ỦY BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG AN BIÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:3424 /UBND-XDMT V/v tăng cường quản lý đất đai, trật tự xây dựng trong phạm vi Dự án tuyến đường kết nối cầu Rào 3 và Dự án khu tái định cư lô A52	*An Biên, ngày 30 tháng 10 năm 2026*

Kính gửi:
- Phòng Xây dựng và Môi trường;
- Văn phòng HĐND và UBND phường;
- Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công phường;
- Trung tâm Phục vụ hành chính công phường;
- Công an phường;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường;
- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông Hải Phòng;
- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng;
- Bí thư Chi bộ, Tổ trưởng tổ dân phố có đất trong phạm vi các dự án.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Chỉ thị số 16/CT-UBND ngày 18/9/2026, các Văn bản số 13215/VP-NNMT ngày 15/12/2025, số 10719/VP-NNMT ngày 22/8/2026 về tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai, trật tự xây dựng và mục 3 Văn bản số 13677/VP-XDCT ngày 15/10/2026 về tăng cường quản lý đất đai, trật tự xây dựng tại các dự án giao thông, hạ tầng trọng điểm trên địa bàn thành phố; Văn bản số 14501/SNNMT-QLĐĐ ngày 26/10/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc tăng cường quản lý đất đai, trật tự xây dựng tại các dự án giao thông, hạ tầng trọng điểm trên địa bàn thành phố.

Hiện nay, trên địa bàn phường đang triển khai và sắp triển khai công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 02 dự án đầu tư công, gồm:

- Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối từ cầu Rào 3 đến tuyến đường bộ ven biển, đoạn từ đường Bùi Viện đến đường tỉnh 363 (sau đây gọi là Dự án cầu Rào 3), được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3818/QĐ-UBND ngày 17/9/2026; chủ đầu tư là Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông Hải Phòng.

- Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư tại lô A52 (sau đây gọi là Dự án A52), được Uỷ ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 4345/QĐ-UBND ngày 16/10/2026 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư tại lô A52, phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân; chủ đầu tư là Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng.

Để chủ động phòng ngừa, phát hiện, ngăn chặn và xử lý ngay từ khi mới phát sinh các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai, trật tự xây dựng; không để phát sinh việc xây dựng, cơi nới, tạo lập tài sản trái phép nhằm trục lợi chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, làm tăng chi phí và ảnh hưởng đến tiến độ giải phóng mặt bằng các dự án, Ủy ban nhân dân phường yêu cầu các phòng, đơn vị, tổ dân phố và đề nghị các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện nghiêm các nội dung sau:

1. Yêu cầu chung

a) Xác định quản lý đất đai, trật tự xây dựng trong phạm vi, ranh giới 02 dự án là nhiệm vụ trọng tâm, thực hiện thường xuyên, liên tục cho đến khi hoàn thành bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư. Mọi trường hợp vi phạm phải được phát hiện, ngăn chặn, xử lý ngay từ khi mới phát sinh, đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục; không để xảy ra tình trạng phát hiện vi phạm nhưng không xử lý hoặc chờ công trình hoàn thành mới xử lý.

b) Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong phạm vi, ranh giới 02 dự án; không để phát sinh các hành vi: lấn, chiếm đất; chuyển mục đích sử dụng đất trái phép; xây dựng mới, cơi nới, sửa chữa, cải tạo làm thay đổi quy mô, kết cấu, diện tích nhà ở, công trình; dựng lều, lán, nhà tạm, tường rào, vật kiến trúc; san lấp, đào đắp, tôn nền; trồng mới cây lâu năm hoặc trồng cây với mật độ dày bất thường; tập kết vật liệu xây dựng trái phép.

c) Tuyên truyền, phổ biến đến từng hộ gia đình, cá nhân có đất trong phạm vi dự án các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, xử phạt vi phạm hành chính, trọng tâm là:

- Đối với diện tích đất phải thu hồi theo kế hoạch sử dụng đất, người sử dụng đất được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm; việc cải tạo, sửa chữa nhà ở,

công trình hiện có phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép (khoản 6 Điều 76 Luật Đất đai năm 2024).

- Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau thời điểm có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì không được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất (khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2024).

- Hành vi vi phạm bị xử phạt vi phạm hành chính theo Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, quản lý, phát triển nhà, kinh doanh bất động sản; đồng thời bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả như buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất, buộc tháo dỡ công trình, phần công trình vi phạm.

d) Các Tổ công tác xác định nguồn gốc sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất, thời điểm xây dựng của 02 dự án phải xác định đúng thời điểm tạo lập tài sản gắn liền với đất, đối chiếu với hồ sơ ghi nhận hiện trạng; tổ chức, cá nhân xác nhận không đúng thực tế phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

2. Nhiệm vụ cụ thể tại từng dự án

Phòng Xây dựng và Môi trường chủ trì, phối hợp chủ đầu tư, các Tổ công tác của từng dự án và Bí thư Chi bộ, Tổ trưởng tổ dân phố có liên quan thực hiện:

2.1. Dự án cầu Rào 3

- Tiếp nhận hồ sơ ranh giới, mốc giới giải phóng mặt bằng phần thuộc địa bàn phường; phối hợp chủ đầu tư cắm mốc, bàn giao mốc ngoài thực địa; công khai sơ đồ ranh giới dự án tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường và nhà văn hóa các tổ dân phố có đất trong phạm vi dự án.

- Tổ công tác xác định nguồn gốc sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất, thời điểm xây dựng, nhân hộ khẩu của Dự án (thành lập tại Quyết định số 674/QĐ-UBND ngày 24/4/2026 của Ủy ban nhân dân phường) rà soát, hoàn thiện hồ sơ ghi nhận hiện trạng từng thửa đất (biên bản, hình ảnh có ghi thời gian, vị trí) trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày ban hành văn bản này, làm căn cứ đối chiếu, phát hiện vi phạm phát sinh và xác định tài sản được bồi thường.

- Tập trung kiểm tra việc sửa chữa, cải tạo, cơi nới nhà ở, công trình hiện có; việc xây dựng trên đất nông nghiệp, đất ao, đất trống trong phạm vi dự án. Kết

hợp việc gửi thông báo thu hồi đất, kiểm đếm để phổ biến cho người có đất thu hồi quy định không bồi thường đối với tài sản tạo lập từ sau thời điểm có thông báo thu hồi đất.

2.2. Dự án A52

- Quản lý chặt chẽ hiện trạng đất nông nghiệp (đất trồng lúa, đất nuôi trồng thủy sản) trong ranh giới thu hồi đất đã thống nhất với chủ đầu tư, kể cả trong thời gian Dự án thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư; không để phát sinh việc đắp bờ, xây kè, đào ao, dựng lều, lán, nhà trông coi, chuồng trại, trồng cây lâu năm hoặc trồng cây với mật độ dày bất thường, san lấp, tôn nền, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép.

- Đối với diện tích đất trong ranh giới Dự án đã được Nhà nước thu hồi, bồi thường tại các dự án trước đây (nay do Ủy ban nhân dân phường quản lý) và đất đê do Nhà nước quản lý: kiểm tra, lập biên bản ghi nhận hiện trạng, cắm biển quản lý; không để tổ chức, cá nhân tái lấn chiếm, tiếp tục sử dụng trái phép hoặc tạo lập thêm tài sản trên đất; trường hợp vi phạm thì xử lý theo quy định đối với hành vi lấn, chiếm đất.

- Đối với diện tích đất nông nghiệp sử dụng theo hợp đồng (giao thầu, giao khoán, cho thuê) đã hết thời hạn nằm trong ranh giới thu hồi đất: không tham mưu ký mới, gia hạn hợp đồng; không để phát sinh tài sản mới trên đất.

3. Phân công thực hiện

3.1. Phòng Xây dựng và Môi trường (cơ quan thường trực)

- Chủ trì, phối hợp Công an phường, Bí thư Chi bộ, Tổ trưởng tổ dân phố kiểm tra thường xuyên (tối thiểu 01 lần/tuần) và đột xuất trong phạm vi 02 dự án. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày ban hành văn bản này, phân công cụ thể công chức theo dõi từng dự án; công khai họ tên, số điện thoại của công chức được phân công tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường và nhà văn hóa các tổ dân phố có liên quan để tiếp nhận phản ánh của Nhân dân.

- Khi phát hiện vi phạm: lập biên bản, yêu cầu dừng ngay hành vi vi phạm; tham mưu người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính, áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả và tổ chức cưỡng chế thi hành theo quy định. Trường hợp vượt thẩm quyền, tham mưu Ủy ban nhân dân phường báo cáo ngay Ủy ban nhân dân thành phố (qua Sở Nông nghiệp và Môi trường).

- Phối hợp chủ đầu tư cắm biển thông báo phạm vi dự án tại đầu tuyến, cuối tuyến và các lối ra vào khu vực dự án (nội dung gồm: tên dự án, phạm vi, các hành vi bị nghiêm cấm, số điện thoại tiếp nhận phản ánh); hoàn thành trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ban hành văn bản này.

- Khi tham mưu giải quyết thủ tục hành chính về đất đai, xây dựng đối với thửa đất trong phạm vi 02 dự án, phải rà soát, đối chiếu với ranh giới dự án; chỉ tham mưu giải quyết khi đủ điều kiện theo quy định và thông tin rõ cho người sử dụng đất về việc thửa đất thuộc phạm vi thu hồi đất.

- Tham mưu xem xét, xử lý trách nhiệm tổ chức, cá nhân để xảy ra vi phạm mà không phát hiện, ngăn chặn, xử lý, báo cáo kịp thời.

3.2. Công an phường

- Phối hợp kiểm tra, ngăn chặn vi phạm; bảo đảm an ninh, trật tự trong quá trình kiểm tra, xử lý vi phạm và cưỡng chế thi hành quyết định; xử lý nghiêm các hành vi chống người thi hành công vụ, gây rối trật tự công cộng.

- Phối hợp ngăn chặn việc vận chuyển vật liệu xây dựng, phương tiện, người lao động vào công trình vi phạm theo quyết định của người có thẩm quyền; nắm tình hình, phát hiện, xử lý theo thẩm quyền các đối tượng kích động, lôi kéo người dân vi phạm hoặc môi giới, mua bán đất trái phép trong phạm vi dự án.

3.3. Văn phòng HĐND và UBND phường

Đăng tải văn bản này trên Trang thông tin điện tử của phường; phối hợp Phòng Xây dựng và Môi trường thường xuyên đăng tin, bài tuyên truyền về các nội dung tại điểm c mục 1 văn bản này trên Trang thông tin điện tử và các nhóm mạng xã hội của phường; theo dõi, đôn đốc các phòng, đơn vị thực hiện nhiệm vụ được giao.

3.4. Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công phường

Chủ trì, phối hợp Phòng Xây dựng và Môi trường tuyên truyền trên hệ thống truyền thanh cơ sở về các nội dung tại điểm c mục 1 văn bản này; tần suất tối thiểu 02 lần/tuần trong thời gian thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng 02 dự án.

3.5. Trung tâm Phục vụ hành chính công phường

Phối hợp Phòng Xây dựng và Môi trường cập nhật danh sách thửa đất thuộc phạm vi 02 dự án; khi tiếp nhận hồ sơ thủ tục hành chính liên quan đến các thửa

đất này, thông tin cho tổ chức, cá nhân biết thửa đất thuộc phạm vi thu hồi đất và chuyển Phòng Xây dựng và Môi trường rà soát theo quy định.

3.6. Bí thư Chi bộ, Tổ trưởng tổ dân phố có đất trong phạm vi 02 dự án

- Tổ chức họp tổ dân phố, phổ biến nội dung văn bản này đến từng hộ gia đình, cá nhân có đất trong phạm vi dự án; vận động Nhân dân chấp hành, không xây dựng, cơi nới, tạo lập tài sản trái phép.

- Thường xuyên nắm tình hình địa bàn; khi phát hiện vi phạm phải báo cáo ngay trong ngày cho công chức được phân công theo dõi, Phòng Xây dựng và Môi trường và Công an phường.

- Tham gia xác định nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, thời điểm tạo lập tài sản bảo đảm khách quan, đúng thực tế; chịu trách nhiệm về nội dung đã xác nhận.

3.7. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam phường

Chỉ đạo Ban công tác Mặt trận các tổ dân phố phối hợp tuyên truyền, vận động Nhân dân chấp hành pháp luật về đất đai, xây dựng; tham gia giám sát việc quản lý đất đai, trật tự xây dựng và việc xác định nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, thời điểm tạo lập tài sản trong phạm vi 02 dự án.

3.8. Đề nghị Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông Hải Phòng, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng

- Cung cấp cho Ủy ban nhân dân phường (qua Phòng Xây dựng và Môi trường) hồ sơ ranh giới, tọa độ mốc giới giải phóng mặt bằng của dự án (bản vẽ và tệp số); phối hợp cắm mốc, bàn giao mốc ngoài thực địa và cắm biển thông báo phạm vi dự án.

- Phối hợp kiểm tra, ghi nhận hiện trạng; kịp thời thông tin cho Ủy ban nhân dân phường khi phát hiện vi phạm; tiếp nhận, quản lý chặt chẽ mặt bằng đã được bàn giao, không để tái lấn chiếm.

4. Tổ chức thực hiện

- Thực hiện yêu cầu về trách nhiệm người đứng đầu tại Văn bản số 14501/SNNMT-QLĐĐ ngày 26/10/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trưởng các phòng, đơn vị, công chức được phân công theo dõi địa bàn, Bí thư Chi bộ, Tổ trưởng tổ dân phố chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường về kết quả thực hiện nhiệm vụ được giao; trường hợp để xảy ra vi phạm mà không kịp thời phát hiện, ngăn chặn, xử lý hoặc không báo cáo cấp có thẩm

quyền đối với trường hợp vượt thẩm quyền thì bị xem xét, xử lý trách nhiệm theo quy định.

- Quá trình thực hiện có khó khăn, vướng mắc, các phòng, đơn vị, tổ dân phố báo cáo Ủy ban nhân dân phường (qua Phòng Xây dựng và Môi trường) để chỉ đạo; nội dung vượt thẩm quyền, Ủy ban nhân dân phường có văn bản gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng để được hướng dẫn giải quyết.

Ủy ban nhân dân phường yêu cầu các phòng, đơn vị, tổ dân phố và đề nghị các cơ quan, đơn vị có liên quan nghiêm túc triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Sở NN&MT, Sở Xây dựng (để b/c);
- TT Đảng ủy, TT HĐND phường (để b/c);
- CT, các PCT UBND phường;
- Lưu: VT, XDMT.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

U.B.N.D PHƯỜNG AN BIÊN T.P HẢI PHÒNG

Nguyễn Thị Tịnh