

## Đất giao không đúng thẩm quyền có được bồi thường khi thu hồi hay không?

**Author :** Pháp Luật

**Categories :** [Hỏi đáp luật dân sự](#)

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

Xin chào Quý Luật sư [Luật trực tuyến](#)! Gia đình tôi được UBND xã giao đất năm 2003. Nhà tôi cũng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất với nhà nước. Tuy nhiên, đến nay gia đình tôi vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ở này. Nay đất này thuộc diện thu hồi. Vậy nhà tôi có được bồi thường hay không?

Người gửi: Nguyễn Văn Duy (Hưng Yên)

### Luật sư tư vấn:

Xin chào anh! Cảm ơn anh đã gửi câu hỏi của mình tới [Luật trực tuyến](#). Về câu hỏi của anh, [Luật trực tuyến](#) xin tư vấn và hướng dẫn cho anh như sau:

#### 1/ Căn cứ pháp lý.

- Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 2001);
- Luật Đất đai năm 2013;
- Nghị định số 47/2014/NĐ-CP về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;
- Nghị định số 43/2014/ NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013;

#### 2/ Đất giao không đúng thẩm quyền có được bồi thường khi thu hồi hay không?

##### Một là, Thẩm quyền giao đất?

Theo thông tin anh cung cấp, anh được UBND xã giao đất năm 2003. Do đó, diện tích anh được giao này là sai thẩm quyền, tức vi phạm pháp luật đất đai. Bởi lẽ:

Căn cứ tại Điều 23, Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 2001) quy định về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích không phải là sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối được quy định như sau:

"1. Chính phủ quyết định giao đất trong các trường hợp sau đây:

a) Giao đất có thu tiền sử dụng đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án;

b) Giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất cho các đối tượng sau đây:

a) Tổ chức sử dụng đất;

b) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại nội thành, nội thị xã.

3. Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất cho hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều này."

Như vậy, việc UBND huyện mới có thẩm quyền giao đất cho gia đình anh. Do đó, UBND xã giao đất cho gia đình anh là sai thẩm quyền.

## **Hai là, giao đất không đúng thẩm quyền có được bồi thường khi thu hồi hay không?**

Căn cứ theo Điều 23, Nghị định 43/2014/ NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 ghi nhận về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đã được giao không đúng thẩm quyền như sau:

"1. Đất giao không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều này bao gồm các trường hợp người đứng đầu điểm dân cư giao đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã giao đất không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ; tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng nhưng đã tự phân phối, bố trí cho cán bộ, công nhân viên, xã viên để sử dụng làm nhà ở và các mục đích khác.

2. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại Khoản 1 Điều 20 của Nghị định này.

3. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 20 của Nghị định này.

Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở hoặc công trình xây dựng khác thì diện tích còn lại không có nhà ở, công trình xây dựng được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng đang sử dụng, nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích

*phi nông nghiệp thì phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.*

*4. Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.*

*5. Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và thu hồi toàn bộ diện tích đất đã giao, cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau”.*

Như vậy, căn cứ theo khoản 3, Điều này, diện tích đất gia đình anh đang ở, dù được giao sai thẩm quyền, anh vẫn có thể được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, do đất của anh đang thuộc diện thu hồi do đó anh sẽ không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bởi:

Căn cứ tại Khoản 6, Điều 19, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai có quy định không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp: *"Người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.*

Vì vậy, diện tích đất anh đang ở không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, anh cũng không được bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất như người sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc những người sử dụng đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, để bảo vệ quyền lợi cho người sử dụng đất, pháp luật có ghi nhận bồi thường về đất cho người sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền như sau:

Căn cứ tại Khoản 2, Khoản 3, Điều 11, Nghị định 47/2014/NĐ-CP về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất quy định về bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đối với đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng đã nộp tiền để được sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

*" Trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì người đang sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ như sau:*

*a) Được bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất được giao là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất ở trong hạn mức giao đất quy định tại Khoản 2 Điều 83 và Khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai năm 2003;*

*b) Được bồi thường về đất đối với diện tích đất được giao là đất ở vượt hạn mức giao đất quy định tại Khoản 2 Điều 83 và Khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai năm 2003 nhưng phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.*

3. Việc bồi thường về tài sản gắn liền với đất thu hồi thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định này”.

Từ căn cứ trên, xét thấy: Gia đình anh sẽ được nhà nước bồi thường, hỗ trợ về đất và tài sản gắn liền với đất khi nhà nước thu hồi đất. cụ thể:

- Được bồi thường diện tích đất ở trong hạn mức giao đất ở tại Địa phương;
- Đối với diện tích đất ở vượt hạn mức: được bồi thường nhưng phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp.
- Tài sản gắn liền với đất: được bồi thường.

Như vậy, Mặc dù đất được giao không đúng thẩm quyền, không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh vẫn được bồi thường về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Trên đây là tư vấn của [Luật trực tuyến](#) về đất giao không đúng thẩm quyền có được bồi thường khi thu hồi hay không? Chúng tôi hi vọng rằng quý khách có thể vận dụng các kiến thức kể trên để sử dụng trong công việc và cuộc sống.

**Tuyệt Chinh tổng hợp**