

Số: /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc xử lý kết quả thanh tra việc chấp hành quy định của pháp luật trong thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và việc thực hiện chức trách, nhiệm vụ của lãnh đạo quản lý, viên chức trong giải quyết thủ tục hành chính về đất đai

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;
Căn cứ Luật Thanh tra ngày 25 tháng 6 năm 2025;
Theo đề nghị của Chánh Thanh tra tỉnh tại Tờ trình số 04/TTr-TTT ngày 13 tháng 5 năm 2026 và Kết luận thanh tra số 10/KL-TTT ngày 13 tháng 5 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Thống nhất nội dung Kết luận thanh tra số 10/KL-TTT ngày 13 tháng 5 năm 2026 của Chánh Thanh tra tỉnh về việc kết luận thanh tra việc chấp hành quy định của pháp luật trong thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và việc thực hiện chức trách, nhiệm vụ của lãnh đạo quản lý, viên chức trong giải quyết thủ tục hành chính về đất đai tại Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Vân Canh, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Chư Prông (có Kết luận thanh tra kèm theo).

Điều 2. Chủ tịch UBND tỉnh giao:

1. Các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan thực hiện nghiêm túc các nội dung của Kết luận thanh tra số 10/KL-TTT ngày 13 tháng 5 năm 2026 của Chánh Thanh tra tỉnh.

2. Chánh Thanh tra tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện, theo dõi, kiểm tra, đôn đốc và báo cáo kết quả thực hiện Kết luận thanh tra theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chánh Thanh tra tỉnh, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Vân Canh, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Chư Prông, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Ban Tổ chức Tỉnh ủy;
- Lưu: VT, C3.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tuấn Thanh

KẾT LUẬN THANH TRA

**Việc chấp hành quy định của pháp luật trong thực hiện
đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất
và việc thực hiện chức trách, nhiệm vụ của lãnh đạo quản lý, viên chức
trong giải quyết thủ tục hành chính về đất đai
(giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2025)**

Thực hiện Quyết định thanh tra số 542/QĐ-TTT ngày 23/12/2025 của Chánh Thanh tra tỉnh về thanh tra việc chấp hành quy định của pháp luật trong thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và việc thực hiện chức trách, nhiệm vụ của lãnh đạo quản lý, viên chức trong giải quyết thủ tục hành chính về đất đai; từ ngày 05/01/2026 đến ngày 20/3/2026, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tại 3 đơn vị: Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Vân Canh, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Chư Prông.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 01/BC-ĐTT ngày 17/4/2026 của Trưởng đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra tỉnh kết luận thanh tra như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

1. Văn phòng Đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường, có tư cách pháp nhân, trụ sở làm việc, có con dấu và tài khoản riêng; chấp hành sự chỉ đạo, quản lý trực tiếp và toàn diện của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường; đồng thời, chịu sự chỉ đạo, kiểm tra, hướng dẫn về chuyên môn, nghiệp vụ của cơ quan có chức năng theo Quyết định số 573/QĐ-UBND ngày 03/7/2025 của UBND tỉnh Gia Lai quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Văn phòng Đăng ký đất đai có chức năng thực hiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là GCN), đo đạc, chỉnh lý, lập bản đồ địa chính, xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin đất đai, cung cấp dịch vụ công về đất đai và hỗ trợ công tác quản lý nhà nước khác về đất đai trên địa bàn tỉnh.

Văn phòng Đăng ký đất đai gồm: Giám đốc và 03 Phó Giám đốc; 06 phòng chuyên môn, nghiệp vụ: Hành chính - Tổng hợp; Kế hoạch - Tài chính; Đăng ký và Kiểm soát thủ tục đất đai; Thẩm định và cấp GCN cá nhân; Thông tin - Lưu trữ; Kỹ thuật địa chính và 24 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai¹. Tính đến nay,

¹ Gồm: An Nhơn, An Lão; Hoài Ân; Hoài Nhơn; Phù Cát; Phù Mỹ; Tây Sơn; Tuy Phước; Vân Canh; Vĩnh Thạnh; Pleiku; An Khê; Ayun Pa; Chư Prông; Chư Sê; Chư Păh; Chư Puh; Đức Cơ; Đak Đoa; Ia Grai; Kông Chro; Krông Pa; Kbang; Mang Yang.

tổng số viên chức và người lao động của Văn phòng là 656 người, gồm: 234 viên chức và 422 hợp đồng lao động (trong đó có 407 Hợp đồng lao động làm công tác chuyên môn; 15 hợp đồng là lái xe, bảo vệ, tạp vụ).

2. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Vân Canh (gọi tắt là Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh) và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Chư Prông (gọi tắt là Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông) là 02 đơn vị trực thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai. Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh và Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông có chức năng thực hiện đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; lập, cập nhật, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai; cung cấp thông tin đất đai theo quy định trên địa bàn được phân công. Chi nhánh thực hiện tiếp nhận, thẩm định và giải quyết các thủ tục hành chính (gọi tắt là TTHC) về đăng ký đất đai, đăng ký biến động; thực hiện đo đạc, trích đo địa chính, chỉnh lý bản đồ địa chính; quản lý, sử dụng phôi GCN; lưu trữ hồ sơ địa chính; phối hợp với cơ quan thuế, UBND cấp xã và các cơ quan liên quan trong quá trình giải quyết TTHC; chịu trách nhiệm trước Văn phòng Đăng ký đất đai và trước pháp luật về việc thực hiện nhiệm vụ được giao.

Về tổ chức bộ máy, Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh có 11 viên chức, người lao động, trong đó có 01 Giám đốc, 01 Phó giám đốc. Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông có 17 viên chức, người lao động, trong đó có 01 Giám đốc, 01 Phó giám đốc.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Đối với Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh

1.1. Việc giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai²

Trong thời kỳ thanh tra năm 2024 - 2025, tổng số hồ sơ tiếp nhận, giải quyết là 6.223 hồ sơ, trong đó 5.397 hồ sơ đã giải quyết (5.394 hồ sơ giải quyết đúng hạn, 03 hồ sơ giải quyết trễ hạn), 185 hồ sơ đang giải quyết, 641 hồ sơ chưa đủ điều kiện giải quyết³.

1.1.1. Đối với hồ sơ đủ điều kiện giải quyết

Tổng số hồ sơ đủ điều kiện giải quyết là 5.397 hồ sơ, Đoàn thanh tra đã tiến hành kiểm tra 502 hồ sơ (chiếm 9,3%), kết quả kiểm tra hồ sơ cho thấy:

a) Về trình tự, thủ tục

Tổng số hồ sơ sai sót về trình tự, thủ tục là 30/502 hồ sơ kiểm tra, cụ thể như sau:

- Có 17 hồ sơ thuộc thủ tục *Tách thửa và hợp thửa đất*, 01 hồ sơ thuộc thủ tục *Cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất* được lấy ý kiến của cơ quan có thẩm quyền trước thời điểm tiếp nhận hồ sơ của công dân, trong khi việc lấy ý kiến là một bước được thực hiện trong quá trình giải

² Theo Phụ lục I

³ Theo Báo cáo số 01/BC-CNVC ngày 06/01/2026 của Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh

quyết hồ sơ là *không phù hợp* với quy trình các bước giải quyết TTHC của Quy trình nội bộ giải quyết TTHC ban hành kèm theo Quyết định số 4959/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Bình Định, Quyết định số 3570/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Bình Định, Quyết định số 1895/QĐ-UBND ngày 03/6/2025 của UBND tỉnh Bình Định (gọi tắt là Quyết định số 4959/QĐ-UBND, Quyết định số 3570/QĐ-UBND, Quyết định số 1895/QĐ-UBND).

- Có 05 hồ sơ thuộc thủ tục *Đăng ký biến động chuyển quyền, Tách thửa và hợp thửa đất* Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh không lấy ý kiến UBND cấp huyện; có văn bản đề nghị tạm dừng giải quyết với lý do chờ có ý kiến trả lời bằng văn bản của UBND xã Canh Hiền là *không đúng* theo quy trình các bước giải quyết TTHC của Quy trình nội bộ giải quyết TTHC ban hành kèm theo Quyết định số 1413/QĐ-UBND ngày 15/4/2020 của UBND tỉnh Bình Định (gọi tắt là Quyết định số 1413/QĐ-UBND), Quyết định số 4959/QĐ-UBND, Quyết định số 1895/QĐ-UBND.

- Có 01 hồ sơ thuộc thủ tục *Cấp lại Giấy chứng nhận hoặc cấp lại Trang bổ sung của Giấy chứng nhận do bị mất* thực hiện niêm yết công khai việc mất GCN của công dân tại UBND xã trước khi nộp hồ sơ là *không đúng* theo quy trình các bước giải quyết TTHC của Quy trình nội bộ giải quyết TTHC ban hành kèm theo Quyết định số 764/QĐ-UBND ngày 17/7/2025 của UBND tỉnh Gia Lai (gọi tắt là Quyết định số 764/QĐ-UBND).

- Có 06 hồ sơ thuộc thủ tục *Đăng ký, cấp GCN cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản* không có chữ ký của người nộp hồ sơ trên Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả theo quy định tại Mẫu số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 03/2025/TT-VPCP ngày 15/9/2025 của Bộ trưởng, Chủ nhiệm Văn phòng Chính phủ⁴.

b) Về thời hạn giải quyết hồ sơ

Tổng số hồ sơ sai sót về thời hạn giải quyết hồ sơ là 31/502 hồ sơ kiểm tra, cụ thể như sau:

- Có 28 hồ sơ được giải quyết quá thời hạn theo quy định nhưng không có thông báo bằng văn bản cho Bộ phận Một cửa và không có văn bản xin lỗi tổ chức, cá nhân theo quy định tại khoản 9 Điều 19 Nghị định số 61/2018/NĐ-CP ngày 23/4/2018 của Chính phủ⁵ (gọi tắt là Nghị định số 61/2018/NĐ-CP); khoản 6 Điều 19 Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ⁶ (gọi tắt là Nghị định số 118/2025/NĐ-CP). Theo đó, các hồ sơ trễ hạn có lý do nằm ở nhiều bước trong quy trình nội bộ giải quyết TTHC, cụ thể: Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh

⁴ Hướng dẫn thi hành một số nội dung của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Công Dịch vụ công quốc gia.

⁵ Về thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông trong giải quyết thủ tục hành chính.

⁶ Về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Công Dịch vụ công quốc gia.

giải quyết hồ sơ quá thời gian theo quy trình nội bộ giải quyết TTHC (chậm chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính đến cơ quan thuế, chậm lấy ý kiến của UBND xã về điều kiện tách thửa, lãnh đạo chi nhánh chậm ký GCN), cơ quan thuế chậm ra thông báo nộp tiền so với quy trình nội bộ giải quyết TTHC, UBND xã Canh Hiền chậm trả lời văn bản của Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh, Phòng Kinh tế xã Canh Vinh chậm cung cấp thông tin về hồ sơ để chuyển hồ sơ đến Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh. Các hồ sơ này được công chức tiếp nhận và trả hồ sơ tại Bộ phận Một cửa bám kết thúc hồ sơ giải quyết trước khi có kết quả trong thực tế nên không báo trễ trên Hệ thống thông tin giải quyết TTHC của tỉnh.

- Có 01 hồ sơ được giải quyết quá thời hạn, Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh có Phiếu xin lỗi số 01/PXL-CNVPĐKĐĐ ngày 21/5/2024 về việc giải quyết TTHC trễ hạn, nhưng nội dung Phiếu xin lỗi chưa nêu lý do của việc giải quyết hồ sơ trễ hạn của công dân và thông báo gia hạn ngày trả kết quả cho công dân theo quy định tại khoản 9 Điều 19 Nghị định số 61/2018/NĐ-CP.

- Có 02 hồ sơ được giải quyết trước hạn, tuy nhiên, công chức tiếp nhận và trả hồ sơ tại Bộ phận Một cửa chưa thường xuyên theo dõi hồ sơ, thiếu chặt chẽ trong kiểm soát quy trình nên chậm bám kết thúc hồ sơ giải quyết, dẫn đến việc ghi nhận trễ hạn trên Hệ thống thông tin giải quyết TTHC của tỉnh. Vì 02 hồ sơ này thực tế đã giải quyết và trả kết quả cho người dân trước hạn, do đó Chi nhánh chỉ tổ chức kiểm điểm và không làm Phiếu xin lỗi.

1.1.2. Đối với hồ sơ chưa đủ điều kiện để giải quyết⁷

Tổng số hồ sơ chưa đủ điều kiện để giải quyết là 641 hồ sơ, Đoàn Thanh tra đã tiến hành kiểm tra 172 hồ sơ (chiếm 26,8%), kết quả kiểm tra cho thấy có 09/172 hồ sơ có một số sai sót, cụ thể như sau:

- Có 06 hồ sơ có thông báo trả cho công dân nhưng lý do trả hồ sơ theo nội dung trong thông báo trả không phù hợp, trong đó:

+ Có 05 hồ sơ được công dân nộp lại lần 2 và đã có kết quả giải quyết, cụ thể: 04 hồ sơ trả với lý do Phòng Kinh tế - Hạ tầng chưa có văn bản phản hồi đối với nội dung lấy ý kiến của Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh là *không phù hợp* vì việc lấy ý kiến là một bước nằm trong quy trình các bước giải quyết TTHC của Quy trình nội bộ giải quyết TTHC ban hành kèm theo Quyết định số 3570/QĐ-UBND, Quyết định số 4959/QĐ-UBND; 01 hồ sơ trả với lý do sai bảng tọa độ đỉnh thửa, kích thước cạnh thửa đối với thửa đất số 338, tờ bản đồ số 21 của Trích lục bản đồ địa chính số 186, tuy nhiên, nội dung Trích lục bản đồ địa chính số 186 là do Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh thực hiện, không phải lỗi của người dân.

+ Có 01 hồ sơ trả với lý do Phòng Kinh tế - Hạ tầng chưa có văn bản phản hồi đối với nội dung lấy ý kiến của Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh là *không phù hợp* vì việc lấy ý kiến là một bước nằm trong quy trình các bước giải quyết TTHC của Quy trình nội bộ giải quyết TTHC ban hành kèm theo Quyết định số 4959/QĐ-UBND, công dân không nộp lại lần 2.

⁷ Theo Phụ lục III

- Có 03 hồ sơ không có thông báo trả hồ sơ cho công dân là *không đúng* quy định tại khoản 8 Điều 19 Nghị định số 61/2018/NĐ-CP, khoản 3 Điều 19 Nghị định số 118/2025/NĐ-CP.

* **Nhận xét Mục 1.1:** Kết quả kiểm tra cho thấy việc tiếp nhận, giải quyết TTHC về đất đai tại Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh còn tồn tại, hạn chế, sai sót cụ thể như sau:

- *Về trình tự, thủ tục:* Thực hiện việc lấy ý kiến của cơ quan có thẩm quyền, niêm yết công khai việc mất GCN của công dân trước khi tiếp nhận hồ sơ; cho tạm dừng hồ sơ trong thời gian chờ văn bản phản hồi ý kiến của cơ quan có liên quan; không thực hiện việc lấy ý kiến của cơ quan có thẩm quyền; không có chữ ký của người nộp hồ sơ trên Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả theo quy định; Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh chưa tuân thủ theo quy trình các bước giải quyết TTHC của quy trình nội bộ giải quyết TTHC.

- *Về thời hạn giải quyết:* Hồ sơ giải quyết trễ hạn nhưng không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thông báo, xin lỗi công dân theo quy định. Công tác phối hợp với các cơ quan có liên quan trong việc cung cấp thông tin để giải quyết hồ sơ chưa kịp thời và đúng hạn, không có tính ràng buộc dẫn đến kéo dài thời gian giải quyết hồ sơ theo quy định.

- *Về việc trả hồ sơ chưa đủ điều kiện giải quyết:* Hồ sơ được trả lại cho công dân với các lý do không phù hợp; công tác phối hợp giữa Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh và UBND huyện Vân Canh (cũ) đối với các trường hợp cần phải lấy ý kiến của UBND huyện chưa kịp thời và đúng hạn dẫn đến việc Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh chưa chủ động giải quyết hồ sơ khi quá thời hạn theo quy định mà UBND huyện chưa có văn bản trả lời. Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh chưa kịp thời theo dõi, báo cáo cấp có thẩm quyền để tháo gỡ vướng mắc trong quá trình chờ ý kiến.

1.2. Việc giải quyết hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất⁸ (gọi tắt là đăng ký biến động đất đai)

Trong thời kỳ thanh tra, tổng số hồ sơ tiếp nhận, giải quyết là 6.160 hồ sơ, trong đó 5.358 hồ sơ đã giải quyết, Đoàn thanh tra đã tiến hành kiểm tra 486/5.358 hồ sơ (chiếm 9,1%), kết quả kiểm tra hồ sơ cho thấy:

1.2.1. Về thành phần hồ sơ

Tổng số hồ sơ sai sót về thành phần hồ sơ là 41/486 hồ sơ kiểm tra, cụ thể như sau:

- Có 06 hồ sơ thuộc thủ tục *Đăng ký, cấp GCN cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản* thiếu thông tin trong hồ sơ lưu, cụ thể: 04 hồ sơ không ghi ngày, tháng trên Đơn đăng ký biến động theo Mẫu số 11/ĐK của Nghị định số

⁸ Theo Phụ lục II

101/2024/NĐ-CP ngày 29/07/2024 của Chính phủ⁹ (gọi tắt là Nghị định số 101/2024/NĐ-CP); 02 hồ sơ lưu trữ thiếu giấy tờ do các cơ quan có thẩm quyền lập trong quá trình giải quyết thủ tục đăng ký, cấp GCN (thiếu thông báo nghĩa vụ tài chính của cơ quan thuế) theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 19 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường¹⁰ (gọi tắt là Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT).

- Có 05 hồ sơ thuộc thủ tục *Tách thửa hoặc hợp thửa đất* không ghi ngày, tháng, năm ký trên Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất Mẫu số 01/ĐK của Nghị định số 101/2024/NĐ-CP.

- Có 12 hồ sơ thuộc thủ tục *Tách thửa hoặc hợp thửa đất* chưa thể hiện đầy đủ thông tin (không ghi ngày tháng ký, thiếu chữ ký của người sử dụng đất và đơn vị đo đạc hoặc chưa được ký duyệt theo đúng thẩm quyền) trên Bản vẽ tách thửa theo hướng dẫn lập Mẫu số 02/ĐK ban hành kèm theo Nghị định số 101/2024/NĐ-CP, Mẫu số 22 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ¹¹.

- Có 03 hồ sơ thuộc thủ tục *Đăng ký biến động chuyển quyền* (trường hợp nhận thừa kế) thiếu bản gốc GCN đã cấp là không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 2 Thông tư số 14/2023/TT-BTNMT ngày 16/10/2023 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường¹².

- Có 13 hồ sơ thuộc thủ tục *Đăng ký biến động chuyển quyền, Đính chính GCN đã cấp* chưa được lãnh đạo chi nhánh ký duyệt trên văn bản thẩm tra.

- Có 02 hồ sơ thuộc thủ tục *Tách thửa hoặc hợp thửa đất* thiếu GCN đã cấp hoặc bản sao GCN đã cấp trước khi tách thửa trong hồ sơ lưu.

1.2.2. Về tính pháp lý của hồ sơ

Tổng số hồ sơ sai sót về tính pháp lý của hồ sơ là 85/486 hồ sơ kiểm tra, cụ thể như sau:

- Có 24 hồ sơ thuộc thủ tục *Đăng ký biến động chuyển quyền* người sử dụng đất thực hiện đăng ký biến động quá 30 ngày kể từ ngày có biến động theo quy định tại khoản 6 Điều 95 Luật Đất đai 2013, khoản 3 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024. Việc đăng ký biến động quá thời hạn quy định nhưng cơ quan tiếp nhận hồ sơ không lập biên bản làm việc để ghi nhận sự việc và chuyển biên bản đến người có thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 của Chính phủ¹³; không lập biên bản vi phạm hành chính theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 32 Nghị định số 123/NĐ-CP

⁹ Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai.

¹⁰ Quy định về hồ sơ địa chính, GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

¹¹ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

¹² Sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến việc nộp, xuất trình sổ hộ khẩu và giấy tờ liên quan cư trú khi thực hiện thủ tục hành chính, cung cấp dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai.

¹³ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xử lý vi phạm hành chính.

ngày 04/10/2024 của Chính phủ¹⁴ và chuyển cho người có thẩm quyền xử phạt theo quy định tại khoản 29 Điều 1 Luật Xử lý vi phạm hành chính sửa đổi năm 2020, điểm c khoản 9 Điều 1 Luật Xử lý vi phạm hành chính sửa đổi năm 2025.

- Có 18 hồ sơ thuộc thủ tục *Đăng ký biến động chuyển quyền*, 01 hồ sơ thuộc thủ tục *Cấp lại Giấy chứng nhận hoặc cấp lại Trang bổ sung của Giấy chứng nhận do bị mất* có sự chênh lệch diện tích của thửa đất giữa diện tích hiện trạng đang sử dụng với GCN đã cấp và hợp đồng tặng cho hoặc văn bản thỏa thuận phân chia di sản. Tuy nhiên, trong hồ sơ chưa thể hiện rõ cơ sở pháp lý cấp GCN đối với phần diện tích bị chênh lệch.

- Có 01 hồ sơ thuộc thủ tục *Tách thửa và hợp thửa đất* có Biên bản làm việc với UBND thị trấn Vân Canh chưa thể hiện hết nội dung liên quan đến điều kiện tách thửa.

- Có 14 hồ sơ thuộc thủ tục *Tách thửa hoặc hợp thửa đất* Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh bấm lỗ xuyên qua 04 trang vào GCN đã thu hồi (theo quy định cũ) mà không thực hiện đóng dấu “Đã thu hồi” vào GCN đã thu hồi là không đúng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 19 của Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT.

- Có 01 hồ sơ thuộc thủ tục *Đăng ký biến động chuyển quyền* chưa bấm lỗ xuyên qua 04 trang của GCN đã thu hồi khi đưa vào lưu trữ theo quy định tại khoản 20 Điều 6 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường¹⁵ (gọi tắt là Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT).

- Có 01 hồ sơ thuộc thủ tục *Tách thửa hoặc hợp thửa đất* chưa thực hiện đóng dấu “Đã thu hồi” vào GCN đã thu hồi là không đúng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 19 của Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT.

- Có 01 hồ sơ thuộc thủ tục *Tách thửa hoặc hợp thửa đất* thể hiện loại đất trên GCN là “Đất bằng trồng cây hàng năm khác” là không đúng với hệ thống phân loại đất theo quy định tại Điều 9 Luật Đất đai năm 2024, Thông tư số 08/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường¹⁶ (gọi tắt là Thông tư số 08/2024/TT-BTNMT).

- Có 01 hồ sơ thuộc thủ tục *Tách thửa hoặc hợp thửa đất* thực hiện hợp 02 thửa đất không cùng thời hạn sử dụng đất (01 thửa đất có thời hạn là tháng 6/2064, 01 thửa đất có thời hạn là tháng 7/2064) là không đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 và thể hiện loại đất trên GCN là “Đất bằng trồng cây hàng năm khác” là không đúng với hệ thống phân loại đất theo quy định tại Điều 9 Luật Đất đai năm 2024, Thông tư số 08/2024/TT-BTNMT.

¹⁴ Về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

¹⁵ Quy định chi tiết nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai

¹⁶ Quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

- Có 03 hồ sơ thuộc thủ tục *Tách thửa hoặc hợp thửa đất* có sai số diện tích giữa Thông báo cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính và GCN.

- Có 01 hồ sơ thuộc thủ tục *Cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*: phần diện tích chuyển mục đích 302 m² đất ở không thể hiện vị trí trên trang 3 GCN cấp đổi.

- Có 01 hồ sơ thuộc thủ tục *Tách thửa và hợp thửa đất* có Quyết định số 4356/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND huyện Vân Canh (cũ) về việc thu hồi diện tích 6,4 m² của hộ ông Trần Xuân Dũng, tuy nhiên Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh không chỉnh lý theo khoản 26 Điều 41 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT; ngoài ra, GCN đã cấp chưa chỉnh lý trang 4 GCN nội dung từ người sử dụng đất là hộ ông Trần Xuân Dũng thành ông Trần Xuân Dũng, bà Nguyễn Thị Mỹ Lệ theo quy định tại khoản 1 Điều 41 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT.

- Có 01 hồ sơ thuộc thủ tục *Tách thửa và hợp thửa đất* theo GCN gốc có sai sót về thời hạn sử dụng đất nhưng chưa được UBND huyện Vân Canh (cũ) đính chính trên GCN gốc theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 152 Luật Đất đai 2024, do đó việc gia hạn thời hạn sử dụng đất đối với hồ sơ này là không có cơ sở.

- Có 05 hồ sơ có các nội dung chỉnh lý trên GCN không đúng quy định: thời gian ký duyệt hồ sơ là ngày 09/7/2024 nhưng trên nội dung thay đổi chỉnh lý trên trang 3 của GCN lãnh đạo ký duyệt là ngày 07/9/2024; chưa đóng dấu chữ ký của lãnh đạo chi nhánh; vị trí ký, đóng dấu nằm ngoài cột “Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền” xác nhận thay đổi vào GCN đã cấp là không đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Thông tư 02/2023/TT-BTNMT ngày 15/5/2023 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường; nội dung xác nhận thay đổi được ghi ngoài cột “Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý” là không đúng theo quy định tại Điều 41 của Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường (gọi tắt là Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT); nội dung chỉnh lý ghi trên GCN là “Tiếp tục sử dụng đất...” là không đúng với quy định tại khoản 26 Điều 13 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT; việc xác nhận thay đổi thông tin thửa đất và thu hồi đất tại trang bổ sung GCN không đúng theo quy định tại Điều 21 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT.

- Có 07 hồ sơ có các GCN đã cấp bị tẩy xóa, gạch và viết thêm trên GCN thay vì chỉnh lý biến động thông tin theo quy định tại Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT, Điều 41 Thông 10/2024/TT-BTNMT.

- Có 06 hồ sơ thuộc thủ tục *Đăng ký tài sản gắn liền với thửa đất đã được cấp GCN hoặc đăng ký thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký, gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về nhà ở* không có văn bản lấy ý kiến của UBND huyện, UBND xã đối với diện tích sàn xây dựng có thay đổi so với Giấy phép xây dựng đã cấp; thiếu giấy xác nhận của UBND xã về xây dựng đủ điều kiện tồn tại nhà ở đó theo quy định của pháp luật về xây dựng theo quy trình các bước giải quyết TTHC của Quy trình nội bộ giải quyết TTHC ban hành kèm theo Quyết định

số 4959/QĐ-UBND, Quyết định số 3570/QĐ-UBND, Quyết định số 764/QĐ-UBND, Quyết định số 2414/QĐ-UBND.

1.2.3. Về thông báo cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính

Tổng số hồ sơ có sai sót là 11/486 hồ sơ kiểm tra, cụ thể như sau:

Có 11 hồ sơ thiếu Thông báo chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường¹⁷ (gọi tắt là Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT), Điều 22 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT.

* **Nhận xét Mục 1.2:** Kết quả kiểm tra cho thấy công tác giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai tại Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh còn tồn tại, hạn chế, sai sót cụ thể như sau:

- *Về thành phần hồ sơ:* Thiếu các giấy tờ sau: Bản gốc GCN đã cấp khi đăng ký biến động chuyển quyền (trường hợp thừa kế); GCN đã cấp hoặc bản sao GCN đã cấp trước khi tách thửa; văn bản lấy ý kiến của UBND huyện, UBND xã đối với diện tích sàn xây dựng có thay đổi so với Giấy phép xây dựng đã cấp; giấy xác nhận của UBND xã về xây dựng đủ điều kiện tồn tại nhà ở đó theo quy định của pháp luật về xây dựng; thông báo nghĩa vụ tài chính của cơ quan thuế; nội dung, thông tin thẩm định trên Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất, Bản vẽ tách thửa, văn bản thẩm tra không đầy đủ; GCN cấp đổi không thể hiện thông tin về phần diện tích chuyển mục đích đất ở trên trích lục địa chính ở trang 3; GCN đã cấp bị tẩy xóa, gạch và viết thêm trên GCN thay vì chỉnh lý biến động thông tin.

- *Về tính pháp lý của hồ sơ:* Tiếp nhận đối với hồ sơ đăng ký biến động quá 30 ngày kể từ ngày có biến động nhưng không lập biên bản làm việc để ghi nhận sự việc và chuyển biên bản đến người có thẩm quyền; không lập biên bản vi phạm hành chính và chuyển cho người có thẩm quyền xử phạt; hồ sơ không nêu rõ cơ sở pháp lý để cấp GCN đối với phần diện tích bị chênh lệch giữa diện tích hiện trạng đang sử dụng với GCN đã cấp và hợp đồng tặng cho hoặc văn bản thỏa thuận phân chia di sản; cấp GCN thể hiện loại đất là “Đất bằng trồng cây hàng năm khác” là không đúng với hệ thống phân loại đất; thực hiện hợp thửa đất đối với 02 thửa đất không cùng thời hạn sử dụng đất (01 thửa đất có thời hạn là tháng 6/2064, 01 thửa đất có thời hạn là tháng 7/2064); thực hiện lưu trữ hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định: không thực hiện bấm lỗ xuyên qua 04 trang, không thực hiện đóng dấu “Đã thu hồi” đối với GCN đã thu hồi; thực hiện việc bấm lỗ xuyên qua 04 trang vào GCN đã thu hồi (theo quy định cũ) mà không thực hiện đóng dấu “Đã thu hồi” đối với GCN đã thu hồi; thực hiện các nội dung chỉnh lý trên GCN không đúng quy định: chưa chỉnh lý phần diện tích đã được thu hồi của GCN đã cấp và nội dung thông tin của người sử dụng đất; GCN gốc có sai sót về thời hạn sử dụng đất nhưng chưa được UBND huyện Vân Canh (cũ) đính chính trên GCN gốc; thời gian ký duyệt hồ sơ là ngày 09/7/2024 nhưng trên nội dung

¹⁷ Quy định về hồ sơ địa chính

thay đổi chỉnh lý trên trang 3 của GCN lãnh đạo ký duyệt là ngày 07/9/2024; chưa đóng dấu chữ ký của lãnh đạo chi nhánh; vị trí ký, đóng dấu nằm ngoài cột “Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền”; nội dung xác nhận thay đổi được ghi ngoài cột “Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý”; nội dung chỉnh lý về gia hạn sử dụng đất trên GCN là “Tiếp tục sử dụng đất...”; việc xác nhận thay đổi thông tin thửa đất và thu hồi đất được thể hiện trên trang bổ sung GCN; phát hành Thông báo cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính nhưng có sai số diện tích giữa thông báo và GCN đã cấp.

Các nội dung sai phạm trên không thuộc trường hợp phải thu hồi GCN đã cấp theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 152 Luật Đất đai năm 2024.

- Về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính: Không cập nhật sổ địa chính giấy và thiếu thông báo cập nhật, chỉnh lý theo quy định.

1.3. Việc thực hiện chức trách, nhiệm vụ của lãnh đạo quản lý, viên chức

Trong giai đoạn thanh tra năm 2024 - 2025, việc thực hiện chức trách, nhiệm vụ của lãnh đạo quản lý, viên chức, người lao động tại Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh còn những hạn chế, sai sót cụ thể như sau:

Đối với lãnh đạo chi nhánh:

- Giám đốc, Phó Giám đốc Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh chưa thực hiện đầy đủ việc kiểm tra, giám sát nội bộ; công tác chỉ đạo thực hiện quy trình nghiệp vụ chưa chặt chẽ, vẫn còn xảy ra tình trạng hồ sơ giải quyết trễ hạn nhưng không thực hiện xin lỗi công dân theo quy định và chưa chỉ đạo xử lý dứt điểm các hồ sơ trễ hạn; giải quyết hồ sơ chưa đúng trình tự, thủ tục; không lấy ý kiến cơ quan có thẩm quyền; tạm dừng hồ sơ trong thời gian chờ văn bản phản hồi ý kiến của cơ quan có liên quan không theo quy trình; ký duyệt hồ sơ chậm, chưa ký duyệt một số văn bản thẩm tra; chưa thực hiện chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định.

- Năm 2024, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định đã thực hiện tái kiểm tra việc thực hiện chức trách, nhiệm vụ tại Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh theo Văn bản số 297/VPĐK-ĐK&CGCN ngày 06/3/2024 và ban hành Kết luận số 03/KL-VPĐK ngày 16/7/2024, trong đó có nội dung đề nghị Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh phải bảo đảm nguyên tắc giải quyết hồ sơ theo thứ tự thời gian tiếp nhận. Tuy nhiên, kết quả kiểm tra của Đoàn thanh tra cho thấy, lãnh đạo chi nhánh chỉ đạo giải quyết hồ sơ còn bất cập, không tuân thủ trình tự giải quyết hồ sơ theo thời gian nộp và trả, cụ thể: có 21 hồ sơ trễ hạn (thời gian trễ từ 01 ngày đến 15 ngày) nhưng có 18 hồ sơ được Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh giải quyết có kết quả trong ngày hoặc có kết quả sớm hơn nhiều so với thời gian giải quyết TTHC theo quy định của quy trình nội bộ giải quyết TTHC trong khi vẫn còn tồn tại hồ sơ giải quyết trễ hạn, việc giải quyết hồ sơ không bảo đảm theo thứ tự nộp hồ sơ¹⁸.

Để xảy ra những vi phạm trên, trách nhiệm chính thuộc về Giám đốc, Phó Giám đốc Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh.

¹⁸ Theo Phụ lục IV

Đối với viên chức, người lao động xử lý nghiệp vụ: Viên chức, người lao động chưa tuân thủ nghiêm túc quy trình nghiệp vụ: hồ sơ thiếu thành phần, thiếu chữ ký, thiếu thông tin; không có cơ sở pháp lý để cấp GCN cho phần diện tích bị chênh lệch; thực hiện chưa đúng quy định về chính lý, cập nhật hồ sơ địa chính; tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động quá thời hạn nhưng không lập biên bản làm việc và chuyển đến người có thẩm quyền, không lập biên bản vi phạm hành chính và chuyển đến người có thẩm quyền xử phạt; trả hồ sơ không đúng lý do hoặc không ban hành thông báo trả hồ sơ theo quy định. Ngoài ra, công tác theo dõi tiến độ hồ sơ trên Hệ thống thông tin giải quyết TTHC chưa chặt chẽ, còn xảy ra tình trạng cập nhật, kết thúc hồ sơ không đúng thực tế.

Để xảy ra những vi phạm trên, trách nhiệm chính thuộc về viên chức, người lao động xử lý nghiệp vụ.

Về nguyên nhân: Những tồn tại, vi phạm nêu trên xuất phát từ các nguyên nhân sau: lãnh đạo Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh chưa thực hiện đầy đủ việc kiểm tra, giám sát nội bộ; công tác chỉ đạo thực hiện quy trình nghiệp vụ chưa chặt chẽ; chưa thực hiện nghiêm túc Kết luận kiểm tra của Văn phòng Đăng ký đất đai. Viên chức, người lao động chưa thực hiện nghiêm quy trình xử lý hồ sơ, chưa chủ động theo dõi, đề xuất giải pháp xử lý các vướng mắc trong giải quyết hồ sơ. Đồng thời, sự phối hợp giữa Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh với các cơ quan có liên quan chưa kịp thời và đúng hạn dẫn đến việc giải quyết hồ sơ còn chậm trễ, chưa bảo đảm thời gian theo quy định.

2. Đối với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Chư Prông

2.1. Việc giải quyết thủ tục hành chính về đất đai¹⁹

Trong thời kỳ thanh tra năm 2024 - 2025, tổng số hồ sơ tiếp nhận, giải quyết là 22.208 hồ sơ, trong đó 21.935 hồ sơ đã giải quyết (21.388 hồ sơ giải quyết đúng hạn, 547 hồ sơ giải quyết trễ hạn), 24 hồ sơ đang giải quyết, 249 hồ sơ chưa đủ điều kiện giải quyết²⁰.

2.1.1. Đối với hồ sơ đủ điều kiện giải quyết

Tổng số hồ sơ đã giải quyết là 21.935 hồ sơ, Đoàn thanh tra đã tiến hành kiểm tra 493 hồ sơ (chiếm 2,25%).

a) Về trình tự, thủ tục

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Chư Prông cơ bản đã thực hiện việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Quy trình xử lý được triển khai tương đối đầy đủ, đảm bảo các bước kiểm tra, thẩm định, xác minh theo quy định của pháp luật về đất đai.

b) Về thời hạn giải quyết hồ sơ

Tổng số hồ sơ có sai sót về thời hạn giải quyết là 126/493 hồ sơ kiểm tra, cụ thể như sau:

¹⁹ Theo Phụ lục I

²⁰ Theo Báo cáo của đơn vị

- Có 126 hồ sơ²¹ giải quyết quá thời hạn so với thời gian giải quyết TTHC của Quy trình nội bộ giải quyết TTHC ban hành kèm theo Quyết định số 91/QĐ-UBND ngày 21/02/2022, Quyết định số 770/QĐ-UBND ngày 04/12/2024, Quyết định 1666/QĐ-UBND ngày 03/9/2025 của UBND tỉnh Gia Lai²² (gọi tắt là Quyết định số 91/QĐ-UBND, Quyết định số 770/QĐ-UBND, Quyết định số 1666/QĐ-UBND), Quyết định số 764/QĐ-UBND, trong đó:

+ Có 102 hồ sơ không có thông báo bằng văn bản cho Bộ phận Một cửa và không có văn bản xin lỗi tổ chức, cá nhân theo quy định tại khoản 9 Điều 19 Nghị định số 61/2018/NĐ-CP; khoản 6 Điều 19, Nghị định số 118/2025/NĐ-CP.

+ Có 24 hồ sơ có thư xin lỗi, tuy nhiên, 02 hồ sơ có thư xin lỗi không đảm bảo theo quy định tại khoản 9 Điều 19 Nghị định số 61/2018/NĐ-CP, 01 hồ sơ có thư xin lỗi không ghi ngày tháng.

- Lý do trễ hạn của 126 hồ sơ nằm ở nhiều bước giải quyết TTHC trong quy trình nội bộ giải quyết TTHC, cụ thể: 119 hồ sơ trễ hạn do lỗi của Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông, 04 hồ sơ trễ hạn do lỗi các cơ quan khác (Phòng Kinh tế xã Chư Prông, Phòng Kinh tế xã Bàu Cạn, Phòng Kinh tế xã Ia Boòng), 03 hồ sơ trễ hạn do lỗi phối hợp của Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông và các cơ quan khác (giữa Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông và UBND huyện Chư Prông, giữa Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông, UBND huyện Chư Prông và Chi cục Thuế huyện Chư Prông, giữa Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Chư Prông).

2.1.2. Đối với hồ sơ chưa đủ điều kiện giải quyết

Tổng số hồ sơ chưa đủ điều kiện để giải quyết là 249 hồ sơ, Đoàn Thanh tra đã tiến hành kiểm tra 11 hồ sơ (chiếm 4,42%), trong đó có 05/11 hồ sơ kiểm tra có sai sót, cụ thể như sau:

Có 05 hồ sơ thực hiện việc ban hành văn bản hướng dẫn để công dân bổ sung, hoàn thiện hồ sơ chưa đảm bảo thời hạn theo quy định tại khoản 4 Điều 19 Nghị định số 61/2018/NĐ-CP.

* ***Nhận xét Mục 2.1:*** Kết quả kiểm tra cho thấy công tác giải quyết TTHC về đất đai tại Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông còn tồn tại, hạn chế, sai sót cụ thể như sau:

- *Về thời hạn giải quyết hồ sơ:* Giải quyết hồ sơ trễ hạn nhưng không thực hiện nghĩa vụ thông báo, xin lỗi công dân hoặc thực hiện chưa đầy đủ, chưa đảm bảo theo quy định; công tác phối hợp giữa Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông và các cơ quan có liên quan theo quy trình các bước giải quyết TTHC của quy trình nội bộ giải quyết TTHC chưa kịp thời và đúng hạn dẫn đến việc giải quyết hồ sơ trễ hạn cho công dân.

²¹ 107/547 hồ sơ trễ hạn theo Báo cáo của Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông, 20 hồ sơ trễ hạn do Đoàn thanh tra phát hiện thêm trong quá trình kiểm tra hồ sơ.

²² Về công bố kèm theo Quyết định này thủ tục hành chính chuẩn hóa lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường

- Đối với hồ sơ chưa đủ điều kiện giải quyết: Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông ban hành văn bản hướng dẫn bổ sung hồ sơ cho công dân không đúng thời hạn theo quy định, làm kéo dài thời gian giải quyết hồ sơ.

2.2. Việc giải quyết hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất²³

Trong thời kỳ thanh tra, tổng số hồ sơ đăng ký biến động đất đai tiếp nhận, giải quyết là 22.131 hồ sơ, trong đó 21.873 hồ sơ đã giải quyết, Đoàn thanh tra đã tiến hành kiểm tra 498/21.873 hồ sơ (tỷ lệ 2,3 %), kết quả kiểm tra hồ sơ cho thấy:

2.2.1. Về thành phần hồ sơ

Tổng số hồ sơ sai sót về thành phần hồ sơ là 48/498 hồ sơ kiểm tra, cụ thể như sau:

- Có 20 hồ sơ thừa thành phần hồ sơ (tờ khai thuế) theo Quy trình nội bộ giải quyết TTHC ban hành kèm theo Quyết định số 3873/QĐ-BTNMT ngày 15/12/2023, Quyết định số 2124/QĐ-BNNMT ngày 01/8/2024, Quyết định số 629/QĐ-BNNMT ngày 03/4/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Quyết định số 2304/QĐ-BNNMT ngày 25/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường, cụ thể: 01 hồ sơ thuộc thủ tục *Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng; gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất (Hồ sơ phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường); 17 hồ sơ thuộc thủ tục *Đăng ký biến động chuyển quyền; 01 hồ sơ thuộc thủ tục *Tách thửa hoặc hợp thửa đất; 01 hồ sơ thuộc thủ tục *Cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, cấp lại Giấy chứng nhận hoặc cấp lại Trang bổ sung của Giấy chứng nhận do bị mất.****

- Có 03 hồ sơ thuộc thủ tục *Đăng ký biến động chuyển quyền* lưu trữ thiếu giấy tờ do các cơ quan có thẩm quyền lập trong quá trình giải quyết thủ tục đăng ký, cấp GCN (thiếu thông báo nghĩa vụ tài chính của cơ quan thuế) theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 19 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT.

- Có 21 hồ sơ thuộc thủ tục *Tách thửa hoặc hợp thửa đất* chỉ có bản vẽ tách thửa, không có kết quả giải quyết TTHC là GCN hoặc chỉnh lý trang 4 của GCN theo quy định tại Quyết định số 2124/QĐ-BTNMT ngày 01/8/2024, Quyết định số 629/QĐ-BTNMT ngày 03/4/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Có 04 hồ sơ thực hiện đồng thời 02 TTHC đăng ký biến động đất đai: thiếu Đơn đăng ký biến động, thiếu Đơn đề nghị tách thửa, Đơn đăng ký biến động và Bản vẽ tách thửa không ghi ngày tháng theo quy định tại Quyết định số 2124/QĐ-BTNMT ngày 01/8/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2.2.2. Về tính pháp lý của hồ sơ

²³ Theo Phụ lục II

Tổng số hồ sơ sai sót về tính pháp lý của hồ sơ là 21/498 hồ sơ kiểm tra, cụ thể như sau:

- Có 07 hồ sơ thuộc thủ tục *Đăng ký biến động chuyển quyền* có tồn tại, khuyết điểm, cụ thể: có 01 hồ sơ có trích lục bản đồ địa chính không đóng dấu tên người ký; có 01 hồ sơ thiếu chữ ký của người sử dụng đất trong Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 02/ĐK ban hành kèm theo Nghị định số 101/2024/NĐ-CP; có 01 hồ sơ có nội dung thông tin ghi trên GCN chưa đầy đủ theo quy định tại khoản 1 Điều 13 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT (thiếu “theo hồ sơ số...”); có 04 hồ sơ chỉnh lý biến động chuyển nhượng trên trang bổ sung trong GCN không đúng theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 44 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT.

- Có 03 hồ sơ thuộc thủ tục *Cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, cấp lại Giấy chứng nhận hoặc cấp lại Trang bổ sung của Giấy chứng nhận do bị mất*: người sử dụng đất thực hiện đăng ký biến động quá 30 ngày kể từ ngày có biến động theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024 nhưng cơ quan tiếp nhận hồ sơ không lập biên bản vi phạm hành chính theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 32 Nghị định số 123/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ²⁴ và chuyển cho người có thẩm quyền xử phạt theo quy định tại khoản 29 Điều 1 Luật Xử lý vi phạm hành chính sửa đổi 2020; chưa chỉnh lý gia hạn sử dụng đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 26 Điều 13 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT, nội dung chỉnh lý thông tin người sử dụng đất ghi trên GCN không đúng theo quy định tại khoản 11 Điều 13 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT, nội dung chỉnh lý (viết tay) tại trang bổ sung GCN nhưng không đóng dấu; thời hạn sử dụng đất trên GCN sau khi chỉnh lý biến động không đúng với thời gian sử dụng đất trên GCN ban đầu.

- Có 01 hồ sơ không bám lỗ xuyên qua 04 trang trên GCN đã thu hồi để lưu theo quy định tại khoản 20 Điều 6 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT; có 02 hồ sơ không đóng dấu “Đã thu hồi” trên GCN đã thu hồi để lưu theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 19 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT.

- Có 02 hồ sơ có sự chênh lệch diện tích của thửa đất giữa văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, GCN đã cấp và diện tích hiện trạng đang sử dụng. Tuy nhiên, trong hồ sơ chưa thể hiện rõ cơ sở pháp lý cấp GCN đối với phần diện tích bị chênh lệch.

- Có 01 hồ sơ GCN cấp đổi chênh lệch diện tích so với GCN đã cấp (“190,4 m² đất trồng cây lâu năm” thành “202,3 m² đất trồng cây lâu năm”).

- Có 01 hồ sơ có GCN cấp đổi có thời hạn sử dụng đất trồng cây lâu năm không đúng so với thời hạn sử dụng đất trồng cây lâu năm trên GCN đã cấp (“tháng 01/2051” thành “tháng 01/2055”).

- Có 04 hồ sơ thuộc thủ tục *Xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất* ghi thời gian chứng nhận xóa thế chấp trên trang

²⁴ Về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

bổ sung GCN trước thời gian tiếp nhận hồ sơ hoặc trước thời gian trên Phần chứng nhận của cơ quan đăng ký của Phiếu yêu cầu xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

2.2.3. Về thông báo chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính

Tổng số hồ sơ có sai sót là 21/46 hồ sơ kiểm tra, cụ thể như sau:

- Có 16 hồ sơ có thông báo về việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính gửi UBND cấp xã, nhưng không lưu bản giấy theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 19 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT.

- Có 05 hồ sơ chưa cập nhật, chỉnh lý trên hệ thống bản đồ địa chính.

* ***Nhận xét Mục 2.2:*** Kết quả kiểm tra cho thấy công tác giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai tại Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông còn tồn tại, hạn chế, sai sót cụ thể như sau:

- *Về thành phần hồ sơ:* Hồ sơ đầu vào thiếu Đơn đăng ký biến động, thiếu Đơn đề nghị tách thửa, Đơn đăng ký biến động và Bản vẽ tách thửa không ghi ngày tháng, thiếu chữ ký của người sử dụng đất trong Bản vẽ tách thửa, hợp thửa đất. Hồ sơ lưu thừa tờ khai thuế, thiếu giấy tờ do các cơ quan có thẩm quyền lập trong quá trình giải quyết thủ tục đăng ký, cấp GCN, trích lục bản đồ địa chính không đóng dấu tên người ký.

- *Về tính pháp lý hồ sơ:* Không có kết quả giải quyết TTHC là GCN hoặc chỉnh lý trang 4 của GCN; tiếp nhận đối với hồ sơ đăng ký biến động quá 30 ngày kể từ ngày có biến động nhưng không lập biên bản vi phạm hành chính và chuyên cho người có thẩm quyền xử phạt theo quy định; thực hiện chỉnh lý trên GCN chưa đúng quy định: nội dung thông tin ghi trên GCN chưa đầy đủ (thiếu “theo hồ sơ số...”); chưa thực hiện chỉnh lý gia hạn sử dụng đất nông nghiệp theo quy định; nội dung chỉnh lý thông tin người sử dụng đất ghi trên GCN không đúng theo quy định; chỉnh lý biến động chuyển nhượng trên trang bổ sung trong GCN (phải chỉnh lý trên trang GCN); nội dung chỉnh lý (viết tay) tại trang bổ sung GCN nhưng không đóng dấu; thời hạn sử dụng đất trên GCN sau khi chỉnh lý biến động không đúng với thời gian sử dụng đất trên GCN ban đầu; thực hiện lưu trữ hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định: không bấm lỗ xuyên qua 04 trang, không đóng dấu “Đã thu hồi” trên GCN đã thu hồi để lưu trữ; hồ sơ chưa thể hiện cơ sở pháp lý cấp GCN đối với các thửa đất có phần diện tích bị chênh lệch giữa diện tích hiện trạng đang sử dụng với GCN đã cấp và văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế; ghi thời gian chứng nhận xóa thế chấp trên trang bổ sung GCN trước thời gian tiếp nhận hồ sơ hoặc trước thời gian trên Phần chứng nhận của cơ quan đăng ký của Phiếu yêu cầu xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Các nội dung sai phạm trên không thuộc trường hợp phải thu hồi GCN đã cấp theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 152 Luật Đất đai năm 2024.

- Về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính: Không lưu trữ đầy đủ văn bản giấy, chưa cập nhật đồng bộ trên hệ thống bản đồ địa chính theo quy định.

2.3. Việc thực hiện chức trách, nhiệm vụ của lãnh đạo quản lý, viên chức

Trong giai đoạn thanh tra năm 2024 - 2025, việc thực hiện chức trách, nhiệm vụ của lãnh đạo quản lý, viên chức, người lao động tại Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông còn những hạn chế, sai sót cụ thể như sau:

Đối với lãnh đạo chi nhánh: Giám đốc, Phó Giám đốc Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông chưa thực hiện đầy đủ việc kiểm tra, giám sát nội bộ; chưa kiểm soát chặt chẽ quy trình xử lý hồ sơ dẫn đến nhiều hồ sơ giải quyết trễ hạn nhưng không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thông báo, xin lỗi công dân và chưa chỉ đạo xử lý dứt điểm các hồ sơ trễ hạn; không có kết quả giải quyết TTHC là GCN hoặc chỉnh lý trang 4 của GCN; thực hiện lưu trữ GCN đã thu hồi chưa đúng theo quy định; thực hiện chỉnh lý trên GCN chưa đúng quy định.

Để xảy ra những vi phạm trên, trách nhiệm chính thuộc về Giám đốc, Phó Giám đốc Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông.

Đối với viên chức, người lao động xử lý nghiệp vụ: Viên chức, người lao động chưa tuân thủ nghiêm quy trình nghiệp vụ: hồ sơ thiếu thành phần, thiếu chữ ký, thiếu thông tin; thực hiện sai quy định về chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính, xử lý GCN đã thu hồi không đúng quy định; trả hồ sơ chưa đủ điều kiện giải quyết cho công dân không đúng thời hạn theo quy định.

Để xảy ra những vi phạm trên, trách nhiệm chính thuộc về viên chức, người lao động xử lý nghiệp vụ.

Về giải quyết đơn thư: Ông Bùi Duy Đạt khiếu nại việc Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông từ chối giải quyết hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng của ông Bùi Duy Đạt gửi Văn phòng Đăng ký đất đai. Ngày 04/12/2025, Văn phòng Đăng ký đất đai có Văn bản số 2038/VPĐK-ĐKKSTT chỉ đạo Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông với nội dung: *khẩn trương phối hợp với UBND xã rà soát hồ sơ cấp GCN lần đầu của 02 thửa đất; trường hợp GCN cấp không đúng, thuộc trường hợp thu hồi theo quy định tại Điều 152 Luật Đất đai 2024 thì thông báo, mời ông Bùi Duy Đạt và các chủ sử dụng đất có liên quan để hướng dẫn cụ thể việc thu hồi và cấp lại GCN theo quy định; báo cáo kết quả trước ngày 20/12/2025.* Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông đã làm việc với UBND xã Ia Pia và chủ sử dụng đất về nội dung giải quyết đơn khiếu nại và có Báo cáo số 44/BC-CNCPR ngày 19/12/2025 gửi Văn phòng Đăng ký đất đai về kết quả giải quyết và xin ý kiến hướng dẫn của Văn phòng Đăng ký đất đai. Ngày 13/3/2026, Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông có Văn bản số 368/CV-CNCPR đề nghị ông Bùi Duy Đạt liên hệ UBND xã Ia Pia để được hướng dẫn thủ tục thu hồi và cấp lại GCN theo quy định. Tuy nhiên đến nay, Văn phòng Đăng ký đất đai chưa có văn bản chỉ đạo Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông để giải quyết dứt điểm đơn khiếu nại của ông Bùi Duy Đạt.

Về nguyên nhân: Những tồn tại, vi phạm nêu trên xuất phát từ các nguyên nhân sau: Văn phòng Đăng ký đất đai không thường xuyên kiểm tra, hướng dẫn chuyên môn, nghiệp vụ đối với Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông; lãnh đạo Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông chưa thực hiện đầy đủ việc kiểm tra, giám sát nội bộ; công tác chỉ đạo thực hiện quy trình nghiệp vụ chưa chặt chẽ; viên chức, người lao động chưa tuân thủ nghiêm quy trình xử lý hồ sơ, chưa chủ động phối hợp trong giải quyết hồ sơ. Đồng thời, sự phối hợp giữa Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông với các cơ quan, đơn vị liên quan chưa kịp thời và đúng hạn, dẫn đến việc giải quyết hồ sơ còn chậm trễ, chưa bảo đảm thời gian theo quy định.

3. Đối với Văn phòng Đăng ký đất đai

3.1. Việc giải quyết thủ tục hành chính về đất đai²⁵

Tổng số hồ sơ giải quyết TTHC về đất đai là 7.420 hồ sơ, Đoàn thanh tra đã tiến hành kiểm tra 310 hồ sơ (chiếm 4,2%). Trong đó, tại Văn phòng Đăng ký đất đai - Cơ sở 01: 231 hồ sơ, tại Văn phòng Đăng ký đất đai - Cơ sở 02: 79 hồ sơ. Kết quả kiểm tra cho thấy có 70/310 hồ sơ sai sót về thời hạn giải quyết hồ sơ, cụ thể như sau:

- Có 13 hồ sơ (gồm 07 hồ sơ đăng ký lần đầu và 06 hồ sơ đăng ký biến động) do Văn phòng Đăng ký đất đai - Cơ sở 02 giải quyết, không ghi thời gian trả kết quả trên Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 01/2018/TT-VPCP ngày 23/11/2018 của Bộ trưởng, Chủ nhiệm Văn phòng Chính phủ²⁶.

- Có 57 hồ sơ giải quyết quá thời hạn so với thời gian giải quyết TTHC của Quy trình nội bộ giải quyết TTHC ban hành kèm theo Quyết định số 4959/QĐ-UBND, Quyết định số 3570/QĐ-UBND; Quyết định số 770/QĐ-UBND; Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 29/10/2021 của UBND tỉnh Gia Lai (cũ), Quyết định số 2414/QĐ-UBND ngày 29/10/2025 của UBND tỉnh Gia Lai (gọi tắt là Quyết định số 985/QĐ-UBND, Quyết định số 2414/QĐ-UBND), Quyết định số 764/QĐ-UBND. Trong đó, Văn phòng Đăng ký đất đai - Cơ sở 01: 36 hồ sơ (04 hồ sơ đăng ký lần đầu và 32 đăng ký biến động), thời gian trễ hạn từ 01 đến 137 ngày; Văn phòng Đăng ký đất đai - Cơ sở 02: 21 hồ sơ (08 hồ sơ đăng ký lần đầu và 13 hồ sơ đăng ký biến động), thời gian trễ hạn từ 03 ngày đến 160 ngày.

+ Đối với 36 hồ sơ giải quyết quá thời hạn tại Văn phòng Đăng ký đất đai - Cơ sở 01: có 03 hồ sơ do vướng mắc về nguồn gốc sử dụng đất, ranh giới, diện tích thửa đất phải xin ý kiến cơ quan có thẩm quyền nên các cơ quan liên quan chậm có văn bản phúc đáp (trong đó: 01 hồ sơ phải xin ý kiến Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh; 02 hồ sơ UBND huyện Tuy Phước và Tây Sơn phải xin ý kiến Ban Thường vụ Huyện ủy). Còn lại 33 hồ sơ do Văn phòng Đăng ký đất đai - Cơ sở 01 và các cơ quan, đơn vị liên quan chậm giải quyết (cơ quan thuế chậm ra các Thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất; Thông báo nộp tiền về thuế thu nhập cá

²⁵ Theo Phụ lục I

²⁶ Hướng dẫn thi hành một số quy định của Nghị định số 61/2018/NĐ-CP ngày 23 tháng 4 năm 2018 của Chính phủ về thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông trong giải quyết thủ tục hành chính.

nhân hoặc tổ chức) theo Quy trình nội bộ giải quyết TTHC ban hành kèm theo Quyết định số 4959/QĐ-UBND, Quyết định số 3570/QĐ-UBND, Quyết định số 764/QĐ-UBND, Quyết định số 2414/QĐ-UBND.

+ Đối với 21 hồ sơ giải quyết quá thời hạn tại Văn phòng Đăng ký đất đai - Cơ sở 02, do Văn phòng Đăng ký đất đai - Cơ sở 02 và các cơ quan, đơn vị liên quan chậm giải quyết (Sở Xây dựng chậm cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng; Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Pleiku, huyện Đức Cơ chậm cung cấp thông tin về nguồn gốc sử dụng đất và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai chậm ký GCN, cơ quan thuế chậm ra thông báo nộp tiền) theo Quy trình nội bộ giải quyết TTHC ban hành kèm theo Quyết định số 985/QĐ-UBND, Quyết định số 770/QĐ-UBND, Quyết định số 764/QĐ-UBND, Quyết định số 2414/QĐ-UBND. Trong đó, có 03 hồ sơ giải quyết quá thời hạn không thực hiện việc xin lỗi và thông báo gia hạn trả kết quả theo quy định tại khoản 9 Điều 19 Nghị định số 61/2018/NĐ-CP.

*** Nhận xét Mục 3.1:** Kết quả kiểm tra cho thấy công tác giải quyết TTHC về đất đai tại Văn phòng Đăng ký đất đai còn tồn tại, hạn chế, sai sót cụ thể như sau:

- Không ghi thời gian trả kết quả trên Giấy tiếp nhận và hẹn trả kết quả, chưa tuân thủ quy định trong giải quyết hồ sơ TTHC.

- Tình trạng giải quyết hồ sơ trễ hạn diễn ra ở cả hai cơ sở (Văn phòng Đăng ký đất đai - cơ sở 1, cơ sở 2), thời gian chậm kéo dài, có trường hợp trễ hạn 160 ngày, tiến độ xử lý hồ sơ chưa bảo đảm hiệu quả. Công tác phối hợp giữa Văn phòng Đăng ký đất đai và các cơ quan liên quan trong các bước của quá trình giải quyết hồ sơ như việc cung cấp thông tin, xác định nghĩa vụ tài chính và ký cấp GCN chưa kịp thời và đúng hạn. Bên cạnh đó, một số trường hợp vướng mắc phải xin ý kiến nhiều cấp nhưng chưa có cơ chế phối hợp, xử lý kịp thời. Vẫn còn trường hợp không thực hiện nghĩa vụ xin lỗi, thông báo gia hạn đối với các hồ sơ giải quyết trễ hạn, cho thấy việc chấp hành quy định của pháp luật của viên chức, người lao động giải quyết hồ sơ chưa nghiêm túc.

3.2. Việc thực hiện quy định của pháp luật về đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất

Văn phòng Đăng ký đất đai đã phối hợp với UBND cấp huyện (cũ) và UBND cấp xã và tổ chức, cá nhân sử dụng đất trong việc lập bản vẽ địa chính; thực hiện lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị liên quan để cung cấp thông tin về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng; đồng thời kiểm tra điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất. Trên cơ sở đó, thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai cơ bản theo trình tự, thủ tục quy định. Nhìn chung, việc thực hiện quy định của pháp luật về đăng ký biến động đất đai tại thời điểm thanh tra (đối với 310 hồ sơ) chưa phát hiện sai phạm.

3.3. Việc thực hiện chức trách, nhiệm vụ của lãnh đạo quản lý, viên chức

3.3.1. Đối với nhiệm vụ tại đơn vị

Trong giai đoạn thanh tra năm 2024 - 2025, việc thực hiện chức trách, nhiệm vụ của lãnh đạo quản lý, viên chức, người lao động tại Văn phòng Đăng ký đất đai còn những hạn chế, sai sót cụ thể như sau:

- **Đối với lãnh đạo Văn phòng:** Giám đốc, Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai chưa thực hiện đầy đủ việc kiểm tra, giám sát nội bộ; việc kiểm soát quy trình giải quyết hồ sơ chưa chặt chẽ; công tác theo dõi, kiểm tra, đôn đốc chưa sâu sát dẫn đến tình trạng giải quyết hồ sơ trễ hạn; việc chấp hành quy định về tiếp nhận hồ sơ, ghi giấy hẹn trả kết quả chưa đầy đủ.

Để xảy ra những vi phạm trên, trách nhiệm chính thuộc về Giám đốc, Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai.

- **Đối với viên chức, người lao động xử lý nghiệp vụ:** Viên chức, người lao động chưa tuân thủ nghiêm quy trình nghiệp vụ, để xảy ra sai sót trong quá trình xử lý hồ sơ, chưa kịp thời tham mưu xử lý các vướng mắc phát sinh, việc thực hiện nghĩa vụ xin lỗi công dân, thông báo gia hạn đối với hồ sơ trễ hạn chưa đảm bảo theo quy định.

Để xảy ra những vi phạm trên, trách nhiệm chính thuộc về viên chức, người lao động xử lý nghiệp vụ.

- **Về nguyên nhân:** Những tồn tại, vi phạm nêu trên xuất phát từ các nguyên nhân sau: lãnh đạo Văn phòng Đăng ký đất đai chưa thực hiện đầy đủ việc kiểm tra, giám sát nội bộ; việc kiểm soát quy trình giải quyết hồ sơ chưa chặt chẽ; viên chức, người lao động chưa tuân thủ nghiêm quy trình nghiệp vụ, chưa chủ động trong xử lý công việc; công tác phối hợp giữa Văn phòng Đăng ký đất đai và các cơ quan có liên quan như cơ quan thuế, cơ quan quản lý xây dựng, tài nguyên môi trường chưa kịp thời và đúng hạn; việc cung cấp thông tin về nghĩa vụ tài chính, quy hoạch, nguồn gốc đất còn chậm, ảnh hưởng đến tiến độ giải quyết hồ sơ.

3.3.2. Đối với nhiệm vụ quản lý, hướng dẫn, kiểm tra về chuyên môn, nghiệp vụ, tổ chức và hoạt động của các chi nhánh

- Để hướng dẫn thực hiện Bộ Đơn giá sản phẩm đo đạc áp dụng thống nhất cho toàn bộ hệ thống văn phòng đăng ký đất đai (do UBND tỉnh Bình Định ban hành tại Quyết định số 52/2018/QĐ-UBND ngày 07/12/2018²⁷ và UBND tỉnh Gia Lai (cũ) ban hành tại Quyết định số 14/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019²⁸), Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định đã ban hành Công văn số 1211/VPĐK-KTĐC ngày 18/7/2024²⁹; Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai (cũ) đã lập Biên

²⁷ Ban hành bộ đơn giá đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, lập hồ sơ địa chính, cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính trên địa bàn tỉnh Bình Định.

²⁸ Về việc ban hành bộ đơn giá sản phẩm: đo đạc, lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, lập hồ sơ địa chính, cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

²⁹ Về việc hướng dẫn một số nội dung và điều chỉnh mức thu của Bộ đơn giá đo đạc đất và tài sản gắn liền với đất áp dụng cho hệ thống Văn phòng Đăng ký đất đai.

bản làm việc ngày 18/01/2024 giữa Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai và các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai³⁰.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 52/2018/QĐ-UBND ngày 07/12/2018 của UBND tỉnh Bình Định, khoản 1 Điều 3 Quyết định số 14/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Gia Lai (cũ), trách nhiệm công bố, hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Bộ Đơn giá sản phẩm đo đạc thuộc về Sở Tài nguyên và Môi trường. Tuy nhiên, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai (cũ) không có văn bản hướng dẫn đối với nội dung này.

Do đó, việc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai (cũ) hướng dẫn hệ thống văn phòng đăng ký đất đai thực hiện thu phí đo đạc theo Công văn số 1211/VPĐK-KTĐC ngày 18/7/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định và Biên bản làm việc ngày 18/01/2024 giữa Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai (cũ) là *không đúng thẩm quyền, chưa đảm bảo đầy đủ cơ sở pháp lý để tổ chức thực hiện*.

- Việc giải quyết đơn của ông Bùi Duy Đạt chưa được thực hiện dứt điểm. Theo Văn bản số 2038/VPĐK-ĐKKSTT ngày 04/12/2025, Văn phòng Đăng ký đất đai có chỉ đạo Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông giải quyết và báo cáo kết quả trước ngày 20/12/2025. Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông đã có Báo cáo số 44/BC-CNCPR ngày 19/12/2025 gửi Văn phòng Đăng ký đất đai về kết quả giải quyết và xin ý kiến hướng dẫn của Văn phòng Đăng ký đất đai. Tuy nhiên đến nay, Văn phòng Đăng ký đất đai chưa có văn bản chỉ đạo, hướng dẫn Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông để giải quyết dứt điểm đơn khiếu nại của ông Bùi Duy Đạt.

III. KẾT LUẬN

1. Những ưu điểm, kết quả đạt được

Qua thanh tra việc chấp hành quy định của pháp luật trong thực hiện đăng ký biến động đất đai và việc thực hiện chức trách, nhiệm vụ của lãnh đạo quản lý, viên chức trong giải quyết TTHC về đất đai tại Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh, Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông giai đoạn từ 01/01/2024 đến ngày 31/12/2025 cho thấy: Việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ được thực hiện theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông, tuân thủ theo trình tự, thủ tục quy định; phần lớn hồ sơ được giải quyết bảo đảm thời hạn theo quy định; thực hiện cấp và tham mưu cấp GCN đúng thẩm quyền. Việc phối hợp với UBND cấp xã và người sử dụng đất trong việc lập bản vẽ địa chính; thực hiện lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị liên quan để cung cấp thông tin về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng; kiểm tra điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất được thực hiện cơ bản theo quy định.

³⁰ Về thực hiện việc thu phí đo đạc trên địa bàn tỉnh.

2. Những tồn tại, hạn chế, khuyết điểm, vi phạm

Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh và Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông có những tồn tại, hạn chế, khuyết điểm, vi phạm được nêu tại Mục 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.3 của Kết luận này, cụ thể như sau:

2.1. Đối với Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh

2.1.1. Việc giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai

Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh đã để xảy ra những sai sót, tồn tại: thực hiện không đúng quy trình các bước giải quyết TTHC của quy trình nội bộ giải quyết TTHC ban hành kèm theo các quyết định của UBND tỉnh; giải quyết hồ sơ quá thời hạn theo quy định; không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ xin lỗi công dân và chưa chỉ đạo xử lý dứt điểm đối với hồ sơ giải quyết trễ hạn; thực hiện trả hồ sơ không đúng quy định, cụ thể như sau:

a) Về trình tự, thủ tục

- Thực hiện việc lấy ý kiến của cơ quan có thẩm quyền trước thời điểm tiếp nhận hồ sơ; không lấy ý kiến UBND cấp huyện; có văn bản đề nghị tạm dừng giải quyết với lý do chờ có ý kiến trả lời bằng văn bản của UBND xã Canh Hiên; thực hiện niêm yết công khai việc mất GCN của công dân tại UBND xã trước khi nộp hồ sơ là không đúng theo trình tự, thủ tục của Quy trình nội bộ giải quyết TTHC.

- Thông tin trên Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả không đầy đủ (không có chữ ký của người nộp hồ sơ).

b) Về thời hạn giải quyết hồ sơ

- Giải quyết hồ sơ quá thời hạn nhưng không có thông báo bằng văn bản cho Bộ phận Một cửa và không có văn bản xin lỗi tổ chức, cá nhân.

- Có thông báo trả hồ sơ cho công dân nhưng với lý do trả không phù hợp (công dân nộp lại lần 2 và đã có kết quả giải quyết), không có thông báo trả hồ sơ cho công dân.

2.1.2. Việc giải quyết hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh đã để xảy ra những sai sót, tồn tại: tiếp nhận hồ sơ quá thời hạn đăng ký biến động nhưng không lập biên bản làm việc để ghi nhận sự việc và chuyển biên bản đến người có thẩm quyền, không lập biên bản vi phạm hành chính và chuyển biên bản đến người có thẩm quyền xử phạt; việc thẩm tra hồ sơ chưa chặt chẽ; việc chỉnh lý GCN chưa đúng quy định; việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính, việc thu hồi, xử lý GCN chưa thực hiện đầy đủ theo quy định hiện hành; thành phần hồ sơ lưu trữ chưa đầy đủ, cụ thể như sau:

a) Về thành phần hồ sơ

- Thiếu các giấy tờ sau: Bản gốc GCN đã cấp khi đăng ký biến động chuyển quyền (trường hợp thừa kế); GCN đã cấp hoặc bản sao GCN đã cấp trước khi tách thửa; văn bản lấy ý kiến của UBND huyện, UBND xã đối với diện tích sàn xây dựng có thay đổi so với Giấy phép xây dựng đã cấp; giấy xác nhận của UBND xã

về xây dựng đủ điều kiện tồn tại nhà ở đó theo quy định của pháp luật về xây dựng; thông báo nghĩa vụ tài chính của cơ quan thuế.

- Nội dung, thông tin thẩm định trên Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất, Bản vẽ tách thửa, văn bản thẩm tra không đầy đủ.

- GCN cấp đổi không thể hiện thông tin về phần diện tích chuyển mục đích đất ở trên trích lục địa chính ở trang 3.

- GCN đã cấp bị tẩy xóa, gạch và viết thêm trên GCN thay vì chỉnh lý biến động thông tin.

b) Về tính pháp lý của hồ sơ

- Tiếp nhận đối với hồ sơ đăng ký biến động quá 30 ngày kể từ ngày có biến động nhưng không lập biên bản làm việc để ghi nhận sự việc và chuyển biên bản đến người có thẩm quyền; không lập biên bản vi phạm hành chính và chuyển biên bản đến người có thẩm quyền xử phạt theo quy định.

- Hồ sơ không nêu rõ cơ sở pháp lý để cấp GCN đối với phần diện tích bị chênh lệch giữa diện tích hiện trạng đang sử dụng với GCN đã cấp và hợp đồng tặng cho hoặc văn bản thỏa thuận phân chia di sản.

- Cấp GCN thể hiện loại đất là “Đất bằng trồng cây hàng năm khác” là không đúng với hệ thống phân loại đất.

- Thực hiện hợp thửa đất đối với 02 thửa đất không cùng thời hạn sử dụng đất (01 thửa đất có thời hạn là tháng 6/2064, 01 thửa đất có thời hạn là tháng 7/2064).

- Thực hiện lưu trữ hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định: không thực hiện bấm lỗ xuyên qua 04 trang, không thực hiện đóng dấu “Đã thu hồi” đối với GCN đã thu hồi; thực hiện việc bấm lỗ xuyên qua 04 trang vào GCN đã thu hồi (theo quy định cũ) mà không thực hiện đóng dấu “Đã thu hồi” đối với GCN đã thu hồi.

- Thực hiện các nội dung chỉnh lý trên GCN không đúng quy định: chưa chỉnh lý phần diện tích đã được thu hồi của GCN đã cấp và nội dung thông tin của người sử dụng đất; GCN gốc có sai sót về thời hạn sử dụng đất nhưng chưa được UBND huyện Vân Canh (cũ) đính chính trên GCN gốc; thời gian ký duyệt hồ sơ là ngày 09/7/2024 nhưng trên nội dung thay đổi chỉnh lý trên trang 3 của GCN lãnh đạo ký duyệt là ngày 07/9/2024; chưa đóng dấu chữ ký của lãnh đạo chi nhánh; vị trí ký, đóng dấu nằm ngoài cột “Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền”; nội dung xác nhận thay đổi được ghi ngoài cột “Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý”; nội dung chỉnh lý về gia hạn sử dụng đất trên GCN là “Tiếp tục sử dụng đất...”; việc xác nhận thay đổi thông tin thửa đất và thu hồi đất được thể hiện trên trang bổ sung GCN.

- Phát hành Thông báo cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính trong đó có sai số diện tích giữa thông báo và GCN đã cấp.

Các nội dung sai phạm trên không thuộc trường hợp phải thu hồi GCN đã cấp theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 152 Luật Đất đai năm 2024.

c) Về việc cập nhật, chỉnh lý sổ địa chính

Không thực hiện cập nhật, chỉnh lý sổ địa chính giấy, chỉ cập nhật sổ địa chính điện tử từ năm 2016 trên phần mềm VNPT iLIS, thiếu Thông báo chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính theo quy định tại Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT, Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT.

2.1.3. Việc thực hiện chức trách, nhiệm vụ của lãnh đạo quản lý, viên chức

Tập thể và cá nhân của Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh chịu trách nhiệm trong việc tổ chức thực hiện quy trình giải quyết TTHC về đất đai và đăng ký biến động đất đai, cụ thể như sau:

- Trách nhiệm của lãnh đạo chi nhánh:

Giám đốc, Phó Giám đốc chịu trách nhiệm về những sai phạm: để xảy ra tình trạng hồ sơ giải quyết trễ hạn, không thực hiện nghĩa vụ xin lỗi, giải quyết hồ sơ không đúng trình tự, thủ tục, xử lý khi chưa đủ điều kiện pháp lý; giải quyết hồ sơ khi thiếu thành phần hồ sơ, thiếu chữ ký; không thực hiện đầy đủ việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính, việc không lấy ý kiến cơ quan có thẩm quyền; công tác phối hợp với các cơ quan liên quan chưa kịp thời và đúng hạn, làm ảnh hưởng đến tiến độ giải quyết hồ sơ; không nghiêm túc thực hiện kết luận kiểm tra của cấp trên, cụ thể là chưa bảo đảm nguyên tắc giải quyết hồ sơ theo thứ tự thời gian tiếp nhận.

- Trách nhiệm của viên chức, người lao động xử lý nghiệp vụ:

Viên chức, người lao động chịu trách nhiệm về những sai phạm: không tuân thủ trình tự, thủ tục; không lấy ý kiến cơ quan có thẩm quyền; hồ sơ thiếu thành phần, thiếu chữ ký; không thể hiện cơ sở pháp lý đối với về diện tích bị chênh lệch trên GCN; tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động quá thời hạn theo quy định nhưng không lập biên bản làm việc và chuyển đến người có thẩm quyền, không lập biên bản vi phạm hành chính và chuyển đến người có thẩm quyền xử phạt; không thực hiện đầy đủ việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính.

2.2. Đối với Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông

2.2.1. Việc giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai

Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông đã để xảy ra những sai sót, tồn tại: giải quyết hồ sơ cho công dân quá thời hạn theo quy định, công tác phối hợp giữa Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông và các cơ quan có liên quan chưa kịp thời và đúng hạn dẫn đến giải quyết hồ sơ trễ hạn, cụ thể như sau:

- Giải quyết hồ sơ quá thời hạn theo Quy trình nội bộ giải quyết TTHC nhưng không có thông báo bằng văn bản cho Bộ phận Một cửa và không có văn bản xin lỗi hoặc có văn bản xin lỗi nhưng không đảm bảo theo quy định.

- Thực hiện việc ban hành văn bản hướng dẫn để công dân bổ sung, hoàn thiện hồ sơ chưa đảm bảo thời hạn theo quy định.

2.2.2. Việc giải quyết hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông đã để xảy ra những sai sót, tồn tại: chưa có kết quả giải quyết TTHC cho công dân, hồ sơ lưu trữ chưa bảo đảm theo quy định; nội dung thông tin trên GCN chưa đầy đủ, chưa đúng quy định; thực hiện chỉnh lý biến động, gia hạn sử dụng đất, xác nhận nội dung trên GCN không đúng trình tự, hình thức và nội dung theo quy định pháp luật; chưa thực hiện đầy đủ việc chỉnh lý biến động; hồ sơ chưa làm rõ căn cứ pháp lý đối với trường hợp chênh lệch diện tích; chưa thực hiện đầy đủ việc cập nhật, chỉnh lý bản đồ địa chính và lưu trữ thông báo chỉnh lý hồ sơ địa chính, cụ thể như sau:

a) Về thành phần hồ sơ

- Hồ sơ đầu vào thiếu Đơn đăng ký biến động, thiếu Đơn đề nghị tách thửa, Đơn đăng ký biến động và Bản vẽ tách thửa không ghi ngày tháng, thiếu chữ ký của người sử dụng đất trong Bản vẽ tách thửa, hợp thửa đất.

- Hồ sơ lưu trữ tờ khai thuế, thiếu giấy tờ do các cơ quan có thẩm quyền lập trong quá trình giải quyết thủ tục đăng ký, cấp GCN, trích lục bản đồ địa chính không đóng dấu tên người ký.

b) Về tính pháp lý của hồ sơ

- Không có kết quả giải quyết TTHC là GCN hoặc chỉnh lý trang 4 của GCN.

- Tiếp nhận đối với hồ sơ đăng ký biến động quá 30 ngày kể từ ngày có biên động nhưng không lập biên bản vi phạm hành chính và chuyển cho người có thẩm quyền xử phạt theo quy định.

- Thực hiện chỉnh lý trên GCN chưa đúng quy định: nội dung thông tin ghi trên GCN chưa đầy đủ (thiếu “theo hồ sơ số...”); chưa thực hiện chỉnh lý gia hạn sử dụng đất nông nghiệp theo quy định; nội dung chỉnh lý thông tin người sử dụng đất ghi trên GCN không đúng theo quy định; chỉnh lý biến động chuyển nhượng trên trang bổ sung trong GCN (phải chỉnh lý trên trang GCN); nội dung chỉnh lý (viết tay) tại trang bổ sung GCN nhưng không đóng dấu; thời hạn sử dụng đất trên GCN sau khi chỉnh lý biến động không đúng với thời gian sử dụng đất trên GCN ban đầu.

- Thực hiện lưu trữ hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định: không bấm lỗ xuyên qua 04 trang, không đóng dấu “Đã thu hồi” trên GCN đã thu hồi để lưu trữ.

- Hồ sơ chưa thể hiện cơ sở pháp lý cấp GCN đối với các thửa đất có phần diện tích bị chênh lệch giữa diện tích hiện trạng đang sử dụng với GCN đã cấp và văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế.

- Ghi thời gian chứng nhận xóa thế chấp trên trang bổ sung GCN trước thời gian tiếp nhận hồ sơ hoặc trước thời gian trên Phần chứng nhận của cơ quan đăng

ký của Phiếu yêu cầu xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Các nội dung sai phạm trên không thuộc trường hợp phải thu hồi GCN đã cấp theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 152 Luật Đất đai năm 2024.

c) Về việc cập nhật, chỉnh lý sổ địa chính

Không thực hiện cập nhật, chỉnh lý bản đồ địa chính, không lưu bản giấy thông báo về việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính.

2.2.3. Việc thực hiện chức trách, nhiệm vụ của lãnh đạo quản lý, viên chức

Tập thể và cá nhân của Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông chịu trách nhiệm trong việc tổ chức thực hiện quy trình giải quyết TTHC về đất đai và đăng ký biến động đất đai, cụ thể như sau:

- Trách nhiệm của lãnh đạo chi nhánh:

Giám đốc, Phó Giám đốc chịu trách nhiệm về những sai phạm: để xảy ra tình trạng hồ sơ giải quyết trễ hạn, hồ sơ thiếu thành phần, thiếu thông tin, sai sót trong chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính; không thực hiện đúng quy định về xử lý GCN đã thu hồi, nội dung thông tin trên GCN sau chỉnh lý biến động; công tác phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan, đặc biệt là UBND cấp xã chưa kịp thời và đúng hạn, dẫn đến hồ sơ giải quyết trễ hạn; chưa thường xuyên kiểm tra, tự kiểm tra nội bộ, chưa phát hiện và chấn chỉnh kịp thời các sai sót phát sinh trong quá trình thực hiện nhiệm vụ được giao.

- Trách nhiệm của viên chức, người lao động xử lý nghiệp vụ:

Viên chức, người lao động chịu trách nhiệm về những sai phạm: hồ sơ thiếu thành phần, thiếu chữ ký, cập nhật thông tin không chính xác, không thực hiện đầy đủ quy định về thu hồi và lưu trữ GCN, giải quyết hồ sơ không đúng thời hạn, tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động quá thời hạn theo quy định nhưng không lập biên bản vi phạm hành chính và chuyển đến người có thẩm quyền xử phạt, chưa tuân thủ quy trình nghiệp vụ và quy định của pháp luật.

2.3. Đối với Văn phòng Đăng ký đất đai

2.3.1. Việc giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai

Văn phòng Đăng ký đất đai đã để xảy ra những sai sót, tồn tại: việc thực hiện quy định về tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả chưa nghiêm túc, chưa đầy đủ theo quy định; công tác phối hợp giữa các cơ quan, đơn vị liên quan trong việc cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng, nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, nguồn gốc đất... trong một số trường hợp chưa kịp thời và đúng hạn; vẫn còn tình trạng Văn phòng Đăng ký đất đai chậm giải quyết hồ sơ; một số hồ sơ giải quyết trễ hạn nhưng chưa thực hiện đầy đủ việc xin lỗi, thông báo gia hạn theo quy định. Cụ thể như sau:

Về thời hạn giải quyết hồ sơ:

- Văn phòng Đăng ký đất đai - Cơ sở 01: Giải quyết hồ sơ quá thời hạn so với thời gian giải quyết TTHC của Quy trình nội bộ giải quyết TTHC.

- Văn phòng Đăng ký đất đai - Cơ sở 02: Giải quyết hồ sơ quá thời hạn so với thời gian giải quyết TTHC của Quy trình nội bộ giải quyết TTHC; không thực hiện việc xin lỗi và thông báo gia hạn trả kết quả giải quyết quá thời hạn; không ghi thời gian trả kết quả trên Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả.

2.3.2. Việc thực hiện chức trách, nhiệm vụ của lãnh đạo quản lý, viên chức

Tập thể và cá nhân thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai chịu trách nhiệm trong việc tổ chức thực hiện quy trình giải quyết TTHC về đất đai và đăng ký biến động đất đai, cụ thể như sau:

- Trách nhiệm của lãnh đạo Văn phòng:

Giám đốc, Phó Giám đốc chịu trách nhiệm về những sai phạm: hướng dẫn thu phí đo đạc khi chưa có văn bản hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền theo quy định, dẫn đến thiếu cơ sở pháp lý trong tổ chức thực hiện; công tác quản lý, hướng dẫn, kiểm tra đối với các chi nhánh chưa thường xuyên, chưa kịp thời phát hiện và chấn chỉnh các sai sót phát sinh trong quá trình thực hiện nhiệm vụ; để xảy ra tình trạng một số chi nhánh còn tồn tại sai sót trong giải quyết hồ sơ, chậm tiến độ, vi phạm quy trình nghiệp vụ, công tác kiểm tra, giám sát nội bộ toàn hệ thống chưa hiệu quả; chưa chỉ đạo, hướng dẫn kịp thời để giải quyết dứt điểm đơn khiếu nại của công dân (trường hợp ông Bùi Duy Đạt); hướng dẫn hệ thống văn phòng đăng ký đất đai thu phí đo đạc theo Công văn số 1211/VPĐK-KTĐC ngày 18/7/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định và Biên bản làm việc ngày 18/01/2024 giữa Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai (cũ) là không đúng thẩm quyền, chưa đảm bảo cơ sở pháp lý.

- Trách nhiệm của viên chức, người lao động xử lý nghiệp vụ:

Viên chức, người lao động chịu trách nhiệm về những sai phạm: giải quyết hồ sơ không đúng thời hạn; việc tiếp nhận hồ sơ, ghi giấy hẹn trả kết quả chưa thực hiện đầy đủ theo quy định, chưa tuân thủ quy trình nghiệp vụ và quy định pháp luật; chưa phối hợp chặt chẽ với các cơ quan có liên quan dẫn đến việc kéo dài thời gian giải quyết hồ sơ.

2.4. Đối với các cơ quan có liên quan

Công tác phối hợp trong việc cung cấp thông tin để giải quyết TTHC về đất đai và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai giữa Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh, Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông với các cơ quan có liên quan: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai (cũ); Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Pleiku (cũ), huyện Đức Cơ (cũ), huyện Chư Prông (cũ); Sở Xây dựng; Cơ quan Thuế; UBND các xã: Canh Vinh, Chư Prông, Bàu Cạn, Ia Boong *chưa kịp thời và đúng hạn* dẫn đến việc Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh, Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông giải quyết hồ sơ cho cá nhân, tổ chức *trễ hạn* so với thời gian giải quyết TTHC của quy trình nội bộ giải quyết TTHC do UBND tỉnh ban hành.

IV. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Căn cứ Luật Thanh tra ngày 25/6/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Xét tính chất, mức độ tồn tại, hạn chế, khuyết điểm, vi phạm, Chánh Thanh tra tỉnh kiến nghị xử lý như sau:

1. Đối với Văn phòng Đăng ký đất đai

Yêu cầu Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai:

- Tổ chức kiểm điểm, xử lý trách nhiệm đối với tập thể lãnh đạo và cá nhân lãnh đạo của Văn phòng Đăng ký đất đai đã để xảy ra các vi phạm liên quan đến việc giải quyết TTHC về đất đai.

- Tổ chức kiểm điểm, xác định rõ trách nhiệm đối với viên chức, người lao động xử lý nghiệp vụ đã để xảy ra các vi phạm liên quan đến việc giải quyết TTHC về đất đai.

- Tổ chức kiểm điểm, làm rõ trách nhiệm đối với Giám đốc, Phó Giám đốc Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh, Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông liên quan đến các tồn tại, hạn chế, khuyết điểm, vi phạm đã nêu tại Mục 2.1, Mục 2.2 của phần Kết luận.

- Khẩn trương ban hành văn bản chỉ đạo, hướng dẫn việc giải quyết dứt điểm nội dung đơn khiếu nại của ông Bùi Duy Đạt.

- Chấm dứt ngay các tồn tại, hạn chế, khuyết điểm, vi phạm, kịp thời chấn chỉnh, bảo đảm việc giải quyết TTHC về đất đai đúng quy định của pháp luật; khắc phục những tồn tại, hạn chế, khuyết điểm, vi phạm đã nêu tại Mục 2.3 của phần Kết luận.

2. Đối với Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh

Yêu cầu Giám đốc Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh:

- Tổ chức kiểm điểm, xử lý trách nhiệm đối với tập thể lãnh đạo và cá nhân lãnh đạo của Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh đã để xảy ra các vi phạm liên quan đến việc giải quyết TTHC về đất đai và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai.

- Tổ chức kiểm điểm, xác định rõ trách nhiệm đối với viên chức, người lao động xử lý nghiệp vụ đã để xảy ra các vi phạm liên quan đến việc giải quyết TTHC về đất đai và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai.

- Chấm dứt ngay các tồn tại, hạn chế, khuyết điểm, vi phạm, kịp thời chấn chỉnh, bảo đảm việc giải quyết TTHC về đất đai và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai đúng quy định của pháp luật; khắc phục những tồn tại, hạn chế, khuyết điểm, vi phạm đã nêu tại Mục 2.1 của phần Kết luận.

3. Đối với Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông

Yêu cầu Giám đốc Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông:

- Tổ chức kiểm điểm, xử lý trách nhiệm đối với tập thể lãnh đạo và cá nhân lãnh đạo của Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông đã để xảy ra các vi phạm liên quan đến việc giải quyết TTHC về đất đai và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai.

- Tổ chức kiểm điểm, xác định rõ trách nhiệm đối với viên chức, người lao động xử lý nghiệp vụ đã để xảy ra các vi phạm liên quan đến việc giải quyết TTHC về đất đai và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai.

- Chấm dứt ngay các tồn tại, hạn chế, khuyết điểm, vi phạm, kịp thời chấn chỉnh, bảo đảm việc giải quyết TTHC về đất đai và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai đúng quy định của pháp luật; khắc phục những tồn tại, hạn chế, khuyết điểm, vi phạm đã nêu tại Mục 2.2 của phần Kết luận.

4. Đối với Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Đề nghị Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Gia Lai chỉ đạo việc triển khai tổ chức kiểm điểm tập thể lãnh đạo và cá nhân lãnh đạo của Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh, Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông có liên quan đến khuyết điểm, vi phạm đã nêu trong phần Kết luận; báo cáo kết quả về Thanh tra tỉnh, UBND tỉnh.

- Tổ chức kiểm điểm, xác định rõ trách nhiệm đối với Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định và Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai (cũ) liên quan đến việc ban hành không đúng thẩm quyền các văn bản sau: Công văn số 1211/VPĐK-KTĐC ngày 18/7/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định và Biên bản làm việc ngày 18/01/2024 giữa Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai (cũ) với các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai (việc ban hành văn bản hướng dẫn đối với Bộ đơn giá sản phẩm đo đạc là trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường).

- Tổ chức chấn chỉnh đối với các khuyết điểm, tồn tại trong hoạt động thực hiện giải quyết TTHC về đất đai và giải quyết thủ tục đăng ký biến động đất đai trên địa bàn tỉnh đã nêu trong phần Kết luận, rút kinh nghiệm chung cho hệ thống văn phòng đăng ký đất đai.

- Tăng cường công tác kiểm tra về tổ chức, hoạt động và hướng dẫn chuyên môn, nghiệp vụ đối với hệ thống văn phòng đăng ký đất đai trên địa bàn tỉnh để kịp thời phát hiện, chấn chỉnh các khuyết điểm, tồn tại trong việc giải quyết TTHC về đất đai, giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai và các nội dung khác liên quan đến lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh.

5. Đối với các cơ quan có liên quan

Đề nghị Thủ trưởng các cơ quan: Sở Xây dựng, Cơ quan Thuế, UBND các xã: Canh Vinh, Chư Prông, Bàu Cạn, Ia Boòng tăng cường công tác phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh, Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông trong việc giải quyết TTHC về đất đai đảm bảo theo quy trình nội bộ giải quyết TTHC do UBND tỉnh ban hành.

6. Kiến nghị Chủ tịch UBND tỉnh

- Kính đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh chỉ đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường triển khai ngay:

+ Tham mưu UBND tỉnh ban hành mới Bộ đơn giá sản phẩm: Đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, lập hồ sơ địa chính, cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất áp dụng thống nhất trên địa bàn tỉnh Gia Lai theo chính sách giá, tiền lương, định mức kinh tế kỹ thuật hiện hành; đồng thời, có trách nhiệm hướng dẫn thực hiện Bộ đơn giá sản phẩm đo đạc nêu trên theo quy định.

+ Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai và các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai trên địa bàn tỉnh chấm dứt ngay tình trạng trễ hạn hồ sơ đất đai, các vi phạm trong việc giải quyết TTHC về đất đai và các nội dung khác liên quan đến lĩnh vực đất đai cho người dân và doanh nghiệp; đẩy nhanh tiến độ giải quyết TTHC đối với hồ sơ đất đai theo quy định.

- Kính đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh chỉ đạo các sở, ngành và các địa phương: Sở Xây dựng, Cơ quan Thuế, UBND các xã, phường trên địa bàn tỉnh thực hiện công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai, đặc biệt là phối hợp xử lý kịp thời và đúng hạn các nội dung liên quan đến hồ sơ đất đai cho người dân và doanh nghiệp.

Trên đây là Kết luận thanh tra việc chấp hành quy định của pháp luật trong thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và việc thực hiện chức trách, nhiệm vụ của lãnh đạo quản lý, viên chức trong giải quyết thủ tục hành chính về đất đai, kính báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, quyết định xử lý./.

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ;
- Thường trực Tỉnh ủy; } (để báo cáo)
- Chủ tịch UBND tỉnh; }
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh VPĐKĐĐ Vân Canh, Chi nhánh VPĐKĐĐ Chư Prông;
- CTT, các PCTT tỉnh;
- Lưu: VT, P.TTCN1, P.GSTĐ&XLSTT, HSTT.

**KT. CHÁNH THANH TRA
PHÓ CHÁNH THANH TRA**

Nguyễn Bá Thạch