

**ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI  
KHOA LUẬT**

**ĐẶNG THỊ THÚY THÀNH**

**QUYỀN SỬ DỤNG HẠN CHẾ BẤT ĐỘNG SẢN  
LIÊN KÈ THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM HIỆN NAY**

*Chuyên ngành* : Luật dân sự

*Mã số* : 60 38 30

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

*Cán bộ hướng dẫn khoa học:* TS. LÊ ĐÌNH NGHỊ

**HÀ NỘI - 2014**

## MỤC LỤC

**Lời cam đoan**

**Mục lục**

**Danh mục các chữ viết tắt**

<b>MỞ ĐẦU</b> .....	1
<b>Chương 1. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VỀ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ QUYỀN SỬ DỤNG HẠN CHẾ BẤT ĐỘNG SẢN LIÊN KÈ</b> .....	6
<b>1.1. Khái niệm bất động sản</b> .....	6
1.1.1. Khái niệm bất động sản theo pháp luật một số nước .....	6
1.1.2. Khái quát quá trình phát triển của pháp luật Việt Nam về bất động sản .	8
<b>1.2. Các khái niệm cơ bản có liên quan đến bất động sản liên kê</b> .....	15
1.2.1. Khái niệm bất động sản liên kê.....	15
1.2.2. Khái niệm quyền sử dụng hạn chế bất động sản liên kê .....	17
1.2.3. Quy chế pháp lý về ranh giới giữa các bất động sản liên kê .....	23
1.2.4. Khái niệm bất động sản bị vây bọc .....	28
<b>1.3. Quyền đối với bất động sản liên kê (Địa dịch hay dịch quyền) theo pháp luật một số nước</b> .....	29
<b>Chương 2. QUYỀN SỬ DỤNG HẠN CHẾ BẤT ĐỘNG SẢN LIÊN KÈ THEO QUY ĐỊNH CỦA BỘ LUẬT DÂN SỰ NĂM 2005</b> .....	34
<b>2.1. Căn cứ phát sinh và chấm dứt quyền sử dụng hạn chế bất động sản liên kê</b> .....	34
2.1.1. Căn cứ phát sinh quyền sử dụng hạn chế bất động sản liên kê.....	34
2.1.2. Căn cứ chấm dứt quyền sử dụng hạn chế bất động sản liên kê .....	40
<b>2.2. Nội dung quyền sử dụng hạn chế bất động sản liên kê</b> .....	47
2.2.1. Quyền về lỗi đi qua bất động sản liên kê.....	47

2.2.2. Quyền mắc đường dây tải điện, thông tin liên lạc qua bất động sản liền kề.....	55
2.2.3. Quyền về cấp, thoát nước qua bất động sản liền kề .....	59
2.2.4. Quyền về tưới nước, tiêu nước trong canh tác .....	64
<b>Chương 3. THỰC TIỄN ÁP DỤNG VÀ HƯỚNG HOÀN THIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUYỀN SỬ DỤNG HẠN CHẾ BẤT ĐỘNG SẢN LIỀN KỀ.....</b>	<b>67</b>
<b>3.1. Thực tiễn áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề .....</b>	<b>67</b>
3.1.1. Thực tiễn áp dụng chế định quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề theo thủ tục hành chính.....	69
3.1.2. Thực tiễn áp dụng chế định quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề để giải quyết những tranh chấp theo thủ tục tố tụng dân sự.....	74
<b>3.2. Một số phương hướng và giải pháp hoàn thiện các quy định của pháp luật về quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề .....</b>	<b>84</b>
<b>KẾT LUẬN.....</b>	<b>94</b>
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>95</b>

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu

Do đặc tính của đất đai với tính chất tự nhiên không di dời được, cho nên việc sử dụng bất động sản của người khác nói chung và đất đai nói riêng là một nhu cầu cấp thiết, một đòi hỏi phải có sự điều chỉnh của pháp luật. Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề phát sinh từ tính chất tự nhiên của bất động sản và hậu quả của việc phân chia, dịch chuyển quyền đối với bất động sản.

Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề là một chế định phái sinh của chế định quyền sở hữu được quy định tại Chương XVI, Phần thứ hai Bộ luật dân sự 2005 (từ đây gọi là BLDS 2005) với tiêu đề: Những quy định khác về quyền sở hữu. Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề được quy định trong BLDS của nước ta với đặc thù là quyền sở hữu của tư nhân đối với đất đai không được thừa nhận và theo quy định của Hiến pháp quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý. Tuy nhiên pháp luật về đất đai của Việt Nam quy định người sử dụng đất có các quyền: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp và thừa kế quyền sử dụng đất. Việc thực hiện các quyền này phải tuân theo các quy định của BLDS 2005 và pháp luật về đất đai.

Nghiên cứu về quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề không chỉ có ý nghĩa về mặt lý luận mà còn mang tính thực tiễn sâu sắc. Pháp luật dân sự của Việt Nam trước đây cũng như của nhiều nước trên thế giới quy định quyền địa dịch trong điều kiện ghi nhận quyền sở hữu tư nhân về đất đai. Pháp luật Việt Nam hiện nay không thừa nhận quyền sở hữu tư nhân về đất đai nhưng lại quy định quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề. Đây là sự khác biệt mang tính đặc thù trong pháp luật Việt Nam cần được làm sáng tỏ. Thông qua đề tài: "***Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề theo pháp luật Việt Nam hiện***

*nay*", tác giả luận văn mong muốn góp phần lý giải về lý luận cũng như thực tiễn trong pháp luật Việt Nam và một số nước trên thế giới khi xây dựng và áp dụng chế định này.

## **2. Tình hình nghiên cứu đề tài**

Trong một thời gian dài, pháp luật Việt Nam nói riêng cũng như của các nước XHCH nói chung không đề cập đến chế định quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề, bởi cơ sở thực tiễn, khách quan cho chế định này không tồn tại đó là quyền sở hữu tư nhân về đất đai. Vì vậy, cũng không có các công trình khoa học pháp lý trong lĩnh vực này ở các nước XHCN nói chung và Việt Nam nói riêng. Các công trình nghiên cứu trong lĩnh vực này được các luật gia trong chế độ cũ Sài Gòn đề cập đến, nhưng chỉ giới hạn trong khuôn khổ của giáo trình luật khoa Sài Gòn.

Lần đầu tiên vấn đề quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề được đề cập đến trong cuốn "*Nghiên cứu về tài sản trong luật dân sự Việt Nam*" của TS. Nguyễn Ngọc Điện, trong đó đề cập đến tài sản nói chung và một số vấn đề về *Các hạn chế đối với việc thực hiện quyền sở hữu*. Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề được tác giả giới thiệu với tiêu đề "*Quyền và nghĩa vụ láng giềng*" nhưng chủ yếu mang tính giới thiệu các quy định của BLDS 1995, hiện còn có nhiều vấn đề cần tranh luận đang còn bỏ trống.

Từ khi BLDS 2005 ra đời có một số tác giả khác nghiên cứu về quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề một cách hệ thống, toàn diện. Điển hình là TS. Phạm Công Lạc với cuốn: "*Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề*" do nhà xuất bản Tư pháp xuất bản năm 2006 và TS. Trần Thị Huệ cũng nghiên cứu về vấn đề này trong cuốn: "*Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề và vấn đề tranh chấp ranh giới*" do Nhà xuất bản Tư pháp xuất bản năm 2011.

Các công trình trên tuy có nghiên cứu một cách hệ thống về quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề. Tuy nhiên, trong bối cảnh hiện nay, khi mà chính sách pháp luật về đất đai đã có sự thay đổi căn bản. Nhiều văn bản luật mới ra đời đòi hỏi phải có sự hệ thống hóa các quy định của pháp luật Việt Nam về quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề, trên cơ sở đó tạo tiền đề cho việc áp dụng pháp luật một cách thống nhất trên toàn quốc.

### **3. Mục tiêu nghiên cứu**

#### ***3.1. Mục tiêu tổng quát***

Trên cơ sở phân tích lịch sử hình thành và phát triển của quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề và các quy định pháp luật liên quan, hệ thống các khái niệm về bất động sản và quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề. So sánh với các quy định tương đồng trong pháp luật của một số nước trên thế giới để đưa ra các kiến nghị nhằm hoàn thiện các quy định tương ứng trong luật thực định; Đóng góp cho việc sửa đổi BLDS 2005 sắp tới và áp dụng các quy định của BLDS 2005 để giải quyết những tranh chấp trong thực tế.

#### ***3.2. Mục tiêu cụ thể***

Để thực hiện mục tiêu đó, luận văn đã tập trung nghiên cứu những vấn đề cụ thể như sau:

- Quan niệm về bất động sản trong pháp luật của một số nước trên thế giới và Việt Nam;
- Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề theo pháp luật một số nước và pháp luật Việt Nam trước khi ban hành BLDS 2005;
- Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề trong BLDS 2005 và một số quy định liên quan chặt chẽ với nó;
- Nội dung quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề được quy định trong BLDS 2005;

- Thực trạng áp dụng pháp luật về quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề và hướng hoàn thiện các quy phạm pháp luật về quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề.

#### **4. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận văn**

Kết quả nghiên cứu của luận văn góp phần bổ sung và hoàn thiện những vấn đề lý luận về bất động sản và quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề, tạo cơ sở khoa học để hoàn thiện chế định quyền sở hữu trong điều kiện nền kinh tế thị trường theo định hướng XHCN.

Luận văn là tài liệu tham khảo cho các nhà nghiên cứu và sinh viên, học viên chuyên ngành luật dân sự cũng như các cơ quan áp dụng pháp luật để giải quyết các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề.

Các kết luận, ý kiến được trình bày trong luận án có thể giúp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoàn thiện chế định quyền sở hữu nói chung và quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề nói riêng.

#### **5. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

*"Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề theo pháp luật Việt Nam hiện nay"* là một đề tài nghiên cứu những quy định của pháp luật hiện hành về phần thứ 2 của BLDS với tiêu đề: *những quy định khác về quyền sở hữu* và nghiên cứu các vụ tranh chấp về quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề, trên cơ sở đó đưa ra các kiến nghị góp phần hoàn thiện pháp luật dân sự.

Tuy nhiên, trong phạm vi nghiên cứu đề tài này, với khuôn khổ của luận văn thạc sĩ luật học tác giả chỉ tập trung vào nghiên cứu các quy định của pháp luật quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề một cách hệ thống và đầy đủ, tạo tiền đề lý luận cũng như có cách hiểu thống nhất trong quá trình áp dụng pháp luật vào giải quyết các tranh chấp thực tế về quyền này hiện nay.

## **6. Phương pháp nghiên cứu**

Trong phạm vi nghiên cứu và mục đích nghiên cứu đề tài, tác giả sử dụng các phương pháp phân tích, tổng hợp, so sánh, lôgic để lý giải nguyên nhân các hiện tượng trong mối quan hệ giữa quyền sở hữu bất động sản, chuyển dịch quyền đối với bất động sản với quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề.

Bằng phương pháp phân tích, so sánh để tìm sự đồng nhất cũng như khác biệt trong pháp luật Việt Nam với pháp luật của một số nước trên thế giới. Trên cơ sở đó thấy được sự kế thừa, phát triển, tính đặc thù trong quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề pháp luật Việt Nam, từ đó liên hệ đến thực tiễn áp dụng các quy định hiện hành của pháp luật để giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề và nêu ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật.

## **7. Kết cấu của luận văn**

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận văn gồm 3 chương:

*Chương 1:* Những vấn đề chung về bất động sản và quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề.

*Chương 2:* Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề theo quy định của BLDS 2005.

*Chương 3:* Thực tiễn áp dụng và hướng hoàn thiện các quy định của pháp luật về quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề.



## **Chương 1. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VỀ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ QUYỀN SỬ DỤNG HẠN CHẾ BẤT ĐỘNG SẢN LIÊN KÈ**

Chương 1 tác giả chủ yếu nghiên cứu về các vấn đề lý luận chung liên quan tới quyền sử dụng hạn chế bất động sản liên kề. Cụ thể như:

- Khái niệm về bất động sản
  - + Khái niệm về bất động sản theo pháp luật một số nước;
  - + Khái quát quá trình phát triển của pháp luật Việt Nam về bất động sản;
- Các khái niệm cơ bản có liên quan đến bất động sản liên kề như:
  - + Khái niệm bất động sản liên kề.
  - + Khái niệm quyền sử dụng hạn chế bất động sản liên kề
  - + Quy chế pháp lý về ranh giới giữa các bất động sản liên kề.
  - + Khái niệm bất động sản bị vây bọc.
- Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liên kề (Địa dịch hay dịch quyền) theo pháp luật một số nước.

Do bản chất của đất đai là không di dời được nên trong quá trình khai thác, sử dụng bất động sản các chủ sở hữu, người sử dụng bất động sản liên kề phải có nghĩa vụ hạn chế quyền của mình nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng của chủ sở hữu, người sử dụng bất động sản bị vây bọc để đảm bảo cho họ có thể khai thác bình thường bất động sản thuộc sở hữu của mình. Để trở thành chủ sở hữu bất động sản có quyền thụ hưởng thì bản thân bất động sản của chủ sở hữu, người sử dụng phải không có lối đi ra đường công cộng (quyền về lối đi), không trực tiếp tiếp giáp với nguồn cấp nước sạch và đường ống hoặc cống, rãnh thoát nước thải (Quyền về cấp, thoát nước).....Điều này có nghĩa là bất động sản phải bị bao bọc bởi các bất động sản khác, hay nói cách khác, bất động sản có toàn bộ ranh giới tiếp giáp với các bất động sản liên kề khác. Ngoài ra, pháp luật dân sự còn quy định các chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng ranh giới chung, không có các hành vi lấn chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách đã xác định và tuân thủ các quy tắc xây dựng.

## **Chương 2. QUYỀN ĐỐI VỚI BẤT ĐỘNG SẢN LIÊN KÈ THEO QUY ĐỊNH CỦA BỘLUẬT DÂN SỰ NĂM 2005**

Trong nội dung chương này tác giả nghiên cứu các quy định của pháp luật hiện hành về quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề như:

- Các căn cứ phát sinh và chấm dứt quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề;

- Nội dung quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề bao gồm các quyền cụ thể như:

+ Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề;

+ Quyền mắc đường dây tải điện, thông tin liên lạc qua bất động sản liền kề;

+ Quyền về cấp, thoát nước qua bất động sản liền kề;

+ Quyền về tưới nước, tiêu nước trong canh tác.

Tác giả xin nêu vấn đề nội dung chương này như sau: Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề là một quyền dân sự cho nên việc phát sinh, chấm dứt quyền này cũng dựa trên các quy định của pháp luật. Trên thực tế, do vị trí tự nhiên hoặc do sự phân chia bất động sản trong quá trình chuyển dịch quyền sở hữu, quyền sử dụng có rất nhiều bất động sản, mảnh đất bị bao vây bởi các bất động sản và các mảnh đất khác. Chủ sở hữu bất động sản, người có quyền sử dụng sẽ rất khó khăn trong việc khai thác, sử dụng bất động sản, thậm chí không thể sử dụng các bất động sản và mảnh đất đó nếu không có sự can thiệp của pháp luật. Vì vậy, BLDS quy định người đó có quyền yêu cầu các chủ sở hữu bất động sản liền kề dành cho mình một lối đi thích hợp, lối cấp thoát nước, đường dây điện, thông tin liên lạc.... Các chủ sở hữu bất động sản liền kề có nghĩa vụ phải đáp ứng yêu cầu hợp pháp đó. Người có quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho chủ sở hữu bất động sản liền kề để đảm bảo quyền này được thực hiện.

### **Chương 3: THỰC TIỄN ÁP DỤNG VÀ HƯỚNG HOÀN THIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUYỀN SỬ DỤNG HẠN CHẾ BẤT ĐỘNG SẢN LIÊN KÈ**

Trong chương này tác giả nghiên cứu các tình huống tranh chấp cụ thể về quyền sử dụng hạn chế bất động sản liên kề và việc giải quyết tranh chấp theo thủ tục hành chính và thủ tục dân sự, trên cơ sở đó kiến nghị một số giải pháp và phương hướng hoàn thiện các quy định của pháp luật về quyền sử dụng hạn chế bất động sản liên kề. Cụ thể như sau:

*Thứ nhất*, BLDS cần quy định rõ thế nào là *lối đi thuận tiện, hợp lý* và *lối đi không đủ*. Về lối đi thuận tiện, hợp lý, pháp luật hiện hành chỉ quy định: vị trí, giới hạn, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên. Vậy pháp luật chưa quy định rõ lối đi thuận tiện, hợp lý chỉ là lối đi lại thông thường phục vụ cho sinh hoạt cá nhân hay lối đi dành cho mục đích kinh doanh thương mại? BLDS năm 2005 chưa quy định rõ về vấn đề này nên lối đi thuận tiện, hợp lý chỉ được hiểu là lối đi sử dụng cho việc đi lại, sinh hoạt hằng ngày. Thêm nữa, pháp luật cần quy định rõ thế nào là lối đi không đủ (trong trường hợp đã có lối đi nhưng lối đi này nhỏ không đủ cho việc khai thác sử dụng bất động sản bị vây bọc). Về lối đi không đủ, pháp luật hiện hành cần phải quy định rõ lối đi không đủ đối với khu vực thành thị và lối đi đối với khu vực nông thôn, trên cơ sở đó xác định lối đi thế nào là không đủ và có các căn cứ thống nhất để giải quyết các tranh chấp, khiếu nại về đất đai.

*Thứ hai*, pháp luật cần quy định rõ quyền về lối đi qua bất động sản liên kề trong trường hợp phân chia bất động sản thành nhiều phần do mua bán, thừa kế... mà có bất động sản bị vây bọc thì lối đi được xác lập trong phạm vi bất động sản liên kề có cùng nguồn gốc hay với cả các bất động sản liên kề khác? Theo khoản 3 điều 275 BLDS năm 2005 quy định: “Khi bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu khác nhau, thì khi chia phải

dành lối đi cho người phía trong mà không có đền bù”. Quy định này chỉ phù hợp trong trường hợp bất động sản bị phân chia (bất động sản gốc) sau khi phân chia còn quỹ đất để tạo lập lối đi. Trường hợp ngược lại, bất động sản sau khi phân chia không còn quỹ đất để tạo lập lối đi, hay nói cách khác, nếu lối đi được tạo lập trên chính bất động sản gốc thì khi phân chia cho các chủ sở hữu, bản thân bất động sản này quá nhỏ không thể khai thác và sử dụng công năng của nó. Xét về mặt lý thuyết thì một bất động sản chỉ có giá trị khi có lối đi ra đường công cộng, nếu bất động sản bị vây bọc mà không có lối đi ra thì quyền về lối đi là quyền chính đáng đảm bảo khai thác công năng của bất động sản. Nhưng bất động sản liền kề nào chịu sự *phiền lụy* này ? Pháp luật hiện hành chỉ quy định các bất động sản có cùng nguồn gốc phải có nghĩa vụ dành lối đi cho bất động sản phía trong khi phân chia mà không quy định nghĩa vụ này đối với các bất động sản liền kề khác.

*Thứ ba*, về vấn đề thỏa thuận đền bù cho chủ sở hữu bất động sản liền kề dành lối đi BLDS cần quy định về các biện pháp xử lý, giải quyết trong trường hợp chủ sở hữu bất động sản bất động sản liền kề không cho phép chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất tạo lối đi, cấp thoát nước... trên đất của họ mặc dù những người này đã thỏa thuận đền bù. Thực tế cho thấy vấn đề thỏa thuận đền bù về các quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề rất khó khăn do hiện nay vẫn tồn tại hai hệ thống giá: Đó là giá do Nhà nước quy định để thực hiện nghĩa vụ tài chính về thuế, hợp thức hóa quyền sử dụng đất cho dân, lập dự toán, phạt vi phạm hành chính về đất đai và giá thị trường khi thực hiện các dự án đầu tư (giao đất, cho thuê đất, cổ phần hóa, bồi thường). Hiện tại, vẫn có sự chênh lệch tương đối giữa hai hệ thống giá này mặc dù Luật Đất đai năm 2013 quy định cơ sở xác lập hệ thống một giá đất.

Thực tế giá đất do ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và giá đất trên thị trường là khác nhau. Những bất cập đó đã gây khó khăn trong việc thỏa thuận

bồi thường của của các bên khi yêu cầu về quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề. Đứng trước hai hệ thống giá, các bên khó có thể thống nhất và đi đến một phương án đền bù thỏa đáng, trong trường hợp bên yêu cầu sử dụng hạn chế bất động sản liền kề đưa ra một phương án thỏa thuận nhưng bên có nghĩa vụ lại cho là chưa thỏa đáng. Thực tiễn xét xử Tòa án thường tuyên chủ sử dụng đất phải dành cho người có bất động sản bị bao bọc được quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề, nhưng về phần đền bù thì không đề cập đến hoặc tuyên phải đền bù nhưng mức đền bù ra sao cũng có rất nhiều quan điểm khác nhau. Điều này gây khó khăn không nhỏ cho công tác thi hành án. Chính vì vậy kiến nghị cần xây dựng giá đất, trong đó quy định cụ thể về việc xác định giá đất thị trường; Xây dựng hệ thống dịch vụ định giá đất để cung cấp thông tin về giá đất cho người dân có nhu cầu thẩm định về giá trị bồi thường nếu có nhu cầu. Trên cơ sở thông tin về giá đất do hệ thống dịch vụ định giá đất cung cấp, Tòa án hoặc các cơ quan có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, khởi kiện tranh chấp về các quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề có thể áp dụng trong trường hợp các bên tranh chấp không thể thống nhất về phương án đền bù. Như vậy, đảm bảo được phán quyết của tòa án và quyết định của các cơ quan hành chính có thẩm quyền được các bên tranh chấp chấp thuận, tạo thuận lợi cho việc thực thi phán quyết, quyết định đó.

*Thứ tư*, quy định của pháp luật về hạn chế quyền trở cửa chưa thực sự phù hợp với thực tiễn và không hướng dẫn kịp thời tạo ra nhiều vướng mắc trong quá trình áp dụng. Điều 271 BLDS quy định: “Chủ sở hữu nhà chỉ được trở 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”. Tuy nhiên, Luật xây dựng hiện nay lại bỏ trống vấn đề này. Trong Quy chuẩn được ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng, vấn đề trở cửa cũng không được đề cập đến. Theo đó, quan hệ với công trình bên cạnh được quy

định rất ngắn gọn: “Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh; không được xả nước mưa, nước thải, khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh”. Do không có quy định thống nhất nên các bên tranh chấp không giải quyết được mâu thuẫn và gây khó khăn cho cơ quan thi hành pháp luật;

*Thứ năm*, Luật hiện hành nên có quy định cụ thể về việc ghi nhận tình trạng pháp lý của bất động sản, trên cơ sở đó xây dựng hồ sơ pháp lý thống nhất, tập trung về bất động sản với mục tiêu là công khai hóa thông tin của thị trường bất động sản. Đó chính là điều kiện cần thiết đảm bảo sự an toàn pháp lý cho các bên khi tham gia giao dịch về bất động sản, tránh những tranh chấp không cần thiết trong quá trình chuyển giao quyền sử dụng đất.

Khoản 2 Điều 274 về xác lập quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề quy định: Trong trường hợp quyền sử dụng hạn chế bất động sản 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. Thế nhưng trên thực tế vẫn có rất nhiều tranh chấp khi người được chuyển giao nhà, chuyển giao quyền sử dụng đất không được người chuyển giao thông báo đầy đủ hoặc không biết sự thỏa thuận giữa các chủ sở hữu về lối đi chung dẫn tới người được chuyển giao nhà, người được chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được quyền sử dụng của mình. Theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 thì việc đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì việc đăng ký cũng được thực hiện khi chủ sở hữu xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề. Mặc dù vậy, việc cung cấp thông tin về tình trạng pháp lý của bất động sản chưa thực sự hiệu quả gây khó khăn cho các bên khi tham gia giao dịch về bất động sản.

Xây dựng cơ chế đăng ký bất động sản phải hướng tới mục tiêu công khai, minh bạch hóa tình trạng pháp lý của bất động sản, trong đó nổi bật là

vấn đề quyền sở hữu, quyền sử dụng, các quyền phát sinh từ hợp đồng, giao dịch có liên quan, quyền lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch bất động sản. Hơn nữa, với quy định thông tin bất động sản được cung cấp cho mọi tổ chức, cá nhân có nhu cầu tìm hiểu sẽ giúp cho họ có cơ sở để xem xét, quyết định việc tham gia các giao dịch dân sự liên quan tới bất động sản. Đó chính là điều kiện tiên quyết đảm bảo sự an toàn pháp lý cho các bên khi tham gia giao dịch về bất động sản, góp phần bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu, chủ sử dụng bất động sản, hạn chế tối đa tình trạng tranh chấp về quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề.

*Thứ sáu*, về các căn cứ xác lập, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề. Theo quy định của pháp luật hiện hành thì có nhiều quan điểm, cách hiểu khác nhau về quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề. Quan điểm thứ nhất cho rằng quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề là một dạng quyền đối vật trong đó một bất động sản phải phục vụ cho một bất động sản khác mà không phụ thuộc vào chí của chủ sở hữu, việc thay đổi chủ sở hữu không làm thay đổi quyền này. Quan điểm này phù hợp nếu chúng ta xem xét quy định tại Khoản 2 Điều 274 BLDS. Quan điểm thứ hai cho rằng quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề là một dạng quyền đối nhân, tức là việc thực hiện quyền này phải thông qua hành vi của một chủ thể trên cơ sở yêu cầu của chủ thể có nhu cầu sử dụng quyền này. Chính những quy định không thống nhất của pháp luật dẫn tới thực tiễn giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề khó khăn. Mặc dù pháp luật dân sự hiện hành quy định khi chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà thì quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề được xác lập cho các chủ sở hữu, người sử dụng cũ sẽ được chuyển giao cho các chủ sở hữu, người sử dụng mới mà không phải thỏa thuận lại để xác lập quyền này cũng như không phải đền bù. Tuy nhiên hiện nay thực tiễn giải quyết tranh chấp về quyền sử

dụng hạn chế bất động sản liền kề (Chủ yếu là các tranh chấp về lối đi) thì hầu như chủ sở hữu bất động sản liền kề có xu hướng yêu cầu xác lập lại các quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề dù trước đó đã có thỏa thuận xác lập với chủ sở hữu, người sử dụng cũ rồi.



## KẾT LUẬN

Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề là một dạng quyền đối với tài sản là bất động sản của người khác, được hình thành và phát triển trên cơ sở quyền sở hữu tư nhân về đất đai. Tuy nhiên, đất đai luôn được coi là tài sản đặc biệt, là một bộ phận quan trọng nhất cấu thành nên lãnh thổ quốc gia và chịu sự chi phối bởi quyền lực quốc gia trong phạm vi lãnh thổ thuộc chủ quyền quốc gia, trong đó sở hữu được coi là một quyền quan trọng nhất, là nền tảng của các quyền dân sự khác. Bởi vậy, mỗi quốc gia có những quy định khác nhau về pháp luật nói chung và quyền sở hữu đối với đất đai nói riêng.

Ở nước ta, cùng với sự phát triển của các điều kiện kinh tế, xã hội... quyền sở hữu đối với tài sản nói chung được mở rộng về phạm vi và đối tượng nhưng lại thu hẹp trong một số nội dung của quyền sở hữu đối với những đối tượng nhất định, đặc biệt các quy định về quyền sở hữu bất động sản trong đó đất đai được coi là đối tượng đặc biệt, là tài sản thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước thống nhất quản lý.

Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề phát sinh từ tính chất tự nhiên của bất động sản và hậu quả của việc phân chia, dịch chuyển quyền đối với bất động sản, trong đó đất đai là bất động sản đầu tiên, nguyên sinh, trên cơ sở đó phát sinh các tài sản là bất động sản khác. Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề là một vấn đề vừa mang tính lịch sử, vừa mang tính thời đại, nó không chỉ có ý nghĩa về mặt lý luận mà còn mang tính thực tiễn sâu sắc.