

Số: /TB-UBND

Kiến Minh, ngày tháng 4 năm 2026

**THÔNG BÁO**  
**Trả lời phản ánh, kiến nghị trên Cổng thông tin 1022**  
**(lần 2)**

Kính gửi: Bà Nguyễn Thị Thuý

Địa chỉ thửa đất: Thôn Đoàn Kết, xã Kiến Minh, thành phố Hải Phòng

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024; Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật tiếp công dân ngày 25/11/2013; Nghị định 64/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 của chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật tiếp công dân.

- Căn cứ Nghị định 141/2025 ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý Nhà nước của Thanh tra chính phủ; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

**1. Về nội dung phản ánh:**

Bà Nguyễn Thị Thuý phản ánh về việc đề nghị UBND xã, Phòng Kinh tế xã xác nhận kết quả đo đạc của Trích đo địa chính và hồ sơ kèm theo (phục vụ việc lập hồ sơ đăng ký đất đai và cấp GCN QSD đất).

**2. Về nguồn gốc sử dụng đất:**

Diện tích đề nghị cấp giấy chứng nhận của gia đình bà Nguyễn Thị Thuý có nguồn gốc nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp cá thể của hộ bà Bùi Thị Triệu theo giấy chuyển nhượng viết tay giữa hai bên ngày 05/7/1993, không có xác nhận của UBND xã.

**3. Về việc phối hợp đo đạc, kiểm tra sự phù hợp quy hoạch, hiện trạng sử dụng đất có nhà ở hay không có nhà ở, diện tích tối thiểu đủ điều kiện hoặc không đủ điều kiện tách thửa theo quy định:**

Ngày 16/4/2026, Phòng Kinh tế xã Kiến Minh đã cử công chức chuyên môn đến thực địa phối hợp với Đơn vị đo đạc để thực hiện việc dẫn đạc, xác định ranh giới, mốc giới theo quy định.

Ngày 19/4/2026, Đơn vị đo đạc đã gửi Trích đo bản đồ địa chính (File mềm, chưa có xác nhận của chủ sử dụng đất và đơn vị đo đạc) để Phòng Kinh

tế kiểm tra, đánh giá về sự phù hợp quy hoạch, hiện trạng sử dụng đất có nhà ở hay không có nhà ở, diện tích đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSD đất ở theo quy định. Kết quả cụ thể:

- *Về sự phù hợp với quy hoạch:*

Theo Quyết định số 2589/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Hải Phòng phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Kiến Thụy.

Theo Quyết định số 3195/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của UBND huyện Kiến Thụy Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Minh Tân, huyện Kiến Thụy đến năm 2030. Vị trí của gia đình bà Nguyễn Thị Thuý nằm giáp đường tỉnh lộ 362, Quy hoạch mặt cắt của tuyến đường Tỉnh lộ 362 có chiều rộng là 50 mét (Theo đó tính từ Tim tuyến đường: Vị trí có Quy hoạch hướng Phía Bắc vào thửa đất là 30 mét; Quy hoạch phía Nam vào thửa đất là 20 mét).

Đối chiếu với Bản đồ quy hoạch kèm theo Quyết định số 2589/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Hải Phòng và Quyết định số 3195/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của UBND huyện Kiến Thụy, diện tích đất thuộc chỉ giới quy hoạch hành lang giao thông đường Tỉnh lộ 362 (không phù hợp với quy hoạch đất ở) là 343,6 m<sup>2</sup>; diện tích phù hợp với quy hoạch đất ở là: 58,7 m<sup>2</sup>.

- *Về hiện trạng sử dụng đất:* Theo bản vẽ (fie mềm) của đơn vị đo đạc có tổng diện tích 402,3 m<sup>2</sup> (trong đó phần diện tích có công trình nhà ở, sân vườn thuộc chỉ giới quy hoạch hành lang giao thông đường Tỉnh lộ 362 là 343,6 m<sup>2</sup>; Phần diện tích hiện trạng phù hợp với quy hoạch đất ở, nằm ngoài chỉ giới quy hoạch hành lang giao thông là 58,7 m<sup>2</sup> hiện trạng không có nhà ở, có lán tôn, lán chuồng gà).

- *Về diện tích tối thiểu:* Diện tích đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở còn lại của gia đình bà Nguyễn Thị Thuý (sau khi trừ diện tích đất thuộc chỉ giới quy hoạch hành lang giao thông đường tỉnh lộ 362, không phù hợp với quy hoạch đất ở: 343,6 m<sup>2</sup>) là 58,7 m<sup>2</sup> không đủ điều kiện về diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 11 Quyết định 158/QĐ-UBND ngày 12/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng.

#### **4. Các giấy tờ bà Nguyễn Thị Thuý cung cấp**

- Giấy nhận chuyển nhượng đất ruộng cá lẻ, diện tích 1 sào 5 thước tại vườn hoang, giấy viết tay ghi ngày 05/7/1993.

- Giấy nộp thuế nhà đất từ thời điểm tháng 11 năm 1994 đến năm 2024;

## **5. Trả lời nội dung kiến nghị, phản ánh của bà Nguyễn Thị Thuý:**

Theo điểm b khoản 3 Điều 11 Quyết định 158/QĐ-UBND ngày 12/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất; diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất, hợp thửa đất:

*“Điều 11. Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất, diện tích tối thiểu được phép tách thửa, hợp thửa đất đối với đất ở:*

*Khoản 3. Thửa đất mới hình thành phải đảm bảo diện tích và kích thước (không bao gồm phần diện tích nằm ngoài phạm vi chỉ giới xây dựng và nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành).*

*Điểm b) Đối với khu vực các xã, đặc khu thì diện tích thửa đất mới hình thành tối thiểu là 60 m<sup>2</sup>; chiều rộng mặt tiếp giáp đường giao thông, tiếp giáp lối đi của thửa đất mới hình thành tối thiểu là 04 m, chiều sâu vào phía trong của thửa đất mới hình thành tối thiểu là 05 m và các thửa đất mới hình thành phải đảm bảo mặt cắt ngang chỗ hẹp nhất của thửa đất phải lớn hơn hoặc bằng 3,5m”.*

Như vậy, diện tích đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở còn lại của gia đình bà Nguyễn Thị Thuý (sau khi trừ diện tích đất thuộc chỉ giới quy hoạch hành lang giao thông đường tỉnh lộ 362, không phù hợp với quy hoạch đất ở: 343,6 m<sup>2</sup>) là 58,7 m<sup>2</sup> không đủ điều kiện về diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định của UBND thành phố.

Theo khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

*“Điều 139. Giải quyết đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014:*

*3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất thì xử lý như sau:*

*a) Trường hợp người đang sử dụng đất ổn định, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;*

*b) Trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì người đang sử dụng đất được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng*

*phải giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định”.*

Theo Điều 25 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định:

*“Điều 25. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 139 của Luật Đất đai:*

*Người đang sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất do lấn đất, chiếm đất quy định tại khoản 9 và khoản 31 Điều 3 của Luật Đất đai, sử dụng đất không đúng mục đích được giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:*

*“1. Trường hợp đất đã được sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhà ở, nhà ở và công trình xây dựng phục vụ đời sống thì diện tích đất ở được công nhận là hạn mức công nhận đất ở từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở.*

*Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn diện tích đất ở được công nhận quy định tại khoản này thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng.*

*Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.*

*2. Trường hợp đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhà ở, nhà ở và công trình xây dựng phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật Đất đai thì diện tích đất ở được xác định là hạn mức giao đất ở.*

*Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo diện tích thực tế đã xây dựng.*

*Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức giao đất ở thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất”.*

Như vậy, diện tích đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở còn lại của gia đình bà Nguyễn Thị Thuý (sau khi trừ diện tích đất thuộc chỉ giới quy hoạch hành lang giao thông đường tỉnh lộ 362, không phù hợp với quy hoạch đất ở: 343,6 m<sup>2</sup>) là 58,7 m<sup>2</sup> hiện trạng không có nhà ở. Vì vậy, không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 25 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ.

Đối chiếu với các quy định nêu trên, thửa đất của gia đình bà Nguyễn Thị Thuý đang sử dụng không đủ điều kiện để Chủ tịch UBND xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho gia đình bà Nguyễn Thị Thuý theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

Nếu gia đình bà Nguyễn Thị Thuý có nhu cầu đăng ký đất đai thì Ủy ban nhân dân xã giao Công chức chuyên môn thuộc Phòng Kinh tế xã hướng dẫn gia đình bà thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, ghi nhận theo hiện trạng đang sử dụng.

Ủy ban nhân dân xã Kiến Minh thông báo để bà Nguyễn Thị Thuý được biết; Phòng Kinh tế xã và các đơn vị liên quan thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- CT, PCT Nguyễn Thế Đoàn (b/c);
- Công thông tin 1022;
- VP HĐND và UBND xã;
- Trung tâm phục vụ hành chính công;
- Phòng Kinh tế xã;
- Lưu: VT.

**TL. CHỦ TỊCH**  
**KT. CHÁNH VĂN PHÒNG**  
**PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG**

**Nguyễn Mạnh Dân**