ỦY BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG KIẾN AN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:4026 /UBND-TTPVHCC V/v trả lời phản ánh kiến nghị của công dân trên Cổng Dịch vụ công Quốc gia	*Kiến An, ngày 29 tháng 8 năm 2026*

Kính gửi: Công dân Vũ Duy Hoàng

Ủy ban nhân dân phường Kiến An nhận được phản ánh kiến nghị của công dân Vũ Duy Hoàng, (số điện thoại 0905.271.980) trên Cổng dịch vụ công Quốc gia *(phananhkiennghi.dichvucong.gov.vn)*, mã phản ánh: PAKN.20260818.0087:

1. Tiêu đề: *"ĐƠN KIẾN NGHỊ"*.

2. Nội dung: *"Đề nghị UBND thành phố Hải Phòng và Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố kiểm tra, làm rõ căn cứ pháp lý trong việc giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 601-01; làm rõ quá trình hình thành, quản lý thửa đất từ năm 2007, việc áp dụng Điều 138 Luật Đất đai năm 2024, điều kiện chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và nghĩa vụ tài chính liên quan đến phần diện tích 194,4 m² của thửa đất gốc số 601"*.

Căn cứ Công văn số 86/XDNNMT ngày 27/8/2026 của Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường phường về việc trả lời đơn kiến nghị của ông Vũ Duy Hoàng, Uỷ ban nhân dân phường Kiến An trả lời công dân như sau:

Ngày 08/6/2026 Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Kiến An nhận được hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông Vũ Duy Hoàng mã hồ sơ H24.148-260608-0898. Sau khi kiểm tra thành phần hồ sơ chưa đảm bảo theo quy định. Ngày 09/6/2026. Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Kiến An có Phiếu yêu cầu bổ sung gửi Trung tâm phục vụ hành chính công phường để yêu cầu công dân bổ sung thành phần hồ sơ (cụ thể Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Kiến An yêu cầu công dân bổ sung các nội dung: Bổ sung giấy tờ liên quan đến phần diện tích 10,35m2; hồ sơ xây dựng liên quan đến công trình nhà ở; giấy tờ liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của những người có chung quyền sử dụng đất của thửa đất số 601; tờ bản đồ số 19, chủ sử dụng là Phạm Văn Phù, diện tích 794,4m2).

Sau khi có phiếu yêu cầu bổ sung ngày 09/6/2026 của Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Kiến An ông Vũ Duy Hoàng đã bổ sung giấy tờ về việc nhận chuyển nhượng phần diện tích 10,35m2, tuy nhiên ông Vũ Duy Hoàng chưa bổ sung giấy tờ, hồ sơ về công trình xây dựng nhà ở được ông Vũ Duy Hoàng xây dựng năm 2009 và giấy tờ liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của những người có chung quyền sử dụng đất của thửa đất số 601; tờ bản đồ số 19.

Căn cứ vào hồ sơ bổ sung theo phiếu yêu cầu bổ sung của phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị chưa đảm bảo quy định, ngày 15/6/2026 phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị có công văn số 141/KTHT&ĐT V/v từ chối tiếp nhận hồ sơ 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. Căn cứ vào các quy định:

*** Về Chứng nhận quyền sở hữu nhà ở:**

- Theo đơn trình bày của ông Vũ Duy Hoàng trên thửa đất đăng ký cấp Giấy chứng nhận có căn nhà 01 tầng, mái bằng BTCT, diện tích 68,9m2 xây dựng năm 2009.

Căn cứ quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản, Điều 148 Luật đất đai năm 2024:

1. Hộ gia đình, cá nhân sở hữu nhà ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có một trong các loại giấy tờ sau đây:

a) Giấy phép xây dựng nhà ở hoặc giấy phép xây dựng nhà ở có thời hạn đối với trường hợp phải xin giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Nghị định số 61-CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở hoặc giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở thuộc sở hữu nhà nước từ trước ngày 05 tháng 7 năm 1994;

c) Giấy tờ về giao hoặc tặng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết;

d) Giấy tờ về sở hữu nhà ở do cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ mà nhà đất đó không thuộc diện Nhà nước xác lập sở hữu toàn dân theo quy định tại Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991, Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02 tháng 4 năm 2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991;

đ) Giấy tờ về mua bán hoặc nhận tặng cho hoặc đổi hoặc nhận thừa kế nhà ở đã có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đối với trường hợp giao dịch trước ngày 01 tháng 7 năm 2006.

Trường hợp nhà ở do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 trở về sau thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Trường hợp nhà ở do mua của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư xây dựng để bán thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở do hai bên ký kết;

e) Bản án hoặc quyết định của Tòa án hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật mà có xác định quyền sở hữu nhà ở;

g) Một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác và đang không có tranh chấp.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này đang không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhà ở không thuộc quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này mà thuộc trường hợp không phải xin giấy phép xây dựng thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; đối với trường hợp phải xin phép xây dựng thì phải có giấy xác nhận của cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng cấp huyện đủ điều kiện tồn tại nhà ở đó theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Căn cứ Điểm o, Khoản 1, Mục I, Điểm B, Phần V của Nghị định số 151/2025//NĐ-CP của chính phủ ngày 12/6/2025 về 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:

o) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà ở, công trình xây dựng thuộc trường hợp phải xin phép xây dựng quy định tại khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 149 Luật Đất đai thì nộp giấy xác nhận của cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng cấp huyện trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 về đủ điều kiện tồn tại nhà ở, công trình xây dựng đó theo quy định của pháp luật về xây dựng (nếu có).

Từ những quy định trên căn nhà 01 tầng, mái bằng BTCT, diện tích 68,9m2 xây dựng năm 2009 của ông Vũ Duy Hoàng thuộc trường hợp phải xin cấp giấy phép xây dựng hoặc phải có giấy xác nhận của cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng cấp huyện trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 thì mới đủ điều kiện đăng ký chứng nhận sở hữu. Sau khi ông Vũ Duy Hoàng nộp đủ hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường sẽ hoàn thiện hồ sơ trình UBND phường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (không cấp chứng nhận sở hữu tài sản).

*** Bổ sung giấy tờ liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của những người có chung quyền sử dụng đất của thửa đất số 601; tờ bản đồ số 19**

- Thửa đất số 601; tờ bản đồ số 19, chủ sử dụng là Phạm Văn Phù, diện tích 794,4m2, mục đích sử dụng là đất ở.

Theo hồ sơ lưu của các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp tại thửa đất số 601; tờ bản đồ số 19, chủ sử dụng là Phạm Văn Phù, diện tích 794,4m2 cụ thể:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 296868 do UBND quận Kiến An cấp cho ông Vũ Hữu Đồng ngày 11/01/2012 với diện tích 231,6m2.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 109263 do UBND quận Kiến An cấp cho ông Nguyễn Văn Sáu ngày 24/12/2007 với diện tích 81,1m2

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 393389 do UBND quận Kiến An cấp cho ông Phạm Thanh Liêm ngày 03/01/2014 với diện tích 82,5m2

Do đó các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên được cấp và không phải nộp tiền sử dụng đất. Căn cứ quy định tại Khoản 4, Điều 50, Khoản 1, Điều 87, Luật đất đai năm 2003 (không áp dụng hạn mức đối với Đất vườn, ao được xác định là đất ở trong cùng một thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư). Diện tích còn lại của thửa là 204,8m2 đất ở, 194,4m2 là đất vượt hạn mức đất ở (quy định tại Điều 6, Quyết định số 158/2025/QĐ-UBND ngày 12/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng.

Do ông Vũ Duy Hoàng đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thời điểm năm 2026.

Căn cứ Quy định tại: Khoản 4, Khoản 7, Điều 138 Luật đất đai năm 2024:

4. Trường hợp thửa đất có nhiều hộ gia đình, cá nhân sử dụng chung thì hạn mức đất ở quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này được tính bằng tổng hạn mức đất ở của các hộ gia đình, cá nhân đó.

Trường hợp một hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhiều thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận đã sử dụng đất ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì hạn mức đất ở được xác định theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này đối với từng thửa đất đó;

7. Việc áp dụng quy định về hạn mức đất ở của địa phương để xác định diện tích đất ở trong các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm người sử dụng đất nộp hồ sơ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

Điểm a, Khoản 1, Điều 6, Quyết định số 158/2025/QĐ-UBND ngày 12/9/2023 của UBND thành phố Hải Phòng quy định hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 thì thửa đất số 601; tờ bản đồ số 19, chủ sử dụng là Phạm Văn Phù, diện tích 794,4m2, mục đích sử dụng là đất ở có nguồn gốc sử dụng trước ngày 18/12/1980 được công nhận 600,0m2 là đất ở, 194,4m2 là đất vượt hạn mức đất ở.

Ông Vũ Duy Hoàng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình ông Phạm Văn Phù năm 2007 và 2009, ông Vũ Duy Hoàng chưa làm thủ tục kê khai đăng ký đất đai, do vậy khi đăng ký thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan chuyên môn phải thống nhất quyền sử dụng đối với phần diện tích đất vượt hạn mức đất ở với những người có chung quyền sử dụng đất để đảm bảo không làm thất thoát ngân sách nhà nước.

Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường đã rất nhiều lần trả lời kiến nghị của ông Vũ Duy Hoàng, tuy nhiên ông Vũ Duy Hoàng vẫn tiếp tục gửi đơn kiến nghị. Đề nghị ông Vũ Duy Hoàng có thể liên hệ trực tiếp với Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn cụ thể.

Uỷ ban nhân dân phường Kiến An kính gửi công dân Vũ Duy Hoàng 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