ANH NGOC JUSTICE & TRUST LAW FIRM

No.9, 457, Xuan Dinh street, Xuan Dinh Ward, Bac Tu Liem District,

Ha Noi, Vietnam

Tel/Zalo: 0878.548.558

Email: lienhe@ luatanhngoc.vn

Website: http://luatanhngoc.vn

Kính gửi:Quý khách hàng
Email: aaaldbi5@gmail.com
V/v: Cấp sổ đỏ và cấp giấy phép xây dựng

Kính thưa quý khách hàng!

Công ty Luật TNHH Ánh Ngọc JUSTICE & TRUST xin gửi tới quý khách hàng lời chào trân trọng và cảm ơn quý khách đã tin tưởng vào dịch vụ do chúng tôi cung cấp. Chúng tôi nhận được yêu cầu của quý khách liên quan đến nội dung cụ thể như sau:

NỘI DUNG YÊU CẦU

Hiện nay, UBND TP. Thái nguyên cấp Sổ đỏ (dài hạn) và Giấy phép xây dựng (có thời hạn 3 năm) nhưng chưa có Quy hoạch xây dựng, chưa có Chỉ giới đường đỏ (VB số 75/QLĐT).

Như vậy, việc cấp Sổ đỏ và Giấy phép xây dựng có đúng quy định của pháp luật không? Nếu đúng (hay không đúng) thì theo quy định nào?

Luật Ánh Ngọc tư vấn cho chúng tôi. Cám ơn !

CƠ SỞ PHÁP LÝ

- *Luật Đất Đai năm 2013;*
- *Nghị Định 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất Đai;*
- *Luật Xây dựng năm 2014;*

NỘI DUNG TƯ VẤN

Căn cứ Điều 99 Luật Đất Đai năm 2013 thì:

"*Điều 99. Trường hợp 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*

1. Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho những trường hợp sau đây:

a) Người đang 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 theo quy định tại các điều 100, 101 và 102 của Luật này;b) Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

c) Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ;

d) Người được sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai; theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành;

đ) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

e) Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

g) Người mua nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất;

h) Người được Nhà nước thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; người mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

i) Người sử dụng đất tách thửa, hợp thửa; nhóm người sử dụng đất hoặc các thành viên hộ gia đình, hai vợ chồng, tổ chức sử dụng đất chia tách, hợp nhất quyền sử dụng đất hiện có;

k) Người sử dụng đất đề nghị cấp đổi hoặc cấp lại Giấy chứng nhận bị mất".

Căn Cứ Điều 19, Nghị Định 43/2014/NĐ-CP thì:

"Điều 19. Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Tổ chức, cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất để quản lý thuộc các trường hợp quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai.

2. Người đang quản lý, sử dụng đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

3. Người thuê, thuê lại đất của người sử dụng đất, trừ trường hợp thuê, thuê lại đất của nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

4. Người nhận khoán đất trong các nông trường, lâm trường, doanh nghiệp nông, lâm nghiệp, ban quản lý rừng phòng hộ, ban quản lý rừng đặc dụng.

5. Người đang sử dụng đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

6. 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.

7. Tổ chức, Ủy ban nhân dân cấp xã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích xây dựng công trình công cộng gồm đường giao thông, công trình dẫn nước, dẫn xăng, dầu, khí; đường dây truyền tải điện, truyền dẫn thông tin; khu vui chơi giải trí ngoài trời; nghĩa trang, nghĩa địa không nhằm mục đích kinh doanh".

=> Như vậy, người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (sổ đỏ) nếu thuộc trường hợp được phép cấp theo quy định tại Điều 99 Luật đất đai 2013 và Nghị định 43/2014/NĐ-CP nêu trên. Việc chưa có quy hoạch xây dựng, chưa có chỉ giới đường không thuộc trường hợp không cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành. Nói cách khác, đối với đất thuộc vị trí chưa có quy hoạch xây dựng và chưa có chỉ giới đường thì vẫn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện để được Cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

Căn cứ Điểm a, Khoản 1, Điều 94 Luật Xây dựng năm 2014 thì:

"*1. Điều kiện chung cấp giấy phép xây dựng có thời hạn gồm:*

a) Thuộc khu vực có quy hoạch phân khu xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

=> Như vậy, đối với đất không thuộc khu vực có quy hoạch phân khu xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện thì không đủ điều kiện để được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn. Theo Công văn số 75/QLĐT-QLXD ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Phòng Quản Lý Đô Thị, UBND thành phố Thái Nguyên thì đối với khu vực đường Cao tốc Hà Nội – Thái Nguên bên phải tuyến đoạn đi qua địa phận tổ 8, phường Tân Lập hiện hiện chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng, Quy hoạch phân khu xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, việc cấp Giấy phép xây dựng là không đúng theo quy định của pháp luật.

Việc đưa ra ý kiến tư vấn nêu trên căn cứ vào các quy định cua pháp luật và thông tin do quý khách cung cấp.

Mục đích đưa ra bản tư vấn này là để các cá nhân, tổ chức tham khảo. Trường hợp trong bản tư vấn có điều gì gây nhầm lẫn, chưa rõ ràng hoặc thông tin nêu trong bản tư vấn khiến quý khách chưa hiểu hết vấn đề, rất mong nhận được phản ánh của quý khách. Chúng tôi sẵn sàng giải đáp.

Trân trọng cảm ơn!