UBND THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
SỞ TƯ PHÁP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:610 /BC-STP

Hải Phòng, ngày 23 tháng 11 năm 2026

BÁO CÁO
Thẩm định dự thảo Quyết định ban hành Quy định việc xác định diện tích đất ở và các trường hợp khác chưa xác định cụ thể diện tích đất ở; trình tự, thủ tục xác định diện tích đất ở trên địa bàn thành phố Hải Phòng

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 15246/SNNMT-KTĐGĐ ngày 09/11/2026 về việc đề nghị thẩm định dự thảo *Quyết định ban hành Quy định việc xác định diện tích đất ở và các trường hợp khác chưa xác định cụ thể diện tích đất ở; trình tự, thủ tục xác định diện tích đất ở trên địa bàn thành phố Hải Phòng*;

Sở Tư pháp báo cáo thẩm định đối với dự thảo Quyết định trên như sau:

1. Căn cứ pháp lý ban hành văn bản

Điểm a, d khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP quy định: "*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai và chưa xác định cụ thể diện tích đất ở mà được thể hiện chung đất ở với đất khác, ví dụ như "thổ cư", "thổ tập trung", "làm nhà ở", "đất ở + vườn", "T", "TV", "TQ", "TTT" thì giải quyết như sau:*

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ, quá trình quản lý, sử dụng đất và điều kiện thực tế ở địa phương để quy định việc xác định diện tích đất ở, quy định các trường hợp khác chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên giấy chứng nhận đã cấp để áp dụng quy định tại khoản này;

.....

d) Khi người sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm thực hiện đồng thời việc xác định diện tích đất ở quy định tại khoản này. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu thực hiện riêng thủ tục xác định diện tích đất ở thì thực hiện theo trình tự, thủ tục do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định".

Theo quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 21 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định để quy định:

"*a) Chi tiết điều, khoản, điểm và các nội dung khác được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên;*

b) Biện pháp thi hành Hiến pháp, luật, văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên, nghị quyết của Hội đồng nhân dân cùng cấp về phát triển kinh tế - xã hội, ngân sách, quốc phòng, an ninh ở địa phương".

Như vậy, việc Sở Nông nghiệp và Môi trường xây dựng và trình Ủy ban nhân dân thành phố *Quyết định ban hành Quy định việc xác định diện tích đất ở và các trường hợp khác chưa xác định cụ thể diện tích đất ở; trình tự, thủ tục xác định diện tích đất ở trên địa bàn thành phố Hải Phòng* là có cơ sở pháp lý và thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố.

2. Về phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

a) Điều 1 dự thảo quy định về phạm vi điều chỉnh:

"*1. Quy định này quy định:*

a) Việc xác định diện tích đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai và các trường hợp khác chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên giấy chứng nhận đã cấp trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

b) Hồ sơ, trình tự, thủ tục xác định diện tích đất ở đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu thực hiện riêng thủ tục xác định diện tích đất ở trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

2. Quy định này không áp dụng đối với:

a) Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà thuộc trường hợp đủ điều kiện được xác định lại diện tích đất ở quy định tại khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai.

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ghi chung đất ở với các loại đất khác không phải đất ở nhưng đã ghi rõ diện tích đất ở (ví dụ: 800m^2, trong đó: 300m^2 đất ở; 500m^2 đất vườn)".

Quy định về phạm vi điều chỉnh nêu trên có một số vấn đề sau:

- Quy định tại khoản 1 mới chỉ mô tả các nhóm vấn đề mà chưa thể hiện rõ việc phân định các nội dung dự kiến quy định; chưa nêu cụ thể điều, khoản, điểm văn bản giao quy định.

- Khoản 2 quy định về các trường hợp không áp dụng. Tuy nhiên, các trường hợp này đều không thuộc nội dung được quy định tại phạm vi điều chỉnh nên quy định này là không cần thiết.

Do đó, đề nghị sửa phạm vi điều chỉnh như sau cho rõ ràng, khái quát được nội dung chính của Quy định:

"*Quy định này quy định một số nội dung được giao tại điểm a, d khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về xác định diện tích đất ở đối với trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai và chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên địa bàn thành phố Hải Phòng:*

1. Các trường hợp khác chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ngoài các trường hợp được quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.

2. Việc xác định diện tích đất ở đối với trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp chưa xác định cụ thể diện tích đất ở.

3. Trình tự, thủ tục xác định diện tích đất ở trong trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu thực hiện riêng thủ tục xác định diện tích đất ở".

b) Điều 2 dự thảo quy định về đối tượng áp dụng:

"*1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.*

2. Cơ quan, đơn vị có liên quan đến việc giải quyết thủ tục xác định diện tích đất ở theo quy định tại Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai và Quy định này".

Đề nghị sửa quy định như sau cho rõ ràng, thống nhất với Điều 1 dự thảo:

"*1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng thuộc phạm vi quy định tại Điều 1 Quy định này.*

2. Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai; các tổ chức, cá nhân có liên quan".

3. Về sự phù hợp của nội dung dự thảo với chủ trương, đường lối của Đảng

Nội dung dự thảo phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng.

4. Về tính hợp hiến, hợp pháp và thống nhất của dự thảo Quy định

a) Điều 5 dự thảo quy định việc xác định diện tích đất ở cho hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, đề nghị xem xét một số vấn đề sau:

- Đoạn dẫn của Điều, đề nghị chỉnh lý như sau cho phù hợp với quy định tại điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP: "*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai và thuộc các trường hợp chưa xác định cụ thể diện tích đất ở*

theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP và Điều 4 Quy định này thì được xác định diện tích đất ở như sau:".

- Khoản 1, 2, 3 Điều 5 dự thảo đều sử dụng cụm từ "*đất đã cấp*". Tuy nhiên, Quy định này quy định về việc xác định diện tích đất ở đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2004. Cụm từ "*đất đã cấp*" là chỉ nguồn gốc đất, không phải là tình trạng pháp lý đất đã được cấp Giấy chứng nhận. Mặt khác, Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành cũng chỉ có quy định về việc giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất; không có quy định về việc cấp đất. Do đó, đề nghị sửa cụm từ "*đất đã cấp*" tại khoản 1, 2, 3 Điều 5 dự thảo thành "*đất đã được cấp Giấy chứng nhận*" cho chính xác.

- Khoản 1 quy định: "*Công nhận toàn bộ diện tích đất đã cấp là đất ở đối với trường hợp diện tích đã cấp nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức giao đất ở trên địa bàn thành phố*". Quy định này có cách trình bày không rõ ràng; không thống nhất với cách trình bày của các khoản khác trong Điều. Đề nghị chỉnh lý như sau: "*Trường hợp thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền có diện tích bằng hoặc nhỏ hơn hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố tại thời điểm nộp hồ sơ thì toàn bộ diện tích đó được xác định là đất ở*".

- Đoạn đầu khoản 2 quy định: "*Trường hợp nguồn gốc thửa đất đã cấp theo hồ sơ địa chính và loại đất đã cấp ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng được ghi toàn bộ là đất "T" hoặc "thổ cư", "thổ cư cũ", "làm nhà ở" thì diện tích đất ở được công nhận như sau:*". Như vậy, dự thảo đang đặt ra điều kiện để xác định diện tích đất ở theo trường hợp này là cả hồ sơ địa chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đều phải ghi nhận thống nhất về loại đất. Tuy nhiên, trên thực tế có thể phát sinh trường hợp thông tin về loại đất thể hiện trong hồ sơ địa chính không thống nhất với thông tin ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp. Khi đó, dự thảo chưa có quy định về cách xử lý đối với các trường hợp này, dẫn đến khó khăn, vướng mắc trong quá trình áp dụng.

- Khoản 2, 3 Điều 5 dự thảo cùng quy định về việc xác định diện tích đất ở trong các trường hợp cụ thể. Tuy nhiên, các quy định chưa thống nhất: khoản 2 mới chỉ quy định về việc xác định diện tích đất ở của thửa mà chưa quy định về xác định loại đất với diện tích còn lại của thửa đất. Khoản 3 quy định việc xác định diện tích đất ở của thửa đất; đồng thời từng điểm của khoản quy định cụ thể việc xác định loại đất với diện tích còn lại. Khoản 1 Điều 8 dự thảo về xử lý đối với một số trường hợp cụ thể quy định: "*Phần diện tích đất còn lại không được xác định là đất ở quy định tại khoản 2, 3 Điều 5 Quy định này được xác định theo quy định tại khoản 4 Điều 141 Luật Đất đai*". Nội dung quy định này đặt tại Điều 8 là không thống nhất với tên gọi của Điều; mặt khác, nội dung quy định này cũng mâu thuẫn với quy định tại khoản 3 Điều 5 dự thảo.

Do đó, đề nghị bỏ nội dung quy định tại khoản 1 Điều 8 dự thảo. Việc xác định loại đất của diện tích đất còn lại của thửa đất chuyển lên quy định tại Điều 5.

Nếu tất cả các trường hợp quy định giống nhau thì có thể tách thành một khoản riêng quy định về nội dung này. Nếu việc xác định loại đất của diện tích đất còn lại của thửa đất đối với mỗi trường hợp là khác nhau thì quy định cụ thể tại từng khoản, điểm của Điều 5 tương ứng với mỗi trường hợp.

- Điểm a khoản 1; điểm a, b khoản 2 Điều 5 dự thảo đều có quy định "*nhưng không lớn hơn hạn mức công nhận đất ở*". Tuy nhiên, tại quy định tại Điều 6 Quyết định số 158/2025/QĐ-UBND ngày 12/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố thì hạn mức công nhận đất ở trên địa bàn thành phố được chia thành 02 trường hợp khác nhau tương ứng với thời điểm hình thành và thửa đất. Do đó, chưa rõ quy định về "*hạn mức công nhận đất ở*" tại dự thảo là áp dụng hạn mức trong trường hợp nào.

Mặt khác, Điều 141 Luật đất đai quy định: *"Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 137 của Luật này mà trên giấy tờ đó có thể hiện mục đích sử dụng để làm nhà ở, đất ở hoặc thổ cư thì diện tích đất ở được xác định khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:"*. Theo quy định này thì giấy tờ về quyền sử dụng đất thể hiện mục đích "*thổ cư*" cũng được xác định diện tích đất ở giống với trường hợp "*làm nhà ở, thổ cư*". Đồng thời, theo các khoản của Điều 141 Luật đất đai, việc xác định diện tích đất ở đều theo hướng tôn trọng việc ghi nhận của giấy tờ cũ, không giới hạn tối đa theo hạn mức công nhận đất ở: "*Thửa đất có diện tích bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở mà trên giấy tờ về quyền sử dụng đất đã ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó; trường hợp diện tích đất ở thể hiện trên giấy tờ về quyền sử dụng đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở hoặc chưa ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở*". Như vậy, sẽ có trường hợp trước khi được cấp giấy chứng nhận, người sử dụng đất có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất và giấy tờ đó ghi nhận diện tích đất ở (thổ cư) lớn hơn hạn mức công nhận đất ở. Nếu được xác định diện tích đất ở theo giấy tờ đã có ngay tại thời điểm cấp giấy chứng nhận hoặc xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai thì quyền lợi của người sử dụng đất cao hơn so với Quy định này. Trường hợp này không đảm bảo nguyên tắc "*Bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất"* được quy định tại khoản 1 Điều 3 dự thảo Quy định này.

Do đó, đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường đánh giá lại thực tiễn, lịch sử áp dụng quy định về xác định diện tích đất ở để xem xét điều chỉnh quy định cho phù hợp với các quy định tương đồng và tình hình thực tế của thành phố.

- Điểm b khoản 1 và điểm c khoản 2 đều quy định về xác định diện tích đất ở với thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định từ 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, nhưng khác nhau về việc ghi nhận loại đất trên Giấy chứng nhận đã cấp. Tuy nhiên, diện tích đất ở được xác định giống nhau đều là bằng hạn mức

giao đất ở. Như vậy, quy định này chưa đảm bảo nguyên tắc công bằng cho những người sử dụng đất mà Sở Nông nghiệp và Môi trường đã nêu trong Báo cáo thuyết minh. Do đó, đề nghị chỉnh lý quy định cho phù hợp hoặc giải trình, thuyết minh làm rõ.

- Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP có quy định một số trường hợp trên giấy chứng nhận thể hiện một loại đất là: "*thổ tập trung", "TV", "TQ", "TTT*". Các trường hợp này không thuộc trường hợp được xác định diện tích đất ở theo khoản 2 hay khoản 3 Điều 5 dự thảo. Đề nghị bổ sung quy định xác định diện tích đất ở với các trường hợp này.

b) Điều 7 dự thảo về trình tự, các bước thực hiện việc xác định diện tích đất ở đối với trường hợp người sử dụng đất có yêu cầu thực hiện riêng việc xác định diện tích đất ở:

- Khoản 2, 3 quy định: "*2. Phòng chuyên môn về quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, kiểm tra hồ sơ địa chính lưu giữ tại Ủy ban nhân dân cấp xã, có Văn bản gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đề nghị cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây nếu cần thiết. Thời hạn thực hiện: không quá 1,5 ngày làm việc.*

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cung cấp hồ sơ trong thời hạn không quá 0,5 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị.

3. Sau khi nhận được hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai gửi đến, trường hợp không đủ điều kiện giải quyết hồ sơ thì Phòng chuyên môn về quản lý đất đai thuộc Uỷ ban nhân dân cấp xã trả hồ sơ cho người sử dụng đất đồng thời nêu rõ lý do. Thời hạn thực hiện không quá 2.5 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ".

Theo quy định tại khoản 2 thì không phải tất cả các trường hợp phòng chuyên môn về quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã đều có Văn bản gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đề nghị cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây; mà chỉ gửi Văn bản yêu cầu nếu cần thiết. Tuy nhiên, khoản 3 quy định về việc xem xét trả hồ sơ cho người sử dụng đất sau khi nhận được hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai gửi đến. Như vậy, quy định giữa khoản 2 và khoản 3 là chưa thống nhất. Mặt khác, thời gian thực hiện quy định "*kể từ ngày nhận được hồ sơ*" là chưa rõ kể từ ngày nhận được hồ sơ do người sử dụng đất nộp hay hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai gửi đến.

Đề nghị chỉnh lý quy định tại khoản 3 Điều 7 dự thảo cho rõ ràng, thống nhất với quy định tại khoản 2 Điều 7 dự thảo.

- Đề nghị kiểm tra, rà soát thời hạn thực hiện từng bước trong trình tự, thủ tục đảm bảo thống nhất với quy định về tổng hợp hạn giải quyết được quy định tại Điều 6 dự thảo.

c) Điều 8 dự thảo về xử lý đối với một số trường hợp cụ thể; khoản 4, khoản 5 quy định: "*4. Hạn mức đất ở trong Quy định này là hạn mức theo quy định của Uỷ ban nhân dân thành phố ban hành tại thời điểm người sử dụng đất nộp hồ sơ xác định diện tích đất ở. Đối với hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1, điểm b, c khoản 3 Điều 5 Quy định này được xác định là hạn mức tối đa theo quy định của Uỷ ban nhân dân thành phố.*

5. Trường hợp xác định diện tích đất ở theo tỷ lệ phần trăm quy định tại điểm a, b khoản 3 Điều 5 Quy định này mà diện tích đất ở nhỏ hơn hạn mức giao đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở. Phần diện tích còn lại được xác định là loại đất được ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước đây".

Quy định này không phải để giải quyết, xử lý những trường hợp cụ thể phát sinh mà làm rõ thêm các nội dung được quy định tại Điều 5 dự thảo. Do đó, đề nghị chuyển quy định nội dung quy định nêu trên lên Điều 5 dự thảo để thống nhất giữa nội dung và tên các Điều và việc áp dụng được thuận tiện, không phải viện dẫn quy định giữa các Điều khác nhau.

5. Về ngôn ngữ và kỹ thuật soạn thảo

5.1. Về dự thảo Quyết định

a) Phần căn cứ pháp lý, đề nghị chuyển căn cứ là Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật lên trước Luật Đất đai.

b) Đoạn Ủy ban nhân dân thành phố ban hành, đề nghị sửa như sau cho chính xác: "*Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định ban hành Quy định việc xác định diện tích đất ở và các trường hợp khác chưa xác định cụ thể diện tích đất ở; trình tự, thủ tục xác định diện tích đất ở trên địa bàn thành phố Hải Phòng*". Đồng thời, chỉnh lý cách trình bày thành kiểu chữ nghiêng cho phù hợp với mẫu số 20 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.

c) Đề nghị bổ sung tên Điều 2, Điều 3 dự thảo cho phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 63 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP. Tên Điều được trình bày bằng kiểu chữ đứng đậm cho phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Phần III Mục 1 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.

5.2. Về dự thảo Quy định ban hành kèm theo Quyết định

a) Đề nghị bổ sung Quốc hiệu, tiêu ngữ, tên cơ quan ban hành văn bản ở phần đầu văn bản cho đầy đủ, phù hợp với mẫu số 20 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.

b) Điều 4 dự thảo về các trường hợp khác chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004: "*Ngoài các trường hợp chưa xác định cụ thể diện tích đất ở quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP, các trường hợp khác chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên địa bàn thành phố gồm:*

1. Thổ cư cũ.

2. Đất ở+ kinh tế gia đình.

3. Đất ở+ vườn thừa hợp pháp.

4. Các trường hợp khác mà trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi chung diện tích đất ở với đất khác không phải đất ở mà không ghi rõ diện tích đất ở cụ thể là bao nhiêu mét vuông".

Đề nghị chỉnh lý quy định như sau cho rõ ràng, phù hợp với ngôn ngữ của văn bản quy phạm pháp luật, tránh lặp lại từ ngữ không cần thiết:

"*Ngoài các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP, các trường hợp khác chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên địa bàn thành phố gồm:*

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp có ghi các nội dung sau đây nhưng không xác định cụ thể diện tích đất ở:

a) Thổ cư cũ.

b) Đất ở + kinh tế gia đình.

c) Đất ở + vườn thừa hợp pháp.

2. Các trường hợp khác mà trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi chung đất ở với đất khác không phải đất ở nhưng không xác định cụ thể diện tích đất ở".

c) Các điểm tại khoản 3 Điều 5 sau quy định đều có ví dụ minh họa. Tuy nhiên, việc đưa các ví dụ minh họa cụ thể trong trường hợp này là chưa thực sự cần thiết, làm cho quy định trở nên dài dòng, dàn trải và có thể gây hiểu nhầm rằng các ví dụ là những trường hợp áp dụng riêng biệt. Trong khi đó, cách xác định diện tích đất ở đã được quy định cụ thể tại từng điểm, có thể áp dụng trực tiếp mà không cần ví dụ minh họa. Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu lược bỏ các ví dụ để bảo đảm tính cô đọng, rõ ràng và phù hợp với tính chất của văn bản quy phạm pháp luật.

d) Cách viện dẫn văn bản tại điểm a khoản 1 Điều 6 dự thảo không phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 68 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP; theo đó: *"khi viện dẫn lần đầu phải ghi tên loại văn bản, số, ký hiệu văn bản và tên gọi của văn bản"; " Lần viện dẫn tiếp theo, ghi tên loại văn bản, số, ký hiệu của văn bản".* Đề nghị chỉnh lý cho phù hợp với quy định.

đ) Về bố cục của dự thảo:

- Điểm b khoản 2 Điều 5 dự thảo sử dụng ký hiệu "-" để chia tách các ý trong một điểm là không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 63 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP; theo đó: "*Mỗi điểm trong bố cục của văn bản chỉ được thể*

hiện một ý; không sử dụng các ký hiệu khác để thể hiện các ý trong một điểm". Do đó, đề nghị bố cục lại Điều 5 dự thảo để phù hợp với quy định; trường hợp nội dung của Điều quá dài, bao gồm nhiều ý nhỏ trong một khoản, điểm thì có thể xem xét, chia tách thành các Điều khác nhau.

- Khoản 3, 4, 5 Điều 7 dự thảo có nhiều ý khác nhau được trình bày thành các đoạn. Đề nghị xem xét, chỉnh lý bố cục thành các điểm của khoản cho phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 63 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP.

e) Đề nghị rà soát, chỉnh lý lỗi chính tả trong toàn bộ dự thảo.

6. Về quy định thủ tục hành chính trong dự thảo

Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Bản đánh giá thủ tục hành chính, việc phân quyền, phân cấp, việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số *(theo mẫu số 06 Phụ lục IV kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP);* kèm theo đánh giá tác động của thủ tục hành chính để thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp *(thực hiện theo Biểu mẫu số 01/ĐGTĐ-PC và Biểu mẫu số 04/ĐGTĐ-SCM Phụ lục III ban hành kèm theo Thông tư 26/2025/TT-BTP).*

Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố đã có ý kiến cụ thể tại Công văn số 14662/VP-TTPVHCC ngày 31/10/2026. Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét tiếp thu, giải trình đầy đủ ý kiến, phối hợp với Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố để đảm bảo thống nhất nội dung liên quan đến thủ tục hành chính trong dự thảo.

Ngoài ra, Điều 9 dự thảo về tổ chức thực hiện chưa có quy định về trách nhiệm rà soát, xây dựng, công bố quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính. Đề nghị bổ sung nội dung quy định cho đầy đủ.

7. Về trình tự, thủ tục

a) Việc xây dựng Quyết định đã được Chủ tịch Uỷ ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2582/QĐ-UBND ngày 06/7/2026.

b) Dự thảo Quyết định đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện theo trình tự, thủ tục rút gọn quy định tại điểm a khoản 5 Điều 51 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15; Điều 59b Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP và Quy chế xây dựng và ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành kèm theo Quyết định số 192/2025/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng: Đăng tải hồ sơ dự thảo trên Cổng thông tin điện tử của Sở Nông nghiệp và Môi trường; đánh giá tác động thủ tục hành chính; tổ chức lấy ý kiến tham gia của đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của dự thảo Quyết định; các cơ quan, đơn vị liên quan; gửi hồ sơ dự thảo văn bản đến Mặt trận Tổ quốc

Việt Nam thành phố để thực hiện phản biện xã hội. Có bản tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến tham gia.

c) Sở Nông nghiệp và Môi trường đã thực hiện đăng tải bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý trên Cổng thông tin điện tử của Sở Nông nghiệp và Môi trường theo quy định tại khoản 5 Điều 2 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định số 187/2025/NĐ-CP). Đề nghị tiếp tục thực hiện đăng tải để bảo đảm thời gian đăng tải ít nhất là 30 ngày và trong thời gian đăng tải được thực hiện đồng thời các hoạt động khác trong quy trình xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo quy định.

Hồ sơ dự thảo *Quyết định ban hành Quy định việc xác định diện tích đất ở và các trường hợp khác chưa xác định cụ thể diện tích đất ở; trình tự, thủ tục xác định diện tích đất ở trên địa bàn thành phố Hải Phòng* do Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì soạn thảo đủ điều kiện trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét sau khi tiếp thu đầy đủ ý kiến thẩm định tại Báo cáo này.

Sở Tư pháp gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường - cơ quan chủ trì soạn thảo để tiếp thu, hoàn thiện, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố./.

Nơi nhận:
- UBNDTP (để b/c);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Lưu: VT, P.XDVB, PLTT (A1B2).

GIÁM ĐỐC

CỘNG HOÀ X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ TƯ PHÁP
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Ngô Quang Giáp