

TS. TRẦN THỊ HUỆ
(Chủ biên)

QUYỀN SỬ DỤNG HẠN CHẾ BẤT ĐỘNG SẢN LIÊN KÈ

VÀ VẤN ĐỀ TRANH CHẤP RANH GIỚI

(Tái bản lần thứ nhất)



NHÀ XUẤT BẢN TƯ PHÁP

MÃ SỐ: TPC - 12 - 26

902-2012/CXB/06-306/TP

TS. TRẦN THỊ HUỆ
(Chủ biên)

**QUYỀN SỬ DỤNG HẠN CHẾ
BẤT ĐỘNG SẢN LIÊN KÈ
VÀ VẤN ĐỀ
TRANH CHẤP RANH GIỚI**

(Tái bản lần thứ nhất)

NHÀ XUẤT BẢN TƯ PHÁP
HÀ NỘI - 2012

THAM GIA BIÊN SOẠN

TS. Trần Thị Huệ (Chủ biên)

ThS. Nguyễn Thị Tuyết

LỜI GIỚI THIỆU

Về nguyên tắc, chủ sở hữu có toàn quyền tự mình thực hiện mọi hành vi trong việc chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản. Nhưng vì phải thực hiện các quyền đó trong một cộng đồng và xã hội nên chủ sở hữu không thể thực hiện các quyền của mình một cách tùy tiện, vô hạn, làm xâm hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích của các chủ thể khác. Vì thế, quyền sở hữu cũng có một số hạn chế nhất định. Lúc này quyền sở hữu có thêm chức năng xã hội, làm hạn chế tính chất tuyệt đối của quyền sở hữu.

Với ý nghĩa đó, Bộ luật Dân sự dành một chương riêng để quy định một số nghĩa vụ của chủ sở hữu khi thực hiện các quyền sở hữu; quyền và nghĩa vụ của các chủ sở hữu là láng giềng của nhau trong việc thực hiện các quyền liên quan đến bất động sản liền kề. “*Những quy định khác về quyền sở hữu*” trong Bộ luật Dân sự năm 2005 thực chất là những quy định về quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề. Do đặc tính không di dời được của đất đai cho nên việc sử dụng bất động sản liền kề của người khác là một nhu cầu tất yếu của thực tế khách quan.

Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề là hệ luận của tính chất của tài sản và hậu quả của việc phân định, dịch chuyển bất động sản, trong đó đất đai là bất động sản đầu tiên, nguyên sinh từ đó phát sinh các bất động sản khác. Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề là một

vấn đề vừa mang tính lịch sử, tính xã hội, vừa mang tính tự nhiên và pháp lý.

Để giúp bạn đọc trong việc nghiên cứu, tìm hiểu và nhận thức về quyền sử dụng hạn chế bất động sản liên kế từ quy định của pháp luật hiện hành đến thực tiễn cũng như các dạng tranh chấp về ranh giới giữa chúng, Nhà xuất bản Tư pháp xuất bản cuốn sách: ***“Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liên kế và vấn đề tranh chấp ranh giới”*** (tái bản lần thứ nhất) do Tiến sỹ Trần Thị Huệ - Giảng viên chính Trường Đại học Luật Hà Nội chủ biên.

Xin trân trọng giới thiệu!

Hà Nội, tháng 9 năm 2012

NHÀ XUẤT BẢN TƯ PHÁP

Phần I

QUAN NIỆM VỀ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ QUYỀN SỬ DỤNG HẠN CHẾ BẤT ĐỘNG SẢN LIÊN KẾ

I. NHẬN DẠNG BẤT ĐỘNG SẢN

Bất động được hiểu là ở trạng thái hoàn toàn không cử động, còn *bất động sản* là tài sản không di dời được, như: ruộng đất, nhà cửa, ao chuôm, vườn tược...⁽¹⁾

Bộ luật Dân sự năm 2005 (BLDS) phân loại tài sản thành động sản và bất động sản, đó là những phân loại mang tính truyền thống và phù hợp với thông lệ quốc tế. Để phân biệt động sản và bất động sản, Bộ luật Dân sự đã dùng phương pháp loại trừ để xác định một tài sản là động sản hay bất động sản.

1. Bất động sản là các tài sản bao gồm (khoản 1 điều 174 BLDS):

- Đất đai;
- Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó;
- Các tài sản khác gắn liền với đất đai;
- Các tài sản khác do pháp luật quy định.

2. Động sản là những tài sản không phải là bất động sản

Việc phân biệt động sản và bất động sản chủ yếu dựa trên tính chất vật lý không di dời được về mặt cơ học và giá

⁽¹⁾ *Từ điển tiếng Việt*, Nxb. Khoa học xã hội - Trung tâm từ điển tiếng Việt, Hà Nội, 1994, tr. 48

trị kinh tế. Trên thực tế thì những tài sản không di dời được thường là những tài sản có giá trị lớn, như ruộng vườn, nhà cửa, ao, tường rào... Việc phân biệt động sản và bất động sản nhằm mục đích quy định hai quy chế pháp lý khác nhau cho hai loại tài sản này. Hai quy chế pháp lý này ảnh hưởng trực tiếp đến những quy định của BLDS khi quy định về quyền của chủ sở hữu thực quyền đòi lại động sản, bất động sản từ người chiếm hữu không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình theo quy định tại Điều 256, 257 BLDS, về thủ tục chuyển giao, đăng ký, về căn cứ xác lập quyền...

Theo quy định tại Điều 174 BLDS, pháp luật tài sản Việt Nam thừa nhận các loại bất động sản sau đây:

- Bất động sản không thể di dời được về mặt cơ học, không thay đổi được vị trí địa lý do bản chất tự nhiên vốn có của nó, bao gồm: Đất đai; nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai (trừ nhà làm bằng vật liệu thân gỗ, cây leo, chất bồi... không có nền móng vững chắc, có thể bằng dịch chuyển thủ công, như gánh gồng, mang vác...); những sản vật mà con người tác động vào đất, lao động trên đất mà có. Ví dụ: hoa lợi, lợi tức gắn liền với đất, như cây cối, hoa màu chưa thu hoạch, trái cây chưa hái và các tài sản khác trên đất. Tuy nhiên, những sản vật còn gắn vào đất mới được coi là bất động sản, nhưng nếu bứt ra khỏi đất thì không được coi là bất động sản.

- Các động sản trở thành bất động sản vì mục đích sử dụng chúng: Đó là các tài sản gắn liền với nhà, công trình