

**BỘ TƯ PHÁP
CỤC TRỢ GIÚP PHÁP LÝ**

Biểu tượng
luôn luôn đi cùng dân

**BẠN VÀ QUYỀN SỬ DỤNG HẠN
CHẾ BẤT ĐỘNG SẢN LIÊN KÈ**

Minh họa: Vẽ hõnh một ngôi nhà hai tầng bị bao bọc bởi 4 ngôi nhà khác ở 4 phía. Ròng ngôi nhà cạnh đường công cộng mở một lối đi nhỏ để ngôi nhà 2 tầng này có lối đi ra ngoài đường

Phân đấu võ mực tiều đồn giàu, nước mạnh,
xó hội đồn chủ, cụng bằng, văn minh

NĂM 2013

Quyền sử dụng hạn chế bất động sản (BDS) liền kề

Chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất có quyền sử dụng BDS liền kề thuộc sở hữu của người khác để bảo đảm các nhu cầu của mình về lối đi, cấp, thoát nước, cấp khí ga, đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý, nhưng phải đền bù, nếu các bên không có thoả thuận khác.

Xác lập quyền sử dụng hạn chế BDS liền kề

☞ Quyền sử dụng hạn chế BDS liền kề được xác lập theo thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

☞ Trong trường hợp quyền sử dụng hạn chế BDS liền kề đã được xác lập cho chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất thì người được chuyển giao nhà, quyền sử dụng đất cũng được hưởng quyền đó.

Quyền về lối đi qua BDS liền kề

☞ Chủ sở hữu BDS bị vây bọc bởi các BDS của các chủ sở hữu khác mà không có lối đi ra, có quyền yêu cầu một trong những chủ sở hữu của BDS liền kề dành cho mình một lối đi ra đến đường công cộng; người được yêu cầu có nghĩa vụ đáp ứng yêu cầu đó. Người được dành lối đi phải đền bù cho chủ sở hữu BDS liền kề, nếu không có thoả thuận khác.

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

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

☞ Trong trường hợp BĐS được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong mà không có đền bù.

Quyền mắc đường dây tải điện, thông tin liên lạc qua BĐS liền kề

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

Quyền về cấp, thoát nước qua BĐS liền kề

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

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

Quyền về tưới nước, tiêu nước trong canh tác

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

Chấm dứt quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề

○ Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

☞ BĐS liền kề với BĐS của chủ sở hữu đang thực hiện quyền sử dụng hạn chế BĐS liền kề đó nhập làm một;

Ví dụ: Trước đây, Bà A là chủ sở hữu BĐS ở phía ngoài đường, đó dành một lối đi trên đất của mình cho nhà bà B ở phía trong để đi ra đường công cộng. Nay, bà B đó bán BĐS cho bà A. Như vậy, quyền hạn chế BĐS liền kề của nhà bà B cũng chấm dứt.

☞ Chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất không còn nhu cầu sử dụng hạn chế BĐS liền kề;

Ví dụ: Trước đây, Bà A là chủ sở hữu BĐS ở phía ngoài đường, đó dành một lối đi trên đất của mình cho nhà bà B ở phía trong để đi

ra đường công cộng. Nay, bà B đó có một lối đi khác để ra đường công cộng mà không cần dùng đến lối đi qua BĐS của nhà bà A nữa. Như vậy, quyền sử dụng hạn chế BĐS liên kề của bà B qua nhà bà A chấm dứt.

Giải quyết tranh chấp

☞ Việc giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng hạn chế BĐS liên kề nhất thiết phải qua hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp.

☞ Tòa án chỉ thụ lý, giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng hạn chế BĐS liên kề khi tranh chấp đó đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã mà một bên hoặc cả hai bên đương sự không nhất trí và khởi kiện đến Tòa án.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- 1. Bộ luật Dân sự năm 2005.*
- 2. Luật Đất đai năm 2003.*