

MỘT SỐ Ý KIẾN TỪ THỰC TIỄN ÁP DỤNG ĐIỀU 254 BỘ LUẬT DÂN SỰ NĂM 2015

TRẦN VĂN QUỐC*

Bài viết nêu vướng mắc về vấn đề đền bù cho chủ sở hữu bất động sản vây bọc, liền kề khi cho người khác mở lối đi qua bất động sản của mình, lấy minh chứng cụ thể, từ đó kiến nghị cơ quan có thẩm quyền sớm có văn bản hướng dẫn chi tiết.

Từ khóa: Đền bù cho chủ sở hữu bất động sản vây bọc, liền kề; quyền về lối đi qua; Bộ luật Dân sự năm 2015.

Nhận bài: 17/6/2019; biên tập xong: 27/6/2019; duyệt bài: 17/7/2019.

Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015 đã có các quy định cụ thể về quyền đối với bất động sản vây bọc, liền kề, tạo cơ sở pháp lý cho các chủ thể tham gia quan hệ pháp luật dân sự xác định được quyền, nghĩa vụ của mình khi sử dụng bất động sản vây bọc, liền kề thuộc quyền sở hữu của người khác. Do vậy, khi có phát sinh tranh chấp quyền về lối đi qua đối với các bất động sản vây bọc, liền kề, để thụ lý, giải quyết đúng đắn vụ việc tranh chấp, những người tiến hành tố tụng cần nhận thức đúng tại Điều 254 BLDS năm 2015 - Quyền về lối đi qua, nhằm hạn chế sai sót, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Pháp luật Việt Nam không định nghĩa quyền về lối đi qua bất động sản vây bọc, liền kề mà chỉ quy định những căn cứ, điều kiện, quyền và nghĩa vụ cụ thể của

chủ thể. Theo đó, quyền về lối đi qua bất động sản vây bọc, liền kề là quyền của chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc, sử dụng phần diện tích trên bất động sản vây bọc, liền kề để đi vào bất động sản của mình. Quyền này chỉ là quyền sử dụng hạn chế trên tài sản của người khác. Chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc có quyền sử dụng lối đi, nhưng quyền này không làm mất quyền sở hữu của chủ sở hữu bất động sản vây bọc, liền kề.

Theo Điều 254 BLDS năm 2015 quy định quyền về lối đi qua thì chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác được mở lối đi qua các bất động sản này khi thỏa mãn các điều kiện sau: Phải bị vây bọc; không có lối đi hoặc không đủ lối đi ra đường

*Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

công cộng; lỗi đi được mở phải thuận tiện và hợp lý; phải *đền bù* nếu không có thỏa thuận khác.

Vấn đề đặt ra là pháp luật có quy định chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lỗi đi qua phải *đền bù* cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền nếu không có thỏa thuận khác, nhưng không quy định đền bù như thế nào, mức đền bù bao nhiêu, nên quá trình giải quyết các vụ án tranh chấp quyền về lỗi đi qua, Tòa án nhân dân (TAND) các địa phương chưa có sự thống nhất thực hiện trong việc đền bù. Có Tòa án áp dụng mức giá đất theo khung giá quy định của nhà nước, có Tòa án lại căn cứ giá đất tham khảo thị trường nơi có bất động sản tranh chấp để quyết định phần đền bù. Do chưa thống nhất trong cách vận dụng pháp luật nên TAND tỉnh T đã căn cứ theo quyền về mặt quản lý hành chính của mình, ban hành văn bản quản trị đối với các Tòa cấp dưới để thực hiện thống nhất việc đền bù trong phạm vi tỉnh T. Cụ thể là ngày 12/4/2019, TAND tỉnh T đã có văn bản quán triệt việc thực hiện Điều 254 BLDS năm 2015 gửi Lãnh đạo các phòng, các Tòa chuyên trách thuộc TAND tỉnh T và các Tòa huyện, thị xã, thành phố trong tỉnh T có nội dung: *"Khi giải quyết các vụ án dân sự có quan hệ pháp luật tranh chấp đất đai, cụ thể là yêu cầu kiện quyền về lỗi đi qua (Điều 254 BLDS năm 2015) thì... việc đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền đối với diện tích của lỗi đi cần phải đảm bảo đúng giá trị đất chuyển nhượng thực tế tại địa phương...".* Pháp luật quy định người được chấp nhận yêu cầu mở lỗi đi phải đền bù, về hình thức đền bù thì khi giải quyết tranh chấp Tòa án sẽ quyết định việc đền bù bằng giá trị tiền

Việt Nam đồng, việc đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền trong các vụ án tranh chấp là tiền đền bù thiệt hại do mở lỗi đi chứ không phải là tiền từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất để có được trong hợp đồng chuyển nhượng về quyền sử dụng đất. Mức đền bù bao nhiêu thì khi giải quyết vụ án, nếu các bên không thỏa thuận được trị giá mức đền bù thì Tòa án sẽ căn cứ vào khung giá đất do Ủy ban nhân dân trong một tỉnh quy định theo vị trí, khu vực và loại đất theo từng thời điểm nhất định và giá đất tham khảo thị trường được thể hiện trong biên bản định giá tài sản đã được Tòa án thực hiện trong quá trình giải quyết vụ án để làm căn cứ xem xét tính mức đền bù. Ở đây, Tòa án căn cứ vào mức giá đất được cơ quan có thẩm quyền quy định là phù hợp, để được sự thống nhất vì giá đất này căn cứ vào vị trí, khu vực mây và loại đất nào. Việc TAND tỉnh T chủ trương quán triệt *"việc đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền đối với diện tích của lỗi đi cần phải đảm bảo đúng giá trị đất chuyển nhượng thực tế tại địa phương..."* (giá tham khảo thị trường trong biên bản định giá) để buộc việc đền bù là có tính chủ quan, áp đặt, vì giá trị đất chuyển nhượng thực tế tại địa phương không theo một khuôn khổ nhất định, mà dựa trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với sự thống nhất thỏa thuận giữa các bên khi tham gia xác lập giao dịch dẫn đến mức giá cụ thể. Tòa án nhân dân tỉnh T quán triệt thực hiện đền bù như nêu trên là không dựa vào một cơ sở pháp lý nào. Trường hợp này, Tòa án các cấp tỉnh T cần có báo cáo sự việc về TAND tối cao để được chỉ đạo cụ thể và cần thiết phải có Nghị quyết của Hội đồng

Thẩm phán TAND tối cao hướng dẫn chi tiết, cụ thể, rõ ràng để việc hiểu và áp dụng pháp luật được thực hiện đúng theo tinh thần của các nhà làm luật liên quan đến nội dung còn vướng mắc của việc đền bù trong Điều 254 BLDS năm 2015.

Hơn nữa, Tòa án tỉnh T ban hành văn bản được ký với tư cách là Chánh án của TAND tỉnh T để quán triệt thực hiện nội dung của một điều luật quy định trong BLDS năm 2015 là chưa phù hợp với quy định tại Điều 21 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015. Theo Điều 21 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (quy định về thẩm quyền hướng dẫn việc áp dụng thống nhất pháp luật trong xét xử khi nội dung của một điều luật còn chưa rõ ràng) thì thẩm quyền “giải thích” luật trong phạm vi vấn đề nêu trên là của Hội đồng Thẩm phán

TAND tối cao và được cụ thể hóa bằng Nghị quyết hướng dẫn.

Quyền về lỗi đi qua là một quyền dân sự thiết thực của người dân khi không có lỗi đi hoặc có nhưng không đủ. Lỗi đi qua bất động sản bị vấy bọc là cần thiết nhưng nếu ảnh hưởng, gây thiệt hại cho chủ sở hữu bất động sản bị vấy bọc thì vấn đề đền bù phải được đặt ra giải quyết, nhưng giải quyết đền bù như thế nào cho thỏa đáng thì là vấn đề còn bỏ ngỏ, cần được tháo gỡ. Việc áp dụng pháp luật trên thực tế sẽ gây ra những khó khăn, vướng mắc cho các bên liên quan, cũng như cho TAND. Vì lẽ đó, vấn đề đền bù theo Điều 254 BLDS năm 2015 cần được xem xét và hướng dẫn thực hiện cụ thể hơn, khắc phục những điều còn tồn đọng trong quy định của luật để tránh những tranh chấp kéo dài và sai sót trong quá trình giải quyết của Tòa án. □

MỘT SỐ LƯU Ý...

(Tiếp theo trang 13)

Về tôn trọng quyền tự định đoạt của người có quyền: Đối với hợp đồng vay tài sản, hai bên có thỏa thuận về lãi, lãi suất hoặc hai bên không thỏa thuận, nhưng bên cho vay có quyền yêu cầu trả lãi (đối với lãi trên nợ gốc quá hạn theo quy định khoản 4 Điều 466 BLDS năm 2015). Quá trình giải quyết nguyên đơn (người có quyền) yêu cầu mức cao hơn lãi, lãi suất đã thỏa thuận hoặc pháp luật quy định thì không chấp nhận; nếu bên có quyền yêu cầu mức lãi, lãi suất thấp hơn mức đã thỏa thuận hoặc

quy định của pháp luật thì đây là tôn trọng quyền định đoạt của người có quyền và có lợi cho bên có nghĩa vụ nên yêu cầu này được chấp nhận.

Đối với những hợp đồng vay tài sản, người vay chết nhưng chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng thì người cho vay có quyền khởi kiện yêu cầu người thừa kế thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại, nhưng trong trường hợp này, nếu có yêu cầu thanh toán tiền lãi thì chỉ được tính lãi đến thời điểm người vay chết, mà không phải tính đến thời điểm xét xử vì theo khoản 3 Điều 422 BLDS năm 2015 quy định “Hợp đồng chấm dứt trong trường hợp cá nhân giao kết hợp đồng chết”. □