

QUYỀN VỀ LỐI ĐI QUA - TỪ THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI TÒA ÁN

NGUYỄN PHAN KHÔI\*

THÂN THỊ NGỌC BÍCH\*\*

Ngày nhận bài: 03/02/2025

Ngày phản biện: 10/02/2025

Ngày đăng bài: 31/03/2025

**Tóm tắt:**

Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định cá nhân, pháp nhân có quyền sử dụng bất động sản liền kề thuộc quyền sở hữu của người khác để phục vụ việc khai thác bất động sản của mình nhưng phải tuân thủ quy định pháp luật. Trong đó, quyền về lối đi qua là một quyền quan trọng, được áp dụng rộng rãi nhằm phục vụ nhu cầu đi lại, sản xuất, kinh doanh... của người có bất động sản bị vây bọc. Trong phạm vi bài viết này, nhóm tác giả phân tích, giải thích các thuật ngữ pháp lý quan trọng của quy định pháp luật dân sự liên quan đến quyền về lối đi qua, liên hệ thực tiễn áp dụng pháp luật khi giải quyết tranh chấp tại Tòa án, từ đó chỉ ra bất cập và đề xuất hướng hoàn thiện các quy định này.

**Từ khóa:**

Quyền về lối đi qua, bất động sản liền kề, bất động sản bị vây bọc, đường công cộng.

**1. Đặt vấn đề**

**Abstract:**

The Civil Code of 2015 stipulates that natural and legal persons have the right to use adjacent real estate belonging to others to serve their own real estate exploitation, under the conditions provided by law. Among these easements, the right of passage is an important right, widely applied to meet the needs of travel, production, or business of the owner of a landlocked property. Within the framework of this article, the authors analyze and explain the key legal terms related to the right of passage, and the application of law by the courts to resolve disputes in this area, thus highlighting the inadequacies and proposing solutions to improve the relevant regulations.

**Keywords:**

Right of passage, adjacent real estate, blocked real estate, public road.

\* TS., Trưởng Bộ môn Luật Tư pháp, Khoa Luật, Trường Đại học Cần Thơ; Email: npkhoi@ctu.edu.vn

\*\* Giảng viên Khoa Luật, Trường Đại học Cần Thơ; Email: ttmbich@ctu.edu.vn

Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 (BLDS) quy định quyền về lối đi qua, góp phần cho chủ sở hữu bất động sản (BDS) thuận lợi hơn trong việc khai thác tài sản của mình trong trường hợp BDS bị vây bọc bởi các BDS khác. Tuy nhiên, quy định tại Điều 254 BLDS vẫn còn nhiều nội dung chưa được hướng dẫn rõ ràng, như xác định khoản tiền đền bù khi hưởng quyền về lối đi qua và nội dung phải thỏa thuận giữa các chủ thể khi thiết lập quan hệ dân sự liên quan đến quyền về lối đi qua. Các bất cập này phần nào ảnh hưởng đến việc thiết lập quyền trên thực tế cũng như dễ dẫn đến tranh chấp giữa các chủ thể. Bài viết này sẽ làm rõ các vấn đề lý luận của quyền về lối đi qua và các điều kiện để hưởng quyền, từ đó phân tích những bất cập và đề xuất giải pháp hoàn thiện các quy định pháp luật có liên quan.

## **2. Khái niệm và đặc điểm về quyền về lối đi qua**

Trong phần này, sẽ làm rõ khái niệm quyền về lối đi qua. Từ đó rút ra các đặc trưng của quyền này, bao gồm các chủ thể có liên quan, đối tượng áp dụng, vật quyền của các chủ thể có liên quan và tính luật định của quyền.

Về mặt khái niệm, BLDS chưa đưa ra cách giải thích rõ ràng khái niệm quyền về lối đi qua. Quyền về lối đi qua là một trong những quyền đối với BDS liên kết<sup>1</sup> và cũng được xem là quyền khác đối với tài sản<sup>2</sup>. Căn cứ theo Điều 254 BLDS, để một người có thể mở lối đi trên BDS của người khác thì BDS của người đó phải đáp ứng điều kiện luật định về sự vây bọc. Từ đây, có thể xây dựng khái niệm quyền về lối đi qua như sau: “Quyền về lối đi qua là quyền của người không phải là chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc trên bất động sản của người khác, nhưng mở lối đi phục vụ cho việc khai thác bất động sản của mình khi đáp ứng các điều kiện luật định”.

Quyền về lối đi qua có các đặc điểm sau:

*Thứ nhất*, về mặt chủ thể, mỗi quan hệ quyền về lối đi qua bao giờ cũng có hai bên: bên hưởng quyền (chủ sở hữu BDS bị vây bọc) và bên chịu sự tác động của quyền (chủ sở hữu BDS vây bọc). Để được yêu cầu mở lối đi, BDS bị vây bọc phải không có lối đi nào khác ra đường công cộng và việc mở lối đi phải bảo đảm hợp lý, hạn chế tối đa thiệt hại cho BDS vây bọc. Chủ thể bị tác động có thể là một hoặc nhiều chủ sở hữu BDS vây bọc, tùy thuộc vào vị trí thực tế.

*Thứ hai*, về đối tượng áp dụng, quyền về lối đi qua chỉ áp dụng đối với BDS. Theo luật hiện hành, BDS gồm: nhà ở, đất đai, công trình xây dựng, và các BDS

---

<sup>1</sup> Điều 245 BLDS.

<sup>2</sup> Khoản 2 Điều 159 BLDS.

khác<sup>3</sup>. Như vậy, việc mở lối đi không chỉ phục vụ nhu cầu sinh hoạt hàng ngày về lưu thông từ nhà ở, đất ở đến đường công cộng, mà có thể phục vụ mục đích khác khi khai thác BĐS, chẳng hạn: phục vụ nhu cầu canh tác đất nông nghiệp, vận chuyển nông sản, phục vụ việc kinh doanh...

*Thứ ba*, về mặt tác động, quyền này ảnh hưởng đến vật quyền của các chủ thể có liên quan. Khi thiết lập quan hệ liên quan đến quyền về lối đi qua sẽ dẫn đến sự mở rộng quyền cho chủ sở hữu BĐS bị vây bọc và sự hạn chế quyền của chủ sở hữu BĐS vây bọc. Người hưởng quyền được phép sử dụng hạn chế một phần BĐS thuộc quyền sở hữu của người khác. Tương ứng, khi phải cho người khác sử dụng BĐS của mình, người chịu sự hưởng quyền bị hạn chế quyền sở hữu đối với một phần BĐS đó.

*Thứ tư*, về mặt chủ quan, chủ sở hữu BĐS bị vây bọc không có quyền tuyệt đối trong việc lựa chọn phương án thiết lập lối đi qua BĐS của người khác mà còn tùy thuộc vào nhiều yếu tố khác, trong đó, có xét đến nhu cầu sử dụng BĐS và mức độ tổn thất gây ra cho người có BĐS bị sử dụng.

*Thứ tư*, về mặt khách quan, biểu hiện của quyền về lối đi là phải có hành vi sử dụng thực tế, như là hành vi đi lại, vận chuyển hàng hóa, vật phẩm, nông sản... của chủ sở hữu BĐS bị vây bọc.

Tóm lại, quyền về lối đi qua là quyền quan trọng, mang nhiều ý nghĩa thiết thực. Việc dành lối đi cho BĐS bị vây bọc vì nhu cầu, vì lợi ích khai thác và sử dụng BĐS này. Đồng thời, đối tượng áp dụng quyền không bị giới hạn đối với quyền sử dụng đất mà có thể áp dụng trên nhiều BĐS khác.

### **3. Điều kiện để được hưởng quyền về lối đi qua**

Để hưởng quyền về lối đi qua cần đáp ứng các điều kiện luật định, bao gồm các điều kiện sau:

#### **3.1. Bất động sản phải trong tình trạng bị vây bọc**

Về mặt lý luận, căn cứ khoản 1 Điều 254 BLDS, điều kiện tiên quyết để thiết lập lối đi là BĐS hưởng quyền phải ở trong tình trạng “bị vây bọc” bởi một hoặc nhiều BĐS khác<sup>4</sup>. Yếu tố xác định về sự vây bọc của BĐS là mức độ khả năng của chủ sở hữu BĐS đó đi ra đường công cộng. Luật hiện hành chưa định nghĩa về

---

<sup>3</sup> Điều 107 BLDS.

<sup>4</sup> Lý Văn Toán, Lâm Thị Minh Hiếu (2019), “*Quyền về lối đi qua bất động sản liên hệ theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015*”, Tạp chí Tòa án nhân dân bản điện tử, truy cập tại <https://tapchitoaan.vn/quyen-ve-loi-di-qua-bat-dong-san-lien-ke-theo-quy-dinh-cua-bo-luat-dan-su-2015>, truy cập ngày 10/7/2023

đường công cộng. Tùy theo đặc điểm địa lý, điều kiện kinh tế, sản xuất, kinh doanh, thông thương của các địa phương thì đường công cộng có thể bao gồm đường bộ, đường thủy, đường biển<sup>5</sup>...

Có hai khả năng xảy ra dẫn đến tình trạng “bị vây bọc” của một BĐS:

*Thứ nhất*, BĐS hoàn toàn bị cách ly khỏi đường công cộng, nghĩa là chủ đất hoàn toàn không có lối đi nào ra đường công cộng trừ khi phải đi ngang qua BĐS của người khác. Ví dụ: Trong bản án số 57/2022/DS-PT ngày 23/5/2022 của Tòa án nhân dân (TAND) tỉnh HG<sup>6</sup>, tòa phúc thẩm đã nhận định BĐS của nguyên đơn là trong tình trạng “bị vây bọc” vì BĐS của nguyên đơn bị BĐS khác ngăn cách với đường công cộng. Qua bản án này, có thể thấy cách hiểu của Tòa án về sự vây bọc xuất phát từ sự so sánh vị trí BĐS với đường công cộng.

*Thứ hai*, BĐS không hoàn toàn cách ly và chủ đất cũng có lối đi ra đường công cộng, tuy nhiên, lối đi này “không đủ” để phục vụ cho mục đích khai thác BĐS của người đó. Yếu tố “không đủ” này được ghi nhận lần đầu tiên trong BLDS 2015. Việc xem xét lối đi có “đủ” cho người có BĐS bị vây bọc hay không khá trừu tượng vì chưa được pháp luật giải thích rõ ràng. Thực tiễn xét xử cho thấy Tòa án thường dựa trên mục đích sử dụng, khai thác BĐS để xem xét lối đi có đủ hay không. Ví dụ: Bản án số 60/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 của TAND huyện MCB, tỉnh BT giải quyết tranh chấp về “Quyền về lối đi qua”<sup>7</sup>, Tòa án nhận định lối đi hiện hữu là “nhỏ hẹp” hoặc “không đi xe mô tô được”, vì vậy, rõ ràng là “không đủ” cho nhu cầu của các bị đơn đi ra đường công cộng. Tương tự, trong bản án số 37/2022/DS-PT ngày 15/4/2022 của TAND tỉnh LĐ<sup>8</sup>, Tòa cho rằng để vận chuyển phân bón, nông sản thì lối đi phải có chiều rộng 2,5m mới hợp lý. Hoặc, trong bản án số 08/2022/DS-ST

<sup>5</sup> Nguyễn Tấn Hoàng Hải (2017), “Quyền về lối đi qua theo Bộ luật Dân sự và ảnh hưởng của nó đến các chế định, ngành luật khác có liên quan”, Kỷ yếu Hội thảo khoa học “Quy định về tài sản trong Bộ luật Dân sự 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. 36-37.

<sup>6</sup> “Bản án số 57/2022/DS-PT ngày 23/5/2022 của TAND tỉnh HG giải quyết tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề”, Trang thông tin điện tử công bố bản án, quyết định của Tòa án, truy cập tại <https://congbobanan.toaan.gov.vn/2ta936510t1cvn/chi-tiet-ban-an>, truy cập ngày 06/5/2023.

<sup>7</sup> “Bản án số 60/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 của TAND huyện MCB, tỉnh BT về “Quyền về lối đi qua”, Trang thông tin điện tử công bố bản án, quyết định của Tòa án, truy cập tại <https://congbobanan.toaan.gov.vn/2ta1066456t1cvn/chi-tiet-ban-an>, truy cập ngày 07/5/2023.

<sup>8</sup> “Bản án số 37/2022/DS-PT ngày 15/4/2022 của TAND tỉnh LĐ về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”, Thư viện bản án – Trang thông tin pháp luật dân sự, truy cập tại <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-yeu-cau-mo-loi-di-qua-bat-dong-san-lien-ke-so-372022dspt-264376>, truy cập ngày 02/5/2023.

ngày 09/3/2022 của TAND huyện CT, tỉnh ĐT<sup>9</sup>, Tòa án xác định rằng lối đi rộng 0,8m thì mới có bề rộng phù hợp với mục đích khai BDS là đất lúa.

Tóm lại, trạng thái “bị vây bọc” của BDS được xác định phụ thuộc vào việc so sánh sự tiếp giáp của BDS với đường công cộng. Đồng thời, sự vây bọc cũng có thể dựa vào việc chủ sở hữu BDS không có hoặc không đủ lối đi đến đường công cộng để phục vụ cho nhu cầu khai thác BDS của mình.

### **3.2. Nhu cầu về lối đi qua của chủ thể hưởng quyền**

Quyền về lối đi qua mang bản chất là một quyền dân sự. Do đó, chủ thể có thể hưởng hoặc không hưởng, tùy thuộc nhu cầu khai thác BDS của mình. Mục đích của quyền được đặt ra nhằm hỗ trợ cho việc khai thác, sử dụng BDS để tối ưu hóa lợi ích do tài sản mang lại cho chủ sở hữu. Nếu chủ thể hưởng quyền chưa có nhu cầu khai thác, sử dụng BDS thì họ tạm thời chưa thực hiện quyền này.

Ví dụ, trong nội dung vụ việc tranh chấp theo Bản án số 57/2022/DS-PT ngày 23/5/2022 của TAND tỉnh HG<sup>10</sup>, nguyên đơn nhận chuyển nhượng và phát sinh nhu cầu đi lại thì mới yêu cầu bị đơn mở lại lối đi cũ. Tòa án đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Qua bản án, có thể thấy chủ thể hưởng quyền về lối đi qua có thể yêu cầu mở lối đi bất cứ thời điểm nào miễn phù hợp với nhu cầu khai thác, sử dụng BDS của mình.

### **3.3. Đảm bảo cân bằng lợi ích giữa các chủ thể**

Trong quan hệ quyền về lối đi qua, phải đồng thời đảm bảo cân bằng lợi ích của chủ thể hưởng quyền trong việc khai thác BDS bị vây bọc và của chủ thể phải dành diện tích BDS của mình làm lối đi phục vụ nhu cầu của người khác. Để đạt được sự cân bằng này cần làm rõ hai nội dung sau:

*Thứ nhất, xác định sự hợp lý khi thiết lập quyền về lối đi qua.*

Vấn đề về tính “hợp lý” tuy được nêu ra trong Khoản 1 Điều 254 BLDS nhưng không có giải thích gì thêm. Căn cứ vào nội dung điều luật và thực tiễn xét xử, có thể suy đoán để xác định một lối đi là “hợp lý” thì cần xem xét các yếu tố sau<sup>11</sup>:

---

<sup>9</sup> “Bản án số 08/2022/DS-ST ngày 09/3/2022 của TAND huyện CT, tỉnh ĐT giải quyết tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề”, Trang thông tin điện tử công bố bản án, quyết định của Tòa án, truy cập tại <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-tranh-chap-loi-di-qua-bat-dong-san-lien-ke-so-082022dsst-232640>, truy cập ngày 22/6/2023.

<sup>10</sup> “Bản án số 57/2022/DS-PT ngày 23/5/2022 của TAND tỉnh HG giải quyết tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề”, tldđ.

<sup>11</sup> Đoạn 1 khoản 1, khoản 2 Điều 254 BLDS.

Xem xét đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của BĐS bị vây bọc, khi mở lối đi. Thông thường, lợi ích của BĐS bị vây bọc được xác định dựa trên mục đích sử dụng, khai thác BĐS. Trong bản án số 37/2022/DS-PT ngày 15/4/2022 của TAND tỉnh LD nêu trên<sup>12</sup>, Tòa đã chấp nhận việc mở rộng lối đi từ 1,3m lên 2,5m vì yêu cầu này là “hợp lý” để phục vụ nhu cầu vận chuyển phân bón, nông sản của nguyên đơn.

Sự “hợp lý” còn thể hiện ở chỗ thiệt hại gây ra là ít nhất cho BĐS có mở lối đi. Trong Bản án số 137/2020/DS-PT ngày 11/8/2020 của TAND cấp cao tại HN về “Tranh chấp quyền sử dụng ngõ đi qua BĐS liền kề”<sup>13</sup>, Tòa cho rằng trên thửa đất đã được xây nhà ổn định thì không mở lối đi qua thửa đất đó, mà phải xem xét phương án mở lối đi khác, thích hợp hơn. Với cách tiếp cận tương tự, trong Bản án số 60/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 của TAND huyện MCB, tỉnh BT<sup>14</sup>, Tòa án đặt vấn đề lối đi phải ít gây thiệt hại cho chủ sở hữu BĐS chịu hưởng quyền. Tòa án lập luận rằng, vị trí lối đi cặp ranh đất sẽ không ảnh hưởng đến việc khai thác, sử dụng của chủ đất.

Lối đi “hợp lý” phải tính đến sự thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên. Để đưa ra kết luận lối đi được mở là “thuận tiện” và “ít gây phiền hà” thì phải tiến hành so sánh lối đi dự kiến được chọn với các lối đi khác, kể cả phương án duy trì lối đi hiện hữu (nếu có). Ví dụ: Bản án số 60/2022/DS-ST<sup>15</sup> ngày 06/9/2022 của TAND huyện MCB, Tòa án đã nhận định các lối đi thay thế do bị đơn cung cấp là “đi qua nhiều BĐS của nhiều chủ đất”, “khó đi”, “không đi xe mô tô được”, “xa hơn”, “quanh co”, cần phải khắc phục, cải tạo nhiều nhược điểm... do đó không thuận tiện bằng lối đi đã có từ trước qua BĐS của bị đơn.

Vấn đề vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao... phải đảm bảo thuận tiện cho việc đi lại. Thực tiễn xét xử cho thấy phán quyết của các Tòa án về kích thước lối đi như độ rộng, chiều dài... là khác nhau, tùy theo mục đích sử dụng, khai thác BĐS hoặc tính ổn định của lối đi đã được nhiều người sử dụng. Ví dụ: Đối với

---

<sup>12</sup> “Bản án số 37/2022/DS-PT ngày 15/4/2022 của TAND tỉnh LD về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”, Tlđd.

<sup>13</sup> “Bản án số 137/2020/DS-PT ngày 11/8/2020 của TAND cấp cao tại HN về tranh chấp quyền sử dụng ngõ đi qua bất động sản liền kề”, Trang thông tin điện tử công bố bản án, quyết định của Tòa án, truy cập tại <https://congbobanan.toaan.gov.vn/3ta540247t1cvn/>, truy cập ngày 02/5/2023.

<sup>14</sup> “Bản án số 60/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 của TAND huyện MCB, tỉnh BT về “Quyền về lối đi qua”, Tlđd.

<sup>15</sup> “Bản án số 60/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 của TAND huyện MCB, tỉnh BT về “Quyền về lối đi qua”, Tlđd.

vụ việc trong Bản án số 60/2022/DS-ST ngày 06/9/2022<sup>16</sup>, chiều rộng lối đi dao động từ 1,09m đến 1,79m dựa trên cơ sở lối đi cặp ranh đất hình thành lâu dài trước đó, được các bên sử dụng ổn định nhiều năm. Đối với vụ việc trong Bản án 47/2021/DS-ST ngày 22/4/2021 của TAND huyện CL, tỉnh BT về yêu cầu mở lối đi qua BĐS liền kề<sup>17</sup>, Tòa án chấp nhận duy trì lối đi cũ cặp ranh đất với chiều ngang 01m, kích thước này dựa trên lối đi cũ bởi tính hợp lý, ít gây thiệt hại cho chủ đất. Trong Bản án số 37/2022/DS-PT ngày 15/4/2022 của TAND tỉnh Lâm Đồng<sup>18</sup>, Tòa án tuyên xử mở lối đi với chiều rộng 2,5m là “hợp lý”, phù hợp với việc vận chuyển phân bón, nông sản. Qua các bản án trên, chúng ta thấy rằng trong mỗi tình huống tranh chấp về lối đi qua, Tòa án đều tiến hành khảo sát thực tiễn để lựa chọn lối đi với các đặc điểm về vị trí, chiều dài, chiều rộng... của lối đi sao cho “hợp lý” nhất.

*Thứ hai, xác định mức đền bù khi hưởng quyền về lối đi qua*

Khoản 1 Điều 254 BLDS 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”. Đây là hệ quả của việc mở lối đi bởi việc đền bù chỉ được đặt ra sau khi yêu cầu về lối đi đã được chấp nhận.

Mức đền bù có thể do các bên thỏa thuận hoặc theo quyết định của Tòa án. Trong Bản án về tranh chấp yêu cầu mở lối đi số 44/2022/DS-PT ngày 04/3/2022 của TAND TP. CT<sup>19</sup>, hai nguyên đơn đã thỏa thuận đền bù cho bị đơn 100 triệu đồng với hai phần chia đều cho mỗi người. Tuy nhiên, trong các trường hợp khác, các bên có thể không đạt được thỏa thuận được mức đền bù, lúc này, Tòa án sẽ xác định dựa trên các căn cứ như giá đất hoặc các thiệt hại khi mở lối đi. Ví dụ: trong Bản án số

---

<sup>16</sup> “Bản án số 60/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 của TAND huyện MCB, tỉnh BT về “Quyền về lối đi qua”, Tlđd.

<sup>17</sup> “Bản án 47/2021/DS-ST ngày 22/4/2021 của TAND huyện CL, tỉnh BT về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”, Thư viện bản án – Trang thông tin pháp luật dân sự, truy cập tại <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-472021dsst-ngay-22042021-ve-yeu-cau-mo-loi-di-qua-bat-dong-san-lien-ke-194213>, truy cập ngày 03/5/2023.

<sup>18</sup> “Bản án số 37/2022/DS-PT ngày 15/4/2022 của TAND tỉnh LD về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”, Tlđd.

<sup>19</sup> “Bản án số 44/2022/DS-PT ngày 04/3/2022 của TAND TP. CT về tranh chấp yêu cầu mở lối đi”, Trang thông tin điện tử công bố bản án, quyết định của Tòa án, truy cập tại <https://congbobanan.toaan.gov.vn/2ta940068t1cvn/chi-tiet-ban-an>, truy cập ngày 21/6/2023.

164/2022/DS-PT ngày 19/8/2022 của TAND tỉnh VL<sup>20</sup>, Tòa đã xác định mức đền bù dựa trên giá đất được tính theo giá thị trường.

Cũng lưu ý rằng, việc đền bù trong quan hệ quyền về lối đi qua không giống việc thanh toán trong các hợp đồng, mà chỉ mang tính chất bù đắp tổn thất. Nói cách khác, việc đền bù chỉ nhằm giảm thiểu thiệt hại của chủ sở hữu BĐS bị ảnh hưởng bởi quyền về lối đi qua khi phải trích một phần diện tích đất của mình để đáp ứng nhu cầu đi lại của người khác.

Bên cạnh đó, về mặt quản lý, sau khi mở lối đi qua, chủ sở hữu BĐS có lối đi phải thực hiện đăng ký biến động đất đai theo quy định<sup>21</sup>. Việc này nhằm ghi nhận thông tin về tình trạng của quyền sử dụng đất, góp phần hạn chế tranh chấp và tạo cơ sở pháp lý cho việc giải quyết tranh chấp (nếu có) sau này. Ví dụ: Người có nghĩa vụ (chủ sở hữu BĐS vây bọc) phải đăng kí biến động đất đai khi cung cấp lối đi qua cho người có quyền (chủ sở hữu BĐS bị vây bọc). Khi người có nghĩa vụ chuyển nhượng BĐS cho người khác thì người nhận chuyển nhượng đã biết tình trạng BĐS và hạn chế tranh chấp với người có quyền.

#### **4. Một số bất cập của quy định hiện hành về quyền về lối đi qua và kiến nghị hoàn thiện pháp luật**

Quy định pháp luật điều chỉnh quyền về lối đi qua còn nhiều nội dung chưa được làm rõ. Cụ thể có các bất cập sau đây:

##### **4.1. Về căn cứ xác định số tiền đền bù khi các bên không thỏa thuận**

Điều 254 BLDS không quy định chi tiết về các căn cứ để xác định số tiền đền bù khi hưởng quyền về lối đi qua mà chỉ xác định chung chung về nghĩa vụ “phải đền bù” cho chủ sở hữu BĐS chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Thực tiễn xét xử cho thấy nếu các bên không thống nhất được số tiền đền bù thì Tòa án thường xác định mức đền bù tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất/BDS chịu hưởng quyền và các thiệt hại về tài sản trên đất. Ví dụ: trong Bản án số 37/2022/DS-PT ngày 15/4/2022<sup>22</sup> của TAND tỉnh LD, xét thấy rằng diện tích lối đi được yêu cầu mở được cấu thành từ hai phần: phần quyền sử dụng đất nằm trong

<sup>20</sup> “Bản án số 164/2022/DS-PT ngày 19/8/2022 của TAND tỉnh VL giải quyết tranh chấp quyền về lối đi qua”, Trang thông tin điện tử công bố bản án, quyết định của Tòa án, truy cập tại <https://congbobanan.toaan.gov.vn/2ta1036908t1cvn/chi-tiet-ban-an>, truy cập ngày 21/6/2023.

<sup>21</sup> Phải đăng ký với cơ quan đăng ký đất đai để ghi vào sổ địa chính (theo điểm 1 khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024).

<sup>22</sup> “Bản án số 37/2022/DS-PT ngày 15/4/2022 của TAND tỉnh LD về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”, tldđ.

hành lang an toàn bảo vệ nguồn nước được định giá theo giá đất nhà nước quy định, và phần quyền sử dụng đất không nằm trong hành lang an toàn bảo vệ nguồn nước được định giá theo giá thị trường. Phương án đền bù theo giá đất như trên cũng được áp dụng tương tự trong Bản án số 164/2022/DS-PT ngày 19/8/2022 của TAND tỉnh VL<sup>23</sup>, ngoài ra, Tòa còn xác định thêm một khoản đền bù cho các công trình xây dựng bị tháo dỡ để tạo lối đi.

Giải pháp cho vấn đề này là bổ sung quy định về căn cứ xác định mức đền bù. Từ thực tiễn xét xử, nhóm tác giả cho rằng, mức đền bù có thể căn cứ vào thỏa thuận của các bên. Trong trường hợp các bên không thỏa thuận được, mức đền bù có thể căn cứ vào giá trị BĐS và tài sản gắn liền trên BĐS. Khi tiến hành định giá, có thể so sánh giá thị trường và giá nhà nước, từ đó đưa ra mức đền bù hợp lý. Ngoài ra, nếu có nhiều người sử dụng lối đi, phần đền bù mà mỗi người phải chịu sẽ do họ thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được, thì căn cứ vào nhu cầu sử dụng lối đi và mức độ tác động đến BĐS bị sử dụng làm lối đi để tính toán mức độ đền bù mà mỗi người phải chịu.

#### ***4.2. Về đền bù cho lối đi qua khi bất động sản được chuyển dịch***

Điều 247 BLDS quy định quyền đối với bất động sản liền kề được chuyển giao khi bất động sản được chuyển giao, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác. Tuy nhiên có 02 trường hợp luật chưa quy định:

*Thứ nhất*, BĐS bị vây bọc được chuyển nhượng cho người khác và người nhận chuyển nhượng có nhu cầu mở rộng lối đi. Vậy người này có quyền thỏa thuận lại lối đi và số tiền đền bù tương ứng với lối đi mới hay không?

*Thứ hai*, nếu BĐS mở lối đi được chuyển nhượng cho người khác, vậy chủ sở hữu mới của BĐS mở lối đi có quyền yêu cầu chủ sở hữu BĐS bị vây bọc thỏa thuận lại mức đền bù lại hay không?

Điểm chung của hai vấn đề là khi có sự thay đổi chủ sở hữu BĐS hưởng quyền hoặc thay đổi chủ sở hữu BĐS chịu sự hưởng quyền thì các bên có quyền thỏa thuận lại lối đi và mức đền bù hay không? Thực tiễn xét xử trong Bản án số 137/2020/DS-PT ngày 11/8/2020 của TAND cấp cao tại HN về “Tranh chấp quyền sử dụng ngõ đi qua BĐS liền kề”<sup>24</sup> có ghi nhận việc chủ sở hữu mới của BĐS bị vây

---

<sup>23</sup> “Bản án số 164/2022/DS-PT ngày 19/8/2022 của TAND tỉnh VL giải quyết tranh chấp quyền về lối đi qua”, t.đd.

<sup>24</sup> “Bản án số 137/2020/DS-PT ngày 11/8/2020 của TAND cấp cao tại HN về tranh chấp quyền sử dụng ngõ đi qua bất động sản liền kề”, t.đd.

bọc tiếp tục sử dụng lối đi cũ nhưng phải đền bù cho chủ sở hữu BĐS mở lối đi. Điều này cho thấy chủ sở hữu mới của BĐS bị vây bọc không đương nhiên được miễn nghĩa vụ đền bù khi sử dụng lối đi đã thiết lập trước đó<sup>25</sup>.

Nhóm tác giả cho rằng, trong trường hợp trên, các bên có thể thỏa thuận lại lối đi và xem xét lại việc đền bù, miễn là hợp lý, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Có hai phương án được đề xuất như sau: *Một là*, nếu việc đền bù chưa được thực hiện thì khi xảy ra việc thay đổi chủ sở hữu có thể được xem xét lại việc đền bù; *Hai là*, nếu việc đền bù đã thực hiện rồi thì các bên chỉ được xem xét việc đền bù khi có yếu tố mới phát sinh, như: người có BĐS bị vây bọc có thay đổi về nhu cầu sử dụng, BĐS mở lối đi thay đổi hiện trạng (diện tích, tứ cận...), khi có sự thay đổi giá trị BĐS theo cơ chế thị trường.

Về mặt pháp lý, phần diện tích BĐS được dùng làm lối đi vẫn thuộc sở hữu của bên có nghĩa vụ (chủ sở hữu BĐS vây bọc), do đó, người này vẫn có quyền khai thác tài sản để thu lợi ích. Liên quan đến việc đền bù, chúng tôi cho rằng quyền được đền bù của chủ sở hữu có thể xem xét nhiều lần khi có sự thay đổi chủ sở hữu BĐS hưởng quyền. Thậm chí, khi không thay đổi chủ sở hữu, việc đền bù cũng có thể xem xét lại nếu như có yếu tố thay đổi như: nhu cầu sử dụng lối đi hoặc hiện trạng BĐS có lối đi thay đổi. Tuy nhiên, từ lần đền bù thứ hai trở đi phải xem xét nhiều khía cạnh. Thông thường, BĐS có xu hướng tăng giá. Do đó, chủ sở hữu BĐS chịu hưởng quyền có quyền yêu cầu đền bù thêm phần chênh lệch giá trị. Tóm lại, cần bổ sung quyền của chủ sở hữu BĐS vây bọc, cho phép họ được yêu cầu đền bù thêm khi có các thay đổi như về giá BĐS (tăng), nhu cầu lối đi, hiện trạng BĐS có lối đi...

#### ***4.3. Về các nội dung bắt buộc thỏa thuận khi thiết lập lối đi***

Điều 254 BLDS chưa quy định các nội dung bắt buộc thỏa thuận khi thiết lập quan hệ quyền về lối đi qua. Chính vì vậy, có nhiều tranh chấp xảy ra khi áp dụng quyền<sup>26</sup>. Các vấn đề thường bị tranh chấp trong các bản án bao gồm: Vị trí,

---

<sup>25</sup> Bản án này chưa đề cập đến trường hợp nhiều BĐS bị vây bọc, tuy nhiên, theo quan điểm của nhóm tác giả, trong trường hợp nhiều BĐS liên kế bị vây bọc mà một trong số đó đã thỏa thuận được lối đi qua thì khi xem xét lối đi qua dành cho các BĐS bị vây bọc còn lại, lối đi qua đã được xác lập phải được cân nhắc đến trong việc lựa chọn.

<sup>26</sup> Khi nhóm tác giả tra cứu các bản án giải quyết tranh chấp quyền về lối đi qua được công bố, tổng cộng có 894 bản án, quyết định, truy cập tại <https://congbobanan.toaan.gov.vn/0t15at1cvn1/Tra-cu-ban-an>, truy cập ngày 13/03/2024.

chiều rộng lối đi; Mức đền bù; Quyền được gia cố, cải thiện lối đi của chủ sở hữu BĐS bị vây bọc.

Thực tiễn xét xử cho thấy đây là các nội dung mà các bên có liên quan thường xuyên có các quan điểm khác nhau, như trong Bản án 47/2021/DS-ST ngày 22/04/2021 của TAND huyện CL, tỉnh BT<sup>27</sup>, bị đơn có trích diện tích đất cho nguyên đơn làm lối đi nhưng không cho phép nguyên đơn đổ bê tông, từ đó làm phát sinh tranh chấp. Trong phán quyết của mình, Tòa án cho rằng nếu phải mở lối đi thì người được sử dụng lối đi cũng có quyền bồi đắp, tu sửa, bảo quản lối đi, do đó, yêu cầu của bên bị đơn là không phù hợp với quy định nên không chấp nhận.

Do đó, việc thỏa thuận cụ thể về các nội dung nêu trên sẽ là cơ sở cho các bên có liên quan trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình, hạn chế tranh chấp và tạo thuận lợi cho quá trình giải quyết tranh chấp phát sinh. Bên cạnh đó, tùy theo hoàn cảnh thực tế, cần xem xét cho các bên được quyền thỏa thuận lại hoặc yêu cầu xác định lại số tiền đền bù trong một số trường hợp đặc biệt.

Tóm lại, để hạn chế tranh chấp, nhóm tác giả đề xuất giải pháp khi thỏa thuận xác lập quyền về lối đi qua, phải có các nội dung như: phạm vi hưởng quyền (diện tích, vị trí, quyền cải tạo lối đi, thời hạn hưởng quyền...); số tiền đền bù, phương thức đền bù và quyền được nhận đền bù khi BĐS tăng giá trị; các vấn đề khác (khôi phục tình trạng ban đầu khi không còn sử dụng, thay đổi diện tích sử dụng...). Khi thỏa thuận được các vấn đề này thì quan hệ quyền về lối đi qua mới được pháp luật thừa nhận.

## 5. Kết luận

Quyền về lối đi qua là một trong các quyền được sử dụng hạn chế BĐS của người khác để làm lối đi phục vụ việc khai thác BĐS bị vây bọc nhưng phải bảo đảm sự hợp lý, cân bằng lợi ích của các bên có liên quan. Tuy nhiên, pháp luật cũng còn một số điểm chưa rõ trong việc xác định số tiền đền bù và các vấn đề liên quan đến quyền đi qua khi có sự chuyển dịch BĐS. Bên cạnh đó, luật cũng thiếu quy định về các nội dung bắt buộc thỏa thuận khi xác lập quan hệ quyền về lối đi qua. Chính vì vậy, việc bổ sung các quy định nhằm làm rõ căn cứ xác định mức đền bù và nội dung thỏa thuận về phương án đền bù là hết sức cần thiết. Các bổ sung này sẽ làm giảm nguy cơ tranh chấp và nếu có tranh chấp phát sinh, việc giải quyết của Tòa án

---

<sup>27</sup> “Bản án 47/2021/DS-ST ngày 22/4/2021 của TAND huyện CL, tỉnh BT về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”, tldđ.

cũng được thuận lợi và nhanh chóng khi có căn cứ rõ ràng hơn trong các quy định của pháp luật.

### DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ luật Dân sự năm 2015.
2. Luật Đất đai năm 2024.
3. “*Bản án số 137/2020/DS-PT ngày 11/8/2020 của TAND cấp cao tại HN về tranh chấp quyền sử dụng ngõ đi qua bất động sản liền kề*”, Trang thông tin điện tử công bố bản án, quyết định của Tòa án, truy cập tại <https://congbobanan.toaan.gov.vn/3ta540247t1cvn/>, truy cập ngày 02/5/2023.
4. “*Bản án 47/2021/DS-ST ngày 22/4/2021 của TAND huyện CL, tỉnh BT về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề*”, Thư viện bản án – Trang thông tin pháp luật dân sự, truy cập tại <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-472021dsst-ngay-22042021-ve-yeu-cau-mo-loi-di-qua-bat-dong-san-lien-ke-194213>, truy cập ngày 03/5/2023.
5. “*Bản án số 44/2022/DS-PT ngày 04/3/2022 của TAND TP. CT về tranh chấp yêu cầu mở lối đi*”, Trang thông tin điện tử công bố bản án, quyết định của Tòa án, truy cập tại <https://congbobanan.toaan.gov.vn/2ta940068t1cvn/chi-tiet-ban-an>, truy cập ngày 21/6/2023.
6. “*Bản án số 08/2022/DS-ST ngày 09/3/2022 của TAND huyện CT, tỉnh ĐT giải quyết tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề*”, Thư viện bản án – Trang thông tin pháp luật dân sự, truy cập tại <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-tranh-chap-loi-di-qua-bat-dong-san-lien-ke-so-082022dsst-232640>, truy cập ngày 22/6/2023.
7. “*Bản án số 37/2022/DS-PT ngày 15/4/2022 của TAND tỉnh LD về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề*”, Thư viện bản án – Trang thông tin pháp luật dân sự, truy cập tại <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-yeu-cau-mo-loi-di-qua-bat-dong-san-lien-ke-so-372022dspt-264376>, truy cập ngày 02/5/2023.
8. “*Bản án số 57/2022/DS-PT ngày 23/5/2022 của TAND tỉnh HG giải quyết tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề*”, Trang thông tin điện tử công bố bản án, quyết định của Tòa án, truy cập tại <https://congbobanan.toaan.gov.vn/2ta936510t1cvn/chi-tiet-ban-an>, truy cập ngày 06/5/2023.

9. “*Bản án số 164/2022/DS-PT ngày 19/8/2022 của TAND tỉnh VL giải quyết tranh chấp quyền về lối đi qua*”, Trang thông tin điện tử công bố bản án, quyết định của Tòa án, truy cập tại <https://congbobanan.toaan.gov.vn/2ta1036908t1cvn/chi-tiet-ban-an>, truy cập ngày 21/6/2023.

10. “*Bản án số 60/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 của TAND huyện MCB, tỉnh BT về “Quyền về lối đi qua”*”, Trang thông tin điện tử công bố bản án, quyết định của Tòa án, truy cập tại <https://congbobanan.toaan.gov.vn/2ta1066456t1cvn/chi-tiet-ban-an>, truy cập ngày 07/5/2023.

11. Hoàng Văn Khải, Trần Văn Thắng (2019), “*Giải quyết hài hòa quan hệ giữa lợi ích cá nhân và lợi ích xã hội trong điều kiện kinh tế thị trường ở Việt Nam hiện nay*”, Tạp chí Lý luận chính trị, Số 12.

12. Lý Văn Toán, Lâm Thị Minh Hiếu (2019), “*Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015*”, Tạp chí Tòa án nhân dân bản điện tử, truy cập tại <https://tapchitoaan.vn/quyen-ve-loi-di-qua-bat-dong-san-lien-ke-theo-quy-dinh-cua-bo-luat-dan-su-2015>, truy cập ngày 10/7/2023.

13. Nguyễn Tấn Hoàng Hải (2017), “*Quyền về lối đi qua theo Bộ luật Dân sự và ảnh hưởng của nó đến các chế định, ngành luật khác có liên quan*”, Kỷ yếu Hội thảo khoa học “Quy định về tài sản trong Bộ luật Dân sự 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.

14. Nguyễn Thị Hường (2015), “*Quyền đối với bất động sản liền kề trong BLDS 2015*”, Tạp chí Tòa án nhân dân bản điện tử, truy cập tại <https://tapchitoaan.vn/quyen-doi-voi-bat-dong-san-lien-ke-trong-blds-2015>, truy cập ngày 25/9/2023.