Lối đi chung là phần diện tích đất được cắt ra để các chủ sử dụng đất sử dụng làm lối đi ra đường giao thông công cộng. Lối đi chung này thường được gọi là “ngõ đi chung” và nó được thường được hình thành trong quá trình người sử dụng đất chia tách thửa đất do phân chia tài sản hoặc chuyển nhượng một phần hoặc do thỏa thuận của các bên về việc mở lối đi chung và cũng có thể là do quyết định của Tòa án nhân dân hoặc Cơ quan có thẩm quyền. Vậy pháp luật quy định như thế nào về mở lối đi như thế nào? Sau đây, chúng tôi xin trình bày một số quy định cơ bản của pháp luật về lối đi chung.

**1. Mẫu đơn yêu cầu mở lối đi là gì?**

Mẫu đơn yêu cầu mở lối đi là mẫu đơn yêu cầu mở lối đi nêu rõ thông tin người làm đơn kèm theo nội dung yêu cầu mở lối đi

**2. Mẫu đơn yêu cầu mở lối đi để làm gì?**

Mẫu đơn yêu cầu mở lối đi là mẫu đơn được lập ra để yêu cầu về việc mở lối đi. Mẫu đơn nêu rõ thông tin của người làm đơn, nội dung yêu cầu...

**3. Đơn yêu cầu mở lối đi?**

Nội dung cơ bản của mẫu đơn yêu cầu mở lối đi gồm:

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
—–o0o—–**

*………, ngày…. tháng…. năm…..*

**ĐƠN YÊU CẦU MỞ LỐI ĐI***(V/v: Yêu cầu mở lối đi trong khu vực………..)*

*– Căn cứ Bộ luật dân sự năm 2015;*

**Kính gửi: Ông/Hộ gia đình ông/…: ……**

*Địa chỉ:………*

Họ và tên:……… Sinh năm:……

Chứng minh nhân dân số:…… do CA……cấp ngày…./…./……

Địa chỉ thường trú:………

Địa chỉ cư trú hiện nay:……

Số điện thoại liên hệ:……

Tôi xin trình bày với Ông/Bà/Quý công ty/… sự việc  như sau:……

(Trình bày sự việc dẫn tới việc làm đơn yêu cầu)

Căn cứ ***Điều 254 Bộ luật dân sự*** năm 2015:

*“****Điều 254. Quyền về lối đi qua***

*1.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.*

*Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là 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.*

*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.*

*2.Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định.*

*3.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 này mà không có đền bù.”*

Tôi nhận thấy mình có quyền được sử dụng một phần diện tích đất của Ông/Bà/Quý cơ quan/… để làm lối đi qua bất động sản của Ông/Bà/… Do bất động sản/phần đất của tôi bị vây bọc bởi các bất động sản của……………. mà không có/không đủ lối đi ra đường công cộng. Và, lối đi hợp lý nhất để tôi/gia đình có thể dùng để di chuyển ra đường công cộng  trên thực tế là đi qua phần đất………….. của Ông/Bà/Quý cơ quan/…

Vậy nên tôi làm đơn này để kính đề nghị Ông/Bà/…. đồng ý cho tôi và gia đình tôi, cũng như những chủ thể khác di chuyển từ đường công cộng vào nhà tôi hoặc từ nhà tôi ra đường công cộng được sử dụng phần diện tích đất………. để làm lối đi.

Việc sử dụng được thực hiện như sau (nếu có):…….. (bạn có thể trình bày những vấn đề về thời gian sử dụng hay các hình thức sử dụng,…)

Để bù đắp cho việc này, tôi đồng ý trả cho Ông/Bà/…. Một số tiền là……… đồng/… tháng.

Tôi xin cam đoan những thông tin bản thân đưa ra trên đây là đúng sự thật. Kính mong Ông/Bà/Quý cơ quan…. Xem xét và đồng ý với yêu cầu trên của tôi.

Tôi xin trân trọng cảm ơn!

**Người làm đơn***(Ký và ghi rõ họ tên)*

**4. Hướng dẫn soạn đơn yêu cầu mở lối đi?**

- Tên mẫu đơn: Đơn yêu cầu mở lối đi

- Thông tin cá nhân người yêu cầu: Hộ tên, năm sinh, CMND/CCCD, hộ khẩu thường trú, chỗ ở hiện tại, số điện thoại liên hệ

- Trình bày nội dung xin mở lối đi

- Ký xác nhận

**5. Quy định về mở lối đi chung?**

Căn cứ theo Luật Đất đai năm 2013 quy định về quyền của người sử dụng đất, quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề, quyền về lối đi qua như sau:

**Quyền chung của người sử dụng đất**

1. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất.

3. Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước phục vụ việc bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp.

4. Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp.

5. Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.

6. Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này.

7. Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

**Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề**

1. Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề bao gồm quyền về lối đi; cấp, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác; cấp khí ga; đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý trên thửa đất liền kề.

2. Việc xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự và phải thực hiện đăng ký theo quy định tại Điều 95 của Luật này.

Theo quy định của Bộ Luật Dân sự 2015, Điều 246. Căn cứ xác lập quyền đối với bất động sản liền kề

Quyền đối với bất động sản liền kề được xác lập do địa thế tự nhiên, theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc.

**Quyền về lối đi qua**

1. 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.

Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là 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.

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.

2. Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định.

3. 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 này mà không có đền bù.

Theo quy định trong trường hợp nhà bạn không có lối đi thì gia đình bạn có thể yêu cầu mở lối đi ra và phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Nếu đường đi bạn thỏa thuận với chính quyền thôn thì bạn cần thỏa thuận đền bù để được hưởng lối đi.

Tuy nhiên, cũng cần kiểm tra lại quy hoạch xem phần đất công có được sử dụng làm đường đi hay không. Nếu không thuộc quy hoạch làm đường đi thì bạn cũng không có cơ sở để nộp tiền và đăng ký biến động đất đai.

Căn cứ xác lập quyền về lối đi qua

Căn cứ Điều 246 BLDS 2015, quyền về lối đi qua được xác lập do địa thế tự nhiên, theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc như sau:

- Xác lập theo quy định của luật thông qua quy định tại Khoản 1, Điều 254 BLDS 2015 như sau: Chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc khi họ không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng có quyền yêu cầu được mở lối đi, quyền này được xác lập trực tiếp theo quy định của luật.

- Xác lập theo *thỏa thuận* thông qua quy định tại Khoản 2, Điều 254 BLDS 2015, theo đó, chủ sở hữu của bất động sản bị vây bọc không được yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề theo ý mình mà cần phải thỏa thuận với các chủ sở hữu liền kề khác để việc mở lối đi ít gây thiệt hại nhất cho các chủ sở hữu này.

- Xác lập theo *di chúc*: Nếu chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc để lại di chúc thể hiện nội dung để cho người thừa kế của họ được hưởng quyền về lối đi thì chủ sở hữu bất động sản vây bọc phải tôn trọng quyền này của người thừa kế.

Căn cứ chấm dứt quyền về lối đi qua

Theo quy định tại Điều 256 BLDS 2015, quyền đối với bất động sản liền kề *chấm dứt* trong trường hợp sau đây:

- Bất động sản hưởng quyền và bất động sản chịu hưởng quyền thuộc quyền sở hữu của một người.

- Việc sử dụng, khai thác bất động sản không còn làm phát sinh nhu cầu hưởng quyền.

- Theo thỏa thuận của các bên.

- Trường hợp khác theo quy định của luật.

Trên đây là bài viết tham khảo về Mẫu đơn yêu cầu mở lối đi, hướng dẫn soạn thảo đơn và quy định theo pháp luật về quyền mở lối đi, mở lối đi qua!