



KHÁI NIỆM QUYỀN ĐỐI VỚI BẤT ĐỘNG SẢN LIÊN KÈ VÀ VƯỚNG MẮC TỪ THỰC TIỄN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP QUYỀN VỀ LỐI ĐI QUA

Nguyễn Thị Hạnh¹

Tóm tắt: Quyền đối với bất động sản liền kề là một chế định pháp luật quan trọng của pháp luật dân sự; được quy định trong Bộ luật dân sự (BLDS) năm 1995, BLDS năm 2005 và tiếp tục được kế thừa, phát triển trong BLDS năm 2015. BLDS năm 2015 đã sửa đổi, bổ sung các quy định về quyền đối với bất động sản liền kề, tạo cơ sở pháp lý cho các chủ sở hữu của bất động sản hưởng quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình khi sử dụng bất động sản liền kề; tạo điều kiện thuận lợi để chủ sở hữu có thể khai thác hiệu quả tối đa công dụng của tài sản. Tuy nhiên, từ thực tiễn giải quyết tranh chấp về quyền đối với bất động sản liền kề cho thấy vẫn còn có khó khăn, vướng mắc; thiếu thống nhất. Trong đó, một loại tranh chấp chiếm tỷ lệ lớn trong các tranh chấp về quyền đối với bất động sản liền kề là tranh chấp quyền về lối đi qua. Bài viết trao đổi về 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, đề xuất các giải pháp nhằm góp phần tháo gỡ các vướng mắc nêu trên.

Từ khóa: Bất động sản liền kề, tranh chấp, Bộ luật dân sự.

Nhận bài: 10/03/2020; **Hoàn thành biên tập:** 20/03/2020; **Duyệt đăng:** 15/04/2020.

Abstract: The right to adjacent real estates is an important legal institution of the civil law which is regulated in the Civil Code in 1995, the Civil Code in 2005 and inherited, developed in the Civil Code 2015. The Civil Code in 2015 has amended, supplemented regulations on the right to adjacent real estates, creating legal ground for owners of real estates to exercise their rights and interests in using adjacent real estates to create favorable condition for owners of real estates to be able to take full use of properties. However, from settlement of disputes over the right to adjacent real estates, it shows that there are difficulties, obstacles and inconsistency in settlement of disputes over the adjacent real estates including disputes over passageway which have the highest rate. The above article exchanges views over concept of the right to adjacent real estates and obstacles from reality of settling disputes over the right to passageway as well as proposes solutions to tackle above mentioned obstacles.

Keywords: Adjacent real estates, disputes, the Civil Code.

Date of receipt: 10/03/2020; **Date of revision:** 20/03/2020; **Date of Approval:** 15/04/2020.

Quyền đối với bất động sản liền kề là vật quyền được xác lập đối với tài sản là bất động sản thuộc sở hữu hoặc quyền sử dụng của chủ thể khác. Đây là một chế định pháp luật được ghi nhận từ rất sớm. Từ thời La Mã cổ đại, quyền này đã được giải thích, quy định khá cụ thể. Theo đó, quyền địa dịch (quyền đối với bất động sản liền kề) là một loại đặc biệt của quyền sở hữu hạn chế, là quyền được sử dụng hạn chế bất động sản thuộc sở hữu của người khác, nhưng đặt trong sự tôn trọng quyền của chủ sở hữu. Đó là quyền có lối đi qua bất động sản của

chủ sở hữu khác, quyền được đặt ống dẫn nước, thoát nước, quyền được sử dụng lối dẫn thoát nước trong canh tác để phục vụ tưới tiêu... Quy định của pháp luật về quyền đối với bất động sản liền kề tạo cơ sở pháp lý và những điều kiện thuận lợi để chủ sở hữu có thể khai thác hiệu quả tối đa công dụng của tài sản. Giống pháp luật của nhiều nước trên thế giới, pháp luật dân sự Việt Nam đã quy định quyền đối với bất động sản liền kề. Trong các bộ dân luật cũ của Việt Nam trước đây, quyền này được ghi nhận và được gọi là “quyền địa dịch”

¹ Thạc sĩ, Khoa Đào tạo chung nguồn Thẩm phán, Kiểm sát viên, Luật sư, Học viện Tư pháp.

hoặc là dịch quyền. Quyền đối với bất động sản liền kề được quy định trong BLDS năm 1995, BLDS năm 2005 và tiếp tục được kế thừa, phát triển trong BLDS năm 2015.

1. Khái niệm quyền đối với bất động sản liền kề

BLDS năm 1995, BLDS năm 2005 không sử dụng thuật ngữ “*quyền đối với bất động sản liền kề*” mà sử dụng thuật ngữ “*Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề*”. Đồng thời hai Bộ luật dân sự này cũng không đưa ra định nghĩa thế nào là quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề mà chỉ quy định theo hướng liệt kê các quyền. Cụ thể, theo quy định của BLDS năm 1995, BLDS năm 2005: “*Chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất có quyền sử dụng bất động sản liền kề thuộc sở hữu của người khác để đảm bảo các nhu cầu của mình về lối đi, cấp thoát nước, cấp khí ga, đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý, nhưng phải đền bù, nếu không có thỏa thuận khác*”. Theo quan điểm của chúng tôi, với phương pháp liệt kê các quyền như trên là chưa đầy đủ và không mang tính khái quát. Nhằm tạo cơ sở pháp lý đầy đủ, thuận lợi hơn cho việc khai thác, sử dụng một cách hiệu quả các tài sản, nguồn tài nguyên thiên nhiên khác và tạo điều kiện cho các chủ thể không phải là chủ sở hữu thực hiện quyền đối với tài sản thuộc sở hữu của chủ thể khác, BLDS năm 2015 đã sửa đổi, bổ sung quy định về quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề trong BLDS năm 2005. Đặc biệt định nghĩa quyền đối với bất động sản liền kề đã được quy định trong BLDS năm 2015. Theo đó, “*Quyền đối với bất động sản liền kề là quyền được thực hiện trên một bất động sản (gọi là bất động sản chịu hưởng quyền) nhằm phục vụ cho việc khai thác một bất động sản khác thuộc quyền sở hữu của người khác (gọi là bất động sản hưởng quyền)*”. Định nghĩa quyền đối với bất động sản liền kề đã dựa trên bản chất của sự việc, hiện tượng, ngắn gọn, súc tích nhưng lại có tính khái quát cao. Điều này có ý nghĩa quan

trọng là tiền đề và cơ sở cho các quy định khác cụ thể về quyền đối với bất động sản liền kề trong BLDS năm 2015. Từ định nghĩa về quyền đối với bất động sản liền kề trong BLDS năm 2015 cho thấy có hai điều kiện bắt buộc để làm phát sinh quyền này: (i) phải sự tồn tại của ít nhất 2 bất động sản; (ii) việc khai thác một bất động sản bắt buộc phải thực hiện trên bất động sản còn lại mới thực hiện được quyền khai thác đó.

Như vậy, so sánh quy định của BLDS năm 2005 và BLDS năm 2015 cho thấy có sự khác biệt về tư duy lập pháp. Việc sử dụng bất động sản liền kề theo quy định của BLDS năm 2005 bắt buộc “*phải đền bù*” (trừ trường hợp 2 bên thỏa thuận khác). Điều này cho thấy BLDS năm 2005 đã tiếp cận theo góc độ của chủ thể có bất động sản chịu hưởng quyền để nhìn nhận vấn đề. Và theo cách nhìn này, việc cho người khác thực hiện quyền trên bất động sản của mình dẫn đến ít nhiều có một sự thiệt hại nhất định do đó để đảm bảo sự công bằng bắt buộc phải có yếu tố đền bù. Khác với BLDS năm 2005, nội dung định nghĩa về quyền đối với bất động sản liền kề trong BLDS năm 2015 không đề cập đến vấn đề “*phải đền bù*” của chủ thể chịu hưởng quyền. Chỉ riêng đối với quy định quyền về lối đi qua, chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua mới phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền (trừ trường hợp có thỏa thuận khác). Đây là sự thay đổi về tư duy cho thấy nhà làm luật trong xây dựng BLDS năm 2015 đã tiếp cận theo góc độ của chủ thể có bất động sản hưởng quyền từ đó xác định việc thực hiện trên bất động sản được hưởng quyền là đương nhiên, việc này không gây ra thiệt hại gì cho chủ thể chịu hưởng quyền do đó không đặt ra vấn đề đền bù. Với cách tiếp cận này, BLDS năm 2015 đã kế thừa cách giải thích thuật ngữ của các nhà làm luật La Mã, phát triển các quy định của BLDS năm 2005, do đó đã xây dựng định nghĩa quyền đối với bất động sản liền kề một cách cụ thể, rõ ràng và hợp lý hơn. Từ đó,

² Điều 278 BLDS năm 1995, Điều 273 BLDS năm 2005.

³ Điều 245 BLDS năm 2015.



nội dung các điều luật trong BLDS năm 2015 quy định quyền đối với bất động sản liền kề theo cách tiếp cận điều chỉnh mối quan hệ giữa hai bất động sản. Như vậy, quyền đối với bất động sản là các quyền của một chủ thể, không phải là chủ sở hữu đối với bất động sản, nhưng họ được phép thực hiện một, một số các quyền (theo địa thế tự nhiên, theo quy định của pháp luật, theo thỏa thuận, hoặc theo di chúc) trên các bất động sản liền kề, thuộc quyền sở hữu của người khác.

Nghiên cứu các quy định của BLDS năm 2015, quyền đối với bất động sản liền kề có thể khái quát bao gồm các loại quyền như sau: (i) Quyền về cấp, thoát nước; (ii) Quyền về lối đi qua; (iii) Quyền mặc đường dây tải điện, thông tin liên lạc qua bất động sản khác. Theo quy định của BLDS năm 2015 các quyền này có những đặc điểm sau:

Một là, quyền đối với bất động sản liền kề phải gắn liền với hai loại bất động sản: một bất động sản hưởng quyền và một bất động sản chịu hưởng quyền. Bất động sản hưởng quyền là bất động sản có những hạn chế, khó khăn cho chủ sở hữu trong việc sử dụng, do đó phải cần đến sự "tạo điều kiện" của bất động sản chịu hưởng quyền.

Hai là, quyền đối với bất động sản liền kề gắn với bất động sản, không phải gắn với chủ sở hữu bất động sản. Vì vậy, khi bất động sản thay đổi chủ sở hữu thông qua các giao dịch dân sự thì chủ sở hữu mới sẽ là người được hưởng các quyền đó và chủ sở hữu cũ cũng chấm dứt quyền.

Ba là, quyền đối với bất động sản liền kề không có giá trị kinh tế, không hướng đến việc khai thác giá trị của bất động sản đó cho mục đích lợi nhuận. Quyền này được xác lập với mục đích là tạo điều kiện cho sinh hoạt bình thường của chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền chứ không phải là để người đó kiếm lợi từ quyền của mình với bất động sản liền kề. Song chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền cũng sẽ có những lợi ích nhất định, ví dụ một thửa đất là sản xuất nông sản được hưởng quyền về lối đi qua bất động sản bên cạnh để

cho xe chở hàng nông sản có thể ra vào. Công ty, hộ gia đình thu được lợi nhuận từ việc sản xuất nông sản nhưng đây là lợi ích gián tiếp, không phải lợi nhuận mục đích phát sinh từ việc họ được hưởng quyền từ lối đi qua đó.

2. Vương mắc từ thực tiễn giải quyết tranh chấp quyền về lối đi qua

Trong những năm gần đây, tranh chấp quyền về lối đi qua ngày một tăng. Mặc dù BLDS năm 2015 đã có sự sửa đổi, bổ sung, tạo cơ sở pháp lý cho các chủ sở hữu của bất động sản hưởng quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình khi sử dụng bất động sản liền kề của chủ sở hữu khác. Tuy nhiên, từ thực tiễn giải quyết tranh chấp về quyền đối với bất động sản liền kề cho thấy vẫn còn có khó khăn, vướng mắc trong nhận thức, áp dụng pháp luật; thu thập, đánh giá chứng cứ; thiêu vắng các quy định cụ thể của pháp luật. Điều này đặt ra yêu cầu nghiên cứu tìm ra các giải pháp tháo gỡ nhằm mục tiêu giải quyết các tranh chấp về quyền đối với bất động sản liền kề đúng đắn, công bằng, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên tranh chấp.

Một là, áp dụng pháp luật về quyền đối với bất động sản liền kề.

Quyền đối với bất động sản liền kề, quyền về lối đi qua đã được quy định tương đối cụ thể trong BLDS năm 2015. Song thực tế cho thấy, vẫn còn có luật sư, thẩm phán, kiểm sát viên nhận thức và áp dụng pháp luật trong tham gia giải quyết, giải quyết tranh chấp quyền về lối đi qua còn chưa đúng đắn đến việc thiếu thông nhất trong kết quả giải quyết đối với trường hợp nguyên đơn khởi kiện yêu cầu mở lối đi khi bất động sản của nguyên đơn bị vây bọc nhưng dễ mở được lối đi ra đường công cộng, không phải chỉ đi qua bất động sản liền kề của bị đơn mà còn phải đi qua các bất động sản khác. Xin được nêu hai vụ án minh họa cho nhận trên ủa chúng tôi.

Vụ án thứ nhất Cụ S có phần đất diện tích 1.527m², thửa đất số 7, tờ bản đồ số 27; diện tích 1.514m², thửa đất số 6, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C nằm giáp ranh với thửa đất của bà L. Thửa đất của bà L giáp

nửa đất của bà M. Từ các thửa đất của cụ S để đi ra đường công cộng phải đi qua phần đất của bà L, và bà M. Diện tích đất của cụ S giáp đất của bà L, diện tích đất của bà M giáp đất của bà L. Trước đây, gia đình cụ S sử dụng đường đi có chiều ngang 1.5m, chiều dài hết đất của bà L, bà M để đi ra đường công cộng. Năm 2017, gia đình bà M làm hàng rào chắn lối đi làm cho gia đình cụ S không đi ra được đường công cộng vì lối đi qua đất bà L, bà M là lối đi duy nhất của gia đình cụ S để đi ra đường công cộng. Cụ S khởi kiện yêu cầu bà M mở một lối đi ngang 1,5m, dài 10,08m, theo sơ đồ đo đạc thực tế, diện tích 15.2m², nằm trong thửa đất của bà M cho gia đình của cụ làm lối đi ra đường công cộng. Cụ S đồng ý đền bù giá trị phần đất mở lối đi và giá trị bề tổng trên lối đi cho bà M theo giá thị trường. Bà M không đồng ý yêu cầu của cụ S.

Quá trình giải quyết vụ án, luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà M đã đưa ra quan điểm lập luận cho rằng thửa đất của bà M không liên kết với đất của cụ S nên căn cứ các quy định của BLDS năm 2015 về quyền đối với bất động sản liền kề, bà M không có nghĩa vụ phải mở lối đi cho cụ S. Kết quả giải quyết vụ án, Tòa án đã quyết định chấp nhận yêu cầu của cụ S buộc bà M phải mở lối đi ngang 1.5m, dài 10.08m, (theo sơ đồ đo đạc), diện tích 15.2m², nằm trong diện tích đất của bà M nêu trên cho hộ của cụ S làm lối đi ra đường công cộng.

Từ việc giải quyết vụ án trên, câu hỏi được đặt ra là, quan điểm áp dụng pháp luật quyền về lối đi qua của luật sư bảo vệ cho bà M có đúng pháp luật không khi cho rằng bất động sản của bà M không liên kết với bất động sản của cụ S? Theo quan điểm của chúng tôi, phán quyết của Tòa án cho phép cụ S được mở lối đi qua diện tích đất của bà M là hoàn toàn đúng với nội dung các quy định của BLDS năm 2015 về quyền đối với bất động sản liền kề. quyền về lối đi qua. Thực tế bất động sản của cụ S bị vây bọc không có lối đi ra đường công cộng. Nếu cho rằng bất động sản của bà M không liên kết với bất động sản của cụ S từ đó không chấp nhận yêu cầu mở lối đi của cụ S qua bất động

sản của bà M thì rõ ràng là bất động sản của cụ S không thể sử dụng được do không có lối đi ra đường công cộng. Trong khi đó pháp luật dân sự có quy định bảo đảm quyền được mở lối đi của bất động sản bị vây bọc.

Vụ án thứ hai: Thửa đất của anh T nằm ở phía ngoài và giáp đường công cộng, đất của ông C nằm phía trong và cách đất anh T một con mương. Trước đây anh T cho ông C đi qua đất của anh để ra đường công cộng nhưng sau đó anh T không cho ông C tiếp tục đi. Ông C đã khởi kiện yêu cầu anh T mở lối đi. Kết quả giải quyết vụ án theo quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C buộc anh T mở lối đi cho ông C. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm đã quyết định ngược lại, không chấp nhận yêu cầu của ông C với căn cứ cho rằng đất ông C và đất anh T không liền kề nhau do còn cách nhau một con mương, nên anh T không có nghĩa vụ mở lối đi cho ông C. Như vậy, giải quyết một vụ án nhưng Tòa án các cấp có phán quyết với kết quả trái ngược nhau. Theo quan điểm của chúng tôi, quyết định của Tòa án cấp phúc thẩm không đúng với các quy định của pháp luật dân sự về quyền mở lối đi qua. Như vậy, quyền có lối đi của anh T không được bảo đảm và cũng giống như vụ án thứ nhất bất động sản của anh T không thể sử dụng được.

Nguyên nhân của việc đưa ra quan điểm, kết quả giải quyết không chính xác, không đúng pháp luật của luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà M trong vụ án thứ nhất, thẩm phán Tòa án cấp phúc thẩm trong giải quyết vụ án thứ hai chúng tôi cho rằng bắt nguồn từ việc đã nhận thức, áp dụng pháp luật về quyền đối với bất động sản liền kề không chính xác cũng như còn thiếu vắng trong quy định của BLDS năm 2015 về định nghĩa như thế nào là bất động sản liền kề. Chúng tôi cho rằng, mặc dù BLDS năm 2015 không có định nghĩa về bất động sản liền kề song đã có định nghĩa chung về quyền đối với bất động sản liền kề là “*quyền được thực hiện trên một bất động sản (gọi là bất động sản chịu hưởng quyền) nhằm phục vụ cho việc khai thác một bất động sản khác thuộc quyền sở*



hữu của người khác (gọi là bất động sản hưởng quyền)". BLDS năm 2015 đã quy định rất rõ ràng là bất động sản hưởng quyền, không phải là bất động sản liền kề. Mặt khác, BLDS năm 2015 cũng chỉ quy định về quyền về lối đi qua, không quy định quyền về lối đi qua bất động sản liền kề. Theo đó "*Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ*". Theo nội dung điều luật trên cho thấy BLDS năm 2015 sử dụng thuật ngữ "*bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác*", không sử dụng thuật ngữ "*bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề của các chủ sở hữu khác*".

Với cách hiểu và áp dụng không đúng nội dung quy định của BLDS năm 2015 về quyền đối với bất động sản liền kề, quyền về lối đi qua, luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà M, thẩm phán Tòa án cấp phúc thẩm trong giải quyết vụ án thứ hai đã hiểu yếu tố liền kề một cách máy móc, rập khuôn, theo đó "*liền kề*" được hiểu là bất động sản có chung ranh giới, tiếp giáp nhau về ranh giới. Trên thực tế, trong quá trình khai thác, sử dụng bất động sản bị vây bọc không chỉ cần đến sự phiền lụy của bất động sản có chung ranh giới mà còn có cả những bất động sản khác. Đó là những bất động sản tiếp nối với bất động sản liền kề. Ví dụ, một bất động sản bị vây bọc có thể đi ra đường công cộng cần phải có một lối đi. Lối đi này có thể không chỉ đi xuyên qua một mà còn có thể qua nhiều bất động sản của nhiều chủ sở hữu khác nhau. Bởi vì, từ bất động sản bị vây bọc để có thể đi ra đến đường công cộng nhất thiết phải đi qua những bất động sản này. Trong khi đó, bất động sản bị vây bọc chỉ giáp ranh với một hoặc hai bất động sản. Điều này không chỉ áp dụng đối với quyền về lối đi qua mà còn áp dụng đối với các quyền khác. Nghĩa là, sẽ có những bất động sản không liền kề, nhưng vẫn phải hạn chế quyền

để tạo lập lối đi; lối cấp, thoát nước; quyền mắc đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các quyền khác. Nếu quyền về lối đi qua; lối cấp, thoát nước; quyền mắc đường dây tải điện, thông tin liên lạc và quyền khác chỉ được áp dụng trên bất động sản liền kề thì sẽ dẫn đến không thể mở được lối đi ra đường công cộng, không thể cấp thoát nước, mắc đường dây tải điện, thông tin liên lạc...

Do đó, từ nội dung định nghĩa về quyền đối với bất động sản liền kề cho thấy cần thống nhất cách hiểu "*bất động sản chịu hưởng quyền*" là ngoài bất động sản liền kề và những bất động sản xung quanh khác phục vụ cho bất động sản hưởng quyền. Tuy nhiên, theo quan điểm của chúng tôi, để bảo đảm sự thống nhất, đúng đắn trong việc nhận thức, áp dụng pháp luật, giải quyết tranh chấp về quyền đối với bất động sản liền kề cần có hướng dẫn, giải thích của Tòa án nhân dân tối cao bằng hình thức công văn hoặc án lệ.

Hai là, về thu thập, sử dụng chứng cứ.

Nghiên cứu thực tiễn giải quyết vụ án dân sự nói chung, vụ án tranh chấp về quyền đối với bất động sản liền kề nói riêng cho thấy có nhiều sai sót trong thu thập, sử dụng chứng cứ. 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. Thực tiễn giải quyết vụ án tranh chấp về quyền mở lối đi qua cho thấy có những sai sót, thiếu thống nhất trong việc thu thập, sử dụng chứng cứ xác định giá đền bù. Chúng tôi xin nêu một ví dụ minh họa.

Trước năm 1996, các hộ gia đình nguyên đơn bà Đậu Thị Nền, bà Phan Thị Ý, bà Lại Thị H, ông Nguyễn Văn T. bà Đào Thị N, ông Võ Xuân P, bà Trần Thị L có sử dụng một con đường di chung ở phía dưới giáp đập thủy điện

⁴ Điều 254 BLDS năm 2015.

⁵ Khoản 1 Điều 254 BLDS năm 2015.

lũ xóm 1, thôn 5 xã K, huyện Đ, tỉnh T. Sau khi Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì việc đi lại trên con đường này gặp nhiều khó khăn, bất tiện và không an toàn. Do đó năm 1996 các hộ dân cùng nhau thống nhất bỏ con đường cũ, đi lên con đường mới cách đường cũ 100m và đi qua diện tích đất của ông Nguyễn Hữu P và được sự đồng ý của ông P. Con đường mới hiện nay là lối đi chung duy nhất cho các hộ dân trên. Các hộ dân sử dụng con đường ổn định từ năm 1996 đến năm 2015 thì ông P có hành vi cản trở, không cho các hộ dân đi qua phần đường nằm trong diện tích đất của ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hành vi của ông P đã cản trở cho việc đi lại và sinh hoạt hàng ngày của các hộ dân vì đây là lối đi duy nhất của các hộ dân trong khu vực. Do vậy, các nguyên đơn khởi kiện ông P cư trú tại thôn 6, xã K, huyện Đ, tỉnh T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông P phải mở lối đi cũ con đường đất và chấm dứt hành vi cản trở việc đi lại của các hộ dân. Các nguyên đơn đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá Nhà nước quy định là 150.000 đồng/m².

Ông P thừa nhận việc ông đồng ý cho các hộ mở lối đi nhờ qua phần đất của ông như đồng nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, hiện nay các hộ dân nơi đây đã kê bờ, ngăn dòng chảy nên nước mưa tràn vào đất rẫy của gia đình ông gây sỏi mòn, làm ảnh hưởng đến cây trồng trên đất của ông. Do vậy ông không cho các hộ dân đi lại trên đoạn đường qua phần đất của ông nữa. Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Vị trí con đường hiện hữu các hộ dân đang sử dụng đi lại là nằm trên phần diện tích đất của ông đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 007386, số thửa 43, Tờ bản đồ số 13, với diện tích 9.860m², cấp năm 1996. Trường hợp các nguyên đơn muốn mở lối đi qua đất của ông, ông đồng ý nhưng phải mua diện tích đất làm lối đi theo giá thị trường là 500.000 đồng/m².

Giải quyết vụ án trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã không tiến hành định giá diện tích đất các

nguyên đơn tranh chấp yêu cầu mở lối đi mà sử dụng chứng cứ là giá bồi thường đất khi thu hồi đất của Nhà nước là 150.000 đồng/m² để xác định giá trị đền bù diện tích đất mở lối đi các nguyên đơn phải thanh toán trả bị đơn.

Chúng tôi cho rằng, việc sử dụng giá bồi thường đất khi Nhà nước thu hồi đất của Tòa án cấp sơ thẩm 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 (BLTTDS) 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 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 sử dụng theo kết quả định giá. Song có Tòa án lại buộc chủ bất động sản hưởng 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 chúng tôi cho rằng xuất phát từ việc chưa nghiên cứu, nhận thức chưa đầy đủ các nội dung hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao về xác định giá quyền sử dụng đất khi giải quyết các vụ án dân sự.

Nghiên cứu về vấn đề giá đền bù trong giải quyết tranh chấp quyền về lối đi qua chúng tôi thấy có quan điểm cho rằng cách tính "đền bù" như hiện nay chưa có văn bản hướng dẫn cụ



thể nên thực tiễn gặp vướng mắc vấn đề này⁶. Quan điểm này chúng tôi cho rằng không đúng với hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao. Từ năm 2001, Tòa án nhân dân tối cao đã ban hành văn bản hướng dẫn về việc xác định giá quyền sử dụng đất và định giá nhà, theo đó “*Khi giải quyết các vụ án hình sự, dân sự, kinh tế có liên quan đến việc xác định giá quyền sử dụng đất, thì Tòa án chấp nhận giá do các bên đương sự thỏa thuận với nhau, nếu sự thỏa thuận đó không trái với nguyên tắc quy định tại Điều 7 Bộ luật dân sự.*”

Trong trường hợp các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau, thì giá quyền sử dụng đất được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng tại địa phương nơi có đất đang tranh chấp đối với từng loại đất vào thời điểm xét xử sơ thẩm...” (Cần lưu ý “*Giá thực tế chuyển nhượng tại địa phương*” là giá thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa phương). Do đó, trong trường hợp các bên tranh chấp không thỏa thuận được về giá, xác định giá đền bù quyền sử dụng đất mở lối đi trong giải quyết vụ án tranh chấp về quyền mở lối đi nói riêng, giá tài sản tranh chấp trong giải quyết vụ án dân sự nói chung Tòa án phải áp dụng tương tự nội dung hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao. Xác định giá đền bù quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm, Tòa án phải áp dụng biện pháp thu thập chứng cứ định giá tài sản theo quy định của BLTTDS.

Ba là, vướng mắc do quy định của pháp luật thiếu cụ thể.

Thực tiễn tham gia giải quyết tranh chấp về quyền đối với bất động sản cho thấy còn có vướng mắc bất cập từ việc thiếu các quy định cụ thể của pháp luật dân sự trong việc xác định thế nào là “*lối đi thuận tiện và hợp lý*” trong quy định về quyền lối đi qua. Xin nêu ví dụ minh họa: bà Trần Kim L và các con là Nguyễn

Huỳnh K, Nguyễn Bá K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tách ở thửa 1561 diện tích 1603m², thửa 1569 diện tích 1.000m², thửa 1568 diện tích 1.000m², thửa 1567 diện tích 1.000m². Diện tích đất này bà và các con sử dụng canh tác trồng mía bán cho nhà máy đường X theo hợp đồng với nhà máy. Các thửa đất này liền kề và tiếp giáp phía sau một phần thửa 175 của ông Nguyễn Văn D, không có lối đi ra đường quốc lộ. Thửa đất của ông D giáp đường quốc lộ. Bà L khởi kiện yêu cầu mở lối đi từ quốc lộ 61B đến thửa 1561 rộng 3m, dài cạnh phải 26.3m, dài cạnh trái 27.55m, bà và các con bị đồng ý thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông D.

Phía bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày: từ trước đến nay gia đình bà L, xe ô tô chở mía của gia đình bà L đi nhờ qua đất của ông ra đường quốc lộ, ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc mở lối đi chiều rộng 3m mà chỉ đồng ý mở lối đi cho gia đình bà L có chiều rộng 1.5m.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: yêu cầu của nguyên đơn về lối đi chung không phù hợp Điều 167 Luật đất đai năm 2013, bên bị đơn ông D đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về mở lối đi ra đường quốc lộ nhưng không đồng ý mở lối đi có chiều rộng 3m, mà chỉ đồng ý mở lối đi có chiều rộng 1.5m vì việc mở lối đi có chiều rộng 3m sẽ làm thiệt hại việc sử dụng đất của ông D. Trường hợp bà L không đồng ý với các phương án này, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn bà L trình bày đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu mở lối đi chiều rộng 3m với lý do để xe ô tô tải nhỏ đi vào được vận chuyển mía, sản phẩm nông nghiệp của nguyên đơn ra đường quốc lộ.

Kết quả giải quyết vụ án, bản án sơ thẩm đã nhận định: xét hiện trạng sử dụng đất của nguyên đơn và những người có quyền lợi,

⁶ Lý Văn Toàn, *Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015* (<https://tapchitoaan.vn/bai-viet/phap-luat/quyen-ve-loi-di-qua-bat-dong-san-lien-ke-theo-quy-dinh-cua-bo-luat-dan-su-2015>).

⁷ Công văn số 109/2001/KHXX 04/09/2001 của Tòa án nhân dân tối cao “*về việc xác định giá quyền sử dụng đất và định giá nhà*”.

nghĩa vụ liên quan thực tế không có lỗi đi ra đường quốc lộ công cộng, yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn là phù hợp quy định tại Điều 254 BLDS, vì vậy, các nguyên đơn được hưởng quyền về lối đi qua đất thửa 175. Tuy nhiên, việc mở lối đi phải đảm bảo sự thuận tiện và hợp lý nhất, thiệt hại gây ra là ít nhất; trường hợp mở lối đi chiều rộng 3m dẫn đến gây thiệt hại diện tích đất cho ông D, do đó chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền mở lối đi ra đường quốc lộ có chiều rộng 1.5m...

Như vậy, theo kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm trong vụ án trên, bà L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chỉ được quyền mở lối đi có chiều rộng 1.5m. Thực tế, lối đi này chỉ thuận tiện cho việc đi lại thông thường, không thuận tiện cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Nguyên nhân dẫn đến kết quả giải quyết vụ án của Tòa án sơ thẩm như trên là do xuất phát từ quy định của BLDS năm 2015 còn thiếu cụ thể, chưa có quy định phân biệt việc mở lối đi phục vụ việc đi lại sinh hoạt thông thường và phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Điều 254 BLDS năm 2015 quy định việc mở lối đi sao cho thuận tiện và hợp lý nhất. Tuy nhiên, cho đến nay chưa có bất cứ văn bản nào hướng dẫn tiêu chí xác định giới hạn diện tích của lối đi được coi là thuận tiện và hợp lý; về giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên. Do đó, khi các bên đương sự tranh chấp về vấn đề này dẫn đến thẩm phán hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác sẽ dựa vào ý chỉ chủ quan để xác định, có những trường hợp làm ảnh hưởng rất lớn đến quyền sở hữu của các bên. Thực tế cho thấy, mở lối đi qua cho bất động sản bị vây bọc để sử dụng cho nhu cầu sinh hoạt, đi lại thì lối đi thường có thể chỉ cần đủ cho con người và xe máy đi vào. Nhưng nếu mở lối đi cho bất động sản bị vây bọc là cơ sở sản xuất, kinh doanh thì phải đủ chiều rộng cho xe ô tô cũng như các phương tiện vận tải hàng hóa khác ra

vào. BLDS năm 2015 cũng chỉ quy định về quyền lối đi qua, không có quy định cụ thể lối đi qua phục vụ việc đi lại sinh hoạt thông thường hay phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh nên trên thực tế đã có những tranh chấp mà chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc muốn khai thác công năng sử dụng bất động sản của mình để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, thương mại, dịch vụ như trong vụ án nêu trên nhưng không thể thỏa thuận với các chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền để mở một lối đi rộng hơn. Hiện nay, các điều kiện kinh tế - xã hội đã có nhiều thay đổi cho nên việc quy định quyền có lối đi qua cho các cơ sở sản xuất, kinh doanh là điều cần thiết, nhất là các vùng đất mới khai hoang, phục hóa, kinh tế trang trại phát triển đáng kể, vượt bậc so với trước đây. Vì vậy cần phải quy định bổ sung quyền về lối đi qua cho chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc phải bảo đảm cả các nhu cầu sản xuất, kinh doanh. Điều này cũng góp phần thúc đẩy sự phát triển của kinh tế.

Giải quyết tranh chấp lối đi qua bảo đảm sự thông nhất trong thực tiễn và quyền lợi ích hợp pháp của các bên tranh chấp, chúng tôi cho rằng pháp luật dân sự cần có hướng dẫn hoặc Tòa án nhân dân tối cao cần ban hành hướng dẫn, án lệ xác định rõ tiêu chuẩn cụ thể về mức tối thiểu và mức tối đa của diện tích lối đi cho việc khai thác công năng sinh hoạt đi lại theo nghĩa thông thường và lối đi dành cho mục đích kinh doanh thương mại sao cho đảm bảo nhu cầu sử dụng của bên có bất động sản hưởng quyền và không gây phiền hà, bất lợi cho bên có bất động sản chịu hưởng quyền.

Trên đây là một số đánh giá về vướng mắc trong thực tiễn tham gia, giải quyết tranh chấp quyền đối với bất động sản liên kết cũng như nguyên nhân dẫn đến các vướng mắc đó. Từ đó chúng tôi cũng nêu ra các giải pháp nhằm góp phần tháo gỡ các vướng mắc, hoàn thiện pháp luật dân sự về quyền đối với bất động sản liên kết nhằm bảo đảm giải quyết tranh chấp quyền đối với bất động sản liên kết đúng đắn, chính xác, công bằng.