

CĂN CỨ XÁC ĐỊNH RANH GIỚI GIỮA CÁC BẤT ĐỘNG SẢN LIÊN KÈ

Đặng Thái Bình*
Đặng Lê Phương Uyên**

Tóm tắt: Ranh giới giữa các bất động sản liền kề là cơ sở xác định vị trí, diện tích bất động sản cũng như phân lập, giới hạn bề mặt, không gian, lòng đất của bất động sản này với bất động sản khác. Do đó, việc xác định ranh giới có ý nghĩa quan trọng trong nhận diện phạm vi quyền của mỗi chủ sở hữu và giải quyết tranh chấp liên quan đến lấn, chiếm bất động sản. Pháp luật hiện hành đã ghi nhận các căn cứ xác định ranh giới, tuy nhiên, cần làm rõ hơn nội hàm các căn cứ này nhằm nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật.

Abstract: Boundaries between adjacent real properties provide the basis for determining each property's location and dimensions, as well as delineating the surface, space, and subsurface of one property from another. Therefore, accurately defining such boundaries is critical for clarifying each owner's rights and resolving disputes over encroachment or occupation. Although current law recognizes certain grounds for establishing property boundaries, further clarification is required to enhance legal certainty and improve law enforcement in this area.

Đặt vấn đề

Bộ luật Dân sự năm 2015 (BLDS năm 2015) không định nghĩa thế nào là ranh giới giữa các bất động sản (BDS) liền kề mà chỉ ghi nhận các căn cứ để xác định, quyền và nghĩa vụ của các chủ thể đối với ranh giới... Tham khảo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 8 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT về khái niệm ranh giới thửa đất như sau: “Ranh giới thửa đất là đường gấp khúc tạo bởi các cạnh thửa nối liền, bao khép kín phần diện tích thuộc thửa đất đó”. Như vậy, về cơ bản, ranh giới thửa đất hay ranh giới giữa các BDS liền kề là các đường, mốc giới phân chia phần diện tích của các BDS. Việc xác định chính xác ranh giới của các BDS có ý nghĩa pháp lý quan trọng trong việc bảo đảm sự công bằng và ổn định xã

hội khi thực hiện quyền sở hữu đối với BDS; xác định rõ giới hạn của chủ sở hữu, người có quyền sử dụng BDS trong phạm vi ranh giới BDS; hạn chế tranh chấp BDS nói chung, đất đai nói riêng; góp phần làm cho việc quản lý nhà nước về đất đai, BDS được chính xác, có hiệu quả¹. Có thể thấy, ranh giới giữa các BDS không chỉ là một khái niệm vật lý, mà quan trọng hơn cả, đó là một thuật ngữ pháp lý có ý nghĩa là ranh giới tài sản nhằm xác định phạm vi, giới hạn pháp lý về quyền sở hữu đối với bất kỳ quyền sử dụng đất nào. Hiện nay, pháp luật dân sự quy định 04 căn cứ xác định ranh giới giữa các BDS liền kề là: Theo thỏa thuận, theo quyết định của cơ quan nhà

*, ** ThS., Khoa Luật Dân sự, Trường Đại học Luật Tp. Hồ Chí Minh.

¹ Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, *Giáo trình Pháp luật về tài sản, quyền sở hữu và thừa kế*, Nxb. Hồng Đức – Hội luật gia Việt Nam, năm 2019, tr. 224.

nước có thẩm quyền, theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp. BLDS năm 2015 không đặt ra thứ tự ưu tiên trong việc áp dụng các căn cứ này. Ngược lại, Tòa án ở Úc đã thiết lập tiền lệ thể hiện thứ tự áp dụng các căn cứ xác định ranh giới khi xảy ra tranh chấp: Ranh giới tự nhiên; các đường ranh giới xác định (những ranh giới được đánh dấu bằng khảo sát hoặc những phương thức khác, tự nhiên hoặc nhân tạo); chiếm hữu lâu dài mà không có tranh chấp; giáp giới (ranh giới được mô tả của một BĐS); các tuyên bố về chiều dài, hướng. Tuy nhiên, khi cần thiết thì Tòa án cũng có thể thay đổi thứ tự ưu tiên giữa các căn cứ đó². Theo nhóm tác giả, việc hiểu như vậy là phù hợp. Lý do là dù ranh giới giữa các BĐS đã được xác định bằng một trong các căn cứ trên thì cũng không chắc chắn sự xác định đó là chính xác. Do đó, khi cần thiết, Tòa án có thể dựa vào các căn cứ còn lại để xác định ranh giới mà không cần quan tâm đến sự ưu tiên áp dụng.

Trong các nội dung tiếp theo, nhóm tác giả sẽ phân tích và chỉ ra một số bất cập trong việc xác định ranh giới BĐS theo từng căn cứ mà BLDS năm 2015 ghi nhận và đưa ra các kiến nghị hoàn thiện pháp luật.

1. Xác định ranh giới theo thỏa thuận

Hiện nay, các điều kiện có hiệu lực của thỏa thuận xác định ranh giới chưa được quy định cụ thể. Theo một số ý kiến, nếu các bên ấn định ranh giới mà không thông qua khảo sát thì việc ấn định dẫn đến hệ quả như chuyển nhượng BĐS, nên các yêu cầu chính thức tối thiểu của việc mua bán BĐS

phải được đáp ứng³. Với quan điểm này, để làm phát sinh hiệu lực cho thỏa thuận xác định ranh giới giữa các BĐS liền kề, ngoài các điều kiện chung về năng lực chủ thể, ý chí chủ thể và mục đích, nội dung của thỏa thuận, thì thỏa thuận cần được lập thành văn bản, có công chứng/chứng thực và đăng ký.

Quan điểm phản đối cho rằng, thỏa thuận xác định ranh giới không phải là giao dịch chuyển nhượng BĐS vì việc xác định ranh giới theo thỏa thuận chỉ đặt ra khi các bên không chắc chắn về ranh giới chính xác⁴, mà người ta không thể chuyển nhượng những thứ chính họ cũng không chắc mình có quyền sở hữu hay không. Án lệ giải thích thỏa thuận xác định ranh giới là sự điều chỉnh đối với ranh giới không chắc chắn, chứ không phải nỗ lực để chuyển nhượng đất đai từ bên này sang bên kia. BĐS không thể được mua bán bằng việc di chuyển hàng rào hay thay đổi các mốc giới. Ngay cả khi thỏa thuận bằng văn bản thì văn bản đó cũng thiếu những từ ngữ mang tính chuyển nhượng để hoàn thành giao dịch về BĐS. Do đó, các cơ quan chức năng phải đảm bảo rằng các thỏa thuận xác định ranh giới chỉ hợp lệ khi chúng không tạo ra bất kỳ giao dịch chuyển nhượng nào giữa các chủ thể⁵.

Có nhiều nguyên nhân dẫn đến các bên không chắc chắn về ranh giới giữa các BĐS liền kề. Ví dụ như: Chủ sở hữu chuyển nhượng BĐS cho hai người khác nhau, và chứng thư chỉ xác định ranh giới phía nam

² ICSM, *Land boundaries*, <https://www.icsm.gov.au/education/fundamentals-land-ownership-land-boundaries-and-surveying/land-boundaries>, truy cập ngày 20/8/2023.

³ Carl E. Heck, *Fixing Limits, and Surveying Land*, 28 La. L. Rev., 1968, p. 634, 635.

⁴ Joseph P. Loeb, *The Establishment of Boundary Lines by Practical Location*, California Law Review, Vol. 4, No. 3, 1916, p. 181.

⁵ Lewis v. Ogram, <https://casetext.com/case/lewis-v-ogram>, công bố ngày 30/7/1906, truy cập ngày 18/5/2023.

của mảnh đất đã bán cho A là ranh giới phía bắc của mảnh đất bán cho B⁶.

Hoặc, khi xác định ranh giới phía tây là “dọc theo chân núi” thì định nghĩa về “núi” của các chủ thể cũng khác nhau: Có người gọi một độ cao nhất định là một ngọn núi, nhưng người khác gọi nó là một ngọn đồi, và cho rằng kiến trúc phía sau, sau khi vượt qua ngọn đồi và băng qua một thung lũng, mới là ngọn núi. Quan điểm thứ hai phù hợp với địa hình thực tế hơn và đã được Tòa án chấp nhận: Bằng cách đi dọc theo và đánh dấu đường trên đất liền, các bên đã xác định được một ranh giới không chắc chắn trong chứng thư⁷.

Về mặt hình thức, BLDS hiện hành và các văn bản luật chuyên ngành không quy định hình thức của thỏa thuận xác định ranh giới. Vì vậy, có thể thỏa thuận bằng văn bản, lời nói, thậm chí là hành vi cụ thể. Quan trọng là chứng minh được đã có một cuộc thảo luận chi tiết xác định đường ranh giới hoặc một hành động cụ thể liên quan đến ranh giới thể hiện rõ ràng sự đồng ý của các bên⁸.

Một khi đã thỏa thuận về ranh giới thì ranh giới theo thỏa thuận sẽ có ưu thế hơn so với ranh giới thực sự⁹. Lý do là khi có sự mơ hồ về ranh giới giữa các BĐS liền kề và

chủ sở hữu giải quyết bằng cách thỏa thuận xác định ranh giới thì hiệu lực của ranh giới đó không thể bị nghi ngờ bởi các bên đã thiết lập ranh giới. Thời điểm tham gia vào thỏa thuận, các bên đều có thông tin ngang nhau và không có hành vi lừa dối hoặc gian lận nào. Lúc này, không quan trọng các bên đúng hay sai khi tin rằng ranh giới thực sự nằm chính xác ở vị trí mà họ đã thỏa thuận. Bởi lẽ, ngay từ đầu các chủ sở hữu chắc chắn đã nghi ngờ về tính xác thực của ranh giới nên mới tiến hành điều chỉnh bằng cách xác định vị trí thực tế của đường ranh giới mà họ cho rằng nó phải ở đó. Sau đó, các chủ sở hữu đã chiếm giữ phần diện tích đất theo ranh giới thỏa thuận. Nếu vì lý do các bên nhầm lẫn về vị trí của ranh giới thực sự mà làm mất hiệu lực của thỏa thuận xác định ranh giới, thì sẽ không có bất kỳ sự ổn định nào gắn liền với thỏa thuận đó, trừ khi ranh giới được thỏa thuận trùng với ranh giới chính xác. Phương pháp thỏa thuận để xác định ranh giới được các bên áp dụng một cách thiện chí nên cần được chính các bên tôn trọng¹⁰.

Tự do ý chí, tự nguyện thỏa thuận là một trong những nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, vì vậy, việc xác định ranh giới cần đề cao và tôn trọng nguyên tắc này. Pháp luật khuyến khích các bên đạt được thỏa thuận về ranh giới một cách hòa bình, thiện chí, đảm bảo hài hòa giữa lợi ích riêng của mỗi chủ thể với lợi ích chung và tình nghĩa láng giềng.

2. Xác định ranh giới theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

Xuất phát từ việc các bên không thỏa thuận được hoặc thỏa thuận không rõ ràng,

⁶ Xem thêm Sneed v. Woodward, <https://case.text.com/case/sneed-v-woodward>, công bố ngày 01/10/1863, truy cập ngày 30/5/2023.

⁷ Xem thêm Hastings v. Stark, <https://casetext.com/case/hastings-v-stark>, công bố ngày 01/10/1868, truy cập ngày 30/5/2023.

⁸ Rob Shainess, *Establishing a Boundary by Practical Location*, <https://capstonelaw.com/establishing-a-boundary-by-practical-location/#:~:text=A%20party%20must%20prove%20two,a%20written%20or%20formal%20agreement.>, công bố ngày 15/3/2017, truy cập ngày 20/5/2023.

⁹ Joseph P. Loeb, *The Establishment of Boundary Lines by Practical Location*, California Law Review, Vol. 4, No. 3, 1916, p. 181, 183, 184.

¹⁰ Loustalot v. McKeel, <https://casetext.com/case/loustalot-v-mckeel>, công bố ngày 19/4/1910, truy cập ngày 24/5/2023.

không phù hợp với quy định của pháp luật, BLDS năm 2015 ghi nhận một căn cứ khác để xác định ranh giới BĐS là theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tham khảo điểm 1.2 khoản 1 Điều 11 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT thì các loại quyết định của cơ quan nhà nước đóng vai trò xác định ranh giới BĐS có thể kể đến như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản án của Tòa án, kết quả giải quyết tranh chấp của cấp có thẩm quyền, các quyết định hành chính của cấp có thẩm quyền liên quan đến ranh giới. Có thể thấy rằng, có nhiều cơ sở để xác định ranh giới BĐS từ các quyết định của Nhà nước. Các quyết định này có vai trò rất quan trọng trong việc xác định ranh giới BĐS, vì trên thực tế các bên có thể sử dụng phần diện tích đất của mình không đúng với đo đạc trong các quyết định dẫn đến các tranh chấp về việc lấn chiếm BĐS. Thẩm quyền đo đạc để xác định ranh giới BĐS thuộc về văn phòng đăng ký đất đai, quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 5 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung bởi khoản 4 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP).

Một vấn đề đặt ra hiện nay là trong trường hợp các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định ranh giới khác nhau thì sẽ giải quyết như thế nào. Có thể tham khảo vụ việc sau: Nhà ông THN và ông HVX cùng dùng chung một bức vách. Do nhà ông N xây sau và chồng gạch tiếp lên bức vách nhà ông X, nên nửa mét đầu hồi nhà ông X chia sang nằm gọn trong nhà ông N. Năm 1998, ông N được cấp “giấy đỏ”. Trong biên bản xác định ranh giới, ông X thừa nhận ranh giới giữa hai nhà là bức tường nhà. Phần đất phía mái nhà ông thò sang thuộc quyền sử dụng của ông N. Sau đó, các bên xảy ra tranh chấp về việc xác định ranh giới vì khi ông N dự định xây nhà

thì ông X từ chối tháo dỡ phần mái ngói. Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xử buộc ông X phải tháo dỡ phần mái ngói, trả lại không gian cho nhà hàng xóm. Sau đó, Tòa án nhân dân tỉnh Long An lại cho rằng, mái nhà ông X ló sang nhà hàng xóm đến đâu, đất của ông X đến đó và cho phép ông X được giữ nguyên trạng phần nhà đất. Phán quyết này được đưa ra dựa trên các căn cứ nhà ông X xây trước; dưới đất nhà ông N có ống nước nhà ông X chạy qua; ông N chưa trình được bản sao biên bản xác định ranh giới¹¹.

Trong vụ việc trên, ban đầu các bên đã xác định ranh giới theo thỏa thuận và biên bản cũng đã được Ủy ban nhân dân huyện chính thức xác nhận (giấy đỏ). Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ việc, ranh giới BĐS của các bên đã được xác định lại bằng bản án của Tòa án. Nếu theo đúng quy định của BLDS thì khi đã có “giấy đỏ”, Tòa án phải căn cứ vào đó để xác định ranh giới và không nên dựa trên thực tế sử dụng. Tuy nhiên, cũng có nhiều ý kiến cho rằng, “giấy đỏ” có thể sai nên Tòa án không thể đơn thuần căn cứ vào đó để xét xử vụ việc.

Hướng giải quyết này cũng được nhiều Tòa án vận dụng, như trong vụ việc thực tế sau: Nguồn gốc đất của anh Ph là của ông H chuyển nhượng cho ông N (cha anh Ph). Sau đó, anh Ph đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất này có tiếp giáp chiều dài với phần đất của ông V và ông V cũng đã được cấp Giấy chứng nhận. Trước đây, ông N và ông V thỏa thuận với nhau cắm hai trụ đá hai đầu để xác định ranh giới nhưng hiện nay trụ đá này không còn. Anh Ph và ông V không

¹¹ Mai Minh, Thanh Tùng, *Ranh giới đất, xác định sao cho đúng?*, <https://plo.vn/ranh-gioi-dat-xac-dinh-sao-cho-dung-post207913.html>, công bố ngày 12/3/2008, truy cập ngày 29/5/2023.

thỏa thuận lại về ranh giới nên đã xảy ra tranh chấp. Trong vụ việc này, Tòa án đã nhận định rằng: Không thể căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định ranh giới quyền sử dụng đất vì khi các đương sự được cấp Giấy chứng nhận không có đo đạc thực tế mà việc xác định ranh giới quyền sử dụng đất phải dựa trên quá trình sử dụng đất thực tế của các bên. Từ đó, Tòa án tiến hành xác định lại ranh giới đất thay vì phụ thuộc vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp¹².

Vấn đề đặt ra là nếu Tòa án có quyền điều chỉnh lại ranh giới BĐS trong cả trường hợp các bên đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định ranh giới thì liệu giá trị của loại giấy tờ này có bị giảm? Theo nhóm tác giả, cho dù ban đầu ranh giới BĐS giữa các bên đã được xác định nhưng nếu trong quá trình giải quyết tranh chấp mà Tòa án cho rằng cần phải xác định lại ranh giới thì chúng ta cũng nên cho phép điều này. Lý do là vì có thể có sai sót trong việc xác định ranh giới từ ban đầu và rõ ràng để giải quyết triệt để tranh chấp giữa các bên thì Tòa án cần phải xác định lại ranh giới.

Như vậy, liên quan đến việc xác định ranh giới BĐS theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, một vấn đề vẫn còn gặp khó khăn khi áp dụng trên thực tế là khi có sự khác nhau giữa quyết định của cơ quan nhà nước và các căn cứ khác. Nhóm tác giả cho rằng, trong trường hợp này, ngay từ quy định chung của BLDS năm 2015 về các căn cứ xác định ranh giới đã không đề cập đến thứ tự ưu tiên giữa các căn cứ, do đó, chúng ta nên hiểu theo hướng quyết định của cơ quan nhà nước (ví dụ: Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất) không được xem là quyết định cuối cùng về ranh giới các BĐS liền kề mà các bên vẫn có thể dựa trên các căn cứ khác để xác định lại ranh giới này.

3. Xác định ranh giới theo tập quán

Có thể nói đất đai, ruộng vườn là những tài sản được quan tâm sớm nhất trong đời sống xã hội, ngay cả khi chưa có luật. Việc xác định ranh giới đất lúc này phần lớn phụ thuộc vào tập quán và Điều 175 BLDS năm 2015 cũng ghi nhận tập quán là một trong những căn cứ xác định ranh giới giữa các BĐS liền kề. Đương nhiên, tập quán được áp dụng để xác định ranh giới phải đáp ứng điều kiện chung là không trái với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự quy định tại Điều 3 BLDS năm 2015.

Không phải mọi quy tắc xử sự đều được xem là tập quán và được áp dụng để xác định ranh giới. Khoản 1 Điều 5 BLDS năm 2015 định nghĩa: *“Tập quán là quy tắc xử sự có nội dung rõ ràng để xác định quyền, nghĩa vụ của cá nhân, pháp nhân trong quan hệ dân sự cụ thể, được hình thành và lặp đi lặp lại nhiều lần trong một thời gian dài, được thừa nhận và áp dụng rộng rãi trong một vùng, miền, dân tộc, cộng đồng dân cư hoặc trong một lĩnh vực dân sự”*. Chỉ những ranh giới được xác định theo các quy tắc xử sự đáp ứng các điều kiện sau thì mới được xem là ranh giới xác định theo tập quán. *Thứ nhất*, tập quán xác định ranh giới phải có nội dung rõ ràng và xác thực. *Thứ hai*, tập quán này đã được hình thành và lặp đi lặp lại nhiều lần trong một thời gian dài. *Thứ ba*, phải có một cộng đồng, vùng, miền, dân tộc thừa nhận và áp dụng rộng rãi tập quán đó để xác định ranh giới. *Thứ tư*, tập quán xác định ranh giới một cách hoà bình và mặc nhiên mà không bị tranh chấp. *Thứ*

¹² Bản án số 139/2023/DS-PT ngày 31/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

năm, tập quán không được vô lý. Thứ sáu, các tập quán phải nhất quán với nhau¹³.

Tại Việt Nam, xác định ranh giới theo tập quán thường phổ biến trong đồng bào dân tộc thiểu số. Già làng dân tộc Cơ Tu (xã Tr'hy, huyện Tây Giang, Quảng Nam) cho biết, tập quán về phân chia ranh giới được đồng bào xem trọng và tuân thủ. Ở từng vạt rẫy hay khu vườn nào đó, ranh giới đều được đồng bào phân định khá rõ bởi những “hàng rào cây” cao vút trồng dọc theo khu đất chung giữa các hộ. Cũng có nơi, đồng bào lấy từng đoạn sông, khúc suối hoặc dãy núi để phân chia khu vực đất giữa hai nhà làm trước sự chứng kiến của dân làng. Theo chia sẻ, ngày trước đất đai thường rất rộng lớn nên các già làng không thể dùng thước đo hết từng diện tích đất để phân chia ranh giới giữa các làng mà chỉ “ký hiệu” bằng hàng cây hay con sông, vách núi sẵn có. Dù chỉ là dấu mốc đơn giản, nhưng được đồng bào tôn trọng, xem đó như một quy ước trong luật lệ chung của cộng đồng¹⁴.

Hoặc tập quán của đồng bào Mường, tỉnh Hòa Bình về xác định ranh giới như sau: Khi tranh chấp ranh giới đồi cây hoặc rừng cây thì sẽ xác định điểm cao nhất trên đỉnh đồi rồi lấy nước đổ lên, nước chảy cả ra hai phía tách quả đồi làm hai theo vệt chảy. Phía dưới xác định là chỗ trũng nhất (khe suối) cũng theo phương pháp xác định giữa dòng chia đồi (phong tục này áp dụng cho cả việc tranh chấp sông, suối giữa địa giới hành chính làng, xóm, xã). Tập quán

này đặc biệt phát huy tác dụng khi xác định địa giới liên quan đến địa hình tự nhiên như đồi, rừng vì mốc giới hoặc không có hoặc đã bị mất dấu vết, đảm bảo “hiệu quả cao, giữ được mối đoàn kết trong nhân dân, tôn trọng tập quán của nhân dân và giải quyết được triệt để tranh chấp phát sinh thuộc lĩnh vực đồi, rừng”¹⁵.

Thực tiễn xét xử tại Việt Nam đã vận dụng tập quán để xác định ranh giới giữa các BDS liền kề, ví dụ trong một vụ việc sau: Nhà bà NTS ở gần nhà hàng xóm là ông NVA. Tường nhà bà S cách tường nhà ông A từ 40 đến 50cm tùy đoạn. Năm 2004, khi xây lại nhà kiên cố, bà S không thể xây tường lên cao vì đụng phải mái tôn, đòn tay, bông gió của nhà ông A. Để tiếp tục xây nhà, bà S đã tháo dỡ phần lán chiếm của 05 chiếc bông gió và 03 cây đòn tay bằng tre, đồng thời thu ngắn những phần lán chiếm không gian. Tuy nhiên, đến lúc bà S thi công thì ông A cản trở quyết liệt khiến bà không thể hoàn tất căn nhà. Tòa án xử bà S thắng kiện, buộc ông A phải tháo dỡ các phần lán chiếm. Đến giữa năm 2006, Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã kháng nghị bản án với lý do: Phần lán chiếm không gian của gia đình ông A phù hợp với tập quán cất nhà của người Việt Nam, nhà cấp bốn phải có phần mái nhô ra để bảo vệ tường và phần mái nhô ra này thường nằm trên đất của người có nhà. Cho nên, ranh giới đất của ông A phải từ phần mái nhô ra chiều thẳng xuống mới phù hợp. Cuối cùng, sau khi xét xử lại, Tòa án phúc thẩm của tỉnh Tiền Giang đã buộc bà S phải tháo dỡ toàn bộ

¹³ William Blackstone, *Commentaries on the Laws of England in Four Books*, J. B. Lippincott Company, Vol. 1, 1893, <https://oll.libertyfund.org/titles/blackstone-commentaries-on-the-laws-of-england-in-four-books-vol-1>, truy cập ngày 01/10/2023.

¹⁴ Khánh Nguyễn, *Người Cơ Tu phân định ranh giới làng*, <https://baodantoc.vn/nguoi-co-tu-phan-dinh-ranh-gioi-lang-1623138879315.htm>, công bố ngày 10/6/2021, truy cập ngày 31/5/2023.

¹⁵ Phùng Trung Tập, *Phong tục, tập quán và áp dụng tập quán trong công tác xét xử án dân sự*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 5(285), 2015, tr. 22.

các vật kiến trúc trên phần đất lấn chiếm để trả đất cho ông A¹⁶.

Trên thế giới, tập quán xác định ranh giới bằng những kiến trúc tự nhiên cũng được thừa nhận. Theo thông luật, nếu đất đai bị bao bọc bởi một con sông hoặc dòng suối không có thủy triều, thì quyền sở hữu kéo dài đến đường giữa của nước¹⁷ (quy tắc *ad medium filum aquae*), trừ khi có quy định rõ ràng ngược lại¹⁸. Do tính chất “có thể di chuyển” của ranh giới tự nhiên nên trường hợp ranh giới là các dãy núi vững chãi và cố định, tranh chấp ranh giới rất thường xuyên xảy ra. Ở Nhật Bản, tranh chấp về ranh giới giữa các làng chủ yếu là do dòng chảy đánh dấu ranh giới thay đổi hướng đi, bồi tụ hoặc xói mòn một cách chậm rãi trong nhiều năm; hay những cây thông cao làm ranh giới đồ rập, lẫn lộn với một nhóm cây khác¹⁹. Trong những năm tới,

chắc chắn sẽ có mối quan tâm lớn đến tác động của biến đổi khí hậu đối với mực nước biển và tác động tiếp theo đối với ranh giới giáp với biển²⁰.

Liên quan đến căn cứ xác định ranh giới dựa trên tập quán, vấn đề quan trọng nhất là việc xác định tập quán nào được pháp luật công nhận. Trên thực tế vẫn tồn tại nhiều tập quán mang tính chất “vô lý” nên pháp luật cần có những hướng dẫn rõ ràng hơn về các điều kiện để xác định một tập quán.

4. Xác định ranh giới theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp

Điều 175 BLDS năm 2015 không ấn định thứ tự ưu tiên trong việc lựa chọn căn cứ xác định ranh giới, nên mặc dù việc xác định ranh giới theo ranh giới thực tế được quy định cuối cùng nhưng không có nghĩa căn cứ này ít được vận dụng. Trong một số phán quyết ở nước ngoài, Tòa án đã nhất quán ủng hộ việc chiếm giữ lâu dài, công khai và không bị xáo trộn kể từ thời điểm khảo sát là bằng chứng thuyết phục nhất về ranh giới giữa các BĐS liền kề²¹.

BLDS năm 2015 chỉ cho biết ranh giới có thể được xác định theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp, nhưng không định nghĩa “tranh chấp” là gì, kéo theo đó cũng không giải thích thế nào là “không có tranh chấp”. Nhóm tác giả cho rằng, chỉ được xem là tranh chấp làm gián đoạn tính ổn định của ranh giới nếu đó là tranh chấp được giải quyết bằng một bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền

¹⁶ Mai Minh, Thanh Tùng, *Ranh giới đất, xác định sao cho đúng?*, <https://plo.vn/ranh-gioi-dat-xac-dinh-sao-cho-dung-post207913.html>, công bố ngày 12/03/2008, truy cập ngày 29/5/2023.

¹⁷ Cách xác định này đã được luật hóa trong văn bản quy phạm pháp luật của Việt Nam. Cụ thể, theo điểm g tiêu mục 2.3 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT và Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT: “*Trường hợp ranh giới thửa đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng là bờ thửa, đường rãnh nước dùng chung không thuộc thửa đất có độ rộng dưới 0,5m thì ranh giới thửa đất được xác định theo đường tâm của đường bờ thửa, đường rãnh nước. Trường hợp độ rộng đường bờ thửa, đường rãnh nước bằng hoặc lớn hơn 0,5m thì ranh giới thửa đất được xác định theo mép của đường bờ thửa, đường rãnh nước*”.

¹⁸ G J Donnelly, *Fundamentals of land ownership, land boundaries and surveying*, The ANZLIC Committee on Surveying and Mapping (ICSM), 2014, p. 10.

¹⁹ Margaret A McKean, *Defining and dividing property rights in the commons: Today's lessons from the Japanese past*, presented at the International

Association for the Study of Common Property, University of Manitoba, Winnipeg, 1991, p. 9.

²⁰ G J Donnelly, *Fundamentals of land ownership, land boundaries and surveying*, tldd, p. 10.

²¹ G J Donnelly, *Fundamentals of land ownership, land boundaries and surveying*, tldd, p. 9.

khác. Bởi vì nếu chấp nhận mọi tranh chấp, dù chỉ là sự cãi vã không có cơ sở giữa những người hàng xóm, thì phạm vi áp dụng quá rộng dẫn đến nguy cơ là gần như không thể sử dụng căn cứ này để xác định ranh giới.

Pháp luật hiện hành chỉ quy định minh thị một điều kiện để xác định ranh giới theo thực tế, đó là “không có tranh chấp”. Tuy nhiên, tương tự trường hợp xác định ranh giới theo thỏa thuận, ranh giới tồn tại thực tế có thể không trùng với ranh giới thực sự. Nếu xác định được ranh giới thực sự thì câu hỏi đặt ra là ranh giới “trên giấy” hay ranh giới thực tế đã tồn tại từ 30 năm trở lên, cái nào sẽ được ưu tiên hơn. Trong trường hợp ưu tiên ranh giới thực tế, dẫn đến hệ quả là diện tích đất của các bên được xác định lại, thì liệu có phải là một trong những cách thức xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu do chiếm hữu, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật và các điều kiện để xác định ranh giới căn cứ vào tồn tại thực tế có tương tự điều kiện xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu hay không.

Nhóm tác giả cho rằng, ý tưởng khi xác định ranh giới theo sự tồn tại thực tế khá tương đồng với xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu, đó là bảo vệ sự tồn tại ổn định trong thực tế xã hội và tương thưởng đối với lòng kiên trì của người có ý thức giữ gìn, quản lý, khai thác tài sản với đầy đủ trách nhiệm, dù không phải là chủ sở hữu. Do đó, để được công nhận, ranh giới thực tế không chỉ đáp ứng điều kiện tồn tại liên tục không có tranh chấp mà còn phải được dựng nên một cách ngay tình và hiện hữu công khai.

Sự tồn tại công khai của ranh giới thực tế được chứng minh bằng nhiều cách. Kinh nghiệm xét xử ở một số quốc gia gợi ý rằng

các bằng chứng về tính công khai của ranh giới có thể là ảnh chụp từ nhiều nguồn khác nhau. Chẳng hạn, những tấm ảnh gia đình được chụp trong vườn nhân dịp sinh nhật, kết hôn và các sự kiện quan trọng khác có thể chứa thông tin hữu ích để truy nguyên thời điểm ranh giới bắt đầu tồn tại (bằng cách đối chiếu với sự kiện trong ảnh). Google Earth, Google Street View, các tờ báo địa phương... đều là nguồn cung cấp bằng chứng về ranh giới, đặc biệt là khi tranh chấp phát sinh liên quan đến một BĐS nổi tiếng²².

Vụ việc Motty kiện Broussard là một ví dụ cho việc xác định sự hiện hữu của ranh giới. Cụ thể, các bên sở hữu những vùng đất chẵn thả gia súc liền kề nhau. Năm 1920, tổ tiên của nguyên đơn đã xây dựng một hàng rào trên khu đất của mình nhưng thực chất hàng rào này cách ranh giới chính xác tới 300 feet, và theo nguyên đơn, hàng rào này không bao giờ nhằm xác định ranh giới mà chỉ đơn thuần là để ngăn đàn lợn của anh ta đi lạc quá xa về phía Bắc. Năm 1934, hàng rào bị hư hỏng, gia súc của nguyên đơn và bị đơn tự do đi lại trên đất của nhau và trên khu vực tranh chấp. Năm 1945, bị đơn xây dựng lại hàng rào ở đúng vị trí mà hàng rào cũ đã từng tồn tại. Nguyên đơn thừa nhận rằng hành động của bị đơn vào năm 1945 nên được coi là một hành vi chiếm hữu không có căn cứ pháp luật để bắt đầu thời hạn 30 năm. Tuy nhiên, Tòa án nhận thấy rằng hàng rào ban đầu được xây dựng vào năm 1920 đã tạo thành một ranh giới hữu

²² Kerry Bretherton, “Location, location, location” requires “preparation, preparation, preparation”: Evidence in boundary disputes and claims for adverse possession, <https://www.tanfieldchambers.co.uk/2018/02/14/ilocation-location-locationi-requires-ipreparation-preparation-preparationi-evidence-in-boundary-disputes-and-claims-for-adverse-possession/>, công bố ngày 14/2/2018, truy cập ngày 18/5/2023.

hình và do vết tích của hàng rào vẫn còn, mặc dù đã hư hỏng từ năm 1934 đến năm 1945, nên những vết tích đó đã cấu thành sự chiếm hữu liên tục cho bị đơn mặc dù thực tế là gia súc của nguyên đơn cũng được chăn thả trên đất tranh chấp. Lập luận của nguyên đơn rằng, việc gia súc của mình được phép đi lang thang ở phía bắc hàng rào từ năm 1934 đến năm 1945 đã làm gián đoạn sự tồn tại của ranh giới là không được chấp nhận. Bởi lẽ, bằng chứng cho thấy trong thời gian đó hàng rào vẫn đứng vững dù có hư hỏng, và nó tiếp tục đóng vai trò là ranh giới hữu hình giữa phần đất thuộc sở hữu của nguyên đơn với phần đất thuộc sở hữu của bị đơn. Nói cách khác, miễn là vẫn còn dấu tích của các công trình được dựng lên trên đất thì dù bản thân công trình đã xuống cấp, hàng rào hay tường bao hay bất cứ vật chất hữu hình nào đánh dấu ranh giới vẫn đang công khai tồn tại²³.

Từ vụ việc này, một lần nữa có thể khẳng định, tranh chấp làm gián đoạn sự ổn định của ranh giới phải là những tranh chấp có cơ sở, được giải quyết bởi cơ quan quyền lực nhà nước, và phán quyết đó đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Những sự kiện như các bên qua lại trên đất của nhau, cùng khai thác phần đất có tranh chấp (như chăn thả gia súc...) sẽ không ảnh hưởng đến thực tế là ranh giới đã tồn tại liên tục từ thời điểm được xác định lần đầu tiên. Đồng thời, ranh giới cũng không nhất thiết phải luôn trong tình trạng được vật chất hóa hoàn thiện, dù bằng chứng về ranh giới bị hư hỏng, xuống cấp... nhưng những vết tích còn lưu lại đủ để chứng minh sự tồn tại công khai của ranh giới.

Bản án Motty kiện Broussard cũng cho thấy, khác với xác định ranh giới theo thỏa thuận, việc xác định ranh giới dựa trên những cột mốc, dấu mốc đã tồn tại thực tế từ 30 năm trở lên dường như không đòi hỏi điều kiện các bên không chắc chắn về ranh giới thực sự. Ngay cả khi bên bị lấn chiếm biết về vị trí chính xác của ranh giới, nhưng không có xử sự phù hợp để kịp thời khôi phục vị trí đúng cho ranh giới thì sẽ đối mặt với nguy cơ ranh giới bị xác định lại theo ranh giới đã tồn tại trên thực tế. Đây cũng là tinh thần của học thuyết estoppel, một trong những học thuyết được áp dụng khi xác định ranh giới theo thực tế.

Estoppel là một học thuyết mà theo đó phải nhất quán trong ứng xử và không được bác bỏ một thực tế đã được chính chủ thể thừa nhận trước đó. Mục tiêu chính của thuyết này là không cho phép một chủ thể được hưởng lợi hoặc gây thiệt hại cho một chủ thể khác thông qua cách ứng xử không nhất quán của mình, ví dụ như chỉ im lặng nhìn, dù biết về vị trí của đường ranh giới chính xác, trong khi bên kia xâm phạm hoặc bỏ ra những chi phí đầu tư vào phần đất vượt quá ranh giới thực. Để áp dụng học thuyết estoppel, Tòa án yêu cầu bằng chứng cho thấy một bên đã biết về đường ranh giới thực bị bên còn lại lấn chiếm. Yêu cầu “biết” được giải thích một cách chặt chẽ, không chỉ buộc một bên phải biết về sự xâm phạm, mà còn phải chắc chắn rằng người đó biết về vị trí chính xác của đường ranh giới giữa các BĐS liền kề²⁴.

Một điều kiện nữa để xác định ranh giới theo estoppel là bên còn lại ngay thẳng, việc

²³ Motty v. Broussard, <https://casetext.com/case/motty-v-broussard>, công bố ngày 19/7/1967, truy cập ngày 16/5/2023.

²⁴ Rob Shainess, *Establishing a Boundary by Practical Location*, <https://capstonelaw.com/establishing-a-boundary-by-practical-location/#:~:text=A%20party%20must%20prove%20two,a%20written%20or%20formal%20agreement.>, công bố ngày 15/3/2017, truy cập ngày 20/5/2023.

họ tin tưởng vào ranh giới thực tế là hợp lý trong hoàn cảnh đó²⁵. Yêu cầu này khá tương đồng với điều kiện “ngay tình” trong pháp luật Việt Nam. Theo nhóm tác giả, đây nên được xem là một trong những điều kiện công nhận tính hợp pháp của ranh giới thực tế. Như vậy, bên cạnh yếu tố công khai, liên tục thì tính chất ngay tình cũng phải được duy trì xuyên suốt thời hạn 30 năm. Bởi lẽ, ranh giới theo thực tế có thể không trùng với ranh giới thực sự và lúc này, việc lựa chọn ranh giới nào, hay nói đúng hơn là ưu tiên bảo vệ chủ thể nào, sẽ phụ thuộc vào

việc họ có ngay tình để xứng đáng được bảo vệ hay không.

Pháp luật dân sự tương đối thống nhất vấn đề thời hiệu về các quyền liên quan đến bất động sản, thường là 30 năm. Tuy nhiên, thời gian không phải là căn cứ duy nhất để xác lập các quyền trên bất động sản mà đối với mỗi quyền lợi khác nhau thì điều kiện đi kèm sẽ khác nhau. Để xác định ranh giới theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên thì ngoài yêu cầu liên tục không có tranh chấp, còn phải đảm bảo tính ngay tình và công khai.

²⁵ Bahr v. Imus, <https://casetext.com/case/bahr-v-imus>, công bố ngày 01/4/2011, truy cập ngày 30/5/2023.

(Tiếp theo trang 13 - Trách nhiệm chính trị của Thủ tướng...)

Câu trả lời cho các câu hỏi trên càng rõ ràng thì trách nhiệm của TTCP càng minh bạch. Theo tác giả, TTCP không chỉ phải chịu trách nhiệm trực tiếp về những quyết định do mình trực tiếp ký ban hành mà còn phải chịu trách nhiệm chung (trước hết là trách nhiệm chính trị) về mọi vấn đề xảy ra trong quá trình hoạt động của Chính phủ, với tư cách người đứng đầu. Đối với các vấn đề TTCP đã ủy quyền cho Phó TTCP hoặc các Bộ trưởng giải quyết, TTCP vẫn phải chịu trách nhiệm, vì ủy quyền không đồng nghĩa với ủy thác trách nhiệm. Người ủy quyền phải giám sát việc thực hiện thẩm quyền của cấp dưới và ngăn chặn kịp thời các sai phạm, nếu không sẽ phải chịu trách nhiệm về sự ủy quyền của mình. Đối với những vấn đề tuy không thuộc thẩm quyền nhưng TTCP “cho ý kiến chỉ đạo” theo yêu cầu của cấp dưới, trách nhiệm của TTCP vẫn

được đặt ra, còn mức độ trách nhiệm như thế nào sẽ được phân hóa theo mức độ hậu quả của từng trường hợp cụ thể.

Tuy nhiên, để có thể khoanh vùng phạm vi trách nhiệm của TTCP một cách rạch ròi như trên, chỉ thay đổi về nhận thức là chưa đủ. Tác giả cho rằng, muốn minh bạch hóa trách nhiệm của người đứng đầu Chính phủ trong điều hành hành chính, ngoài việc điều chỉnh thẩm quyền của TTCP, còn phải đổi mới phương thức điều hành của TTCP theo hướng tăng cường sự điều hành gián tiếp (tức điều hành bằng chính sách, pháp luật). Vì nếu cứ nghiêng về điều hành trực tiếp, TTCP sẽ không tránh khỏi tình trạng lạm dụng các mệnh lệnh hành chính, mà đa phần trong đó được truyền đạt dưới hình thức các văn bản hành chính, vừa không “chính danh” về giá trị pháp lý vừa không đủ cơ sở để quy kết trách nhiệm.