

1. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU, CHỦ THỂ CÓ QUYỀN KHÁC ĐỐI VỚI TÀI SẢN TRONG TRƯỜNG HỢP XẢY RA TÌNH THỂ CẤP THIẾT

Theo Điều 171 Bộ luật dân sự năm 2015, tình thể cấp thiết là tình thể 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.

- Trong tình thể 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.

- Gây thiệt hại trong tình thể 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 thể cấp thiết được bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 595 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. NGHĨA VỤ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Theo Điều 172 Bộ luật dân sự năm 2015, 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.

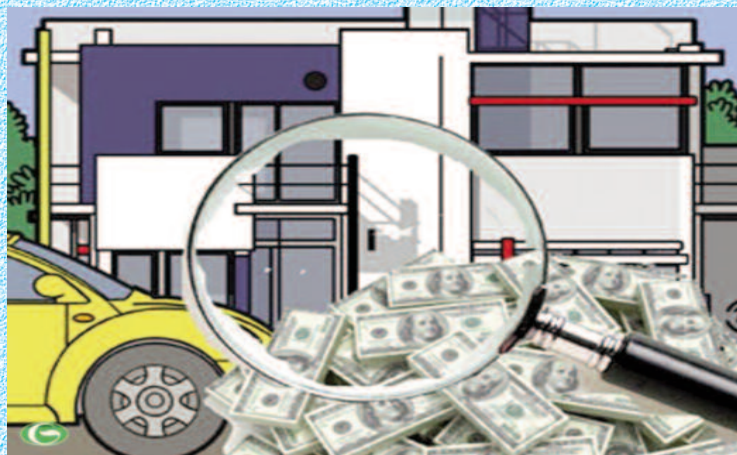
3. NGHĨA VỤ TÔN TRỌNG, BẢO ĐẢM TRẬT TỰ, AN TOÀN XÃ HỘI

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

Theo Điều 173 Bộ luật dân sự năm 2015, 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.

4. NGHĨA VỤ TÔN TRỌNG QUY TẮC XÂY DỰNG

Theo Điều 174 Bộ luật dân sự năm 2015, 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.



5. RANH GIỚI GIỮA CÁC BẤT ĐỘNG SẢN

Theo Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015, 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, muông, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung.

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.

6. MỐC GIỚI NGĂN CÁCH CÁC BẤT ĐỘNG SẢN

Theo Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015, 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.

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.

Đối với mốc giới là tường nhà chung, chủ sở hữu bất động sản liền kề không được trổ 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.

7. BẢO ĐẢM AN TOÀN TRONG TRƯỜNG HỢP CÂY CỐI, CÔNG TRÌNH CÓ NGUY CƠ GÂY THIỆT HẠI

Theo Điều 177 Bộ luật dân sự năm 2015, 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.

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.

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 dân sự năm 2015 thì chủ sở hữu cây cối, công trình phải bồi thường.

8. TRỔ CỬA NHÌN SANG BẤT ĐỘNG SẢN LIỀN KỀ

Theo Điều 177 Bộ luật dân sự năm 2015, chủ sở hữu nhà chỉ được trổ 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.

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.

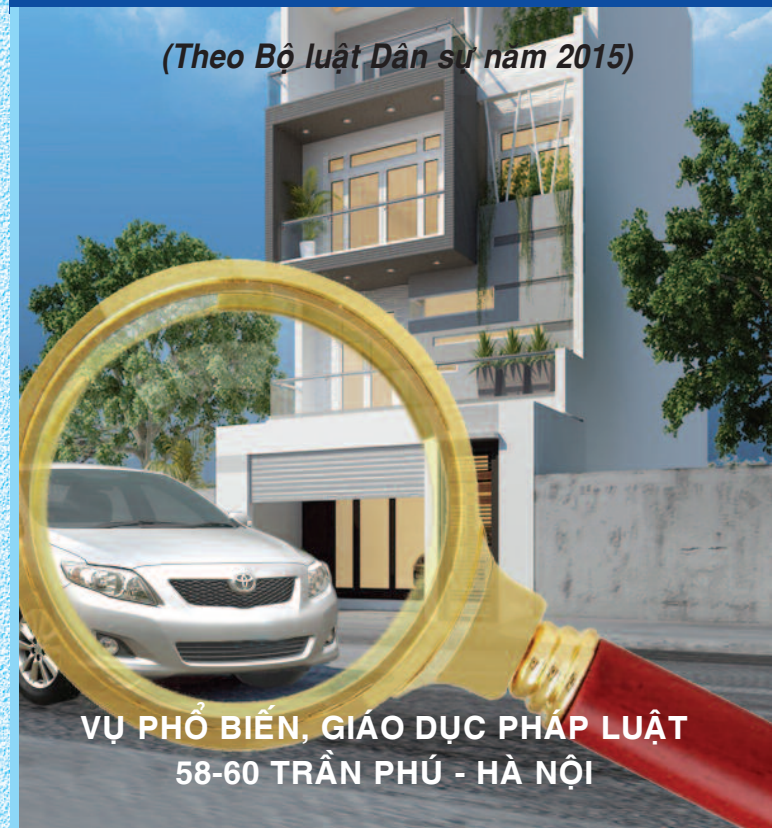
BỘ TƯ PHÁP

ĐỀ ÁN "CỦNG CỐ, KIẾN TOÀN VÀ NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG NGUỒN NHÂN LỰC TRONG CÔNG TÁC PHỔ BIẾN, GIÁO DỤC PHÁP LUẬT ĐÁP ỨNG YÊU CẦU ĐỔI MỚI, PHÁT TRIỂN CỦA ĐẤT NƯỚC GIAI ĐOẠN 2015 - 2016"

QUY ĐỊNH VỀ

GIỚI HẠN QUYỀN SỞ HỮU, QUYỀN KHÁC ĐỐI VỚI TÀI SẢN

(Theo Bộ luật Dân sự năm 2015)



**VỤ PHỔ BIẾN, GIÁO DỤC PHÁP LUẬT
58-60 TRẦN PHÚ - HÀ NỘI**