UBND THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số:881 /BC-SNNMT

Hải Phòng, ngày 25 tháng 11 năm 2026

BÁO CÁO
Tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp đối với Dự thảo 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

Kính gửi:
- Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Phòng;
- Sở Tư pháp.

Ngày 23/11/2026, Sở Tư pháp có Báo cáo số 610/BC-STP thẩm định đối với hồ sơ Dự thảo 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.

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Quyết định số 192/2025/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 của Uỷ ban nhân dân thành phố ban hành Quy chế về xây dựng và ban hành văn bản quy phạm pháp luật của thành phố,

Sở Nông nghiệp và Môi trường đã nghiên cứu các ý kiến thẩm định, tiếp tục rà soát các quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ, tiếp thu, chỉnh sửa những nội dung phù hợp *(lỗi chính tả, điều chỉnh một số câu từ, sắp xếp bố cục trong các điều cho phù hợp; ...)*. Những nội dung chưa tiếp thu, Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo, giải trình, cụ thể như sau:

1. Nội dung đã tiếp thu

a) Các ý kiến tham gia thẩm định đối với Dự thảo phần Quyết định:

- Tiếp thu, chỉnh sửa, đưa nội dung căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật lên trước căn cứ Luật Đất đai;

- Tiếp thu, chỉnh sửa nội dung "Uỷ ban nhân dân thành phố ban hành Quy định …." thành "Uỷ ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định ban hành Quy định …." đồng thời in nghiêng theo đúng ý kiến thẩm định.

- Tiếp thu, bổ sung tên Điều 2 vào Điều 2 *(Hiệu lực của văn bản)*, bổ sung tên Điều 3 vào Điều 3 *(Tổ chức thực hiện)*.

b) Các ý kiến tham gia thẩm định đối với Dự thảo phần Quy định:

- Tiếp thu, 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; tiếp thu, bỏ toàn bộ các ví dụ nêu trong dự thảo.

- Tiếp thu, chỉnh sửa Điều 1- phạm vi điều chỉnh theo hướng lược bỏ toàn bộ khoản 2. Khoản 1 bố cục lại thành 03 khoản riêng biệt đồng thời bổ sung đoạn dẫn để phù hợp với nội dung Nghị định Chính phủ giao.

- Tiếp thu, chỉnh sửa lại Điều 2 theo hướng chỉ rõ đối tượng áp dụng là các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng để phù hợp với phạm vi điều chỉnh tại Điều 1.

- Tiếp thu, chỉnh sửa Điều 4 theo hướng viết ngắn gọn đoạn dẫn, gộp các khoản 1, 2, 3 thành 1 khoản, khoản 4 sửa thành khoản 2.

- Tại Điều 5, tiếp thu, chỉnh sửa đoạn dẫn và khoản 1cho rõ ràng và dễ hiểu hơn; thay toàn bộ cụm từ "đất đã cấp" thành "giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp"; chỉnh sửa, bổ sung khoản 2, khoản 3 cho phù hợp với các ý kiến thẩm định, trong đó đã bổ sung, làm rõ hạn mức công nhận để phù hợp, thống nhất với thời điểm sử dụng đất và quy định tại Quyết định số 158/2025/QĐ-UBND ngày 12/9/2026 của UBND thành phố; chỉnh sửa lại cách tách ý tại điểm b khoản 2 cho phù hợp với quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; bổ sung các trường hợp khác chưa xác định rõ diện tích đất ở quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ; lược bỏ điều kiện là "hồ sơ địa chính" tại đoạn dẫn khoản 2, 3, chỉnh sửa việc xác định loại đất đối với phần diện tích còn lại không được công nhận là đất ở đồng thời bổ sung khoản 4, khoản 5 vào Điều 5 để xử lý đối với phần diện tích này *(thay cho khoản 1 và khoản 5 Điều 8 như ý kiến thẩm định)*.

- Tại khoản 1 Điều 6, tiếp thu, viết đầy đủ trích yếu của Quyết định số 52/2026/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 của UBND thành phố.

- Tại Điều 7, tiếp thu, chỉnh sửa bố cục cho phù hợp (đưa các ý khác nhau trong điểm thành khoản riêng), chỉnh sửa cách tính thời hạn cho thống nhất.

- Tại Điều 8: đưa khoản 1 và khoản 5 lên Điều 5 (bổ sung thành khoản 4, khoản 5 của Điều 5).

- Tại Điều 9 bổ sung trách nhiệm tham mưu xây dựng, công bố quy trình nội bộ thủ tục hành chính.

2. Nội dung chưa tiếp thu

a) Nội dung thứ nhất: Tại Báo cáo thẩm định, Sở Tư pháp có ý kiến tại Điều 141 Luật Đất đai có quy định cụm từ "thổ cư" được xác định như đối với cụm từ "làm nhà ở", "đất ở" và khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ được tôn trọng, bảo vệ quyền lợi về đất ở theo các giấy tờ này mà không phụ thuộc hoặc bị giới hạn bởi hạn mức công nhận đất ở theo quy định của UBND thành phố *(tức là khi cấp giấy chứng nhận thì diện tích đất ở được xác định theo diện tích đã ghi trên các giấy tờ về quyền sử dụng đất)*. Do đó, Sở Tư pháp đề nghị 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.

Nội dung này, Sở Nông nghiệp và Môi trường chưa tiếp thu và giải trình như sau:

- Trong hệ thống pháp luật về đất đai qua các thời kỳ thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất. Chỉ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất "tạm thời" mới được xác định là một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất, tức là Nhà nước chưa công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho người sử dụng đất.

- Đối với trường hợp tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây (cấp trước ngày 01/7/2004) mà người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 Luật Đất đai và quy định tại Quyết định số 158/2025/QĐ-UBND ngày 12/9/2025 của UBND thành phố trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất "tạm thời" cấp trước ngày 15/10/1993 mà trên giấy tờ đó có ghi diện tích đất "thổ cư","làm nhà ở" hoặc "đất ở" thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó và thuộc trường hợp được xem xét xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai. Trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(kể cả đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời)* thì việc xác định diện tích đất ở được xác định theo quy định tại các khoản của Điều 141 Luật Đất đai.

- Tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP giao UBND cấp tỉnh quy định: *"2. 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; …".

- Từ các nội dung trên xác định:

+ Cụm từ "thổ cư" trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mà người sử dụng đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận thì chưa được xác định toàn bộ diện tích "thổ cư" ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là đất ở.

+ Dự thảo đang quy định nội dung được Chính phủ giao xác định diện tích đất ở đối với các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(trước ngày 01/7/2004)* và không thuộc trường hợp xác định lại diện tích đất ở quy định tại khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai *(khoản này quy định nếu tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây mà người sử dụng đất có một*

trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất). Điều này có nghĩa phạm vi điều chỉnh của Dự thảo chỉ quy định đối với các nhóm giấy chứng nhận đã cấp ghi chung chung là "thổ cư", "làm nhà ở",… mà chưa rõ diện tích đất ở và tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, người sử dụng đất không có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất.

+ Đối với trường hợp người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy. Hiện nay được thực hiện theo quy định tại Điều 138 Luật Đất đai năm 2024 và hạn mức công nhận đất ở phụ thuộc vào thời điểm sử dụng đất ổn định. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã rà soát các quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây *(Luật Đất đai năm 1993, sửa đổi, bổ sung các năm 1998, 2001, Quyết định số 2946/QĐ-UB ngày 14/12/1999, Quyết định số 553/2003/QĐ-UBND ngày 28/02/2003 của UBND tỉnh Hải Dương)* thì đều quy định việc công nhận quyền sử dụng đất ở được xác định theo thời điểm sử dụng đất ổn định. Do đó, để đảm bảo công bằng, bình đẳng giữa những người sử dụng đất có giấy tờ và không có giấy tờ, Sở Nông nghiệp và Môi trường giữ nguyên như Dự thảo *()*.

b) Nội dung thứ 2: Sở Tư pháp cho rằng tại 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.

Nội dung này Sở Nông nghiệp và Môi trường giải trình như sau:

- Như đã phân tích ở phần thuyết minh, quan điểm xây dựng Dự thảo phải đảm bảo nguyên tắc phù hợp với pháp luật về đất đai qua các thời kỳ, quá trình quản lý, sử dụng đất và điều kiện thực tế ở địa phương; đảm bảo hài hòa giữa quyền lợi của người sử dụng đất và quyền của Nhà nước; đảm bảo diện tích đất ở được xác định phải đủ để ở, tôn trọng tối đa quyền có chỗ ở của người dân đã được Hiến định.

- Xuất phát từ quan điểm trên, dù điểm b khoản 1 *(thực tế là khoản 2)* và điểm c khoản 2 *(thực tế là khoản 3)* tuy khác nhau về loại đất ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng diện tích đất ở được xác định giống nhau đều là bằng hạn mức giao đất ở đối với trường hợp sử dụng đất ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 nhằm đảm bảo người sử dụng đất có được diện tích đất ở đủ đảm bảo xây dựng nhà ở, sinh hoạt, đảm bảo an sinh xã hội. Nội dung này được thể hiện xuyên suốt trong Dự thảo đối với cả các trường hợp khác *(khoản 1, 5 Điều 5)*.

Trên đây là báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp đối với Dự thảo 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. Sở Nông nghiệp và Môi trường trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- GĐ, PGĐ Sở D.Đ. Ổn;
- Đ/c Trung- PGĐ Sở- phụ trách pháp chế;
- Văn phòng Sở *(bộ phận pháp chế; đăng tải trên Trang thông tin điện tử của Sở)*;
- Lưu: VT, KTĐGĐ, hs XDVBQPPL *(Tiến)*.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HOÀ X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Dương Đình Ổn