ỦY BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG KIẾN AN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:4706 /UBND-TTPVHCC V/v trả lời phản ánh kiến nghị của công dân trên Cổng Dịch vụ công Quốc gia	*Kiến An, ngày* 01 *tháng* 10 *năm 2026*

Kính gửi: Công dân Hoàng Tiến Cường

Ủy ban nhân dân phường Kiến An nhận được phản ánh kiến nghị của công dân Hoàng Tiến Cường, *(số điện thoại 0336061614)* trên Cổng dịch vụ công Quốc gia *(pakn.dichvucong.gov.vn)*, mã phản ánh: PAKN.20260918.0212:

1. Tiêu đề: *"Phản ánh việc áp dụng sai lệch quy định tại Nghị định 101/2024/NĐ-CP gây khó khăn cho thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của công dân."*.

2. Nội dung: *"Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng;*

Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hải Phòng;

Ủy ban nhân dân Phường Kiến An, Thành phố Hải Phòng.

Tôi là con trai bà Hoàng Thị Hợp . Tôi xin gửi phản ánh về nội dung trả lời tại Báo cáo số 142/BC-XDNNMT liên quan đến việc áp đặt sai lệch điều khoản luật đối với hồ sơ đăng ký đất đai của gia đình tôi. Trong văn bản trả lời, cơ quan chuyên môn đã cho hồ sơ của tôi vào Khoản 2 Điều 42 Nghị định 101/2024/NĐ-CP (trường hợp đất đã có Sổ đỏ gốc nhưng làm mất) để yêu cầu tôi phải cung cấp bản gốc Giấy chứng nhận cũ mang tên bà Nguyễn Thị Đàm từ năm 1993 và chuỗi hợp đồng chữ ký qua từng đời chủ trung gian. Tôi khẳng định việc áp đặt này là hoàn toàn sai bản chất, gây khó khăn cho người dân bằng những lập luận mâu thuẫn sau:

- Sự bất nhất trong dữ liệu quản lý: Tại Công văn số 14/CV-KT,HT&ĐT của Phòng chức năng đã xác minh và kết luận rõ: "Hồ sơ mang tên Bà Nguyễn Thị Đàm không có tên trong các sổ và hồ sơ được quản lý lưu trữ tại địa phương". Khi công dân lên xin trích lục, cơ quan quản lý cũng thông báo không có dữ liệu, không có phôi sổ gốc nào lưu trữ. Một cuốn sổ hoàn toàn không tồn tại trong hệ thống lưu trữ pháp lý hiện hành của Nhà nước thì về mặt quản lý hành chính, thửa đất này bắt buộc phải được xác định là Đất chưa được cấp Giấy chứng nhận lần đầu. Việc ép hồ sơ vào Khoản 2 để đòi công dân nộp một cuốn sổ không có trong kho lưu trữ là điều bất khả kháng. Còn nếu cán bộ vẫn coi đây là đất đã có sổ của bà Đàm (áp dụng khoản 2), thì tôi yêu cầu Phường trích lục dữ liệu sổ bà Đàm ra.

Về giá trị của Biên lai thuế đất: Ý kiến hướng dẫn cho rằng biên lai thuế chỉ chứng minh đang sử dụng chứ không thay thế được Sổ đỏ. Tôi xin làm rõ: Gia đình tôi nộp chuỗi Biên lai thuế liên tục từ năm 2001 đến nay mang tên Hoàng Thị Hợp không phải để thay thế Sổ đỏ, mà để làm chứng cứ pháp lý chứng minh thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định, liên tục trước ngày 01/07/2004 theo đúng quy định của Luật Đất đai.

Yêu cầu kiến nghị: Đối chiếu theo đúng thực tế hệ thống không có dữ liệu sổ cũ, thửa đất số 96-02 (diện tích thực tế 64.1m²) của tôi phải được xử lý theo diện Cấp Giấy chứng nhận lần đầu quy định tại Khoản 1 Điều 42 Nghị định 101/2024/NĐ-CP. Theo khoản này, người dân mua giấy tay trước năm 2004 chỉ cần nộp giấy tờ mua bán của mình và biên lai thuế sử dụng đất.Kính đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng và các cơ quan ban ngành xem xét, chỉ đạo Ủy ban nhân dân Phường Kiến An tổ chức xác minh thực địa, lập biên bản ký giáp ranh mốc giới với các hộ liền kề (hiện các hộ xung quanh đã hoàn toàn đồng ý và thống nhất ranh giới) và tiến hành quy trình niêm yết công khai 15 ngày để giải quyết cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho công dân đúng pháp luật.Tôi xin trân trọng cảm ơn!

Và sau đây tôi xin cung cấp bằng chứng."

Căn cứ Báo cáo số 166/BC-XDNNMT ngày 29/9/2026 của Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường phường về kết quả kiểm tra, trả lời phản ánh, kiến nghị của ông Hoàng Tiến Cường, Uỷ ban nhân dân phường Kiến An trả lời công dân như sau:

I. Nội dung phản ánh, kiến nghị

Ông Hoàng Tiến Cường *(con bà Hoàng Thị Hợp)* không đồng ý với nội dung trả lời tại Báo cáo số 142/BC-XDNNMT ngày 17/9/2026 của Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, cụ thể:

- Theo Công văn số 14/CV-KT,HT&ĐT, hồ sơ mang tên bà Nguyễn Thị Đàm không có trong sổ, hồ sơ lưu trữ tại địa phương. Do đó, thửa đất phải xác định là chưa được cấp Giấy chứng nhận. Nếu vẫn áp dụng quy định đối với trường hợp đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì đề nghị phường trích lục dữ liệu Giấy chứng nhận của bà Đàm;

- Biên lai thuế nhà đất từ năm 2001 là căn cứ chứng minh sử dụng đất ổn định trước ngày 01/7/2004;

- Kiến nghị giải quyết thửa đất số 96-02 *(diện tích 64,1 m²)* theo trình tự đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với đất chưa được cấp Giấy chứng nhận; xác minh thực địa, ký giáp ranh, niêm yết công khai 15 ngày và cấp Giấy chứng nhận lần đầu.

II. Trả lời nội dung phản ánh, kiến nghị

1. Về việc thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận

Hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập ngày 04/11/1997 đang lưu tại phường thể hiện: thửa đất số 96, tờ bản đồ số 25, diện tích 150,1 m², chủ sử dụng ông Đặng Văn Xiêm, đất của ông Đặng Văn Xiên và bà Hoàng Thị Lan, trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận bà Hoàng Thị Lan cung cấp giấy nhượng bán nhà của bà Nguyễn Thị Đàm chuyển nhượng cho ông Đặng Văn Xiêm việc mua bán chuyển của các hộ dân căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất số 2132/CNSH ngày 20/9/1993. được UBND phường Quán Trữ chứng thực *(bà Nguyễn Thị Đàm CN thuộc CT XD số 16 có nhà và đất ở, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất số 2132/CNSH ngày 20/9/1993. Nay nhượng lại cho ông Đặng Văn Xiêm trú tại cụm 6 Quán Trữ, ngày 17/8/1995)*.

Vì vậy việc công dân xuất trình các giấy tờ có liên quan theo hồ sơ là trách nhiệm của công dân. Do đó cán bộ thụ lý hồ sơ yêu cầu bổ sung là đúng quy định của pháp luật.

2. Về biên lai thuế nhà đất

Thời điểm sử dụng đất ổn định trước ngày 01/7/2004 là căn cứ xét cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với đất chưa được cấp Giấy chứng nhận. Thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận. Vì vậy, biên lai thuế chỉ chứng minh thời điểm sử dụng đất của bà Hợp, không thay thế giấy tờ chuyển quyền từ người đứng tên Giấy chứng nhận.

3. Về giấy tờ chuyển quyền

Giấy bán nhà ngày 16/12/2000 chỉ có chữ ký ông Vũ Văn Tế. Ông Tế không phải người đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất số 2132/CNSH ngày 20/9/1993 bà Nguyễn Thị Đàm, không phải người đứng tên hồ sơ quản lý *(ông Đặng Văn Xiêm)*. Hồ sơ chưa có giấy tờ thể hiện việc chuyển quyền từ bà Nguyễn Thị Đàm hoặc ông Đặng Văn Xiêm sang ông Tế. do vậy để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của công dân, cơ quan có thẩm quyền xác định làm rõ trách nhiệm, nghĩa vụ thuế thu nhập chuyển nhượng nếu có.

4. Về số thửa, diện tích và kiến nghị xác minh thực địa

Việc xác minh thực địa, ký giáp ranh, niêm yết công khai được thực hiện theo trình tự giải quyết hồ sơ, sau khi hồ sơ được bổ sung đầy đủ theo khoản 2 Mục XI nội dung C Phần V Phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

Đề nghị bà Hoàng Thị Hợp liên hệ, phối hợp với Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn bổ sung giấy tờ chuyển quyền sử dụng đất theo khoản 2 Mục XI nội dung C Phần V Phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP để hồ sơ được xem xét giải quyết.

Uỷ ban nhân dân phường Kiến An kính gửi công dân Hoàng Tiến Cường về việc giải quyết phản ánh kiến nghị của công dân trên Cổng Dịch vụ công Quốc gia./.

***Nơi nhận*:**
- Như trên;
- Lưu: VT, TTPVHCC.

TL. CHỦ TỊCH
CHÁNH VĂN PHÒNG

Trần Cao Cường