**Phân biệt đất khai hoang và đất lấn chiếm thế nào?**

**Phân biệt đất khai hoang và đất lấn chiếm**

Để **phân biệt đất khai hoang và đất lấn chiếm**, cần hiểu rõ đất khai hoang là gì và đất lấn chiếm là gì? Trong đó:

**Đất khai hoang:**

Luật Đất đai hiện hành không có quy định giải thích cụ thể về đất khai hoang. Thuật ngữ này được nhắc đến từ trước ngày 27/11/2017 tại khoản 1 Điều 2 Thông tư [52/2014/TT-BNNPTNT](https://luatvietnam.vn/tai-nguyen/thong-tu-52-2014-tt-bnnptnt-bo-nong-nghiep-va-phat-trien-nong-thon-92049-d1.html) (đã hết hiệu lực từ 27/11/2017) , theo đó:

*Đất khai hoang: Là đất đang để hoang hóa, đất khác đã quy hoạch cho sản xuất nông nghiệp được cấp có thẩm quyền phê duyệt.”.*

Hiện nay thuật ngữ này vẫn được nhắc đến thường xuyên trong thực tiễn sử dụng đất như tên gọi phổ biến của đất đang để hoang hóa, đất khác mà thời điểm sử dụng đất trên thực địa không thuộc quyền sử dụng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác.

Theo đó, việc sử dụng đất khai hoang là sử dụng đất trên thực địa mà chưa hoàn thành thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định pháp luật.

Hiện nay, tại Nghị định [123/2024/NĐ-CP](https://luatvietnam.vn/dat-dai/nghi-dinh-123-2024-nd-cp-xu-phat-vi-pham-hanh-chinh-trong-linh-vuc-dat-dai-367497-d1.html), Chính phủ không còn giải thích cụ thể đất lấn chiếm, đất khai hoang là gì mà chỉ nêu mức xử phạt với hai hành vi này. Tuy nhiên, tại khoản 9, khoản 31 Điều 2 Luật Đất đai có giải thích về hai thuật ngữ "lấn đất" và "chiếm đất" như sau:

*[...]*

*9. Chiếm đất là việc sử dụng đất do Nhà nước đã quản lý mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc sử dụng đất của người sử dụng đất hợp pháp khác mà chưa được người đó cho phép.*

*[...]*

*31. Lấn đất là việc người sử dụng đất chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất sử dụng mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc không được người sử dụng hợp pháp diện tích đất bị lấn đó cho phép.*

Trước đó, so với đất khai hoang, đất lấn chiếm được quy định tương đối rõ trong các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai tại Nghị định [91/2019/NĐ-CP](https://luatvietnam.vn/dat-dai/nghi-dinh-91-2019-nd-cp-xu-ly-vi-pham-hanh-chinh-linh-vuc-dat-dai-178398-d1.html) (hết hiệu lực 04/10/2024) như sau:

**Đất lấn chiếm:**

Theo đó, khoản 1, 2 Điều 3 Nghị định 91/2019/NĐ-CP quy định về lấn đất, chiếm đất như sau:

- Lấn đất là việc người sử dụng đất chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất sử dụng mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép hoặc không được người sử dụng hợp pháp diện tích đất bị lấn đó cho phép.

- Chiếm đất là việc sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp:

* Tự ý sử dụng đất mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép.
* Tự ý sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác mà không được tổ chức, cá nhân đó cho phép.
* Sử dụng đất được Nhà nước giao, cho thuê đất đã hết thời hạn sử dụng mà không được Nhà nước gia hạn sử dụng (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp sử dụng đất nông nghiệp).

Từ các quy định trên, có thể hiểu đất lấn chiếm là đất được hình thành từ hành vi lấn đất, chiếm đất của các cá nhân, tổ chức.

*Như vậy, có thể thấy, đất khai hoang và đất lấn chiếm khác nhau chủ yếu ở nguồn gốc hình thành đất. Theo đó, đất khai hoang là đất chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nhưng đã sử dụng trên thực tế.*

*Trong khi đó, đất lấn chiếm là đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cho một cá nhân, tổ chức nhưng bị người khác sử dụng khi chưa được sự cho phép của cơ quan Nhà nước hay sự đồng ý của chủ quyền sử dụng đất.*

**Đất khai hoang và đất lấn chiếm có được cấp Sổ đỏ không?**

Khi nhắc đến đất khai hoang và đất lấn chiếm, điều mà hầu hết người sử dụng đất quan tâm là đất này có được cấp Sổ đỏ hay không.

**Đối với đất khai hoang:**

Đất khai hoang phần lớn là đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Tuy nhiên, loại đất này vẫn nếu đủ điều kiện vẫn có thể được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều kiện cấp Giấy chứng nhận cho đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 139 [Luật Đất đai 2024](https://luatvietnam.vn/dat-dai/luat-dat-dai-2024-296638-d1.html) và đáp ứng điều kiện:

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, không có tranh chấp, được cấp Sổ đỏ theo hạn mức giao đất nông nghiệp. Nếu vượt hạn mức thì diện tích vượt hạn mức đó phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước.

Ngoài ra, với các trường hợp không có giấy tờ khác, độc giả xem chi tiết [Điều kiện, thủ tục cấp Sổ đỏ cho đất không có giấy tờ](https://luatvietnam.vn/dat-dai-nha-o/dat-khong-co-giay-to-567-26873-article.html).

**Đối với đất lấn chiếm:**

Theo Điều 139 Luật Đất đai 2024, tùy từng trường hợp cụ thể, đất lấn chiếm có thể bị thu hồi hoặc cấp Giấy chứng nhận. Trong đó, trường hợp được cấp Giấy chứng nhận là:

|  |  |
| --- | --- |
| **Trường hợp** | **Cách giải quyết** |
| - Lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng sau khi đã công bố, cắm mốc hành lang bảo vệ  - Lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè sau khi đã công bố chỉ giới xây dựng  - Lấn đất, chiếm đất sử dụng cho mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng khác | - Bị thu hồi đất để trả lại cho công trình mà không cấp Giấy chứng nhận cho diện tích đất đã lấn, chiếm  - Khi có điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng mà nay diện tích lấn, chiếm không còn thuộc trường hợp bị thu hồi này thì được xem xét cấp Sổ đỏ. |
| Lấn đất, chiếm đất có nguồn gốc nông, lâm trường đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các đối tượng qua các thời kỳ | Đang sử dụng diện tích đất lấn, chiếm thuộc quy hoạch lâm nghiệp với rừng đặc dụng, rừng phòng hộ: Thu hồi đất đã lấn, chiếm  >>  - Xem xét khoán bảo vệ, phát triển rừng  Không có Ban quản lý rừng: Được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích bảo vệ, phát triển rừng phòng hộ và được xem xét cấp Giấy chứng nhận  - Đang sử dụng diện tích đất lấn, chiếm thuộc quy hoạch sử dụng đất cho mục đích xây dựng công trình hạ tầng công cộng: Được tạm thời sử dụng đến khi thu hồi đất nhưng phải giữ nguyên hiện trạng và kê khai đăng ký đất đai. |
| Lấn đất, chiếm đất và nay đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp/làm nhà ở từ trước ngày 01/7/2014 không thuộc quy hoạch lâm nghiệp đối với rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, không thuộc quy hoạch sử dụng đất cho mục đích xây dựng công trình hạ tầng công cộng | Người đang sử dụng đất được xem xét cấp Sổ đỏ và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính |
| Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất không thuộc 02 trường hợp trên | - Đang sử dụng đất ổn định, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện/quy hoạch chung/quy hoạch phân khu/quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn: Được xem xét cấp Sổ đỏ  - Nếu không thì được tạm thời sử dụng đến khi bị thu hồi nhưng phải giữ nguyên hiện trạng và kê khai đăng ký đất đai |