

BÀN VỀ “QUYỀN VỀ LỐI ĐI QUA” TẠI ĐIỀU 254 BỘ LUẬT DÂN SỰ NĂM 2015

BÙI AI GIÒN*

Tóm tắt: Lối đi tạo lập trên bất động sản của chủ sử dụng, người sử dụng liên kề làm cho người này phải tự hạn chế những quyền năng nhất định trên tài sản nhưng điều đó không làm mất đi quyền sử dụng, sử dụng của họ. Trong phạm vi bài viết, tác giả bàn về quyền về lối đi qua trong Bộ luật Dân sự năm 2015, nêu ra những khó khăn, vướng mắc và đề xuất, kiến nghị.

Từ khóa: Quyền về lối đi qua, bất động sản liên kề, Bộ luật Dân sự

Ngày nhận bài: 12/09/2022; Biên tập xong: 22/12/2022; Duyệt đăng: 12/04/2023

ABOUT “RIGHT OF PASSAGE” UNDER ARTICLE 254 OF THE 2015 CIVIL CODE

Abstract: The path created on property of the owner or the adjacent user limits his certain rights on the property but he does not lose right to use and use his property. The article discusses the right of passage in the 2015 Civil Code 2015, its difficulties and proposes some recommendations.

Keywords: Right of passage, adjoining real estate, the Civil Code

Received: Sep 12th, 2022; **Editing completed:** Dec 22th, 2022; **Accepted for publication:** Apr 12th, 2023

1. Đặt vấn đề

Trong thực tiễn cuộc sống, có những trường hợp bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản thuộc nhiều chủ sở hữu khác nhau. Khi đó, chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc có quyền yêu cầu một trong các chủ sở hữu bất động sản liên kề thỏa mãn những nhu cầu thiết yếu của họ, một trong số đó là nhu cầu có lối đi qua bất động sản liên kề. Đây là một vấn đề nhạy cảm bởi việc mở một lối đi qua ảnh hưởng trực tiếp đến chủ sở hữu bất động sản đó, nó không chỉ làm chủ sở hữu mất đi quyền lợi về phần bất động sản đem mở lối đi mà còn liên tục ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt, kinh doanh... của họ. Chủ sở hữu bất động sản có lối đi qua không thể hạn chế quyền sử dụng lối đi của chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc, đồng thời, chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc cũng không thể tùy tiện mở lối đi qua một bất động sản khác không thuộc sở hữu của mình. Do đó, vấn đề quyền về lối đi qua

bất động sản liên kề là một vấn đề đặc biệt quan trọng và phức tạp.

2. Quy định quyền về lối đi qua tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015

Thứ nhất, so với quy định tại Điều 275 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2005, Điều 254 BLDS năm 2015 đã có sự thay đổi, khi đã lược bỏ đi cụm từ “bất động sản liên kề”; tên điều luật này hiện nay chỉ còn là “Quyền về lối đi qua”. Khoản 1 Điều 254 BLDS năm 2015 không còn quy định về nội dung “Chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc... có quyền yêu cầu một trong những chủ sở hữu bất động sản liên kề...” mà bỏ hẳn cụm từ “Liên kề” và thay bằng cụm từ “Vây bọc”. Từ điển tiếng Việt giải thích “vây bọc” có nghĩa là “vây kín bốn phía, không để hở chỗ nào”¹. Như vậy, có thể nhận thấy, BLDS

* Email: buiaigion.toaan@gmail.com

Thạc sĩ, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

¹ Hoàng Phê, Từ điển Tiếng Việt, Nxb Đà Nẵng, Đà Nẵng, năm 2004, tr. 1108.

năm 2015 đã khắc phục được bất cập đầu tiên liên quan đến quyền về lối đi qua mà BLDS năm 2005 gặp phải là “bất động sản liền kề”. Việc thay đổi này sẽ giúp cho chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc có thể yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc (có thể là chủ sở hữu của bất động sản liền kề hoặc những bất động sản xung quanh) cho mình được mở lối đi qua tới đường công cộng. Trên thực tế, việc không có lối đi thường ít khi xảy ra, hiếm thấy một bất động sản bị vây bọc hoàn toàn đến mức không có đường để con người ra vào².

Thực tiễn xét xử cho thấy, nếu quyền về lối đi chỉ được áp dụng trên bất động sản liền kề thì sẽ gây ra khó khăn, dẫn đến việc áp dụng pháp luật không thống nhất trong thực tiễn. Chẳng hạn tại bản án nhận định như sau: “Đất của ông T nằm ở phía ngoài và giáp đường công cộng, đất của ông Tr nằm phía trong và cách đất ông T một con kinh. Trước đây ông T cho ông Tr đi qua đất của anh để ra đường công cộng nhưng nay anh không cho tiếp tục thực hiện lối đi này. Ông Tr yêu cầu tạo lập lối đi. Vấn đề đặt ra là ông Tr có quyền mở lối đi qua đất ông T hay không khi đất của ông cách đất ông T một con kinh? Trong vụ án này, phán quyết của Tòa sơ thẩm thì chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tr buộc ông T mở lối đi cho ông Tr. Tuy nhiên, Tòa phúc thẩm thì tuyên ngược lại quyết định này khi cho rằng đất ông Tr và đất ông T không liền kề nhau vì còn cách nhau một con kinh, nên ông T không có nghĩa vụ mở lối đi cho ông Tr”³.

Thậm chí, trong thực tiễn xét xử cũng có không ít vụ án các nguyên đơn khởi kiện mở lối đi nhưng thực chất không phải tất cả các nguyên đơn và bị đơn đều có bất động sản liền kề. Tuy nhiên, khi xét xử, Tòa án mặc nhiên xem như đủ điều kiện để cho phép mở lối đi. Chẳng hạn tại bản án nhận định như sau: “Đất của bà N nằm ở phía ngoài sát đường đi công cộng. Đồng nguyên đơn gồm 11 hộ ở phía trong. Từ trước đến nay các hộ vẫn sử dụng lối đi có một phần diện tích ngang qua đất nhà bà N. Nay bà N rào lại không cho đi. Các hộ yêu cầu bà N mở lối đi. Trong tranh chấp này có 11 hộ yêu cầu tạo lập lối đi nhưng không đồng nghĩa 11 hộ này đều liền kề với đất của bà N. Vì: “Năm dọc theo con đường có nhiều hộ nguyên đơn đất của gia đình chị Nguyễn Thị Bé N nằm ngay đầu đường giáp với hộ Bà H”. Như vậy, có những hộ yêu cầu tạo lập lối đi nhưng không liền kề, đây chỉ là những bất động sản xung quanh. Tuy nhiên, Tòa án vẫn chấp nhận yêu cầu của các đồng nguyên đơn”⁴. Do đó, từ thực tiễn xét xử, Tòa án đã mở rộng thêm nội hàm cách hiểu về yếu tố “liền kề”, đó là ngoài bất động sản liền kề, trong quá trình sử dụng bất động sản bị vây bọc còn tác động lên những bất động sản khác chính là những bất động sản xung quanh.

Thứ hai, về quy định lối đi thuận tiện và hợp lý. Điều 254 BLDS năm 2015 quy định việc mở lối đi sao cho thuận tiện và hợp lý nhất nhưng lại không quy định cụ thể lối đi như thế nào được coi là thuận tiện và hợp lý? Lối đi được mở để phục

² Nguyễn Văn Cừ, Trần Thị Huệ, *Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2015 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội, năm 2017, tr. 412.

³ Bản án số 454/2007/DS-PT ngày 14/6/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang; Quyết định số 38/2010/

DS-GĐT của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao ngày 18/08/2010, <https://tapchitoaan.vn/quyen-loi-di-qua-bat-dong-san-lien-ke-trong-blds-2015>, truy cập ngày 22/12/2022.

⁴ Quyết định số 466/2012/DS-GĐT ngày 21/09/2012 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao.

vụ cho nhu cầu sinh hoạt hằng ngày hay lối đi vừa phục vụ nhu cầu sinh hoạt hằng ngày, vừa phục vụ nhu cầu sản xuất, kinh doanh? Vì chưa có văn bản nào hướng dẫn về xác định tính thuận tiện và hợp lý của lối đi nên dẫn đến việc xác định dựa trên quan điểm chủ quan của từng Thẩm phán. Tính thuận tiện thông thường trùng với tính hợp lý nhưng có thể xảy ra trường hợp không đồng nhất trong các quan niệm này. Nếu xem lối đi “thuận tiện” là lối đi ngắn nhất ra đến đường công cộng thì “hợp lý” có thể còn phụ thuộc vào thiệt hại gây ra do việc mở lối đi là ít nhất đối với chủ sở hữu bất động sản liền kề, đồng thời không gây ra sự bất tiện trong sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh của họ. Xét theo logic thông thường thì với cùng một chiều rộng, chiều cao, lối đi ngắn nhất có diện tích nhỏ nhất và chiếm không gian ít nhất, do đó thiệt hại cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền sẽ là ít nhất. Nhưng nếu để mở lối đi đó mà phải phá đổ công trình xây dựng hay cây cối thì thiệt hại có thể nhiều hơn so với việc mở lối đi dài và nhiều khi không thể thực hiện trên thực tế⁵.

Tính thuận tiện và hợp lý được thể hiện ở chỗ, phải bảo đảm cho chủ sử dụng bất động sản bị vây bọc có thể khai thác, sử dụng bất động sản có hiệu quả nhất. Tuy nhiên, chủ sử dụng bất động sản bị vây bọc không thể tự mình mở lối đi theo ý của mình mà cần phải có sự đồng ý của chủ sử dụng bất động sản liền kề. Phải kết hợp quyền lợi của các bên trong việc xác lập lối đi, trên nguyên tắc bảo đảm quyền lợi của các bên, nếu nghiêng về một phía

có thể làm trầm trọng hơn tình trạng của bên kia⁶. Lối đi có thể được hiểu là lối đi cho người sử dụng mà không phải là các phương tiện giao thông vận tải, gia súc... và chỉ đáp ứng các nhu cầu sinh hoạt thông thường mà không phải hoạt động sản xuất nông nghiệp, thương mại. Để đưa ra phán quyết giải quyết vấn đề này, Thẩm phán cần phải xem xét kỹ lưỡng các điều kiện thuận tiện và hợp lý, để hạn chế đến mức thấp nhất thiệt hại cho chủ sử dụng bất động sản chịu hưởng quyền. Việc mở lối đi phải tính đến vị trí địa lý và đặc điểm của vị trí đó, lợi ích của các bất động sản bị vây bọc và khả năng gây thiệt hại cho bất động sản vây bọc. Lối đi phải đảm bảo các yếu tố như bên trái hay bên phải, phía ngoài hay phía trong, đi thẳng hay đi vòng, chiều dài, chiều rộng, chiều cao là bao nhiêu... Những vấn đề này phải được tính toán kỹ lưỡng trong phán quyết của Tòa án.

Trong thực tiễn xét xử, đã có bản án theo hướng đề cao sự thuận tiện cho chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền, mặc dù thiệt hại gây ra cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền có thể lớn hơn. Chẳng hạn tại bản án nhận định như sau: “Việc Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L (nguyên đơn), nhưng ghi nhận việc ông G (bị đơn) tự nguyện giao cho bà L phần đất có diện tích 32,3m² vừa không hợp lý mà còn gây khó khăn cho việc đi lại của gia đình bà L. Bởi nếu bà L sử dụng lối đi có diện tích 32,3m² thì phải khởi kiện hoặc thỏa thuận với ông Th để xin mở 01 lối đi có diện tích khoảng 30m², rồi lại tiếp tục thỏa

⁵ Phạm Công Lạc, *Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề*, Nxb Tư pháp, Hà Nội, 2006, tr. 152, 154.

⁶ Trần Thị Huệ, “Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề và vấn đề tranh chấp ranh giới”, Nxb Tư pháp, Hà Nội, 2011, tr. 63.

thuận hoặc khởi kiện ông X xin mở một lối đi nữa mới ra tới đường công cộng. Trong khi nếu buộc ông G mở cho bà L lối đi ngang 1m dài 46m như bà L yêu cầu thì bà L chỉ cần thỏa thuận với ông X mở cho bà một lối đi qua đất ông X là có thể ra đường công cộng mà không cần phải xin mở lối đi thêm qua hai chủ đất nữa mới ra đường công cộng”⁷.

Có quan điểm cho rằng, để tính toán, xem xét như thế nào là “thuận tiện và hợp lý nhất” và “thiệt hại gây ra là ít nhất”, cần phải xét đến cả bất động sản hưởng quyền và bất động sản chịu hưởng quyền. Tuy nhiên, chủ thể chịu hưởng quyền là chủ thể chịu những hạn chế nhất định, nên trong mối quan hệ của hai bên, cần phải ưu tiên hơn quyền lợi của chủ thể này⁸. Mặt khác, khi giải quyết tranh chấp về vấn đề thuận tiện và hợp lý, giữa các Tòa án cũng không có sự thống nhất về giới hạn tối thiểu và tối đa của chiều rộng lối đi cần phải mở là bao nhiêu, nên từ đó, có Tòa buộc chủ bất động sản vây bọc phải mở lối đi dành cho chủ bất động sản bị vây bọc là 1,2m, nhưng cũng có nơi là 1,5m, thậm chí là 1,8m. Về giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao do các bên tự thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên. Chẳng hạn tại bản án nhận định như sau: “Cần xem xét diện tích mở lối đi thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất

động sản có mở lối đi, nên cấp phúc thẩm điều chỉnh diện tích mở lối đi cho nguyên đơn chỉ chấp nhận với diện tích 11,50m²: Chiều rộng thứ nhất giáp với đường Trần Q tính từ đất ông Nguyễn V đo qua có số đo là 01 mét; chiều rộng thứ hai giáp với thửa đất 1050 của ông Phan T đo qua có số đo là 01 mét; chiều dài thứ nhất giáp với đất của ông Nguyễn V có số đo là 11,50 mét; chiều dài thứ hai giáp với thửa đất số 152 do ông Đinh N đứng tên trên giấy chứng nhận có số đo là 11,5 mét; chiều cao là toàn bộ khoảng không tính từ mặt đất của phần đất dành mở lối đi chiều thẳng lên phía trên không”⁹.

Thứ ba, về trường hợp lối đi không đủ. Tiêu chí nào để xác định lối đi “đủ” hay “không đủ”. Câu hỏi đặt ra là lối đi mở qua bất động sản liền kề chỉ được sử dụng cho việc đi lại của chủ sở hữu và những người liên quan đến chủ sở hữu như người thân, người ở nhờ, khách vãng lai... hay còn phục vụ những mục đích khác như công việc kinh doanh..., lối đi bộ hay lối đi cho xe cơ giới¹⁰. Điều 254 BLDS năm 2015 quy định trong trường hợp chủ sử dụng bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sử dụng khác mà không đủ lối đi ra đường công cộng có quyền yêu cầu chủ sử dụng bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý. Trong trường hợp thực tế đã có lối đi nhưng lối đi không đủ thì sẽ giải quyết như thế nào? Căn cứ nào để xác định lối đi không đủ? Chẳng hạn tại bản án nhận định như sau:

⁷ Bản án số 346/2018/DS-PT ngày 30/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, <http://congbobanan.toaan.gov.vn/2ta171561t1cvn/chi-tiet-ban-an>, truy cập ngày 22/12/2022

⁸ Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, *Giáo trình Pháp luật về tài sản, quyền sở hữu và thừa kế*, Nxb Hồng Đức - Hội Luật gia Việt Nam, Thành phố Hồ Chí Minh, 2019, tr. 295-296.

⁹ Bản án số 57/2022/DS-PT ngày 23/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, <https://congbobanan.toaan.gov.vn/2ta936510t1cvn/chi-tiet-ban-an>, truy cập ngày 22/12/2022.

¹⁰ Đặng Lê Phương Uyên, *Điều kiện và hệ quả xác lập quyền về lối đi qua theo quy định của pháp luật*, <http://lapphap.vn/Pages/tintuc/tinchitiet.aspx?tintucid=210814>, truy cập ngày 22/12/2022.

“Ông A cho rằng lối đi có chiều ngang từ 04m đến 4,5m, nhưng bà L đã lấn chiếm thu hẹp lối đi hiện chỉ còn chiều ngang khoảng hơn 2m nên đã ảnh hưởng đến quyền sử dụng lối đi. Đối với phía bị đơn đã thừa nhận có tồn tại lối đi vào đất của ông A đi ngang qua phần đất của bà, lối đi có kích thước rộng khoảng 2m nối từ đường cái liên thôn vào đất của ông A và lối đi này hình thành từ năm 1972, nên bà chỉ đồng ý để lối đi có chiều rộng là 2m. Việc ông A yêu cầu để lối đi có chiều rộng từ 4 đến 4,5m là không có căn cứ và bị đơn không đồng ý. Như vậy, các bên đương sự đều thừa nhận trên thực tế có tồn tại 01 con đường là lối đi chung giữa hộ ông A và bà L và đây là lối đi duy nhất để đi vào đất của ông A”¹¹.

Thực tế, căn cứ để Tòa án xác định lối đi không đủ cũng là một vấn đề phức tạp và cần có hướng dẫn. Bởi lẽ, tùy theo vị trí, địa điểm, địa thế tự nhiên của bất động sản mà nhu cầu về lối đi cũng khác nhau. Do đó, về vấn đề này, Thẩm phán khi ban hành các phán quyết phải cân nhắc nhằm đảm bảo cân bằng lợi ích và hài hòa trong mối quan hệ giữa các chủ thể. Mặt khác, với sự phát triển kinh tế - xã hội như hiện nay thì quy định quyền về lối đi cho chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc cần đảm bảo các nhu cầu về sản xuất, kinh doanh, phù hợp với ý nghĩa của việc xác lập địa dịch đó là để đảm bảo cho việc sử dụng bất động sản được bình thường. Như vậy, “Quy định lối đi không đủ để khai thác bất động sản mà chủ sở hữu bất động sản được yêu cầu lối đi cho đủ là một dạng quy định động, có thể thay đổi tùy thuộc vào hoàn cảnh và mục đích sử dụng của bất động sản, điều này còn phụ thuộc cả vào sự phát triển

của khoa học kỹ thuật và sự phát triển của nền kinh tế”¹².

Thứ tư, về vấn đề đền bù. Đền bù được hiểu không phải là điều kiện mở lối đi mà chỉ là hệ quả của việc mở lối đi. Việc chủ sử dụng bất động sản hưởng quyền đền bù cho chủ sử dụng bất động sản chịu hưởng quyền mang ý nghĩa hỗ trợ vật chất vì quyền sử dụng bất động sản bị hạn chế. Tuy nhiên, tại Điều 254 BLDS năm 2015 không quy định về phương thức đền bù, mức đền bù, thời hạn đền bù và trường hợp nếu không đền bù thì giải quyết như thế nào, có những chế tài gì hay không. Vì luật không có quy định cụ thể về thời hạn đền bù nên các bên có thể hiểu là có thể đền bù trước hoặc sau khi mở lối đi, giả sử trong trường hợp bên có bất động sản hưởng quyền họ đền bù cho bên có bất động sản chịu hưởng quyền trước khi mở lối đi, nhưng sau khi nhận tiền đền bù thì bên có bất động sản chịu hưởng quyền lại không mở lối đi như đã thỏa thuận, trong trường hợp này sẽ xử lý, giải quyết như thế nào? Thực tiễn xét xử cho thấy thông thường, Tòa án tuyên chủ sử dụng bất động sản liền kề phải dành cho người có bất động sản bị bao bọc bởi bất động sản khác lối đi hợp lý, nhưng về phần đền bù thì không đề cập đến hoặc tuyên phải đền bù nhưng mức đền bù như thế nào thì còn có nhiều ý kiến khác nhau¹³. Việc chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền mang

¹² Phạm Công Lạc, tldđ, tr. 168.

¹³ Trần Duy Bình, Một số vướng mắc trong thực tiễn áp dụng Bộ luật dân sự 2005 và kiến nghị hoàn thiện, <http://thongtinphapluatdansu.edu.vn/2013/01/10/mot-so-vuong-mac-trong-thuc-tien-p-dung-bo-luat-dn-su-nam-2005-v-kien-nghi-hoan-thien>, truy cập ngày 22/12/2022.

¹¹ Bản án số 73/2018/DS-PT ngày 03/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

ý nghĩa hỗ trợ vật chất bởi quyền sở hữu bất động sản bị hạn chế, chứ không phải các bên chuyển nhượng cho nhau. Chẳng hạn tại bản án nhận định như sau: “Do hiểu Điều 254 Bộ luật Dân sự, quy định “Quyền về lối đi qua” không đầy đủ, dẫn tới phần quyết định của bản án sơ thẩm, tuyên: Bà Q, ông L được quyền sử dụng đất 108,9m² và có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất và cây trồng trên đất cho bà V với tổng số tiền là 65.752.400 đồng. Bà V đến cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giảm diện tích đất 108,9m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 512359 cấp ngày 07/01/2013. Quyết định như vậy là không chính xác, không phù hợp với quy định của pháp luật. Bà Q ông L chỉ được đi trên lối đi có diện tích 108,9m² và phải trả một khoản tiền đền bù đi trên đất cho bà V, còn cây trồng trên đất vẫn là quyền sở hữu của bà V và diện tích đất 108,9m² vẫn là quyền sử dụng đất của bà V, nên vẫn giữ nguyên diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà V không chỉnh giảm. Do đó cần phải sửa bản án sơ thẩm”¹⁴.

BLDS năm 2015 quy định “Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Như vậy, theo nội dung tinh thần điều luật trên để giải quyết vấn đề đền bù nếu các bên tranh chấp không thỏa thuận được giá đền bù phải có chứng cứ xác định giá của diện tích đất mở lối đi. Tuy nhiên, còn có những sai sót, thiếu thống nhất trong việc thu thập, sử dụng chứng cứ xác

định giá đền bù. Trong khi đó, thực tiễn xét xử dường như có xu hướng áp dụng giá đất do Nhà nước quy định để tính giá trị đền bù phần đất mở lối đi. Chẳng hạn tại bản án nhận định như sau: “Toà án áp dụng đơn giá 60.000 đồng/m² để tính số tiền đền bù mà bên có quyền về lối đi qua phải trả cho chủ sở hữu bất động sản mở lối đi. Mức giá này phù hợp với giá đất trong Bảng giá các loại đất kỳ 2015 - 2019 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận (Ban hành kèm theo Quyết định số 106/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận) và Quyết định số 21/2018/QĐ-UBND ngày 21/02/2018 Về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2018 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận”¹⁵.

Tác giả cho rằng, việc Tòa án sử dụng giá đất Nhà nước để xác định giá trị đền bù trong việc giải quyết vụ án nêu trên là không chính xác, không bảo đảm quyền lợi của bị đơn trong vụ án. Khi các bên đương sự tranh chấp về giá đền bù, Tòa án phải áp dụng biện pháp thu thập chứng cứ định giá tài sản quy định tại Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và sử dụng kết quả về giá được Hội đồng định giá xác định trong biên bản định giá tài sản làm cơ sở giải quyết vấn đề đền bù. Xác định giá trị đền bù trong giải quyết tranh chấp về quyền lối đi qua trong thời gian qua cho thấy có sự thiếu thống nhất trong thực tiễn. Có Tòa án áp dụng biện pháp định giá diện tích đất làm lối đi và buộc chủ bất động sản hưởng quyền trả cho chủ bất động sản chịu hưởng quyền số tiền theo kết quả định giá, song lại có Tòa án lại buộc chủ bất động sản hưởng

¹⁴ Bản án số 86/2018/DS-PT ngày 28/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-862018dspt-ngay-28092018-ve-tranh-chap-quyen-loi-di-va-huy-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-69810>, truy cập ngày 22/12/2022.

¹⁵ Bản án số 30/2018/DS-PT ngày 11/7/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, http://congboanan.toaan.gov.vn/5ta178854t1cvn/AN_SA_HOA.pdf, truy cập ngày 22-12-2022.

quyền bồi thường thêm một số tiền nào đó nhằm bù đắp quyền lợi bị thiệt hại của chủ bất động sản chịu hưởng quyền trong khi đương sự không tự nguyện bồi thường thêm. Hoặc có Tòa án không tiến hành áp dụng biện pháp định giá mà sử dụng giá bồi thường đất khi Nhà nước thu hồi đất hoặc giá đất theo khung giá do ủy ban nhân dân tỉnh ra quyết định ban hành để giải quyết vấn đề đền bù. Nguyên nhân của việc thu thập, sử dụng chứng cứ thiếu thống nhất trong việc xác định giá trị đền bù từ thực tiễn giải quyết tranh chấp quyền về lối đi qua của Tòa án, xuất phát từ việc chưa nghiên cứu, nhận thức chưa đầy đủ các nội dung hướng dẫn của TAND tối cao về xác định giá quyền sử dụng đất khi giải quyết các vụ án dân sự¹⁶.

Thực tiễn xét xử cho thấy, hiện nay tồn tại song song hai loại giá đất là giá đất theo bảng giá của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và giá thị trường với sự chênh lệch rất rõ rệt. Đương sự nào cũng muốn giành quyền lợi cho mình và luật không có quy định cụ thể mức đền bù là áp dụng theo loại giá nào. Vì vậy, đứng trên quan điểm của bất động sản chịu hưởng quyền sẽ yêu cầu được áp dụng giá thị trường, còn bất động sản hưởng quyền sẽ yêu cầu được áp dụng giá theo bảng giá của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Điều này dẫn đến mâu thuẫn về lợi ích phát sinh, các bên khó có thể đi đến thỏa thuận thống nhất về mức đền bù. Có ý kiến cho rằng, quy định cụ thể khung giá áp dụng trong việc đền bù đối với trường hợp thực hiện quyền đối với bất động sản liền kề là

¹⁶ Nguyễn Thị Hạnh, Khái niệm quyền đối với bất động sản liền kề và vướng mắc từ thực tiễn giải quyết tranh chấp quyền về lối đi qua, *Tạp chí nghề luật* (Số 4), năm 2020, tr. 20-21.

khung giá thị trường địa phương do một cơ quan có chức năng thẩm định trên cơ sở giá thị trường tại thời điểm tranh chấp là phù hợp. Trong khi đó, thực tiễn xét xử dường như có xu hướng áp dụng giá đất do Nhà nước quy định để tính giá trị đền bù phần đất mở lối đi. Về bản chất, quyền đối với bất động sản liền kề chỉ cung cấp quyền khai thác hạn chế chứ không trao quyền sử dụng, chủ sử dụng bất động sản chịu hưởng quyền có khả năng lấy lại toàn quyền sử dụng tài sản khi quyền đối với bất động sản liền kề chấm dứt. Mặt khác, việc đền bù mang ý nghĩa hỗ trợ vật chất cho chủ sử dụng bất động sản chịu hưởng quyền khi không thể khai thác, sử dụng triệt để bất động sản của mình nên khoản tiền này không thể hiểu là trao đổi ngang giá như trường hợp chủ sử dụng bất động sản chịu hưởng quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần diện tích dành cho lối đi qua¹⁷.

Thứ năm, về vấn đề thay đổi việc thực hiện quyền. Thực tế cho thấy, không ít trường hợp chủ sử dụng bất động sản chịu hưởng quyền có nhu cầu thay đổi về cơ sở hạ tầng đối với diện tích của bất động sản chịu hưởng quyền để phục vụ cho hoạt động kinh doanh, chia thừa kế, tặng cho hoặc chuyển nhượng cho những chủ sử dụng khác. Việc thay đổi việc thực hiện quyền này còn chưa cụ thể, bởi lẽ với quy định này sẽ có trường hợp chủ sử dụng bất động sản chịu hưởng quyền thay đổi

¹⁷ Nguyễn Thanh Thư (2017), “Mối liên hệ của quyền về lối đi qua bất động sản liền kề và các chế định khác theo quy định của BLDS năm 2015”, *Kỷ yếu Hội thảo khoa học “Quy định về tài sản trong Bộ luật Dân sự năm 2015 và ảnh hưởng của nó đến các quy định khác trong pháp luật Việt Nam”*, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh, tr. 45.

tùy ý, mặc dù việc thay đổi đó là không cần thiết, gây bất lợi cho chủ sử dụng bất động sản hưởng quyền. Chẳng hạn tại bản án nhận định như sau: “*Khi ông H bà H1 chuyển nhượng cho chị Th phần đất 1127 (25) vào năm 2015 thì năm 2016 hai bên có làm Tờ cam kết nội dung: “Tôi cho cô Nguyễn Trần Ngọc Th 01 lối đi kể từ đầu đất của tôi, đến đầu đất mà tôi sang nhượng cho cô, thửa 1127, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp P, xã P làm lối đi chung có chiều rộng khoảng 2m trở lại, tất cả đều có trụ sạ làm mốc. Thửa đất trên được tách ra từ thửa 692, tờ bản đồ 25 cùng xã nêu trên...”*. Tờ Cam kết này có chứng thực tại UBND xã P vào ngày 06/4/2016 Tuy nhiên năm 2016 khi ông H, bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu B thì chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trong đó có lối đi của chị Th, việc chuyển nhượng giữa ông H, bà H1 và bà B, chị Th không biết”¹⁸. Như vậy, trong trường hợp nếu sự thay đổi đó là không hợp lý thì bên có bất động sản chịu hưởng quyền có được thay đổi hay không? Hơn nữa, quy định là phải thông báo trong một thời hạn hợp lý nhưng lại không quy định cụ thể bao lâu là thời hạn hợp lý? Trên thực tế, có không ít trường hợp chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền có nhu cầu thay đổi về kiến trúc, kết cấu, cơ sở hạ tầng đối với diện tích của bất động sản chịu hưởng quyền để phục vụ cho mục đích kinh doanh, hoặc có nhu cầu chia bất động sản thành nhiều phần khác nhau, trong đó có luôn phần bất động sản chịu hưởng quyền để chia thừa kế, tặng cho hoặc chuyển nhượng cho những chủ sở hữu khác.

¹⁸ Bản án số 12/2022/DS-PT ngày 23/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, <https://congbobanan.toaan.gov.vn/2ta964422t1cvn/chi-tiet-ban-an>, truy cập ngày 22/12/2022.

Bên cạnh đó, về quyền về lối đi qua bất động sản liền kề trong trường hợp bất động sản được phân chia thành nhiều thành phần mà có bất động sản bị vây bọc, pháp luật cần quy định rõ quyền về lối đi qua bất động sản liền 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 liền kề có cùng nguồn gốc hay với cả các bất động sản liền kề khác? Khoản 3 Điều 275 BLDS năm 2005 quy định như sau: “*Trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sử dụng, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này 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 sử dụng, bản thân bất động sản này quá nhỏ không thể khai thác và sử dụng công năng của nó. Nếu 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 khác¹⁹. Trường hợp bất động sản được phân chia do thừa kế, tặng cho, mua bán... cho nhiều chủ sử dụng khác nhau thì họ phải dành một lối đi cho người phía trong. Chẳng hạn tại bản án nhận định như sau: *“Qua xem xét thẩm định thực tế cũng xác định, thửa đất anh Ngh, anh N sử dụng có lối đi mặt trước giáp với ngõ xóm. Do vậy khi anh Ngh, anh N có sự phân chia thửa đất (chia ngang thửa đất) phải có sự thỏa thuận với nhau, người được sử dụng đất ở bên ngoài phải dành lối đi cho người được sử dụng đất ở bên trong mới đúng với thực tế. Đối với văn bản “Biên bản giao quyền sử dụng đất” do bà Nguyễn Thị L là mẹ đẻ của anh N, anh Ngh lập ngày 10/4/2012 là chưa có giá trị pháp lý, khi chia đất không dành lối đi cho người ở bên trong là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 254 Bộ luật Dân sự”²⁰*. Từ bản án nêu trên, có hai vấn đề đặt ra là sau khi phân chia vẫn còn diện tích để mở lối đi và sau khi phân chia không còn diện tích đất để mở lối đi. Như vậy, đối với các bất động sản khác nằm liền kề với bất động sản được phân chia thì sẽ giải quyết như thế nào, nếu trong trường hợp diện tích của các bất động sản được phân chia quá nhỏ, không thể khai thác và sử dụng để mở lối đi thì có quyền yêu cầu mở lối đi qua các bất động sản liền kề khác được hay không? Đây là vấn đề mà pháp luật dân sự cũng nên dự liệu khi xảy ra các tranh chấp trên thực tế cuộc sống.

¹⁹ Nguyễn Thanh Thư - Nguyễn Tấn Hoàng Hải, *Quyền lối đi qua bất động sản liền kề trong Bộ luật Dân sự năm 2015*, <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/nguyen-cuu/quyen-loi-di-qua-bat-dong-san-lien-ke-trong-blds-2015>, truy cập ngày 22/12/2022.

²⁰ Bản án số 130/2019/DS-PT ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

3. Một số đề xuất, kiến nghị

Qua phân tích quy định quyền về lối đi qua trong BLDS năm 2015, từ thực tiễn xét xử các vụ án dân sự, tác giả đề xuất, kiến nghị như sau:

Thứ nhất, TAND tối cao cần tổng kết kinh nghiệm xét xử và ban hành “*Án lệ*” về giải quyết tranh chấp về lối đi qua.

Thứ hai, cần làm rõ khái niệm, quy chuẩn về “*Lối đi*”, “*Lối đi thuận tiện, hợp lý*”, “*Không đủ lối đi*” để tạo cơ sở pháp lý và điều kiện thuận lợi cho Tòa án ra các phán quyết đúng đắn, chặt chẽ nhằm giải quyết tốt các vụ tranh chấp liên quan đến quyền về lối đi qua ngày một nhiều.

Thứ ba, cần quy định mức đền bù, thời hạn đền bù nếu một bên không thực hiện việc đền bù. Về mức đền bù, hiện nay tồn tại hai loại giá là giá đất theo bảng giá của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và giá thị trường với sự chênh lệch rất lớn. Do đó, theo quan điểm của tác giả, nên quy định cụ thể mức đền bù căn cứ vào giá thị trường bởi chủ sử dụng của bất động sản chịu hưởng quyền khi mở lối đi cho chủ sử dụng bất động sản hưởng quyền qua bất động sản của mình sẽ dẫn đến quyền sử dụng, khai thác bất động sản của họ bị ảnh hưởng. Vì vậy, nếu áp dụng giá theo bảng giá của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sẽ không đảm bảo được uyền và lợi ích hợp pháp của chủ sử dụng bất động sản chịu hưởng quyền. Về thời hạn đền bù, theo quan điểm của tác giả nên quy định sau khi mở lối đi thì chủ sử dụng bất động sản hưởng quyền sẽ đền bù cho chủ sử dụng bất động sản chịu hưởng quyền, tránh tình trạng đền bù trước nhưng sau đó lối đi lại không được mở.

Thứ tư, cần quy định cụ thể thời hạn hợp lý mà chủ sử dụng bất động sản chịu hưởng quyền phải thông báo cho chủ sử dụng bất động sản hưởng quyền trong trường hợp có thay đổi về việc thực hiện quyền là trong khoảng thời gian bao lâu, nhằm nâng cao trách nhiệm của bên có bất động sản chịu hưởng quyền và tạo điều kiện thuận lợi cho bên có bất động sản hưởng quyền tìm cách thức thay thế, đảm bảo việc thực hiện quyền được liên tục. Mặt khác, pháp luật dân sự cũng cần quy định rõ, đối với trường hợp bất động sản được phân chia do thừa kế, tặng cho, mua bán... cho nhiều chủ sử dụng khác nhau nếu diện tích của các bất động sản được phân chia quá nhỏ, không thể khai thác và sử dụng để mở lối đi thì có thể yêu cầu mở lối đi qua các bất động sản liên kề khác hay không./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bản án số 12/2022/DS-PT ngày 23/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre;
2. Bản án số 30/2018/DS-PT ngày 11/7/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận;
3. Bản án số 57/2022/DS-PT ngày 23/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang;
4. Bản án số 73/2018/DS-PT ngày 03/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
5. Bản án số 86/2018/DS-PT ngày 28/09/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
6. Bản án số 130/2019/DS-PT ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;
7. Bản án số 346/2018/DS-PT ngày 30/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang;
8. Bản án số 454/2007/DS-PT ngày 14/6/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, Quyết định số 38/2010/DS-GĐT của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao ngày 18/08/2010;
9. Đặng Lê Phương Uyên, *Điều kiện và hệ quả xác lập quyền về lối đi qua theo quy định của pháp luật*, <http://lapphap.vn/Pages/tintuc/tinchitiet.aspx?tintucid=210814>;
10. Hoàng Phê, *Từ điển Tiếng Việt*, Nxb Đà Nẵng, Đà Nẵng, 2004, tr. 1108;
11. Nguyễn Thị Hạnh, Khái niệm quyền đối với bất động sản liên kề và vướng mắc từ thực tiễn giải quyết tranh chấp quyền về lối đi qua, *Tạp chí nghề luật* (Số 4), 2020, tr. 20-21;
12. Nguyễn Thanh Thư (2017), Mối liên hệ của quyền về lối đi qua bất động sản liên kề và các chế định khác theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, *Kỷ yếu Hội thảo khoa học “Quy định về tài sản trong Bộ luật Dân sự năm 2015 và ảnh hưởng của nó đến các quy định khác trong pháp luật Việt Nam”*, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, tr. 45;
13. Nguyễn Thanh Thư, Nguyễn Tấn Hoàng Hải, “Quyền lối đi qua bất động sản liên kề trong Bộ luật Dân sự năm 2015”, <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/nguyen-cuu/quyen-loi-di-qua-bat-dong-san-lien-ke-trong-blds-2015>;
14. Nguyễn Văn Cừ, Trần Thị Huệ, *Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2015 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội, 2017, tr. 412;
15. Phạm Công Lạc, *Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liên kề*, Nxb Tư pháp, Hà Nội, 2006, tr. 152-154;
16. Quyết định số 466/2012/DS-GĐT ngày 21/09/2012 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao;
17. Trần Duy Bình, *Một số vướng mắc trong thực tiễn áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 và kiến nghị hoàn thiện*, <http://thongtinphapluatdansu.edu.vn/2013/01/10/mot-so-vuong-mac-trong-thuc-tien-p-dung-bo-luat-dn-su-nam-2005-v-kien-nghi-hoan-thien>;
18. Trần Thị Huệ, “Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liên kề và vấn đề tranh chấp ranh giới”, Nxb Tư pháp, 2011, tr. 63;
19. Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, *Giáo trình Pháp luật về tài sản, quyền sở hữu và thừa kế*, Nxb Hồng Đức - Hội Luật gia Việt Nam, Thành phố Hồ Chí Minh, 2019, tr. 295-296.