|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**  **XÃ LIÊN MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

**BÀI TUYÊN TRUYỀN**

**VỀ BỘ LUẬT DÂN SỰ**

**1. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu?**

**Trả lời**

- Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

- Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

- Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

- Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

- Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật dân sự, luật khác có liên quan quy định.

**2. Ai là người đại diện theo pháp luật của cá nhân?**

**Trả lời**

Đại diện theo pháp luật của cá nhân gồm:

- Cha, mẹ đối với con chưa thành niên.

- Người giám hộ đối với người được giám hộ. Người giám hộ của người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi là người đại diện theo pháp luật nếu được Tòa án chỉ định.

- Người do Tòa án chỉ định trong trường hợp không xác định được người đại diện trong các trường hợp trên.

- Người do Tòa án chỉ định đối với người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự.

**3. Ai là người đại diện theo pháp luật của pháp nhân?**

**Trả lời**

Người đại diện theo pháp luật của pháp nhân bao gồm:

- Người được pháp nhân chỉ định theo điều lệ;

- Người có thẩm quyền đại diện theo quy định của pháp luật;

- Người do Tòa án chỉ định trong quá trình tố tụng tại Tòa án.

- Một pháp nhân có thể có nhiều người đại diện theo pháp luật và mỗi người đại diện có quyền đại diện cho pháp nhân theo quy định về thời hạn đại diện và phạm vi đại diện.

**4. Việc đại diện theo ủy quyền được quy định như thế nào, đại diện theo ủy quyền chấm dứt trong trường hợp nào?**

**Trả lời**

- Việc đại diện theo ủy quyền được quy định như sau:

+ Cá nhân, pháp nhân có thể uỷ quyền cho cá nhân, pháp nhân khác xác lập, thực hiện giao dịch dân sự.

+ Các thành viên hộ gia đình, tổ hợp tác, tổ chức khác không có tư cách pháp nhân có thể thỏa thuận cử cá nhân, pháp nhân khác đại diện theo ủy quyền xác lập, thực hiện giao dịch dân sự liên quan đến tài sản chung của các thành viên hộ gia đình, tổ hợp tác, tổ chức khác không có tư cách pháp nhân.

+ Người từ đủ mười lăm tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi có thể là người đại diện theo uỷ quyền, trừ trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự phải do người từ đủ mười tám tuổi trở lên xác lập, thực hiện.

- Đại diện theo ủy quyền chấm dứt trong trường hợp sau đây:

+ Theo thỏa thuận;

+ Thời hạn ủy quyền đã hết;

+ Công việc được uỷ quyền đã hoàn thành;

+ Người được đại diện hoặc người đại diện đơn phương chấm dứt thực hiện việc ủy quyền;

+ Người được đại diện, người đại diện là cá nhân chết; người được đại diện, người đại diện là pháp nhân chấm dứt tồn tại;

+ Người đại diện không có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự;

+ Căn cứ khác làm cho việc đại diện không thể thực hiện được

**5. Quyền khác đối với tài sản là gì, bao gồm những quyền nào?**

**Trả lời**

**-** Quyền khác đối với tài sản là quyền của chủ thể trực tiếp nắm giữ, chi phối tài sản thuộc quyền sở hữu của chủ thể khác.

- Quyền khác đối với tài sản bao gồm:

+ Quyền đối với bất động sản liền kề;

+ Quyền hưởng dụng;

+ Quyền bề mặt.

**6. Ranh giới giữa các bất động sản được xác định như thế nào?**

**Trả lời**

- Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thoả 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.

- 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 thoả thuận khác.

**7. Bộ Luật Dân sự quy định như thế nào về mốc giới ngăn cách các bất động sản?**

**Trả lời**

Bộ Luật Dân sự quy định về mốc giới ngăn cách các bất động sản như sau:

- 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.

- Các chủ sở hữu bất động sản liền kề có thể thoả 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 thoả 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.

- 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 thoả thuận khác.

**8. Chủ sở hữu tài sản có trách nhiệmnhư thế nào đểbảo đảm an toàn trong trường hợp cây cối, công trình có nguy cơ gây thiệt hại cho chủ sở hữu tài sản khác?**

**Trả lời**

**-**Trường hợp cây cối, công trình xây dựng có nguy cơ sập đổ xuống bất động sản liền kề và xung quanh thì chủ sở hữu tài sản thực hiện ngay các biện pháp khắc phục, chặt cây, sửa chữa hoặc dỡ bỏ công trình xây dựng đó theo yêu cầu của chủ sở hữu bất động sản liền kề và xung quanh hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nếu không tự nguyện thực hiện thì chủ sở hữu bất động sản liền kề và xung quanh có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho chặt cây, phá dỡ. Chi phí chặt cây, phá dỡ do chủ sở hữu cây cối, công trình xây dựng chịu.

- Khi đào giếng, đào ao hoặc xây dựng công trình dưới mặt đất, chủ sở hữu công trình phải đào, xây cách mốc giới một khoảng cách do pháp luật về xây dựng quy định.

Khi xây dựng công trình vệ sinh, kho chứa chất độc hại và các công trình khác mà việc sử dụng có khả năng gây ô nhiễm môi trường thì chủ sở hữu tài sản đó phải xây cách mốc giới một khoảng cách và ở vị trí hợp lý, phải bảo đảm vệ sinh, an toàn và không làm ảnh hưởng đến chủ sở hữu bất động sản khác.

- Trường hợp gây thiệt hại cho chủ sở hữu bất động sản liền kề và xung quanh trong các trường hợp trên thì chủ sở hữu cây cối, công trình phải bồi thường.

**9. Việc trổ cửa nhìn sang bất động sản liền kề phải thực hiện như thế nào?**

**Trả lời**

**-** 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.

- 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.

**10. Khi thực hiện quyền đối với bất động sản liền kềphải tuân thủ theonhững nguyên tắc nào?**

**Trả lời**

Việc thực hiện quyền đối với bất động sản liền kề theo thỏa thuận của các bên. Trường hợp các bên không có thỏa thuận thì thực hiện theo các nguyên tắc sau đây:

- Bảo đảm nhu cầu hợp lý của việc khai thác bất động sản hưởng quyền phù hợp với mục đích sử dụng của cả bất động sản hưởng quyền và bất động sản chịu hưởng quyền;

- Không được lạm dụng quyền đối với bất động sản chịu hưởng quyền;

- Không được thực hiện hành vi ngăn cản hoặc làm cho việc thực hiện quyền đối với bất động sản hưởng quyền trở nên khó khăn.