

Số: /KTHTĐT  
V/v trả lời đơn kiến nghị của ông  
Trịnh Văn Quý, người đang sử  
dụng đất tại phường Đông Hải,  
thành phố Hải Phòng

Đông Hải, ngày tháng năm 2026

Kính gửi: ông Trịnh Văn Quý  
(Địa chỉ tại: Số 11/264 Phương Lưu, phường Đông Hải, thành phố Hải Phòng)

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Đông Hải nhận được đơn đề nghị của ông Trịnh Văn Quý liên quan đến việc xác định lại diện tích đất ở và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Tổ dân phố Phương Lưu 5, phường Đông Hải, thành phố Hải Phòng.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Đông Hải trả lời ông Trịnh Văn Quý nội dung như sau:

### 1. Các hồ sơ do gia đình cung cấp

Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị nhận được bản phô tô các hồ sơ sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 04728/QSDD ngày 11/12/1996 ghi tên ông Trịnh Văn Quý tại số thửa 69 tờ bản đồ số 01 xã Đông Hải với diện tích 623m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư, thời hạn sử dụng: lâu dài; Văn bản số 29/THADS.KV4 ngày 15/01/2026 của thi hành án dân sự Hải Phòng; Quyết định số 445/QĐ-CCTHADS ngày 04/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hải An; Bản án số 08/2025/DS-ST ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân quận Hải An thành phố Hải Phòng.

Các hồ sơ trên qua kiểm tra liên quan đến nội dung tại đơn đề nghị lần 2 ngày 01/4/2026.

### 2. Ý kiến của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị

Từ các Văn bản do ông Trịnh Văn Quý cung cấp:

- Chi cục thi hành án dân sự quận Hải An tại Quyết định số 445/QĐ-CCTHADS ngày 04/6/2025 thể hiện: “Ông Vũ Xuân Dung phải có trách nhiệm trả cho ông Trịnh Văn Quý: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1752454, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04728/QSDD do Ủy ban nhân dân huyện An Hải cấp ngày 11/12/1996 cho ông Trịnh Văn Quý”.

- Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng tại Văn bản số 29/THADS.KV4 ngày 15/01/2026 thể hiện: “Trong quá trình chuyển nhà ông Dung đã làm thất lạc, không thể tìm thấy Giấy chứng QSD đất số 1752454. Do đó ông Dung không thể thực hiện nghĩa vụ thi hành án dân sự. Ông Dung cam đoan lời trình bày trên là đúng sự thực, chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật”.

Như vậy, Ủy ban nhân dân phường Đông Hải sẽ thực hiện quy trình hủy Giấy chứng nhận đã cấp và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông

Trịnh Văn Quý đồng thời xác định lại diện tích đất ở khi cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Văn Quý.

Tuy nhiên, diện tích 623m<sup>2</sup> tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 01 xã Đông Hải trước đây được cấp mục đích sử dụng là đất thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài nên theo quy định tại Khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai năm 2024:

*“6. Việc xác định lại diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao, đất thổ cư đã được cấp giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 khi người sử dụng đất có nhu cầu hoặc khi Nhà nước thu hồi đất được thực hiện như sau:*

*a) Diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này nếu tại thời điểm cấp giấy chứng nhận trước đây có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5, 6 và 7 Điều 137 của Luật này mà không thuộc quy định tại khoản 4 Điều 137 của Luật này; người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích được xác định lại là đất ở.”*

Hiện hồ sơ quản lý đất đai được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân phường Đông Hải chỉ có Sổ mục kê ruộng đất của xã Đông Hải năm 1996 và Bản đồ giải thửa năm 1994, không có hồ sơ theo quy định tại Khoản 1, 2, 3, 5, 6, 7 Điều 137 Luật Đất đai 2024.

Theo Khoản 2 Điều 20 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ 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, 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;”*

Đến nay Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng chưa ban hành các văn bản hướng dẫn, quy định về việc xác định diện tích đất ở theo Điểm a Khoản 2 Điều 20 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ.

Như vậy để có cơ sở cấp lại, xác định lại diện tích đất ở cho ông Trịnh Văn Quý theo đúng quy định, Ủy ban nhân dân phường Đông Hải cần có văn bản hướng dẫn của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về nội dung trên.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Đông Hải trả lời đề ông Trịnh Văn Quý được biết./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- CT UBND phường;
- C, PCVP HĐND-UBND phường;
- Phòng KT, HT&ĐT;
- Lưu: VT.

**TRƯỞNG PHÒNG**

**Bùi Đức Tiệp**

