

BÀN VỀ HỆ QUẢ PHÁP LÝ CỦA VIỆC THỰC HIỆN QUYỀN MỞ LỐI ĐI

● NGUYỄN NGỌC KIẾN - NGUYỄN HỮU LÂM

TÓM TẮT:

Trong các quan hệ về đất đai ở cộng đồng dân cư, xảy ra nhiều trường hợp bất động sản bị vây bọc không có lối đi ra đường công cộng. Khi tòa án giải quyết tranh chấp về lối đi, nhiều trường hợp khá căng thẳng, phức tạp. Tuy nhiên, pháp luật dân sự và tố tụng dân sự nước ta còn bất cập, chưa có quy phạm giải quyết thỏa đáng về tranh chấp lối đi. Thực tiễn xét xử cho thấy có sự tùy nghi trong các bản án của tòa án về vấn đề đã đề cập. Bài báo tập trung bàn về hệ quả pháp lý của việc thực hiện quyền mở lối đi.

Từ khóa: Pháp luật, quyền mở lối đi, luật dân sự, tranh chấp, giải quyết.

1. Đặt vấn đề

Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề chỉ phát sinh khi bất động sản bị vây bọc mà không có lối đi ra đường công cộng. Trong trường hợp chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề mà không có lối đi ra đường công cộng, để thỏa mãn nhu cầu cần thiết về lối đi và khai thác sử dụng bình thường bất động sản thuộc quyền sử dụng của mình thì chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc có quyền yêu cầu một trong các chủ sở hữu, người sử dụng bất động sản liền kề dành cho mình một lối đi ra đường công cộng. Chủ sở hữu bất động sản liền kề bị yêu cầu về lối đi có nghĩa vụ phải dành một lối đi (đáp ứng yêu cầu đó) mà không được cản trở.

Điều 275 của Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2005 quy định về quyền về lối đi qua bất động sản liền kề: “Chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có lối đi ra, có quyền yêu cầu một trong những chủ sở hữu bất động sản liền kề dành cho mình một lối đi ra đến đường công cộng; người được yêu cầu có nghĩa vụ đáp ứng yêu cầu đó”.

Theo quy định tại khoản 1, Điều 254 BLDS năm 2015: “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 giành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ”.

2. Buộc phải cho mở lối đi

Trong thực tiễn xét xử, thông thường các Tòa án đều buộc chủ sở hữu bất động sản vây bọc giành cho người bị vây bọc một lối đi hợp lý trên phần đất của họ. Đơn cử như vụ việc: Trong Quyết định giám đốc thẩm số 413/2014/DS-GĐT ngày 15/10/2014 của Tòa Dân sự - Tòa án Nhân dân tối cao (viết tắt là TANDTC): Ông Ngh., ông T. và ông Đ. có đất nằm phía trong đất của ông B. và họ sử dụng một lối đi ra đường rộng 4m dài hết đất ông B. có diện tích 1.630m². Tháng 5/2005, ông B. rào toàn bộ khu đất này thì các ông Ngh., T., Đ. ngăn cản. Do đó, ông B. khởi kiện yêu cầu các bị đơn (Ông Ngh., ông T., ông Đ.) trả lại diện tích thực tế lối đi tranh chấp, vì cho rằng đây là đất mà ông đã được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của ông B. (nguyên đơn), nhưng TANDTC cho rằng: Trường hợp xác định lối đi tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ ông B. thì phải giải quyết cho các bị đơn và các hộ dân phía trong có đường đi vào đất của mình. Hiện nay, các bị đơn không còn đường đi nào khác ngoài lối đi tranh chấp mà tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc các bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn lối đi tranh chấp, mà không giải quyết lối đi cho các bị đơn là không đúng. Tòa án buộc phải dành lối đi cho những người ở phía trong mà không có lối đi ra.

3. Không được cản trở quyền sử dụng lối đi

Trong quá trình giải quyết các vụ án dân sự về tranh chấp quyền sử dụng đất mà diện tích đất đó đang được các hộ bị vây bọc sử dụng làm lối đi thì phải xem xét luôn lối đi mặc dù những hộ bị vây bọc không có yêu cầu. Bởi lẽ khi nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả lại đất, mà đất đó các hộ dân họ đang sử dụng làm lối đi khi họ không còn lối đi nào khác mà Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là chưa hợp lý. Thông thường các Tòa sơ thẩm cho rằng không có yêu cầu mở lối đi nên không muốn giải quyết vì giải quyết sẽ vượt quá yêu cầu khởi kiện. Có tòa án lúng túng trong giải quyết trường hợp như đã đề cập trên.

Giải quyết vấn đề nêu trên, tại Quyết định giám đốc thẩm số 413/2014/DS-GĐT ngày 15/10/2014 của Tòa Dân sự - TANDTC với nội dung tranh chấp nêu trên cho rằng: Ông B. đã có hành vi rào toàn bộ khu đất tức là ngăn cản không cho các hộ liên kề (bị vây bọc) có một lối đi ra đường. Ông B. đã vi phạm Điều 275 của BLDS. Quyết định giám đốc thẩm nhận định việc Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã làm cho các hộ dân phía trong không có lối đi ra nên tuyên hủy hai bản án trên. Quyết định Giám đốc thẩm số 413/2014/DS-GĐT đã thể hiện quan điểm rằng: Cần phải giải quyết lối đi cho các chủ bất động sản bị vây bọc phía trong mà họ không có con đường nào khác để đi ra lối đi công cộng.

Vì vậy, chúng tôi cho rằng, nhận định của TANDTC như trên là hợp lý, vừa giải quyết được triệt để các tranh chấp trong vụ án, vừa đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

4. Buộc thanh toán giá trị, bồi thường hoa lợi, chi phí thảo dỡ công trình

Theo quy định của BLDS thì người được mở lối đi phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản liên kề. Việc đền bù tùy thuộc vào từng địa phương, có nơi việc đền bù áp dụng theo giá thị trường của Hội đồng định giá, có nơi áp dụng theo tập quán... trên cơ sở quy định tại Điều 275 của BLDS năm 2005, hiện nay được quy định tại khoản 1, Điều 254 BLDS năm 2015.

Điều 275 của BLDS năm 2005 quy định: “Người được dành lối đi phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản liên kề, nếu không có thỏa thuận khác”; khoản 1, Điều 254 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”.

Về phương thức thanh toán giá trị của đất cho người được đền bù, thực tiễn xét xử cho thấy các Tòa án thường buộc thanh toán giá trị của đất dựa trên một trong các cơ sở sau:

- + Giá do các bên thỏa thuận;
- + Kết quả định giá của hợp đồng định giá (nếu không thỏa thuận được);
- + Giá theo tập quán địa phương.

Ví dụ như tại Quyết định giám đốc thẩm số 152/2014/DS-GĐT ngày 18/4/2014 của Tòa Dân sự - TANDTC nhận định: Do gia đình ông N. di dời trên đất từ năm 1998 cho đến nay, không có lối đi nào khác ra đường công cộng và có nhu cầu sử dụng làm lối đi nên cần dành cho gia đình ông N. phần đất này để mở lối đi theo quy định tại Điều 275 Bộ luật Dân sự; và buộc ông N. phải trả giá trị tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất làm lối đi cho gia đình ông L. mới phù hợp.

5. Khi di dời thì phải thanh toán tiền sử dụng lối đi

Việc thanh toán tiền sử dụng lối đi trong trường hợp di dời đã được áp dụng theo tập quán địa phương - tính tiền theo chiều ngang của đất:

Ví dụ thông qua vụ tranh chấp như sau: Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 38/2011/DSPT ngày 24/3/2011 của TAND tỉnh Bình Phước thể hiện: Giữa Ông Gi., bà Ch., Ông H. là những người có đất phía trong bị vây bọc trước đó có con đường để đi ra đường công cộng 3m; sau đó, ông Q., bà N. tiến hành trồng 01 hàng cao su nên con đường

chỉ còn 02m, tiếp đó, ông Q., bà N., dời hàng rào ra sát đất làm mất lối đi của các hộ bên trong. Đến ngày 08/4/2009, vợ chồng ông Q., bà N. rào kín lại không cho các hộ phía sau đi lại trên con đường này nữa. Các nguyên đơn yêu cầu ông Q., bà N. tự thỏa thuận với bà L. để các nguyên đơn được đi lại trên con đường 3m này. Bởi vì ngoài con đường này để đi ra đường công cộng thì không còn con đường nào khác và nếu con đường rộng 2m thì xe máy cây không thể đi lại được.

Cấp xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận con đường có diện tích 438m², chiều ngang 3m là con đường đi của hộ ông Gi., bà Trần Thị Cẩm H.. Buộc bà L. có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Q., bà N. số tiền 28.890.000 đồng.

Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm đã tính lại giá trị đền bù cho bị đơn không theo giá trị định giá của Hội đồng định giá mà tính theo tập quán tại địa phương: "Do thực tế tại địa phương, việc chuyển nhượng được tính theo mét ngang của thửa đất nên áp dụng cách tính theo Hội đồng định giá là phù hợp". Ở đây Tòa án đã áp dụng tập quán địa phương để quyết định giá trị phải bồi thường.

Từ những nhận định trên, TAND tỉnh Bình Phước đã tuyên sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc bà L. có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Q., bà N., số tiền 49.710.000 đồng tiền trị giá diện tích đất làm đường đi chung.

Ngoài ra, BLDS còn đặt trách nhiệm bồi thường trong một số trường hợp cụ thể như bồi hoàn hoa lợi cho chủ đất bị mở lối đi, bồi thường cây cối cho chủ đất bị mở lối đi và bồi hoàn giá trị đất. Chúng ta có thể tham khảo hai ví dụ thực tế như sau:

Ví dụ thứ nhất: Bản án dân sự phúc thẩm số 401/2007/DS-PT ngày 28/9/2007 của TAND tỉnh Bến Tre nhận định: "Bản án sơ thẩm đã buộc bà O. phải mở lối đi cho hộ ông Th. và ông Th. phải hoàn lại giá trị đất và hoa màu trên đất là phù hợp". Cụ thể: vào năm 1981, ông Th. có mua của bà O. một phần đất có diện tích 3.400m², phần đất này nằm phía trong phần đất còn lại của bà O.. Sau khi được chuyển nhượng phần đất này, gia đình bà T. - ông Th. đi ra lộ công cộng phải qua đất của bà O.. Năm 2002, bà O. không cho hộ ông Th. sử dụng lối đi này, mà mở lối đi khác cũng trên đất của bà O., tháng 2/2006 bà O. rào lại. Kể từ khi rào lại lối đi, gia đình ông Th. phải đi nhờ qua đất của hai người

khác. Hiện tại, đất của ông Th., bà T. bị bao bọc bởi nhiều phần đất khác, trong đó có đất của bà O. để đi ra đường công cộng. Ông Th., bà T. sử dụng lối đi trên đất của bà O. từ rất lâu và đã được bà O. đồng ý. Hiện tại, ông Th. chỉ xin tạm hai chủ khác để làm lối đi, còn việc ông Th. nếu sử dụng lối đi cũ trên đất bà O. thì cũng không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của bà O..

Ví dụ thứ hai: Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 140/2013/DS-PT ngày 21/6/2013 của TAND tỉnh Bình Dương thể hiện: Bà Ng. là chủ sử dụng thửa đất phía trong đất ông Gi., nguồn gốc đất mà bà Ng. đang sử dụng là do nhận chuyển nhượng lại của bà Đ. (em ruột ông Gi.). Trước đây bà Đ. muốn đi vào đất phải đi qua đất ông Gi. bằng một lối đi có chiều ngang 3m, dài khoảng 5m nhưng sau khi bà Ng. nhận chuyển nhượng lại của bà Đ. thì ông Gi. không cho bà Ng. sử dụng nữa mà cày lên trồng cao su. Do vậy, bà Ng. không còn lối đi nào khác để vào khu đất. Bà Ng. khởi kiện yêu cầu ông Gi. phải mở cho bà một lối đi hợp lý là 16,5m² để vào khu đất và bà sẽ đền bù cho ông Gi. giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền.

Tòa án tiến hành xác minh, thẩm định, kết quả là bà Ng. không còn lối đi nào khác ngoài lối đi qua đất ông Gi. để ra đường giao thông nông thôn. Xét thấy phần đất bà Ng. và ông K. sử dụng hiện nay nằm phía trong phần đất ông Gi., bà Ng. và ông K. không còn lối đi nào khác ngoài lối đi qua đất ông Gi. để ra đường giao thông nông thôn nên việc bà Ng. khởi kiện yêu cầu ông Gi. phải mở đường cho bà lối đi qua bất động sản liền kề là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 275 BLDS. Do đó, "tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ng., buộc ông Gi. phải mở lối đi cho bà Ng. và bà Ng. bồi thường giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông Gi. theo giá Hội đồng định giá đã định".

6. Vấn đề đặt ra

Một là, nếu là lối đi chung, lối đi riêng thì có đền bù giá trị hay không?

Trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, 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 254 mà không có đền bù (khoản 3 Điều 254 BLDS năm 2015).

Thông qua các vụ việc cụ thể sau đây, chúng

ta sẽ rõ hơn: Tại Quyết định giám đốc thẩm số 120/2011/DS-GĐT ngày 16/02/2011 của Tòa Dân sự - TANDTC nhận định:

Nguyên đơn là bà L. cho rằng trước đây từ nhà mình ra lộ công cộng có một lối đi chung có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị Th., bà và nhiều gia đình trong xóm đều sử dụng lối đi này. Từ khi bà Nguyễn Thị Kim X. đến mua đất cất nhà đã không cho gia đình bà L. sử dụng lối đi này nữa. Hiện nay, gia đình bà không còn lối đi nào khác. Lối đi là 51,2m², nay yêu cầu bà X. trả lại lối đi với diện tích nêu trên và bà không đồng ý thanh toán giá trị.

Cấp xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà X. phải trả lại lối đi có diện tích 51,4m² theo trích đo bản đồ địa chính. Tuy nhiên, cấp phúc thẩm sửa toàn bộ quyết định của bản án dân sự sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại Quyết định số 854/2010/KN-DS ngày 08/11/2010, Chánh án TANDTC kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm đề cập trên. Đề nghị hủy 02 bản án trên với nhận định: “Trường hợp có đủ căn cứ xác định đất tranh chấp là lối đi chung thì cần buộc bà X. trả lại hiện trạng, còn nếu là đất thuộc quyền sử dụng của bà X. thì phải xác định xem hộ bà L. còn lối đi nào khác hay không, nếu gia đình bà L. không còn lối đi khác thì phải xác định gia đình bà L. được sử dụng lối đi nhưng phải thanh toán giá trị quyền sử dụng lối đi cho bà X. thì mới đảm bảo quyền lợi cho các đương sự”.

Tòa án cấp phúc thẩm phủ nhận giá trị của biên bản ngày 16/10/2004 nhưng lại căn cứ vào lời khai của bà X. và trích lục bản đồ địa chính để bác yêu cầu của bà L. là chưa có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đất của bà X., bà L. được sử dụng nhưng không buộc bà L. thanh toán giá trị đất là không đúng.

Như vậy, từ những dẫn chứng nêu trên, chúng ta có thể thấy rằng người được mở lối đi phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản liền kề. Việc đền bù tùy thuộc vào từng địa phương, có nơi việc đền bù áp dụng theo giá thị trường của Hội đồng định giá, có nơi áp dụng theo tập quán... trên cơ sở quy định. Bồi thường về giá trị quyền sử dụng đất; về tài sản trên đất,... trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, 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 254 BLDS mà không có đền bù (khoản 3 Điều 254 BLDS năm 2015).

Hai là, khi mở lối đi thì theo hình thức chuyển nhượng hay không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên được mở lối đi?

Về vấn đề này, BLDS vẫn chưa quy định cụ thể về việc khi mở lối đi cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng bất động sản liền kề.

Về mặt lý luận có thể hiểu rằng: Quyền về lối đi qua bất động sản liền kề phát sinh trong các điều kiện nhất định. Do đó, khi các điều kiện này không còn tồn tại thì cũng chấm dứt quyền này. Ví dụ như: Đất của ông A bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề và không có lối đi ra đường công cộng. Trong đó, lối đi qua đất của ông B để ra đường là thuận lợi và hợp lý nhất. Như vậy, ông B phải mở lối đi cho ông A. Tuy nhiên, sau quá trình hưởng dụng, Nhà nước mở một đường lộ đi qua đất của ông A, nay ông A không còn nhu cầu đi qua đất của ông B nữa nên quyền về lối đi qua bất động sản liền kề cũng chấm dứt.

Thực tiễn xét xử cho thấy, nhiều Tòa án công nhận quyền sử dụng đất làm lối đi cho người được hưởng dụng. Một số Tòa án tuyên có sự không thống nhất, đó là:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà R về việc tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 246 m² đối với ông V. Ông V được quyền sử dụng diện tích đất 246 m²; nhưng trường hợp khác bản án dân sự phúc thẩm lại nhận định: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ng., buộc ông Gi. phải mở lối đi cho bà Ng.,... là đúng quy định pháp luật.

Cu thể bản thêm: Bản án dân sự phúc thẩm số 105/2010/DS-PT ngày 14/6/2010 của TAND tỉnh Tây Ninh (thu hồi đất, trả tiền): Theo TAND huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh và bản án phúc thẩm đều chuyển phần đất đường đi sang cho người hưởng dụng: “Chấp nhận đơn yêu cầu mở lối đi của ông Giao Văn L. và bà Nguyễn Thị Đ. đối với ông Giao Văn T., bà Huỳnh Thị Ph.. Buộc vợ chồng ông Giao Văn T. phải mở lối đi cho ông L., bà Đ. diện tích 54,30m². Buộc ông Giao Văn L., bà Nguyễn Thị Đ. có trách nhiệm trả cho ông Giao Văn T., bà Huỳnh Thị Ph. giá trị quyền sử dụng đất. Kiến nghị UBND huyện Gò Dầu điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Giao

Văn T. và bà Huỳnh Thị Ph. đứng tên xuống còn 3.687m², 70 m² như theo quyết định để cấp cho ông L., bà Đ. ”.

- Không chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vẫn công nhận quyền sử dụng đất của chủ BDS chịu địa dịch: Quyết định Giám đốc thẩm số 152/2014/DS-GĐT ngày 18/4/2014 của Tòa Dân sự - TANDTC nhận định: Khi xét xử lại, nếu không có chứng cứ nào khác chứng minh có việc trao đổi đất thì cần công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông L. Tuy nhiên, do gia đình ông N đi nhờ trên đất từ năm 1998 cho đến nay, không có lối đi nào khác ra đường công cộng và có nhu cầu sử dụng làm lối đi nên cần dành cho gia đình ông N phần đất này để mở lối đi theo quy định tại Điều 275 Bộ luật Dân sự.

- Chỉ đền bù mà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2005/DS-PT ngày 20/4/2005 của TAND tỉnh Trà Vinh: Buộc anh Kh. và chị L. phải đền bù cho anh B., chị C. phần diện tích đất mà anh B. và chị C. dành làm lối đi.

7. Một số ý kiến và đề xuất

Mặc dù chưa có quy định cụ thể, nhưng chúng ta có thể hiểu: Quyền về lối đi qua bất động sản liên kế phát sinh trong các điều kiện nhất định như chúng ta đã nghiên cứu ở phần trên. Khi các điều kiện này không còn tồn tại thì cũng chấm dứt quyền này. Do đó, khi mở lối đi cho bất động sản bị vây bọc thì không chuyển quyền sử dụng đất,

vẫn công nhận quyền sử dụng đất của chủ bất động sản chịu địa dịch và phải đền bù giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất dùng để mở lối đi.

Qua các bản án vừa phân tích trên cho ta thấy giữa các tòa án chưa nhất quán với nhau về quan điểm đường lối giải quyết loại tranh chấp này. Có tòa án thì công nhận diện tích mở lối đi cho người được hưởng dụng; có tòa thì vừa mở lối đi, buộc bồi hoàn giá trị đất và chuyển quyền sử dụng đất lối đi cho người được hưởng dụng; có tòa thì chỉ buộc mở lối đi, không chuyển quyền sử dụng đất cho người được mở lối đi.

Chính vì vậy, chúng tôi đề xuất TANDTC kịp thời hướng dẫn thống nhất khi giải quyết các loại tranh chấp có liên quan đến lối đi: buộc mở lối đi, không chuyển quyền sử dụng đất cho người được mở lối đi là phù hợp nhất. Vì quyền mở lối đi phát sinh khi có những điều kiện nhất định, khi những điều kiện đó mất đi thì quyền mở lối đi cũng chấm dứt. Việc mở lối đi cho chủ sở hữu, chủ sử dụng bất động sản liên kế không làm mất đi quyền của chủ đất và họ được lấy lại đất khi địa dịch bị chấm dứt, được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đồng thời, khi chuyển nhượng thì quyền về lối đi cũng được chuyển cho chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc mới: Lối đi do chủ cũ và những người được mở lối đi khi chủ cũ chuyển nhượng thì lối đi vẫn còn. Ngoài ra, lối đi xác lập do thỏa thuận thì không làm chấm dứt quyền sử dụng đất ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Quyết định giám đốc thẩm số 413/2014/DS-GĐT ngày 15/10/2014 của Tòa Dân sự - TANDTC.
2. Quyết định giám đốc thẩm số 152/2014/DS-GĐT ngày 18/4/2014 của Tòa Dân sự - TANDTC.
3. Bản án dân sự phúc thẩm số 38/2011/DSPT ngày 24/3/2011 của TAND tỉnh Bình Phước.
4. Bản án dân sự phúc thẩm số 401/2007/DS-PT ngày 28/9/2007 của TAND tỉnh Bến Tre.
5. Bản án dân sự phúc thẩm số 140/2013/DS-PT ngày 21/6/2013 của TAND tỉnh Bình Dương.
6. Quyết định giám đốc thẩm số 120/2011/DS-GĐT ngày 16/02/2011 của Tòa Dân sự - TANDTC.
7. Quyết định số 854/2010/KN-DS ngày 08/11/2010, Chánh án TANDTC về việc kháng nghị bản án phúc thẩm.
8. Bản án dân sự phúc thẩm số 105/2010/DS-PT ngày 14/6/2010 của TAND tỉnh Tây Ninh.
9. Bản án dân sự phúc thẩm số 59/2005/DS-PT ngày 20/4/2005 của TAND tỉnh Trà Vinh.

Ngày nhận bài: 9/7/2018

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 19/7/2018

Ngày chấp nhận đăng bài: 29/7/2018

Thông tin tác giả:

1. TS. NGUYỄN NGỌC KIẾN

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

2. NGUYỄN HỮU LÂM

Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, Bình Dương

**DISCUSSING THE LEGAL CONSEQUENCES
OF IMPLEMENTING OPENING ACCESS RIGHT
FOR BLOCKED PROPERTIES**

● Ph.D. **NGUYEN NGOC KIEN**

University of Law, Hue University

● **NGUYEN HUU LAM**

Phu Giao district Peoples Court, Binh Duong province

ABSTRACT:

In land-related relations in communities, there are many properties that do not have access to public roads due to surrounded properties. When people's courts settle disputes about pathways between properties, there are many complex and tense cases. However, Vietnam's civil law and civil procedure have not had satisfied and efficient resolution to settle these disputes. Based on practical settlements, there is discretion in the court's judgment on this issue. The paper focuses on the legal consequences of implementing opening access right for blocked properties.

Keywords: Law, opening access right, civil law, dispute, settlement.