



# QUY ĐỊNH VỀ QUY TẮC XÂY DỰNG VÀ RANH GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

(Điều 174, Điều 175, Điều 176, Điều 178 Bộ luật Dân sự năm 2015)

*Quy tắc xây dựng và danh giới bất động sản đây là dạng mâu thuẫn thường phát sinh giữa các hộ liền kề, gắn với đất đai, công trình xây dựng và thuộc phạm vi hòa giải ở cơ sở theo Luật Hòa giải ở cơ sở năm 2013. Hòa giải kịp thời những mâu thuẫn, tranh chấp này giúp giải quyết nhanh, tại chỗ, hạn chế căng thẳng giữa các hộ dân; tạo điều kiện để người dân tự thỏa thuận, giữ gìn đoàn kết, trật tự cộng đồng. Cách làm này giảm áp lực cho chính quyền và Tòa án, tiết kiệm thời gian, chi phí cho các bên. Đồng thời góp phần nâng cao ý thức tuân thủ pháp luật trong xây dựng và quản lý đất đai.*

## NGHĨA VỤ TÔN TRỌNG QUY TẮC XÂY DỰNG



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.

## RANH GIỚI GIỮA CÁC BẤT ĐỘNG SẢN

**1.** Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa 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, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung.

**2.** 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 thỏa thuận khác.



## MỐC GIỚI NGĂN CÁCH CÁC BẤT ĐỘNG SẢN



**1.** 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.

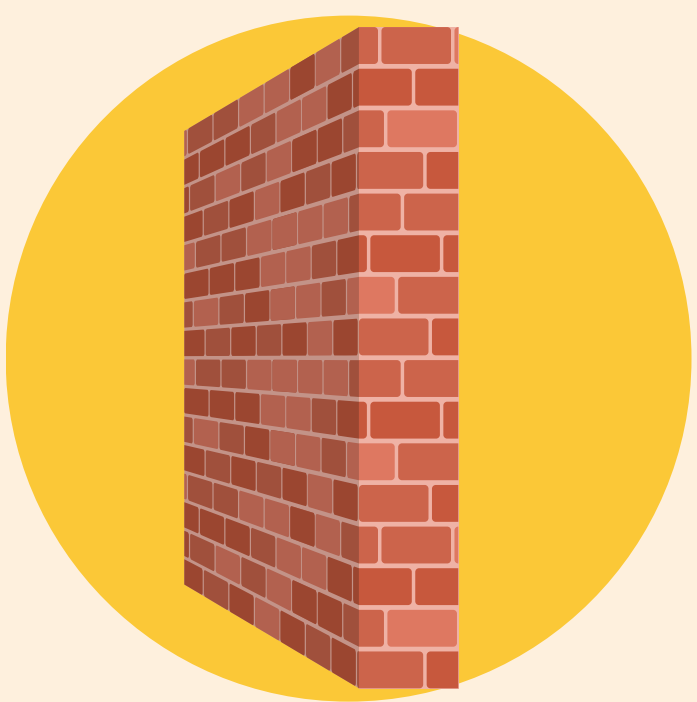
**2.** Các chủ sở hữu bất động sản liền kề có thể thỏa thuận với nhau về việc dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn trên ranh giới để làm mốc giới ngăn cách giữa các bất động sản; những vật mốc giới này là sở hữu chung của các chủ thể đó.



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 thỏa 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.



**3.** 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.

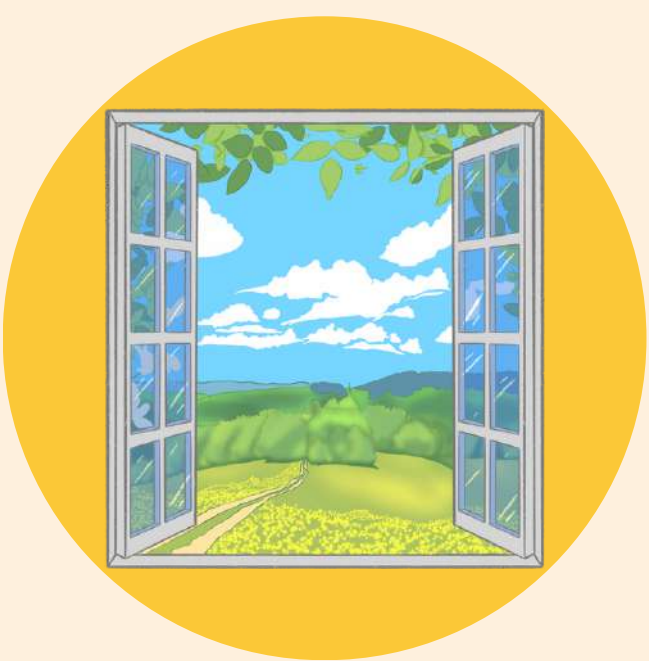


Trường hợp nhà xây riêng biệt nhưng tường sát liền nhau thì chủ sở hữu cũng chỉ được đục tường, đặt kết cấu xây dựng đến giới hạn ngăn cách tường của mình.

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 thỏa thuận khác.

**TRỎ CỬA NHÌN SANG BẤT ĐỘNG SẢN LIỀN KỀ**

**1.** 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.



**2.** 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.