



QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN BỀ MẶT

(Bộ luật Dân sự năm 2015)

Quyền bề mặt theo Bộ luật Dân sự 2015 là quyền sử dụng bề mặt đất của người khác mà không xâm phạm quyền sở hữu. Khi xảy ra tranh chấp về quyền này thuộc phạm vi hòa giải ở cơ sở. Tổ hòa giải có thể giúp các bên thỏa thuận, điều chỉnh việc sử dụng hoặc bồi thường thiệt hại. Hòa giải giúp giải quyết nhanh, giảm xung đột, duy trì ổn định cộng đồng, bảo vệ quyền lợi hợp pháp và giữ tình làng nghĩa xóm.

Quyền bề mặt (Điều 267)

Quyền bề mặt là quyền của một chủ thể đối với mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất mà quyền sử dụng đất đó thuộc về chủ thể khác.



Căn cứ xác lập quyền bề mặt (Điều 268)

Quyền bề mặt được xác lập theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc.

Hiệu lực của quyền bề mặt (Điều 269)



Quyền bề mặt có hiệu lực từ thời điểm chủ thể có quyền sử dụng đất chuyển giao mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất cho chủ thể có quyền bề mặt, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác.

Quyền bề mặt có hiệu lực đối với mọi cá nhân, pháp nhân, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác.

Thời hạn của quyền bề mặt (Điều 270)

1. Thời hạn của quyền bề mặt được xác định theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc di chúc nhưng không vượt quá thời hạn của quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp thỏa thuận hoặc di chúc không xác định thời hạn của quyền bề mặt thì mỗi bên có quyền chấm dứt quyền này bất cứ lúc nào nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên kia biết trước ít nhất là 06 tháng.

Nội dung của quyền bề mặt (Điều 271)

1. Chủ thể quyền bề mặt có quyền khai thác, sử dụng mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất thuộc quyền sử dụng đất của người khác để xây dựng công trình, trồng cây, canh tác nhưng không được trái với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai, xây dựng, quy hoạch, tài nguyên, khoáng sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Chủ thể quyền bề mặt có quyền sở hữu đối với tài sản được tạo lập theo quy định tại khoản 1 Điều này.



3. Trường hợp quyền bề mặt được chuyển giao một phần hoặc toàn bộ thì chủ thể nhận chuyển giao được kế thừa quyền bề mặt theo điều kiện và trong phạm vi tương ứng với phần quyền bề mặt được chuyển giao.



Chấm dứt quyền bề mặt (Điều 272)

Quyền bề mặt chấm dứt trong trường hợp sau đây:

1. Thời hạn hưởng quyền bề mặt đã hết.

2. Chủ thể có quyền bề mặt và chủ thể có quyền sử dụng đất là một.

3. Chủ thể có quyền bề mặt từ bỏ quyền của mình.

4. Quyền sử dụng đất có quyền bề mặt bị thu hồi theo quy định của Luật đất đai.

5. Theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của luật.



Xử lý tài sản khi quyền bề mặt chấm dứt (Điều

1. Khi quyền bề mặt chấm dứt, chủ thể quyền bề mặt phải trả lại mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất cho chủ thể có quyền sử dụng đất theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.



2. Chủ thể quyền bề mặt phải xử lý tài sản thuộc sở hữu của mình trước khi quyền bề mặt chấm dứt, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.



Trường hợp chủ thể quyền bề mặt không xử lý tài sản trước khi quyền bề mặt chấm dứt thì quyền sở hữu tài sản đó thuộc về chủ thể có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm quyền bề mặt chấm dứt, trừ trường hợp chủ thể có quyền sử dụng đất không nhận tài sản đó.



Trường hợp chủ thể có quyền sử dụng đất không nhận tài sản mà phải xử lý tài sản thì chủ thể có quyền bề mặt phải thanh toán chi phí xử lý tài sản.

