

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG ÁI QUỐC**

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

Số: /UBND-KT,HT&ĐT
V/v trả lời ý kiến của ông Đỗ Văn Huyền
địa chỉ tại Tổ dân phố Vũ Thượng,
phường Ái Quốc, thành phố Hải Phòng

Ái Quốc, ngày tháng 03 năm 2026

Kính gửi: Ông Đỗ Văn Huyền, Tổ dân phố Vũ Thượng,
phường Ái Quốc, thành phố Hải Phòng.

UBND phường Ái Quốc nhận được một số ý kiến của ông Đỗ Văn Huyền địa chỉ tại Tổ dân phố Vũ Thượng, phường Ái Quốc, thành phố Hải Phòng; nội dung đề nghị hướng dẫn quy trình, hồ sơ để cấp đổi giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, tiền thuê đất, chứng thực thừa kế/chuyển nhượng... UBND phường Ái Quốc đã giao phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phối hợp cùng các đơn vị có liên quan kiểm tra, giải quyết, trả lời công dân. Ngày 06/03/2026, phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị đã mời ông Đỗ Văn Huyền lên làm việc trực tiếp và trả lời những vấn đề ông Huyền quan tâm có ý kiến, kiến nghị. Ông Huyền chưa hiểu rõ các nội dung, cần được hướng dẫn cụ thể hơn bằng văn bản. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị đã phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu cho UBND phường Ái Quốc có ý kiến như sau:

1. Về thẩm quyền cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất:

Căn cứ theo khoản 1 Điều 4 Quyết định 689/QĐ-UBND ngày 25/02/2026 của UBND thành phố Hải Phòng về việc: “Áp dụng trình tự, thủ tục hành chính về đất đai theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định số 49/2026/NĐ-CP có hiệu lực và các thủ tục hành chính về đất đai đã được công bố tại Quyết định số 2304/QĐ-BNNMT ngày 23/6/2025 và Quyết định số 3380/QĐ-BNNMT ngày 25/8/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường để thực hiện các nhiệm vụ cho đến khi UBND thành phố ban hành quy định về trình tự, thủ tục hành chính về đất đai mới áp dụng trên địa bàn thành phố”, thì thẩm quyền cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc thẩm quyền Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và đơn vị phối hợp là Cơ quan thuế (nếu có).

2. Về thành phần hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất:

Thành phần hồ sơ khi thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận đã cấp được Quy định cụ thể tại mục 2, phần VII, của phần “C. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT”, thuộc Phần V TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, CẤP

GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của Chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai, quy định như sau:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 18 ban hành kèm theo Nghị định này và Giấy chứng nhận đã cấp.

Đối với trường hợp quy định tại điểm g Mục 1 Phần VII này thì trong Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 18 ban hành kèm theo Nghị định này phải thể hiện thông tin các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình;

b) Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp trích đo địa chính thửa đất quy định tại điểm h Mục 1 Phần VII này (*điểm h quy định như sau: Thay đổi kích thước các cạnh, diện tích, số hiệu của thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính, trích đo địa chính thửa đất mà ranh giới thửa đất không thay đổi*) và các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và g Mục 1 Phần VII này mà người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

3. Về việc trích đo thửa đất:

Căn cứ theo điểm c, mục 4, phần VII, của phần “C. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT”, thuộc Phần V TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của Chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai, quy định như sau: Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất và trường hợp quy định tại điểm b Mục 2 Phần VII này thì thực hiện theo quy định tại điểm b Mục 3 Phần VI của “Phần C. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT”;

Điểm b Mục 3 Phần VI của “Phần C. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT” nêu trên quy định như sau: Khi giải quyết thủ tục đăng ký biến động đất đai mà thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất thì Văn phòng đăng ký đất đai không phải thực hiện việc đo đạc, xác định lại diện tích thửa đất, trừ trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu. Trường hợp người sử dụng đất nộp mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất quy định tại Mục 21 Phần II.2 của “Phần B. HỒ SƠ THỰC HIỆN THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT” thì kiểm

tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

Do vậy, việc trích đo bản đồ địa chính thửa đất được thực hiện theo nhu cầu của người dân và xác nhận kết quả trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là của Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Sở Nông nghiệp và Môi trường.

4. Về việc hưởng ưu đãi theo Nghị quyết 254 và Nghị định 50:

Căn cứ điểm c, khoản 2, Điều 10, Nghị Quyết 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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 Căn cứ Điều 6, Nghị định 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 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 tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Để được xét miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, thì phải đảm bảo điều kiện “là đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở được xác định khi công nhận quyền sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền sử dụng đất hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở.

Gia đình ông Đỗ Văn Hoan và bà Đoàn Thị Cải có thửa đất số 188, tờ bản đồ số 30, diện tích 87m², đất nuôi trồng thủy sản, được UBND huyện Nam Sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 998289, số vào sổ 1608 QSDĐ/672/QĐ.UB, ngày cấp 06/5/2004, có nguồn gốc theo hồ sơ 299 là thửa đất ao độc lập và trong thửa đất không có đất ở. Do vậy, không đảm bảo điều kiện để được hưởng miễn giảm tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất.

5. Đơn giá tính thuế của thửa đất:

5.1. Đối với trường hợp CMD từ đất nuôi trồng thủy sản sang đất ở

Căn cứ Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố. Vị trí thửa đất của ông Đỗ Văn Hoan và bà Đoàn Thị Cải nêu trên được xác định là Vị trí 1, Phố Vũ Thượng, với đơn giá đất ở là 13.500.000đ/m² (Bằng chữ: Mười ba triệu, năm trăm nghìn đồng trên 1 mét vuông); đơn giá đất nuôi trồng thủy sản là 110.000đ/m² (Bằng chữ: Một trăm mười nghìn đồng trên một mét vuông).

Căn cứ khoản 1, Điều 8, Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, quy định như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở thì tiền sử dụng đất tính như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất khi} \\ \text{chuyển mục đích sử} \\ \text{dụng đất sang đất ở} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất của} \\ \text{loại đất sau khi chuyển} \\ \text{mục đích sử dụng đất} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất, tiền thuê} \\ \text{đất của các loại đất trước} \\ \text{khi chuyển mục đích sử} \\ \text{dụng đất (nếu có)} \end{array}$$

Từ căn cứ nêu trên, khi ông Đỗ Văn Hoan và bà Đoàn Thị Cải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nuôi trồng thủy sản sang đất ở sẽ phải nộp số tiền đối với 1m² là: 13.500.000đ - 110.000đ = 13.390.000đ (Bằng chữ: Mười ba triệu năm trăm nghìn đồng). Số tiền cụ thể tương ứng với số m² đất nuôi trồng thủy sản xin chuyển sang đất ở.

5.2. Đối với trường hợp CMD từ đất nuôi trồng thủy sản sang đất trồng cây lâu năm

Căn cứ Khoản 1 và Khoản 2, Điều 121, Luật 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội Quy định về Luật đất đai. Trường hợp Chuyển mục đích từ đất nuôi trồng thủy sản sang đất trồng cây lâu năm, không thuộc trước hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính.

6. Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03 do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chủ sử dụng đất cũ chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ)

Căn cứ Điểm XI, Mục C, phần V phụ lục I, Nghị định 151/2025/NĐ-CP, ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của Chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai, có nội dung như sau:

Các trường hợp sử dụng đất sau đây do nhận chuyển quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật nhưng có chữ ký của các bên liên quan mà chưa được cấp Giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại Mục 2 Phần XI này thì người đang sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu theo quy định của Luật Đất đai và quy định tại Nghị định này mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm d Mục 1 Phần I của “Phần B. HỒ SƠ THỰC HIỆN THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT”:

a) Sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 Luật Đất đai;

b) Sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 Luật Đất đai;

c) Sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất của người nhận thừa kế quyền sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 45 Luật Đất đai.

Từ căn cứ nêu trên, đề nghị ông Đỗ Văn Huyền cung cấp đầy đủ hồ sơ liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm căn cứ hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

7. Về việc giải toả, đảm bảo an toàn giao thông

Qua kiểm tra thực tế, tại khu vực chân cầu Vượt đường 5, gần cổng làng Vũ Thượng (nay là tổ dân phố Vũ Thượng) thời gian từ 06 – 08h và 16h – 20h, có 1 số hộ dân đã lấn chiếm lòng, lề đường để bán hàng, gây mất an toàn đến giao thông. UBND phường đã giao phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Công an phường phối hợp cùng các đơn vị có liên quan kiểm tra, nhắc nhở, tuyên truyền các tiểu thương, hộ gia đình, cá nhân kinh doanh nhỏ lẻ chấp hành việc bày bán hàng đúng nơi quy định, đảm bảo an ninh, trật tự, an toàn giao thông.

Thời gian vừa qua lực lượng chức năng đã tích cực vào cuộc, công tác trật tự đô thị tại vị trí nêu trên đã có những chuyển biến tích cực; tuy nhiên vẫn chưa triệt để. Những thời điểm không có mặt của lực lượng chức năng thì tình trạng lấn chiếm lòng đường, vỉa hè để bày bán hàng vẫn xảy ra.

UBND phường tiếp thu ý kiến của ông Đỗ Văn Huyền và tiếp tục chỉ đạo các phòng, đơn vị có liên quan tăng cường kiểm tra, nhắc nhở, tuyên truyền, xử lý triệt để các hành vi vi phạm về trật tự đô thị như buôn bán lấn chiếm lòng lề đường, vỉa hè gây mất mỹ quan đô thị và an toàn giao thông trên địa bàn phường Ái Quốc.

8. Trả lời ý kiến “Sau khi có trích lục/ đo địa chính rồi thì nếu phải cấp đổi sổ mới mang tên bố mẹ tôi sau đó bố mẹ tôi làm thừa kế cho tôi thì UBND xã có thể chứng thực giấy thừa kế/ chuyển nhượng cho tôi được không? Vì bố tôi bị câm điếc bẩm sinh (là con liệt sỹ chống pháp), tôi là con trưởng cần phải hương hỏa cho các cụ”.

Sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bố mẹ ông, nếu bố mẹ ông có nguyện vọng tặng cho hoặc lập di chúc để lại tài sản cho ông, UBND phường có thể chứng thực giao dịch tặng cho hoặc di chúc của bố mẹ ông.

Quy định về thủ tục chứng thực hợp đồng, giao dịch được quy định tại Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng,

giao dịch; được sửa đổi, bổ sung tại Điều 1 Nghị định 07/2025/NĐ-CP ngày 09/01/2025. Cụ thể như sau:

1. Người yêu cầu chứng thực xuất trình bản chính hoặc bản sao có chứng thực Giấy chứng minh nhân dân/ Thẻ căn cước công dân/Thẻ căn cước/ Giấy chứng nhận căn cước hoặc Hộ chiếu, giấy tờ xuất nhập cảnh/ giấy tờ có giá trị đi lại quốc tế còn giá trị sử dụng hoặc xuất trình căn cước điện tử và nộp 01 bộ hồ sơ yêu cầu chứng thực, gồm các giấy tờ sau đây:

a) Dự thảo hợp đồng, giao dịch;

b) Bản sao kèm bản chính để đối chiếu giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc giấy tờ thay thế được pháp luật quy định đối với tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng trong trường hợp hợp đồng, giao dịch liên quan đến tài sản đó;

2. Người thực hiện chứng thực kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu chứng thực, nếu hồ sơ đầy đủ, tại thời điểm chứng thực các bên tham gia hợp đồng, giao dịch tự nguyện, minh mẫn và nhận thức, làm chủ được hành vi của mình thì thực hiện chứng thực.

3. Các bên tham gia hợp đồng, giao dịch phải ký trước mặt người thực hiện chứng thực.

Trường hợp người yêu cầu chứng thực không ký được thì phải điểm chỉ; nếu người đó không đọc được, không nghe được, không ký, không điểm chỉ được thì phải có 02 (hai) người làm chứng. Người làm chứng phải có đủ năng lực hành vi dân sự và không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng, giao dịch.

UBND phường Ái Quốc làm văn bản trả lời cho ông Đỗ Văn Huyền được biết và thực hiện theo quy định của pháp luật. Đối với trường hợp ông Huyền cần hỏi chi tiết thêm về hồ sơ, quy trình thực hiện với các nội dung đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất hoặc sau khi cấp đổi, đề nghị ông liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hải Phòng (đơn vị trực tiếp thực hiện) để được hướng dẫn chi tiết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Đảng uỷ (để b/c)
- CT, các PCT UBND phường;
- Lưu Vp; KT,HT&ĐT (đ/c Trường).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Văn Thảo