

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG AN BIÊN**

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

Số: /BC-UBND

Về việc trả lời phản ánh, kiến nghị của
ông Phạm Văn Huyền tại địa chỉ số
6b/178 Nguyễn Văn Linh, phường Lê
Chân, thành phố Hải Phòng

An Biên, ngày 08 tháng 4 năm 2026

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố.

Ủy ban nhân dân phường An Biên tiếp nhận Đơn phản ánh, kiến nghị của ông Phạm Văn Huyền với nội dung: đề nghị kiểm tra, xử lý trách nhiệm của UBND phường An Biên do áp dụng sai luật, giải quyết chậm trễ hồ sơ, lập phiếu chuyển sai và gây phát sinh nghĩa vụ tài chính trái quy định. Ủy ban nhân dân phường xin được báo cáo cụ thể như sau:

1. Quá trình tiếp nhận và giải quyết hồ sơ:

Ông Phạm Văn Huyền được ông Nguyễn Văn Mắm và vợ là bà Trịnh Thị Hào ủy quyền thực hiện các thủ tục về đăng ký đất đai (*các Hợp đồng ủy quyền số: 0859, Quyết số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng Nguyễn Sương chứng thực ngày 21/4/2025; số 3371/2025/CCGD được Văn phòng Công chứng Nguyễn Sương chứng thực ngày 13/12/2025*). Ông Phạm Văn Huyền đã nộp hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đối với phần diện tích đất “vườn tạp” tại UBND quận Lê Chân (cũ) nhưng chưa được giải quyết, cụ thể:

- Ngày 12/5/2025, ông Phạm Văn Huyền nộp hồ sơ tại UBND quận Lê Chân.
- Ngày 16/6/2025, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Lê Chân có Công văn số 220/TNMT-CV2 về việc dừng thẩm định hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận gửi ông Phạm Văn Huyền.

Sau khi thành lập chính quyền địa phương hai cấp, ngày 08/7/2025, ông Phạm Văn Huyền tiếp tục nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân phường An Biên đề nghị được xác định lại diện tích đất ở đối với thửa đất của ông Nguyễn Văn Mắm.

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị đã kiểm tra hồ sơ, hiện trạng sử dụng đất. Do hiện trạng sử dụng đất không đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp (có một phần diện tích khoảng 50 m² trên giấy chứng nhận đã được ông Lê Công Cẩn sử dụng nhưng chưa đăng ký biến động đất đai). Ngày 10/7/2025, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị có Công văn số 08/KTHTĐT gửi

ông Phạm Văn Huyền đề nghị cung cấp các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng một phần diện tích đất nêu trên.

- Do hộ dân không cung cấp được hồ sơ liên quan đến việc thay đổi ranh giới, mốc giới. Ngày 15/8/2025, Ủy ban nhân dân phường đã có Công văn số 439/UBND-KTHTĐT dừng xử lý hồ sơ và đề nghị hộ dân thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai trước khi thực hiện công nhận lại diện tích đất ở.

- Ông Phạm Văn Huyền có đơn kiến nghị và đề nghị gặp Chủ tịch UBND phường An Biên. Ngày 29/8/2025, Chủ tịch UBND phường đã tiếp ông Phạm Văn Huyền để trao đổi, giải thích các nội dung kiến nghị nêu trên và có Thông báo kết luận số 70/TB-UBND.

- Ngày 16/10/2025, ông Phạm Văn Huyền nộp lại hồ sơ tại UBND phường An Biên. Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị đã tiếp nhận, hoàn thiện hồ sơ, chuyển thông tin đến Thuế cơ sở 3 để xác định nghĩa vụ nộp thuế, lệ phí theo quy định (xác định nghĩa vụ tài chính).

- Ngày 18/11/2025, phòng Kinh tế hạ tầng phường An Biên có Công văn số 102/KTHTĐT- VTK về việc xác định lại diện tích đất ở của hộ ông Nguyễn Văn Mắm gửi Thuế cơ sở 3 thành phố Hải Phòng để đơn đốc việc xác định nghĩa vụ tài chính.

- Ngày 21/11/2025, phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị dừng xử lý hồ sơ do Thuế cơ sở 3 có Công văn số 405/TCS3-QLTK và Công văn số 446/TCS3-QLTK về việc hồ sơ không đủ điều kiện xác định nghĩa vụ tài chính với lý do phòng kinh tế hạ tầng và đô thị áp dụng điểm a, khoản 6, Điều 141 Luật đất đai là không phù hợp.

Do giữa Thuế cơ sở 3 và UBND phường có quan điểm khác nhau nên ngày 25/12/2025, UBND phường đã có văn bản xin ý kiến hướng dẫn của Sở Nông nghiệp và Môi trường. Ngày 06/01/2026, ông Phạm Văn Huyền nộp lại hồ sơ tại UBND phường An Biên. Trên cơ sở hướng dẫn của Sở Nông nghiệp và môi trường, ngày 16/01/2026, Chủ tịch UBND phường đã ban hành Quyết định xác định lại diện tích đất ở đối với hộ ông Nguyễn Văn Mắm. Đồng thời, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị đã cung cấp thông tin sang Thuế cơ sở 3 để xác định nghĩa vụ tài chính. Ngày 20/01/2026, Thuế cơ sở 3 ban hành Thông báo số LTB2610305-TK0001012/TB-TCS3 thông báo số tiền Lệ phí trước bạ hộ ông Nguyễn Văn Mắm phải nộp là 17.206.000.200. Tuy nhiên, ông Phạm Văn Huyền không đồng ý với kết quả giải quyết, gửi đơn kiến nghị đến cơ quan Thuế. Ngày 05/3/2026, Thuế cơ sở 3 có văn bản số 128/TCS3-QLTK trao đổi

thông tin trong phiếu chuyển thuế với nội dung trường hợp hộ ông Huyền không có mục chuyển phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai. Đồng thời thu hồi lại Thông báo nêu trên.

2. Về nội dung kiến nghị, phản ánh của ông Huyền:

2.1. Nội dung phản ánh Ủy ban nhân dân phường áp dụng sai luật:

Trên cơ sở hồ sơ ông Phạm Văn Huyền cung cấp gồm có: Giấy chứng nhận Đăng ký sử dụng ruộng đất do Ủy ban nhân dân huyện An Hải cấp năm 1986; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện An Hải cấp năm 2001. Căn cứ quy định tại điểm a, khoản 6, Điều 141 Luật đất đai, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An Biên đã ban hành Quyết định xác định lại diện tích đất ở đối với hộ ông Nguyễn Văn Mắm theo quy định tại khoản 2, Điều 141 Luật đất đai và điểm a, khoản 2 Điều 6 Quyết định 158/2025/QĐ-UBND của UBND thành phố Hải Phòng, diện tích đất ở được xác định lại cho toàn bộ thửa đất là 417,8m²; phần diện tích vượt hạn mức là 302,7 m² là đất trồng cây lâu năm (áp dụng điểm c, khoản 4 Điều 141 Luật Đất đai).

Tuy nhiên, ông Phạm Văn Huyền cho rằng việc áp dụng pháp luật trên là chưa phù hợp với nguồn gốc đất của ông Mắm và đề nghị được xác định lại đủ diện tích 771.0m² là đất ở.

Như vậy, việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An Biên ban hành Quyết định xác định lại diện tích đất ở cho ông Nguyễn Văn Mắm và bà Trịnh Thị Hào là đúng quy định của pháp luật.

2.2. Nội dung phản ánh Ủy ban nhân dân phường chậm trễ trong việc giải quyết hồ sơ:

- Việc giải quyết hồ sơ xác định lại diện tích đất ở là trường hợp mới phát sinh được giải quyết theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, chưa có tiền lệ tại quận Lê Chân cũ, phường An Biên và Thuế cơ sở 3, nên trong quá trình giải quyết có nhiều ý kiến, cách hiểu khác nhau. Trình tự, thủ tục về đất đai đã được ban hành nhưng một số nội dung chưa chi tiết. Trường hợp không chuyển thông tin đất đai sang cơ quan Thuế có thể sẽ gây thất thoát ngân sách nhà nước. Đặc biệt, trong quá trình giải quyết hồ sơ, ông Huyền liên tục nhắn tin, gọi điện và trực tiếp lên phòng chuyên môn, UBND phường đề kiến nghị về kết quả giải quyết của các cơ quan liên quan. UBND phường, Phòng chuyên môn đã nhiều lần giải thích nhưng ông Huyền không đồng ý. Vì vậy, UBND phường đã gửi văn bản xin ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường và hiện đang xin ý kiến

của Cục Quản lý đất đai, Bộ Tài Nguyên Môi trường để có thêm căn cứ giải quyết đúng quy định của pháp luật.

- Từ ngày 01/7/2025 đến nay, UBND phường An Biên đã tiếp nhận, giải quyết và thực hiện cấp 447 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số Giấy chứng nhận đã cấp hoàn thành đúng hạn và trước hạn là 443 trường hợp (có 04 trường hợp quá hạn); hiện nay vẫn còn trên 200 hồ sơ đang giải quyết. Các trường hợp cấp Giấy chứng nhận nêu trên đều nhận được sự đồng thuận của Nhân dân trên địa bàn phường. Việc giải quyết hồ sơ của ông Huyền nêu trong đơn kéo dài là do nguyên nhân khách quan (quy định của pháp luật không rõ ràng, có sự thay đổi trong quá trình giải quyết) và nguyên nhân chủ quan là cá nhân ông Huyền nhiều lần ý kiến, kiến nghị không đồng thuận với quá trình giải quyết ngay từ khâu xác định nguồn gốc đất, xác định diện tích đất ở, thực hiện nghĩa vụ tài chính. Công chức trực tiếp giải quyết hồ sơ, lãnh đạo phòng chuyên môn, lãnh đạo phường đã nhiều lần giải thích nhưng ông Huyền không đồng thuận.

2.3. Nội dung phản ánh Ủy ban nhân dân phường giải quyết làm phát sinh nghĩa vụ tài chính trái pháp luật:

Theo quy định tại khoản 3, Điều 135 Luật Đất đai năm 2024 về nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: *“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chỉ được cấp sau khi người sử dụng đất, người sở hữu tài sản gắn liền với đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật”*. Để có căn cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Phòng Kinh tế hạ tầng và Đô thị đã lập phiếu chuyển thông tin sang Thuế cơ sở 3 thành phố Hải Phòng để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Ông Phạm Văn Huyền cho rằng việc gửi thông tin sang cơ quan Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính như trên là chưa phù hợp; do tại mục VI điểm 17 nội dung C phục lục I của Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025, không có thủ tục chuyển phiếu chuyển thông tin xác định tài chính về đất đai nên ông cũng không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính khi thực hiện xác định lại diện tích đất ở nêu trên.

Trong khi đó, Điều 10 Nghị định 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ, trường hợp xác định lại diện tích đất ở không được miễn lệ phí trước bạ. Đồng thời, thực tế khi xác định lại diện tích đất ở đối với ông Nguyễn Văn Mắm, diện tích đất ở được xác định lại tăng 217.8m² so với Giấy chứng nhận cũ được cấp năm 2001. Do đó, UBND phường

xác định ông Phạm Văn Huyền vẫn phải thực hiện nghĩa vụ tài chính (nộp lệ phí trước bạ) xong mới thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Hiện nay, ông Phạm Văn Huyền đang đồng thời gửi đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân khu vực 5 và đơn khiếu nại đến UBND phường. Do đó, UBND phường tạm dừng giải quyết hồ sơ của ông Phạm Văn Huyền chờ kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân và kết quả giải quyết khiếu nại của cấp có thẩm quyền.

Ủy ban nhân dân phường An Biên xin được báo cáo để Ủy ban nhân dân thành phố được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTĐU; (đề b/c)
- Trung tâm dịch vụ hành chính công;
- PCTTT N.X.Ngọc;
- Lưu: VT, KTHĐT, Khuyến.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thị Tịnh