UỶ BAN NHÂN DÂN **XÃ KIẾN MINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:259 /TB-UBND	*Kiến Minh, ngày* 10 *tháng 6 năm 2026*

THÔNG BÁO
Trả lời đơn kiến nghị của bà Nguyễn Thị Thuý, thửa đất tại thôn Đoàn kết, xã Kiến Minh, Thành phố Hải Phòng

Kính gửi: Bà Nguyễn Thị Thuý

Địa chỉ thường trú: Thôn Thấp Linh, 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.

Ngày 14/5/2026, Uỷ ban nhân dân xã Kiến Minh nhận được Công văn số 410-CV/ĐU về việc chuyển đơn kiến nghị, phản ánh của bà Nguyễn Thị Thuý.

Sau khi tiếp nhận đơn ngày 11/5/2026, UBND xã đã giao Phòng Kinh tế xã tổ chức làm việc, xác minh với bà Nguyễn Thị Thuý và các cá nhân có liên quan để làm rõ từng nội dung phản ánh, kiến nghị theo đơn của bà Nguyễn Thị Thuý.

Xét Báo cáo số 164/BC-KT ngày 10/6/2026 của Phòng Kinh tế xã, UBND xã trả lời các nội dung kiến nghị, phản ánh của bà Nguyễn Thị Thuý theo từng nội dung cụ thể như sau:

1. Phản ánh về việc UBND xã từ chối tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận của bà Nguyễn Thị Thuý là sai quy định.

UBND xã Kiến Minh đã ban hành Thông báo số 170/TB-UBND ngày 25/4/2026 về việc trả lời phản ánh, kiến nghị của bà Nguyễn Thị Thuý trên Cổng thông tin 1022.

Căn cứ các nội dung tại Thông báo số 170/TB-UBND xác định thửa đất của bà Nguyễn Thị Thuý không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở nên Trung tâm phục vụ hành chính công đã từ chối tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho gia đình bà theo quy định.

2. Đối với các giấy tờ đề nghị cấp Giấy chứng nhận mà gia đình bà Nguyễn Thị Thuý đã cung cấp, đề nghị UBND xã xem xét đầy đủ một cách khách quan; đồng thời chứng minh việc gia đình bà đang sử dụng là đất do lấn đất, chiếm đất theo quy định tại Khoản 3, Điều 139 Luật đất đai.

Ngoài các giấy tờ người dân cung cấp thì UBND xã còn căn cứ vào hồ sơ địa chính lưu trữ tại UBND xã. Theo đó UBND xã đã ban hành Thông báo số 170/TB-UBND ngày 25/4/2026 về việc trả lời phản ánh, kiến nghị trên Cổng thông tin 1022 đã làm rõ về nguồn gốc sử dụng đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp (ruộng cá thể) của hộ bà Bùi Thị Triệu. Rà soát, đối chiếu theo Sổ mục kê năm 1985 là thửa đất số 335, tờ bản đồ số 04, diện tích 180,0 m^2 đứng tên ông Trần Văn Tuyển ghi là đất nông nghiệp cá thể. Tại giấy tờ nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị Triệu là 1 sào 5 thước= 480,0m^2 ghi là chuyển nhượng đất nông nghiệp ruộng cá lẻ tại Vườn Hoang. Không phải nhận chuyển nhượng từ đất có nhà ở từ trước ngày 15/10/1993. UBND xã đề nghị bà Nguyễn Thị Thuý cung cấp các giấy tờ chứng minh về việc sử dụng đất có nhà ở được sử dụng từ trước ngày 15/10/1993. Tuy nhiên, đến nay bà Nguyễn Thị Thuý không cung cấp thêm được bất kỳ giấy tờ nào chứng minh gia đình bà đã sử dụng ổn định vào mục đích làm nhà ở từ trước ngày 15/10/1993.

Trường hợp của bà Nguyễn Thị Thuý không thuộc trường hợp lấn đất, chiếm đất mà thuộc trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích theo điểm a, Khoản 3, Điều 139 Luật đất đai năm 2024 so với thời điểm nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp của hộ bà Bùi Thị Triệu ngày 05/7/1993 và so với hồ sơ địa chính do UBND xã quản lý.

Theo giấy tờ biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp do bà Nguyễn Thị Thuý cung cấp xa nhất là tháng 11/1994, Phòng Kinh tế xã xác định thời điểm sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở tại thửa đất đề nghị cấp giấy chứng nhận của gia đình bà Nguyễn Thị Thuý là sau ngày 15/10/1993 và trước ngày 01/7/2004.

3. Đề nghị UBND xã, phòng chuyên môn ký xác nhận mảnh trích đo địa chính, việc dẫn đạc tại mảnh trích đo địa chính và làm rõ việc chỉ Quy hoạch đường giao thông Tỉnh lộ 362 đã có quyết định thu hồi hay chưa.

Theo hồ sơ đề nghị của bà Nguyễn Thị Thuý là đề nghị Phòng Kinh tế xã xác nhận tại Mảnh trích đo địa chính để phục vụ cấp Giấy chứng nhận QSD đất ở lần đầu.

Theo đó UBND xã Kiến Minh đã ban hành Thông báo số 170/TB-UBND ngày 25/4/2026 về việc trả lời phản ánh, kiến nghị trên Cổng thông tin 1022, trong đó đã trả lời cụ thể thửa đất của bà Nguyễn Thị Thuý không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 139 Luật đất đai 2024, khoản 2 Điều 25 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ và điểm b khoản 3 Điều 11 Quyết định 158/QĐ-UBND ngày 12/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng.

Thửa đất của bà Nguyễn Thị Thuý hiện tại chưa có Quyết định thu hồi đất, tuy nhiên điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch theo điểm a Khoản 3 Điều 139 Luật đất đai 2024 và khoản 2 Điều 25 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ (*Phải phù hợp với quy hoạch là đất ở theo Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch nông thôn được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt*).

Phòng Kinh tế xã đã kiểm tra Mảnh trích đo địa chính do Đơn vị đo đạc cung cấp xác định:

+ Diện tích nằm trong quy hoạch hành lang giao thông đường tỉnh lộ 362 nên không phù hợp với quy hoạch có 343,6 m^2.

+ Diện tích đất phù hợp với quy hoạch đất ở là 58,7 m^2 (*Diện tích này không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận QSD đất ở lần đầu vì diện tích tối thiểu được phép tách thửa để cấp giấy chứng nhận QSD đất ở 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 là 60,0 m^2*).

Hồ sơ đề nghị của bà Nguyễn Thị Thuý là đề nghị Chủ tịch UBND xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho gia đình bà. Tuy nhiên, do thửa đất của gia đình bà Nguyễn Thị Thuý không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở nên Phòng Kinh tế xã không có cơ sở ký xác nhận Mảnh trích đo thửa đất phục vụ cấp Giấy chứng nhận QSD đất ở lần đầu theo quy định (*Tại Mảnh trích đo địa chính phải thể hiện rõ diện tích đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và diện tích thuộc chỉ giới quy hoạch đường giao thông tỉnh lộ 362*).

Trường hợp bà Nguyễn Thị Thuý đề nghị đăng ký đất đai lần đầu, ghi nhận hiện trạng đang sử dụng (*không đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở lần đầu*) thì Phòng Kinh tế xã sẽ xác nhận Mảnh trích đo thửa đất phục vụ đăng ký đất đai lần đầu của gia đình bà theo quy định.

4. Đưa ra căn cứ pháp lý cụ thể để xác định việc thửa đất gia đình bà Nguyễn Thị Thuý nằm trong quy hoạch đường giao thông tỉnh lộ 362 không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.

Căn cứ pháp lý để xác định thửa đất của gia đình bà Nguyễn Thị Thuý nằm trong quy hoạch đường giao thông tỉnh lộ 362 không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở:

Căn cứ theo Quyết định số 3195/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của UBND huyện Kiến Thuỵ về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Minh Tân, huyện Kiến Thuỵ đến năm 2030.

Căn cứ 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 Thuỵ.

Căn cứ theo điểm a 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".

Căn cứ theo Bản đồ quy hoạch kèm theo Quyết định số 3195/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của UBND huyện Kiến Thuỵ và Quyết định số 2589/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Hải Phòng, xác định thửa đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở của gia đình bà Nguyễn Thị Thuý có 343,6 m^2 nằm trong quy hoạch hành lang giao thông đường tỉnh lộ 362 nên không phù hợp với quy hoạch, không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận; diện tích còn lại phù hợp với quy hoạch đất ở là: 58,7 m^2 không đủ diện tích tối thiểu được phép tách thửa để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.

5. Đề nghị tiếp tục kiểm tra việc có hay không có việc ông Trần Văn Tuyển, vợ bà Bùi Thị Triệu đứng tên trên thửa đất nào khác từ nhận chuyển nhượng hoặc được tặng cho:

Do mâu thuẫn về diện tích: Diện tích ghi trong Sổ mục kê năm 1985 là thửa đất số 335, tờ bản đồ số 04, diện tích 180,0 m^2 đứng tên ông Trần Văn Tuyển, loại đất ghi là đất nông nghiệp cá thể. Diện tích tại giấy tờ viết tay ngày 05/7/1993 do vợ chồng bà Nguyễn Thị Thuý nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị Triệu ghi là 1 sào 5 thước = 480,0 m^2 đất nông nghiệp ruộng cá lẻ tại Vườn Hoang.

Về nội dung này, Phòng Kinh tế xã đã mời các cá nhân có liên quan để xác minh việc có hay không có việc ông Trần Văn Tuyển, vợ bà Bùi Thị Triệu đứng tên trên thửa đất nào khác từ nhận chuyển nhượng hoặc được tặng cho từ người khác. Kết quả xác minh:

- Bà Đỗ Thị Yến, ông Nguyễn Thanh Nghị là các chủ sử dụng đất giáp ranh khẳng định không chuyển nhượng đất thổ cư (đất ở) và đất nông nghiệp cho ông Trần Văn Tuyển, vợ là bà Bùi Thị Triệu.

- Ông Trần Văn Tuấn (là con ông Trần Văn Tuyển, vợ là bà Bùi Thị Triệu) khẳng định: Bố mẹ ông không nhận chuyển nhượng thổ cư (đất ở) và đất nông nghiệp của các chủ sử dụng đất giáp ranh; trước khi chuyển nhượng đất nông nghiệp cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Thuý thì bố mẹ ông vẫn sử dụng diện tích đất nông nghiệp có nguồn gốc là đất nông nghiệp cá thể tại vị trí thửa đất gia đình bà Nguyễn Thị Thuý đã nhận chuyển nhượng của bố mẹ ông và hiện tại vợ chồng bà Nguyễn Thị Thuý đang sử dụng.

** Nhận xét:*

- Thửa đất bà Nguyễn Thị Thuý đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở có nguồn gốc nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp cá thể của bà Bùi Thị Triệu, chồng là ông Trần Văn Tuyển; không có nguồn gốc nhận chuyển nhượng đất thổ cư (đất ở có nhà ở) của các chủ sử dụng đất giáp ranh.

- Phòng Kinh tế xã xác định diện tích kê khai trong Sổ mục kê năm 1985 tại thửa đất số 335, tờ bản đồ số 04 ghi 180,0 m^2 là có sai sót, không đúng với diện tích thực tế nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Bùi Thị Triệu và diện tích hiện trạng gia đình bà Thuý đang sử dụng (*diện tích nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị Triệu ghi tại Giấy viết tay ngày 05/7/1993 là 1 sào 5 thước = 480,0 m^2, diện tích hiện trạng sau khi đo vẽ lại là: 402,3 m^2*).

6. UBND xã có nhận được thông tin tranh chấp về đất đai giữa gia đình bà với cá nhân, tổ chức nào khác:

Hiện tại UBND xã chưa nhận được đơn thư, kiến nghị, tranh chấp đất đai đối với thửa đất của gia đình bà Nguyễn Thị Thuý.

7. Đề nghị UBND xã Kiến Minh xem xét các tài liệu, ý kiến của khu dân cư, những người chứng kiến mà gia đình đã cung cấp và 8. Đề nghị UBND xã căn cứ vào hồ sơ lưu trữ, ý kiến khu dân cư, người chứng kiến để làm rõ, xác minh về nguồn gốc đất, thời điểm sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở của gia đình bà.

Đối với các giấy tờ chuyển nhượng viết tay, giấy nộp thuế đất phi nông nghiệp mà gia đình bà Nguyễn Thị Thuý đã cung cấp là giấy tờ phù hợp với quy định của pháp luật tại Mục II, Mục C, Phần V Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ và là căn cứ pháp lý để UBND xã xác định thời điểm sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở.

Đối với các ý kiến của khu dân cư, những người chứng kiến được xác định là ý kiến tham khảo, không phải là căn cứ pháp lý theo quy định tại Mục II, Mục C, Phần V Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ. Luật Đất đai năm 2024 và các nghị định hướng dẫn thi hành không quy định việc lấy ý kiến khu dân cư, những người chứng kiến để xác định thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở khi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị Thuý đề nghị UBND xã căn cứ ý kiến của khu dân cư, những người chứng kiến mà gia đình bà đã cung cấp để xác định nguồn gốc đất và thời điểm sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở của gia đình bà là không có cơ sở để xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

9. Bà Nguyễn Thị Thuý đề nghị UBND xã thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ đề nghị đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở lần đầu theo quy định pháp luật.

Do nguồn gốc sử dụng đất tại thửa đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà Nguyễn Thị Thuý là đất nông nghiệp cá thể. Vì vậy, không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở lần đầu theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 139 Luật đất đai 2024, khoản 2 Điều 25 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ và điểm b khoản 3 Điều 11 Quyết định 158/QĐ-UBND ngày 12/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng (*do diện tích 58,7 m^2 phù hợp quy hoạch đất ở nhưng không đảm bảo diện tích tối thiểu 60,0 m^2 và hiện trạng sử dụng đất không có nhà ở theo quy định*).

Vì vậy, bà Nguyễn Thị Thuý đề nghị UBND xã thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở lần đầu là không có căn cứ, không có cơ sở để thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

10. Nếu bà Nguyễn Thị Thuý có nhu cầu đăng ký đất đai thì Uỷ ban nhân dân xã giao Phòng Kinh tế xã hướng dẫn gia đình bà thực hiện thủ tục đăng ký đất đai lần đầu, ghi nhận theo hiện trạng đang sử dụng theo quy định.

Uỷ 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;
- TT Đảng uỷ xã (b/c);
- CT, PCT Nguyễn Thế Đoàn (b/c);
- VP HĐND và UBND xã;
- Trung tâm phục vụ HCC;
- Phòng Kinh tế xã;
- Cổng thông tin 1022;
- Lưu: VT.

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

Nguyễn Mạnh Dân