**Đất giao không đúng thẩm quyền có được đền bù khi bị thu hồi đất?**

***Trước đây, việc giao đất không đúng thẩm quyền xảy ra khá phổ biến. Vậy, trường hợp đất giao không đúng thẩm quyền có được đền bù khi bị thu hồi không?***

**Đất giao không đúng thẩm quyền sẽ bị thu hồi**

Thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất khi có vi phạm pháp luật về đất đai.

Căn cứ theo Chương 6 [Luật Đất đai 2024](https://luatvietnam.vn/dat-dai/luat-dat-dai-cua-quoc-hoi-so-31-2024-qh15-296638-d1.html), Nhà nước quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

- Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh;

- Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích của quốc gia, cộng đồng.

- Thu hồi đất do có vi phạm pháp luật về đất đai.

- Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo quy định hoặc tự nguyện trả đất hoặc đất có nguy cơ đe doạ đến tính mạng của con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng.

Hiện nay, theo Điều 81 Luật Đất đai 2024, các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai gồm:

*1. Sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm.*

*2. Người sử dụng đất hủy hoại đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi hủy hoại đất mà tiếp tục vi phạm.*

***3. Đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền.***

*4. Đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho từ người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà người được giao đất, cho thuê đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của Luật này.*

*5. Đất được Nhà nước giao quản lý mà để bị lấn đất, chiếm đất.*

*6. Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.*

*7. Đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản không được sử dụng trong thời gian 12 tháng liên tục, đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời gian 18 tháng liên tục, đất trồng rừng không được sử dụng trong thời gian 24 tháng liên tục và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không đưa đất vào sử dụng theo thời hạn ghi trong quyết định xử phạt vi phạm hành chính;*

*8. Đất được Nhà nước giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư…*

Như vậy, căn cứ theo quy định trên có thể thấy, đất giao không đúng thẩm quyền sẽ bị thu hồi đất.

**Đất giao không đúng thẩm quyền có được bồi thường khi bị thu hồi không?**

Theo khoản 3 Điều 5 [Nghị định 88/2024/NĐ-CP](https://luatvietnam.vn/dat-dai/nghi-dinh-88-2024-nd-cp-quy-dinh-boi-thuong-ho-tro-tai-dinh-cu-khi-nha-nuoc-thu-hoi-dat-360348-d1.html), đất giao không đúng thẩm quyền vẫn được bồi thường khi bị Nhà nước thu hồi. Cụ thể, 02 đối tượng dưới đây được bồi thường về đất dù sử dụng đất giao không đúng thẩm quyền bao gồm:

(1) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền ổn định từ trước ngày 01/07/2014.

(2) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền ổn định từ ngày 01/07/2014 đến trước ngày 01/8/2024 và có đầy đủ giấy tờ chứng minh đã nộp tiền sử dụng đất mới được bồi thường về đất.

Việc bồi thường được quy định cụ thể tại các Điều 10, 12, 13 [Nghị định 88/2024/NĐ-CP](https://luatvietnam.vn/dat-dai/nghi-dinh-88-2024-nd-cp-quy-dinh-boi-thuong-ho-tro-tai-dinh-cu-khi-nha-nuoc-thu-hoi-dat-360348-d1.html) như sau:

*\* Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền trước 01/8/2024 và đáp ứng điều kiện được bồi thường thì được bồi thường như sau:*

*- Đối với đất được sử dụng ổn định trước 15/10/1993:*

* Trường hợp bị thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở và công trình phục vụ đời sống mà diện tích thu hồi ≥ hạn mức công nhận đất: Được bồi thường bằng hạn mức công nhận đất ở.
* Trường hợp thu hồi mà phần diện tích đất đã xây nhà ở và công trình phục vụ đời sống > diện tích đất ở được công nhận: Được bồi thường về đất ở theo diện tích đất thực tế xây dựng nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó sau khi đã trừ tiền sử dụng đất.
* Trường hợp bị thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở và công trình phục vụ đời sống mà diện tích thu hồi < hạn mức công nhận đất: Được bồi thường về đất ở đối với toàn bộ diện tích đất thu hồi.
* Trường hợp bị thu hồi diện tích đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ: Bồi thường theo diện tích đất thực tế đã sử dụng bị thu hồi.
* Với phần đất còn lại mà không được bồi thường đất ở/đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp/đất thương mại, dịch vụ: Bồi thường theo loại đất nông nghiệp.

*- Đối với đất sử dụng ổn định từ 15/10/1993 - trước 01/7/2004 và đất được giao từ 01/7/2014 - trước 01/8/2024, có đầy đủ giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất:*

* Trường hợp bị thu hồi toàn bộ/01 phần thửa đất có nhà ở và công trình phục vụ mà diện tích thu hồi  ≥ hạn mức công nhận đất: Được bồi thường bằng hạn mức giao đất ở.
* Trường hợp phần diện tích đất đã xây dựng nhà ở, công trình > hạn mức giao đất ở: Được bồi thường về đất ở đối với diện tích thực tế đã xây dựng;
* Trường hợp bị thu hồi toàn bộ/01 phần thửa đất có nhà ở và công trình mà diện tích thu hồi < hạn mức giao đất ở: Được bồi thường về đất ở đối với toàn bộ diện tích đất thu hồi;
* Trường hợp bị thu hồi diện tích đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ: Được bồi thường theo diện tích thực tế đã sử dụng bị thu hồi.
* Phần diện tích đất còn lại: Được bồi thường theo loại đất nông nghiệp.

*- Đối với đất đã sử dụng ổn định từ 01/7/2004 - trước 01/7/2014 mà:*

* Bị thu hồi toàn bộ hoặc 01 phần thửa đất có nhà ở và công trình phục vụ đời sống mà diện tích thu hồi ≥ hạn mức công nhận đất: Được bồi thường bằng hạn mức giao đất ở.
* Nếu phần diện tích đất đã xây dựng nhà ở, công trình > hạn mức giao đất ở: Được bồi thường về đất ở đối với diện tích thực tế đã xây dựng;
* Phần diện tích đất còn lại (nếu có) mà không được bồi thường như trên thì sẽ được bồi thường theo hiện trạng sử dụng đất.

*\* Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp mà:*

- Sử dụng đất giao không đúng thẩm quyền trước 01/7/2014 nhưng đủ điều kiện để được bồi thường: Được bồi thường đối với diện tích đất bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp.

- Sử dụng đất nông nghiệp ổn định trước 01/7/2004 mà người sử dụng đất trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận mà diện tích thu hồi > diện tích được bồi thường: Phần diện tích còn lại được UBND cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quyết định hỗ trợ khác đối với từng dự án cụ thể.

*\* Trường hợp bồi thường về đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất:*

- Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định trước 15/10/1993 mà bị thu hồi toàn bộ/01 phần thửa đất có nhà ở và công trình với phần diện tích thu hồi của thửa đất < hạn mức công nhận đất: Được bồi thường về đất ở đối với toàn bộ diện tích đất thu hồi.

- Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ 15/10/1993 - trước 01/7/ 2014 và đất được giao từ 01/7/2014 - trước 01/8/2024 đã nộp đủ đầy đủ tiền sử dụng đất mà bị thu hồi toàn bộ/01 phần thửa đất có nhà ở và công trình phục vụ đời sống mà phần diện tích thu hồi < hạn mức giao đất ở: Được bồi thường về đất ở đối với toàn bộ diện tích đất thu hồi;