

PHỤ LỤC

Báo cáo tình hình thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai đối với người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai từ khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành

(Kèm theo Báo cáo số: /BC-UBND ngày tháng năm 2026 của UBND tỉnh)

I. KHÁI QUÁT CHUNG

1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tỉnh và thực trạng sử dụng đất

- Về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tỉnh: Tỉnh Gia Lai được thành lập trên cơ sở hợp nhất tỉnh Bình Định và tỉnh Gia Lai (cũ), có diện tích tự nhiên 21.581 km², quy mô dân số trên 3,5 triệu người, gồm 135 đơn vị hành chính cấp xã (110 xã, 25 phường); có 80,485 km đường biên giới tiếp giáp tỉnh Ratanakiri (Vương quốc Campuchia) và 134 km đường bờ biển.

- Về thực trạng sử dụng đất: Theo số liệu thống kê năm 2025, tổng diện tích đất toàn tỉnh Gia Lai là 2.158.107 ha, bao gồm:

+ Đất nông nghiệp: 1.924.502 ha (chiếm 89,2%); trong đó: đất trồng lúa: 120.947 ha (chiếm 5,6%), đất lâm nghiệp: 925.090 ha (chiếm 42,9%), đất trồng cây lâu năm: 495.063 ha (chiếm 22,9%), đất trồng cây hàng năm khác: 372.083 ha (chiếm 17,2%).

+ Đất phi nông nghiệp: 190.884 ha (chiếm 8,8%); trong đó: đất ở nông thôn: 21.017 ha (chiếm 1,0%), đất ở đô thị: 9.516 ha (chiếm 0,4%), đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp: 12.397 ha (chiếm 0,6%).

+ Đất chưa sử dụng: 42.721 ha (chiếm 2,0%); trong đó: đất đồi núi chưa sử dụng: 35.631 ha (chiếm 1,7%), đất bằng chưa sử dụng: 1.166 ha.

2. Khái quát tình hình công tác triển khai Luật Đất đai năm 2024

2.1. Việc ban hành văn bản chỉ đạo, kế hoạch, hướng dẫn thực hiện, quán triệt, triển khai Luật Đất đai năm 2024

- Ngay sau khi Quốc hội thông qua Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 05/3/2024 về Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai, UBND tỉnh Bình Định (cũ) đã ban hành Kế hoạch triển khai Luật Đất đai năm 2024 trên địa bàn tỉnh Bình Định tại Quyết định số 688/QĐ-UBND ngày 03/3/2024 và UBND tỉnh Gia Lai (cũ) ban hành Kế hoạch số 782/KH-UBND ngày 04/4/2024 về Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15 trên địa bàn tỉnh Gia Lai; đồng thời, UBND tỉnh Bình Định (cũ) đã mời Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức Hội nghị tập huấn Luật Đất đai tại TP Quy Nhơn (thời gian hội nghị 02 ngày, từ ngày 28-29/3/2024) và các Nghị định (vào ngày 17/9/2024), thành phần gồm: Lãnh đạo UBND tỉnh, các

sở, ban, ngành, đơn vị thuộc tỉnh; lãnh đạo và cán bộ cấp huyện và lãnh đạo UBND cấp xã và cán bộ địa chính.

- Bên cạnh đó, UBND tỉnh đã chỉ đạo xây dựng, ban hành các văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền để cụ thể hóa các quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định của Chính phủ, trong đó có các quy định về giá đất, trình tự, thủ tục hành chính... và các nội dung khác được Luật giao địa phương quy định; bảo đảm kịp thời về tiến độ, chặt chẽ về trình tự, thủ tục và nội dung theo quy định.

2.2. Tổ chức bộ máy, phân công nhiệm vụ, phân cấp, phân quyền, cơ chế phối hợp giữa các cơ quan có liên quan trong thực hiện chính sách đất đai đối với người sử dụng đất.

- Về tổ chức bộ máy:

+ Trước ngày 10/3/2025: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở địa phương: Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện và UBND cấp xã có công chức làm công tác địa chính theo Luật Cán bộ, công chức.

+ Từ ngày 10/3/2025 đến trước ngày 01/7/2025: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở địa phương: Sở Nông nghiệp và Môi trường, Phòng Nông nghiệp và Môi trường cấp huyện và UBND cấp xã có công chức làm công tác địa chính theo Luật Cán bộ, công chức.

+ Sau khi hợp nhất tỉnh Bình Định và Gia Lai cũ thành tỉnh Gia Lai kể từ ngày 01/7/2025: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở địa phương: Sở Nông nghiệp và Môi trường (Chi cục Quản lý đất đai, Văn phòng Đăng ký đất đai và các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai) và UBND cấp xã (Phòng kinh tế hoặc Phòng kinh tế, hạ tầng và Đô thị).

- Về phân công nhiệm vụ, phân cấp, phân quyền:

+ Trước ngày 01/7/2025: Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định cụ thể tại Điều 123 và Điều 136 Luật Đất đai năm 2024; theo đó, cấp tỉnh thực hiện các thủ tục đối với tổ chức; cấp huyện thực hiện các thủ tục đối với cá nhân, cộng đồng dân cư.

+ Sau ngày 01/7/2025: Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với các tổ chức sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm, giao đất không thu tiền và các trường hợp khác theo quy định tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, Chủ tịch UBND tỉnh ủy quyền cho Chủ tịch UBND cấp xã thực hiện tại Quyết định số 816/QĐ-UBND ngày 05/3/2026.

- Về cơ chế phối hợp giữa các cơ quan: Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai đã quy định nhiệm vụ cụ thể của các cơ quan

trong các trình tự, thủ tục thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai; đồng thời, UBND tỉnh ban hành Quy chế phối hợp giải quyết các thủ tục hành chính về đầu tư, xây dựng, đất đai, lâm nghiệp, môi trường và phòng cháy chữa cháy trên địa bàn tỉnh Gia Lai tại Quyết định số 3263/QĐ-UBND ngày 29/12/2025, ban hành quy trình nội bộ để thực hiện các thủ tục hành chính tại Quyết định số 2763/QĐ-UBND ngày 29/6/2026.

2.3. Tác động của việc sắp xếp đơn vị hành chính, tổ chức lại bộ máy, thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp đến việc bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

- Việc triển khai mô hình chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực đất đai đã phát huy vai trò chủ động của chính quyền cấp xã, rút ngắn thời gian giải quyết thủ tục hành chính, giảm chi phí và thời gian đi lại của người dân, đồng thời bảo đảm sự chỉ đạo thống nhất từ cấp tỉnh.

- Đẩy mạnh phân cấp, phân quyền: Nhiều nhiệm vụ trước đây do cấp huyện thực hiện được chuyển giao cho cấp xã, giúp việc xác nhận nguồn gốc đất, hiện trạng sử dụng đất, tranh chấp đất đai được xử lý nhanh hơn, giúp rút ngắn thời gian giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai.

II. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN

1. Chính sách tạo điều kiện cho người trực tiếp sản xuất nông nghiệp không có đất sản xuất do quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất và chuyển đổi cơ cấu kinh tế được đào tạo nghề, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm

1.1. Đánh giá kết quả thực hiện

Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai được áp dụng theo Quyết định số 27/2025/QĐ-UBND ngày 07/10/2025 của UBND tỉnh. Theo đó, mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân bằng 03 lần giá đất nông nghiệp cùng loại theo Bảng giá đất của tỉnh.

- Đánh giá tình hình người trực tiếp sản xuất nông nghiệp không còn đất hoặc thiếu đất sản xuất; việc xác định đối tượng được hưởng chính sách

Đối với các trường hợp bị ảnh hưởng bởi thu hồi đất, thực hiện dự án trên địa bàn, UBND các xã, phường đã phối hợp với cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện việc thống kê, xác minh đối tượng, hiện trạng sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất; tuyên truyền, hướng dẫn người dân về chính sách bồi thường, hỗ trợ, đào tạo nghề, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo quy định; thường xuyên tuyên truyền các quy định của Luật Đất đai năm 2024, phổ biến chính sách về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất thông qua các cuộc họp thôn, làng và các hội nghị tuyên truyền pháp luật.

Qua rà soát, hầu hết các xã, phường chưa phát sinh người trực tiếp sản xuất nông nghiệp không còn đất hoặc thiếu đất sản xuất thuộc diện cần hỗ trợ đào tạo nghề, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm.¹

- Việc lập, phê duyệt, lấy ý kiến người dân và tổ chức thực hiện, bố trí nguồn lực, phương án đào tạo nghề, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm gắn với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Khi triển khai các dự án có thu hồi đất, UBND các xã, phường chỉ đạo cơ quan chuyên môn thực hiện công tác tuyên truyền, phổ biến chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm theo quy định. Các phương án bồi thường, hỗ trợ được tổ chức lấy ý kiến của người có đất thu hồi trước khi phê duyệt. Việc công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các chính sách có liên quan được các địa phương thực hiện đúng trình tự, bảo đảm người dân được tiếp cận thông tin và thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật (công khai tại trụ sở UBND xã và khu dân cư nơi có đất thu hồi để người dân biết, tham gia góp ý và giám sát quá trình thực hiện).

Đối với các trường hợp đủ điều kiện hưởng chính sách hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm, UBND các xã, phường chỉ đạo các cơ quan chuyên môn và các đơn vị liên quan hướng dẫn người dân tiếp cận các chương trình đào tạo nghề, giới thiệu việc làm phù hợp với nhu cầu và điều kiện thực tế hoặc hỗ trợ bằng tiền để người dân tự chuyển đổi nghề nghiệp.

Các dự án có thu hồi đất nông nghiệp, phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đều được xây dựng đồng thời với phương án hỗ trợ đào tạo nghề, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo quy định của pháp luật.

1.2. Hạn chế, khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân

Một bộ phận người dân, đặc biệt là đồng bào dân tộc thiểu số, còn hạn chế trong việc tiếp cận các quy định mới của Luật Đất đai năm 2024. Việc tuyên truyền bằng hình thức điện tử chưa phát huy hiệu quả do điều kiện tiếp cận công nghệ thông tin còn hạn chế; điều kiện giao thông đi lại khó khăn, người dân sống phân tán tại các thôn, làng xa, trên nương rẫy. Bên cạnh đó, trình độ dân trí không đồng đều, còn nhiều người chưa nắm rõ các chính sách liên quan đến quyền lợi sử dụng đất của mình, vẫn còn một bộ phận người dân chưa quan tâm, cập nhật

¹ **Xã Ia Rsai:** Qua rà soát cho thấy, trên địa bàn xã vẫn còn một số hộ đồng bào dân tộc thiểu số chưa có đất ở hoặc diện tích đất ở không bảo đảm điều kiện tối thiểu theo quy định. Một số hộ dân phải sinh sống cùng nhiều thế hệ trên cùng một thửa đất, gây khó khăn trong việc tách hộ, xây dựng nhà ở và ổn định cuộc sống. Để từng bước giải quyết nhu cầu về đất ở của người dân, UBND xã đã chủ động rà soát quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn, trong đó có quỹ đất dự phòng tại khu tái định cư Buôn H'Lang (Buôn Du) và khu dân cư vùng sạt lở 4 buôn (Buôn Puh Chik và Buôn Pan cũ). UBND xã đang xây dựng phương án đề xuất bố trí đất ở cho các hộ đồng bào dân tộc thiểu số thiếu đất ở, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định theo quy định của pháp luật. Nhìn chung, việc triển khai chính sách hỗ trợ đất ở cho đồng bào dân tộc thiểu số đã được địa phương quan tâm thực hiện; tuy nhiên, do quỹ đất còn hạn chế, nguồn kinh phí đầu tư hạ tầng chưa đáp ứng yêu cầu nên việc bố trí đất ở cho các hộ dân vẫn chưa thực hiện được đồng bộ.

các quy định mới, dẫn đến gặp khó khăn trong quá trình thực hiện các thủ tục về đất đai.²

Bên cạnh đó, việc xác định đối tượng đủ điều kiện hưởng chính sách trong một số trường hợp còn gặp khó khăn do quá trình sử dụng đất kéo dài qua nhiều thời kỳ, hồ sơ, giấy tờ về quyền sử dụng đất chưa đầy đủ hoặc có sự thay đổi về nhân khẩu, lao động.

2. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai

2.1. Đánh giá tình hình cấp Giấy chứng nhận; đăng ký biến động đất đai

a.1) Trước sáp nhập tỉnh (từ 01/08/2024 đến 30/6/2025)

a.1.1) Trên địa bàn tỉnh Bình Định (cũ):

a.1.1.1) Từ ngày 01/08/2024 đến ngày 31/12/2024

Tổng số hồ sơ tiếp nhận: 140.865 hồ sơ. Trong đó:

- Số hồ sơ đã giải quyết: 134.460 hồ sơ, chiếm tỷ lệ: 95,45%
- + Số hồ sơ giải quyết đúng và trước hạn: 134.258 hồ sơ, chiếm tỷ lệ: 99,85%
- + Số hồ sơ giải quyết trễ hạn: 202 hồ sơ, chiếm tỷ lệ: 0,15%
- Số hồ sơ đang giải quyết: 6.405 hồ sơ, chiếm tỷ lệ 4,55%
- + Số hồ sơ giải quyết quá hạn: 02 hồ sơ, chiếm tỷ lệ: 0,03%

a.1.1.2.) Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025:

- Số hồ sơ tiếp nhận và giải quyết: 74.793 hồ sơ
- + Số hồ sơ đã giải quyết trước và đúng hạn: 74.753 hồ sơ, chiếm tỷ lệ 99,95%
- + Số hồ sơ giải quyết quá hạn: 40 hồ sơ, chiếm tỷ lệ 0,05%

a.1.2) Trên địa bàn tỉnh Gia Lai (cũ)

a.1.2.1) Từ ngày 01/08/2024 đến ngày 31/12/2024:

- Số hồ sơ tiếp nhận và giải quyết: 134.559 hồ sơ
- + Số hồ sơ đã giải quyết trước và đúng hạn: 114.375 hồ sơ, chiếm tỷ lệ 85%;
- + Số hồ sơ giải quyết quá hạn: 20.184 hồ sơ, chiếm tỷ lệ 15%.

a.1.2.2.) Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025:

- Số hồ sơ tiếp nhận và giải quyết: 79.646 hồ sơ
- + Số hồ sơ đã giải quyết trước và đúng hạn: 67.725 hồ sơ, chiếm tỷ lệ 85%
- + Số hồ sơ giải quyết quá hạn: 11.921 hồ sơ, chiếm tỷ lệ 15,0%

² xã Chư Krey, xã Đăk Song, xã Chơ Long, xã Al Bá, xã SRó

a.2) Sau sáp nhập tỉnh

a.2.1) Từ ngày 01/7/2025 đến 31/12/2025

- Tổng số hồ sơ tiếp nhận: 174.473 hồ sơ.
- + Số lượng hồ sơ trực tuyến là 120.060 hồ sơ, chiếm tỷ lệ 68,81%
- + Số lượng hồ sơ trực tiếp là 54.413, chiếm tỷ lệ là 31,19%
- Tổng số hồ sơ đã giải quyết: 152.462 hồ sơ. Trong đó:
- + Số lượng hồ sơ trước và đúng hạn là 143.606 hồ sơ, chiếm tỷ lệ 94,19%
- + Số lượng hồ sơ trễ hạn là 8.856 hồ sơ, chiếm tỷ lệ là 5,81%.

a.2.2) Từ ngày 01/1/2026 đến 17/06/2026

- Tổng số hồ sơ tiếp nhận: 160.705 hồ sơ.
- + Số lượng hồ sơ trực tuyến là 151.062 hồ sơ, chiếm tỷ lệ 94%
- + Số lượng hồ sơ trực tiếp là 9.643, chiếm tỷ lệ là 6%
- Tổng số hồ sơ đã giải quyết: 148.164 hồ sơ. Trong đó:
- + Số lượng hồ sơ trước và đúng hạn là 141.911 hồ sơ, chiếm tỷ lệ 95,78%
- + Số lượng hồ sơ trễ hạn là 6.253 hồ sơ.
- + Số lượng hồ sơ đang giải quyết là 12.542 hồ sơ.

b) Đánh giá chung tình hình cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động

Nhìn chung, việc chấp hành các quy định pháp luật về trình tự, thủ tục trong công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với các tổ chức, cá nhân trên địa bàn tỉnh đảm bảo đúng quy định, đúng thẩm quyền và trình tự thủ tục quy định của pháp luật. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vẫn còn một số hạn chế, nhất là tình trạng hồ sơ trễ hạn, quá hạn và tồn đọng. Chất lượng giải quyết thủ tục hành chính đất đai ngày càng được nâng cao, thời hạn giải quyết hồ sơ được rút ngắn. Tỷ lệ hồ sơ giải quyết đúng và trước hạn tăng dần qua các tháng; tỷ lệ hồ sơ trễ hạn có chiều hướng giảm dần và bước đầu đã được kiểm soát.

2.1.2. Việc áp dụng điều kiện cấp Giấy chứng nhận đối với các nhóm trường hợp phức tạp (không có giấy tờ nhưng sử dụng đất ổn định; đất có nguồn gốc giao không đúng thẩm quyền; đất khai hoang, sử dụng qua nhiều thời kỳ; đất chuyển nhượng bằng giấy viết tay; đất có sai lệch diện tích, ranh giới, bản đồ, hồ sơ địa chính; đất có khiếu nại, tranh chấp, phản ánh...).

Căn cứ giải quyết các trường hợp nêu trên được quy định chủ yếu tại Luật Đất đai năm 2024, bao gồm:

- Điều 137 quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang

sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất.

- Điều 138 quy định về cấp Giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng không vi phạm pháp luật về đất đai và không thuộc trường hợp được giao đất không đúng thẩm quyền.

- Điều 139 quy định việc giải quyết đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

- Điều 140 quy định về cấp Giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền.

- Điều 141 quy định xác định diện tích đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất.

Bên cạnh đó, việc tổ chức thực hiện còn được hướng dẫn, quy định chi tiết tại các văn bản quy phạm pháp luật sau: Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký đất đai; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2024; 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.

2.1.3. Quy trình tiếp nhận, thẩm định, xác minh, đo đạc, xác định nghĩa vụ tài chính, ký cấp và trả kết quả.

Quy trình tiếp nhận, thẩm định, xác minh, đo đạc, xác định nghĩa vụ tài chính, ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và đăng ký biến động đất đai trên địa bàn tỉnh Gia Lai được tổ chức thực hiện theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông, bảo đảm công khai, minh bạch, đúng quy định của pháp luật. Quy trình được thực hiện theo Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2024; Nghị định 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. Cụ thể, như sau:

a) *Quy trình tiếp nhận*: Hồ sơ được tiếp nhận tại Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp tỉnh, Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã hoặc thông qua dịch vụ bưu chính công ích theo quy định. Toàn bộ hồ sơ thuộc thẩm quyền giải quyết của Văn phòng Đăng ký đất đai được tiếp nhận, quản lý và theo dõi trên Hệ

thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính của tỉnh (VNPT-iGate), bảo đảm thống nhất trong việc tiếp nhận, luân chuyển, giám sát tiến độ và trả kết quả.

b) Quy trình đo đạc, thẩm định, xác minh hồ sơ: Sau khi tiếp nhận, hồ sơ được chuyển đến các phòng chuyên môn và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để kiểm tra tính đầy đủ, hợp lệ và thực hiện thẩm định theo quy định. Việc thẩm định được phân công cho các đơn vị chuyên môn phù hợp với từng loại hồ sơ, bảo đảm đúng trình tự, thủ tục và thời hạn giải quyết.

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phối hợp xác minh nguồn gốc, thời điểm và hiện trạng sử dụng đất, tình trạng tranh chấp, sự phù hợp với quy hoạch và các nội dung khác theo quy định của pháp luật. Đối với các trường hợp có nội dung phức tạp hoặc cần làm rõ thông tin pháp lý, Văn phòng Đăng ký đất đai gửi văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận, bổ sung thông tin trước khi hoàn thiện hồ sơ. Đối với hồ sơ của tổ chức, Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện thẩm định bản đồ, bản vẽ địa chính và các tài liệu kỹ thuật trước khi trình cấp có thẩm quyền giải quyết.

Đối với các trường hợp cần trích đo địa chính, đo đạc chỉnh lý hoặc xác định lại ranh giới, diện tích thửa đất, Văn phòng Đăng ký đất đai và các Chi nhánh thực hiện đo đạc theo quy định.

c) Quy trình xác định nghĩa vụ tài chính: Sau khi hoàn thành việc thẩm định hồ sơ, thông tin địa chính được chuyển đến cơ quan Thuế thông qua hệ thống liên thông điện tử để xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo quy định. Hiện nay, tỉnh đã thực hiện kết nối, liên thông điện tử 100% giữa hệ thống quản lý đất đai và cơ quan Thuế, góp phần rút ngắn thời gian luân chuyển hồ sơ, giảm việc sử dụng hồ sơ giấy và nâng cao hiệu quả phối hợp giữa các cơ quan.

Các khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế, phí và lệ phí được xác định, thông báo và thu theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và các nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh về mức thu phí, lệ phí thuộc lĩnh vực đất đai.

d) Quy trình ký cấp Giấy chứng nhận và trả kết quả

Sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính và hồ sơ đáp ứng đầy đủ điều kiện theo quy định, Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện trình cơ quan có thẩm quyền ký cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận biến động theo quy định về phân cấp, phân quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Kết quả giải quyết được trả cho người dân tại Trung tâm Phục vụ hành chính công hoặc thông qua dịch vụ bưu chính công ích theo yêu cầu.

2.1.4. Việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai sau cấp Giấy chứng nhận

Sau khi hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận hoặc đăng ký biến động, toàn bộ thông tin được cập nhật, chỉnh lý đồng bộ vào cơ sở dữ liệu đất đai thông qua các phần mềm chuyên ngành VNPT-iLIS và VBDLIS, bảo đảm thống nhất giữa

hồ sơ giấy và hồ sơ điện tử. Hồ sơ gốc được chỉnh lý, phân loại, biên mục và lưu trữ theo quy định tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh và các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai, khai thác thông tin và giải quyết các thủ tục hành chính phát sinh trong thời gian tiếp theo. Việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai sau khi cấp Giấy chứng nhận được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

2.1.5. Việc công khai thủ tục, thời gian giải quyết, phí, lệ phí, nghĩa vụ tài chính.

Việc công khai thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai được thực hiện đầy đủ, kịp thời và thống nhất theo quy định. Các thủ tục hành chính được niêm yết công khai tại Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp tỉnh, Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã; đồng thời được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử, Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính của tỉnh và tích hợp trên Cổng Dịch vụ công quốc gia, tạo điều kiện thuận lợi để người dân, doanh nghiệp dễ dàng tra cứu, tiếp cận và thực hiện.

Thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp từ ngày 01/7/2025, tỉnh đã công bố danh mục thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của các cơ quan, đơn vị theo mô hình tổ chức mới, bao gồm các thủ tục hành chính ban hành mới, sửa đổi, bổ sung và bãi bỏ theo quy định. Hiện nay, Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện giải quyết 23 thủ tục hành chính đất đai theo cơ chế liên thông và không liên thông.³ Toàn bộ quy trình giải quyết thủ tục hành chính được thực hiện trên Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính của tỉnh (VNPT-iGate) và được liên thông với các phần mềm chuyên ngành quản lý đất đai (VNPT-iLIS đối với khu vực phía Đông và VBDLIS đối với khu vực phía Tây). Việc ứng dụng công nghệ thông tin bảo đảm công khai, minh bạch trong quá trình giải quyết hồ sơ, đồng thời tạo điều kiện để cơ quan quản lý và người dân theo dõi, giám sát tiến độ xử lý hồ sơ từ khâu tiếp nhận đến khi trả kết quả.

Về thời gian giải quyết thủ tục hành chính, thực hiện chủ trương cải cách thủ tục hành chính, Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành các quyết định cắt giảm thời gian giải quyết đối với nhiều thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, với mức cắt giảm từ 30% đến 50% so với thời gian giải quyết theo quy định của Bộ Nông nghiệp và Môi trường. Việc rút ngắn thời gian giải quyết đã góp phần nâng cao hiệu quả phục vụ, giảm chi phí tuân thủ cho người dân, doanh nghiệp và nâng cao chất lượng giải quyết thủ tục hành chính.

Về việc công khai phí và lệ phí: Việc thu phí, lệ phí trong lĩnh vực đất đai được thực hiện theo đúng quy định của Hội đồng nhân dân tỉnh và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan. Cụ thể, mức thu phí, lệ phí được áp dụng theo

³ Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/1/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; Quyết định số 104/2026/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND tỉnh ban hành quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Gia Lai;

Nghị quyết số 09/2025/NQ-HĐND ngày 27/10/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Gia Lai; trong đó, mức thu đối với từng thủ tục hành chính được xác định theo từng loại hồ sơ, từng đối tượng và được công khai đầy đủ tại nơi tiếp nhận hồ sơ, trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan có thẩm quyền và Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính của tỉnh. Việc công khai này bảo đảm để tổ chức, cá nhân dễ dàng tra cứu, thực hiện đúng nghĩa vụ tài chính và thuận tiện trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính.

Đối với các thủ tục phát sinh nghĩa vụ tài chính, cơ quan giải quyết thủ tục hành chính công khai đầy đủ thông tin về tài khoản thu, đơn vị thụ hưởng và hướng dẫn phương thức nộp tiền, tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức, cá nhân thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Về việc xác định nghĩa vụ tài chính: Tỉnh đã triển khai kết nối, liên thông điện tử 100% giữa hệ thống quản lý đất đai và cơ quan Thuế trong việc chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất. Toàn bộ thông tin địa chính được truyền nhận bằng phương thức điện tử, góp phần rút ngắn thời gian luân chuyển hồ sơ, hạn chế sử dụng hồ sơ giấy và nâng cao hiệu quả phối hợp giữa các cơ quan nhà nước.

Bên cạnh đó, người dân và doanh nghiệp được hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính thông qua hình thức thanh toán trực tuyến trên Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính và Cổng Dịch vụ công quốc gia. Việc triển khai thanh toán điện tử không chỉ tạo thuận lợi cho người sử dụng đất mà còn góp phần tăng cường tính công khai, minh bạch, giảm thời gian thực hiện thủ tục và thúc đẩy chuyển đổi số trong lĩnh vực đất đai.

2.1.6. Trách nhiệm của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan thuế, Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh và các cơ quan liên quan.

Việc thực hiện trách nhiệm của các cơ quan trong công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai thời gian qua đã đạt được nhiều kết quả tích cực, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai và chất lượng phục vụ người dân, doanh nghiệp:

- *Sở Nông nghiệp và Môi trường* kịp thời tham mưu, giúp Ủy ban nhân dân tỉnh quản lý nhà nước về đất đai; ban hành các văn bản quy phạm pháp luật, quy định về quản lý, sử dụng đất đai và hướng dẫn triển khai Luật Đất đai năm 2024 phù hợp với điều kiện thực tiễn của địa phương. Đồng thời, Sở đã tham mưu công bố thủ tục hành chính, xây dựng quy trình giải quyết thủ tục hành chính theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp và triển khai nhiều giải pháp cải cách hành chính, góp phần cắt giảm thời gian giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai từ 30% đến 50% so với quy định của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

- *Văn phòng Đăng ký đất đai và các Chi nhánh* đã kiện toàn tổ chức bộ máy theo hướng tinh gọn, nâng cao hiệu quả hoạt động; đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin và chuyển đổi số trong quản lý đất đai, thực hiện số hóa hồ sơ địa chính, cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai và quản lý chặt chẽ việc sử dụng phôi Giấy chứng nhận theo quy định. Công tác giải quyết hồ sơ cho hộ gia đình, cá nhân, tổ chức được thực hiện hiệu quả với tỷ lệ giải quyết đúng hạn đạt mức cao, góp phần nâng cao chất lượng cung cấp dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai.

- *Ủy ban nhân dân cấp xã* đã từng bước thực hiện tốt các nhiệm vụ được phân cấp trong lĩnh vực đất đai, đặc biệt là công tác xác minh nguồn gốc và hiện trạng sử dụng đất, phối hợp với cơ quan đăng ký đất đai trong giải quyết hồ sơ.

- *Cơ quan Thuế* đã phối hợp thực hiện hiệu quả việc kết nối, liên thông điện tử với cơ quan đăng ký đất đai trong việc tiếp nhận thông tin địa chính và xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, góp phần rút ngắn thời gian xử lý hồ sơ, nâng cao hiệu quả phối hợp giữa các cơ quan nhà nước.

- *Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh* là đầu mối tiếp nhận và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính; công khai đầy đủ thủ tục hành chính, phí, lệ phí và thời gian giải quyết; đồng thời vận hành hiệu quả Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính của tỉnh, góp phần tăng cường công khai, minh bạch, theo dõi tiến độ xử lý hồ sơ và nâng cao chất lượng phục vụ người dân, doanh nghiệp.

Bên cạnh đó, sự phối hợp giữa các cơ quan chuyên môn, cơ quan Thuế, Công an và các đơn vị cung cấp hạ tầng công nghệ thông tin ngày càng được tăng cường, góp phần thúc đẩy chuyển đổi số trong lĩnh vực đất đai, hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai, nâng cao hiệu quả giải quyết thủ tục hành chính và đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước trong giai đoạn mới.

2.2. Hạn chế, khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân

2.2.1. Hạn chế, khó khăn, vướng mắc

Bên cạnh những kết quả đạt được, công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và đăng ký biến động đất đai trên địa bàn tỉnh Gia Lai vẫn còn một số hạn chế, khó khăn, vướng mắc, ảnh hưởng đến tiến độ và chất lượng giải quyết thủ tục hành chính, như sau:

- Tình trạng hồ sơ giải quyết quá hạn vẫn còn xảy ra ở một số đơn vị, đặc biệt đối với hồ sơ của hộ gia đình, cá nhân và hồ sơ đo đạc địa chính. Mặc dù tỷ lệ giải quyết đúng hạn đã được cải thiện, nhưng vẫn còn một số hồ sơ tồn đọng, kéo dài thời gian giải quyết, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

- Hệ thống hồ sơ địa chính và bản đồ địa chính tại nhiều địa bàn xã, phường chưa được hoàn thiện, phần lớn được kế thừa từ các loại bản đồ cũ với độ chính xác chưa cao, chưa được đo đạc đồng bộ theo hệ tọa độ quốc gia VN-2000. Tình trạng tồn tại nhiều loại bản đồ khác nhau, thông tin địa chính chưa thống nhất và

chưa được cập nhật đầy đủ đã gây khó khăn trong công tác xác định ranh giới, diện tích thửa đất, chỉnh lý hồ sơ địa chính và giải quyết thủ tục hành chính.

- Hạ tầng công nghệ thông tin và các phần mềm chuyên ngành phục vụ quản lý đất đai chưa thật sự ổn định. Việc kết nối, đồng bộ dữ liệu giữa Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính của tỉnh với các phần mềm quản lý đất đai và hệ thống của cơ quan Thuế còn phát sinh lỗi kỹ thuật, ảnh hưởng đến quá trình luân chuyển hồ sơ, cập nhật trạng thái xử lý và theo dõi tiến độ giải quyết thủ tục hành chính.

- Việc thực hiện cơ chế phối hợp giữa cơ quan đăng ký đất đai và Ủy ban nhân dân cấp xã ở một số địa phương chưa thật sự hiệu quả. Công tác xác minh nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất, xác nhận thông tin phục vụ giải quyết hồ sơ còn chậm; việc trao đổi, phản hồi thông tin giữa các cơ quan chưa kịp thời, làm kéo dài thời gian xử lý đối với các hồ sơ cần xác minh.

- Nguồn nhân lực thực hiện nhiệm vụ còn bộc lộ một số hạn chế. Đội ngũ viên chức và công chức làm công tác đất đai tại một số đơn vị chưa đồng đều về trình độ chuyên môn, kỹ năng ứng dụng công nghệ thông tin và kinh nghiệm thực tiễn; trong khi đó khối lượng công việc ngày càng tăng, nhất là sau khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp. Bên cạnh đó, cơ sở vật chất, trang thiết bị chuyên môn, kho lưu trữ hồ sơ và thiết bị đo đạc tại một số đơn vị vẫn chưa đáp ứng đầy đủ yêu cầu nhiệm vụ.

2.2.2. Nguyên nhân

Những tồn tại, hạn chế nêu trên xuất phát từ cả nguyên nhân khách quan và nguyên nhân chủ quan, như sau:

Về nguyên nhân khách quan, khối lượng hồ sơ tiếp nhận và giải quyết tăng nhanh trong khi thời gian giải quyết thủ tục hành chính đã được cắt giảm từ 30% đến 50% theo chủ trương cải cách hành chính, tạo áp lực lớn đối với các cơ quan giải quyết thủ tục hành chính. Việc triển khai mô hình chính quyền địa phương 02 cấp và quá trình sắp xếp đơn vị hành chính cũng làm phát sinh những khó khăn bước đầu về tổ chức bộ máy, nhân sự, quy trình nghiệp vụ và tích hợp dữ liệu. Bên cạnh đó, hệ thống pháp luật về đất đai có nhiều nội dung mới, thường xuyên được sửa đổi, bổ sung; một số quy định còn giao thoa với các lĩnh vực pháp luật khác, dẫn đến khó khăn trong quá trình áp dụng. Điều kiện tự nhiên của địa phương, đặc biệt tại khu vực miền núi và các xã phía tây của tỉnh có địa hình phức tạp, diện tích lớn nên quãng đường kiểm tra, xác minh thực địa thường xa, mất nhiều thời gian; cùng với việc nhiều thửa đất chưa được đo đạc chính quy hoặc người sử dụng đất không có mặt tại địa phương cũng ảnh hưởng đến tiến độ đo đạc, xác minh và giải quyết hồ sơ.

Về nguyên nhân chủ quan, công tác chỉ đạo, kiểm tra và giám sát việc thực hiện nhiệm vụ tại một số đơn vị chưa thật sự thường xuyên; việc theo dõi, đôn đốc tiến độ giải quyết hồ sơ có thời điểm chưa kịp thời. Một bộ phận công chức,

viên chức chưa chủ động trong quá trình xử lý hồ sơ, kỹ năng chuyên môn và khả năng ứng dụng công nghệ thông tin còn hạn chế, dẫn đến phát sinh sai sót hoặc kéo dài thời gian giải quyết. Bên cạnh đó, năng lực thực hiện nhiệm vụ của công chức cấp xã sau khi được phân cấp còn chưa đồng đều; đội ngũ công chức chuyên môn về đất đai tại một số Ủy ban nhân dân cấp xã còn thiếu cả về số lượng và chất lượng, chưa đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ sau khi thực hiện phân cấp theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp; nhiều địa phương chưa được bố trí đủ công chức có chuyên môn phù hợp; một bộ phận công chức mới tiếp cận nhiệm vụ, kinh nghiệm thực tiễn và kỹ năng xử lý hồ sơ đất đai còn hạn chế. Điều này dẫn đến việc tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ, xác minh nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất và phối hợp giải quyết hồ sơ với cơ quan đăng ký đất đai ở một số địa phương còn chậm, ảnh hưởng đến chất lượng và thời gian giải quyết thủ tục hành chính.

3. Việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

3.1. Đánh giá kết quả thực hiện

Trên cơ sở quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các nghị định hướng dẫn thi hành, UBND tỉnh đã ban hành các quyết định liên quan đến thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật cho người có đất thu hồi khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.⁴

a) Tình hình thu hồi đất từ các dự án vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (theo quy định tại Điều 78, Điều 79 và Điều 80 của Luật Đất đai năm 2024).

- UBND các xã, phường tiếp nhận và thực hiện các nhiệm vụ do UBND cấp huyện (trước khi sắp xếp) chuyển giao; đồng thời phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất và các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện việc xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, tổ chức lấy ý kiến người dân và niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

- Ngoài ra, một số xã không phát sinh dự án, công trình thu hồi đất cụ thể như: Chơ Long, Đak Somei, Ia Grai, Ya Ma, Chư Krey, Vạn Đức, SRó.

b) Công tác thông báo thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm. Việc lập, thẩm định, phê duyệt, công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Việc xác định đối tượng được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Việc xác định nguồn gốc đất, loại đất, diện tích, tài sản trên đất, giá đất, chi phí đầu tư vào đất

⁴ - Quyết định số 50/2026/QĐ-UBND ngày 21/5/2026 của UBND tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai;

- Quyết định số 34/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Gia Lai để tính giá trị nhà cửa, công trình, vật kiến trúc, mồ mã trong các công tác: bồi thường, hỗ trợ thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất; bán nhà thuộc sở hữu nhà nước; bán tài sản nhà nước;

còn lại. Việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư. Việc lập và thực hiện phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm. Việc giải quyết khiếu nại, kiến nghị, phản ánh liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Đánh giá tác động đến đời sống, sinh kế, sản xuất, kinh doanh của người có đất thu hồi:

Công tác tuyên truyền, vận động, đối thoại và giải thích chính sách được chú trọng thực hiện, giúp người dân hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và các chế độ được hưởng khi Nhà nước thu hồi đất. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được lập, công khai, lấy ý kiến trước khi phê duyệt. Các ý kiến, kiến nghị của người dân được tiếp thu, giải trình và xử lý theo thẩm quyền. Việc xác định đối tượng được bồi thường, hỗ trợ căn cứ vào điều kiện pháp lý, nguồn gốc và hiện trạng sử dụng đất; trường hợp không đủ điều kiện bồi thường được xem xét hỗ trợ theo quy định để ổn định đời sống. Việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ được thực hiện đúng đối tượng, đúng chế độ, công khai và có sự giám sát của cơ quan liên quan.

Đối với hộ phải di chuyển chỗ ở, chính sách tái định cư được xem xét thực hiện theo quy định, bảo đảm người dân có nơi ở mới trước khi bàn giao mặt bằng. Các chính sách hỗ trợ ổn định đời sống, đào tạo nghề, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm được lồng ghép nhằm giúp người dân sớm ổn định cuộc sống. Trong quá trình triển khai, đa số các hộ dân đồng thuận, góp phần đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án và từng bước ổn định đời sống của các hộ được bố trí tái định cư.

Đối với công tác xác nhận nguồn gốc đất: UBND xã cử cán bộ phối hợp xác minh hiện trạng sử dụng đất, nguồn gốc đất, tài sản gắn liền với đất và tình trạng pháp lý của từng thửa đất; đối với trường hợp phức tạp, hồ sơ được rà soát trên cơ sở sổ mục kê, bản đồ qua các thời kỳ, ý kiến khu dân cư và tài liệu lưu trữ. Các phản ánh, kiến nghị của người dân được tiếp nhận, phân loại, xử lý theo thẩm quyền hoặc chuyển cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết. Công tác phối hợp thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn phường được triển khai công khai, dân chủ, đúng trình tự; cơ bản bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất và phục vụ yêu cầu triển khai các công trình, dự án theo kế hoạch.

3.2. Hạn chế, khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân

Tại khoản 1 Điều 7 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định việc xác định loại đất đối với trường hợp không có giấy tờ được căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất. Tuy nhiên, quy định này chưa xác định rõ thời điểm làm căn cứ xác định hiện trạng sử dụng đất (thời điểm bắt đầu sử dụng đất, thời điểm công bố chủ trương thu hồi đất hay thời điểm kiểm kê), trong khi hiện trạng sử dụng đất có thể thay đổi theo thời gian. Điều này dẫn đến cách hiểu và áp dụng chưa thống nhất giữa các địa phương, gây khó khăn trong quá trình xác định loại đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ.

Một số trường hợp sử dụng đất ở các xã có nguồn gốc phức tạp, chuyển nhượng qua nhiều người, hồ sơ địa chính qua các thời kỳ chưa đầy đủ, việc quản

lý đất đai có nhiều biến động và chưa đăng ký biến động hoặc thiếu hồ sơ pháp lý nên việc xác minh mất nhiều thời gian.

4. Việc áp dụng bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất trong công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công tác đền bù đất đai tại địa phương

4.1. Đánh giá kết quả thực hiện

a) Việc ban hành, áp dụng bảng giá đất tại địa phương; công khai bảng giá đất; mức độ phù hợp của bảng giá đất

- Sau khi HĐND tỉnh thông qua, UBND tỉnh đã ban hành các quyết định liên quan đến việc áp dụng bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K) trong công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa phương; công tác bồi thường về đất đai, cụ thể:

+ Về bảng giá đất: Nghị quyết số 23/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của HĐND tỉnh quy định tiêu chí vị trí đối với từng loại đất và Bảng giá các loại đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Gia Lai và Nghị quyết số 75/2026/NQ-HĐND ngày 15/6/2026 của HĐND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 23/2025/NQ-HĐND.

+ Hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K): Quyết định số 107/2026/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 của UBND tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Các địa phương đã thực hiện công khai bảng giá đất tại trụ sở cơ quan và hướng dẫn người dân tra cứu khi thực hiện thủ tục hành chính về đất đai; góp phần nâng cao tính minh bạch, giúp người dân có cơ sở tìm hiểu, đối chiếu và thực hiện quyền, nghĩa vụ tài chính của mình khi tham gia các quan hệ pháp luật, các thủ tục về đất đai như cấp Giấy chứng nhận QSD đất, QSH tài sản gắn liền với đất; chuyển mục đích sử dụng đất; đăng ký biến động; thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh trong quá trình sử dụng đất.

Trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao, UBND các xã, phường đã phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền cung cấp thông tin phục vụ việc góp ý xây dựng bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất tại địa phương. Việc cung cấp, xác nhận thông tin được thực hiện trên cơ sở hồ sơ địa chính, hiện trạng quản lý, sử dụng đất và kết quả kiểm tra thực tế.

b) Việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể trong thực tiễn tại địa phương, quy trình xác định giá đất cụ thể, hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể.

- Việc xác định giá đất cụ thể được thực hiện đối với các trường hợp pháp luật quy định phải xác định giá đất cụ thể, trên cơ sở thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất, tổ chức thẩm định và trình cơ quan có thẩm quyền quyết định. Trình tự, thủ tục cơ bản được thực hiện đúng quy định, bảo đảm tính công khai, minh bạch.

UBND cấp xã chỉ đạo cơ quan chuyên môn trong công tác xác minh nguồn gốc đất, hiện trạng sử dụng đất và cung cấp thông tin phục vụ việc xây dựng phương án giá đất. Việc xác định giá đất cụ thể được thực hiện theo trình tự, thủ tục do cơ quan có thẩm quyền thực hiện trên cơ sở tư vấn xác định giá đất, thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất.

- Việc xác định giá đất theo từng khu vực, tuyến đường, loại đất, vị trí đất có ý nghĩa quan trọng trong bảo đảm công bằng giữa các trường hợp sử dụng đất, hạn chế chênh lệch bất hợp lý giữa các khu vực và làm căn cứ thực hiện nghĩa vụ tài chính, bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

c) Việc áp dụng giá đất trong công tác giao đất, cho thuê đất: Việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được cơ quan có thẩm quyền và cơ quan chuyên môn liên quan thực hiện theo quy định. UBND các xã, phường đã chỉ đạo phòng chuyên môn thực hiện kiểm tra thực tế hiện trạng đất, vị trí tiếp giáp đường giao thông, mức độ hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, tình trạng sử dụng đất và sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch chung của xã đã được UBND tỉnh phê duyệt. Quá trình xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất được thực hiện có căn cứ và theo quy định.

d) Việc áp dụng giá đất trong công tác chuyển mục đích sử dụng đất: Việc áp dụng giá đất là nội dung được người dân đặc biệt quan tâm do liên quan trực tiếp đến số tiền sử dụng đất phải nộp. Trên địa bàn phường, nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất, nhất là từ đất nông nghiệp sang đất ở đô thị, có xu hướng phát sinh cùng với quá trình đô thị hóa, phát triển dân cư và hạ tầng. Việc xác định đúng loại đất, vị trí thửa đất, tuyến đường, khu vực và điều kiện áp dụng bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất là rất cần thiết để bảo đảm quyền lợi của người sử dụng đất và hạn chế phát sinh thắc mắc, kiến nghị.

đ) Việc áp dụng bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, giá đất cụ thể trong xác định nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất: Bảng giá đất và các quy định liên quan đến giá đất được áp dụng để xác định nghĩa vụ tài chính trong từng trường hợp cụ thể. Một số hồ sơ có nguồn gốc sử dụng đất phức tạp, sử dụng qua nhiều thời kỳ, có sai lệch diện tích, ranh giới hoặc thay đổi mục đích sử dụng đất nhưng chưa đăng ký biến động kịp thời thường cần nhiều thời gian để xác minh, đối chiếu trước khi xác định nghĩa vụ tài chính. Đối với các trường hợp này, UBND các xã, phường chỉ đạo phòng chuyên môn thu thập đầy đủ thông tin, xác nhận nguồn gốc, hiện trạng và quá trình sử dụng đất để cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý theo quy định.

e) Việc áp dụng giá đất trong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất: Việc áp dụng giá đất có tác động trực tiếp đến quyền lợi của người bị thu hồi đất và tiến độ triển khai các công trình, dự án. UBND các xã, phường phối hợp trong việc kiểm kê, xác minh nguồn gốc đất, loại đất, diện tích, vị trí đất, tài sản gắn liền với đất; tuyên truyền, giải thích chính sách bồi thường, hỗ trợ để

người dân hiểu và phối hợp thực hiện. Nhìn chung, việc áp dụng giá đất trong bồi thường bảo đảm công khai, minh bạch, đúng quy định, đồng thời phù hợp với thực tế địa phương để tạo sự đồng thuận, hạn chế phát sinh khiếu nại, phản ánh.

g) Công tác phối hợp giữa các cơ quan trong xác định và áp dụng giá đất được thực hiện thống nhất và bảo đảm theo quy định của pháp luật. UBND cấp xã thường xuyên phối hợp với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, cơ quan thuế, Phòng Kinh tế, Ban quản lý xã và các cơ quan liên quan trong việc xác minh nguồn gốc đất, hiện trạng sử dụng đất, cung cấp thông tin địa chính và giải quyết các hồ sơ liên quan đến xác định giá đất.

Trên địa bàn các xã chưa thực hiện việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất, giá đất cụ thể trong thực tiễn tại địa phương do không có công trình, dự án như các xã: Canh Liên, Chư A Thai, Đak Somei, Ya Ma, Chơ Long, Ia Grai, Chư Krey.

4.2. Hạn chế, khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân

- Giá đất thị trường tại một số khu vực biến động nhanh, nhất là khu vực có lợi thế hạ tầng giao thông, khu vực dự kiến phát triển đô thị hoặc chịu tác động của dự án lớn; trong khi bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất có thời điểm chưa phản ánh kịp biến động thực tế trên thị trường.

- Bên cạnh đó, việc thu thập thông tin về giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường còn hạn chế do nhiều giao dịch kê khai chưa sát giá thực tế; thời gian thực hiện quy trình xác định giá đất cụ thể còn kéo dài do phải qua nhiều bước thẩm định.

III. ĐÁNH GIÁ CHUNG

1. Kết quả đạt được

Qua hơn một năm triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024, công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh Gia Lai từng bước đi vào nề nếp, bảo đảm sự thống nhất trong tổ chức thực hiện và đáp ứng yêu cầu của mô hình chính quyền địa phương 02 cấp. Các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành thuộc thẩm quyền của địa phương được ban hành kịp thời, tạo cơ sở pháp lý cho việc tổ chức thực hiện các chính sách, pháp luật về đất đai trên địa bàn.

Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai được quan tâm triển khai với nhiều hình thức phù hợp; nhận thức của cán bộ, công chức và người sử dụng đất từng bước được nâng lên. Công tác phân cấp, phân quyền gắn với sắp xếp tổ chức bộ máy được thực hiện theo quy định, góp phần nâng cao tính chủ động của chính quyền cấp xã trong giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai, rút ngắn thời gian giải quyết công việc, tạo thuận lợi hơn cho người dân và doanh nghiệp.

Việc đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai cơ bản được

thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Công tác cải cách thủ tục hành chính, ứng dụng công nghệ thông tin, số hóa hồ sơ và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai tiếp tục được quan tâm, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước và chất lượng phục vụ người dân, doanh nghiệp.

Việc áp dụng bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và các chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cơ bản đáp ứng yêu cầu quản lý, bảo đảm công khai, minh bạch, góp phần ổn định tình hình, hạn chế khiếu nại, tạo sự đồng thuận của người dân trong quá trình triển khai các dự án phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh.

2. Mô hình, cách làm hiệu quả, kinh nghiệm thực tiễn

Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai đã ban hành Quy chế phối hợp giải quyết các thủ tục hành chính về đầu tư, xây dựng, đất đai, lâm nghiệp, môi trường và phòng cháy chữa cháy trên địa bàn tỉnh tại Quyết định số 3263/QĐ-UBND ngày 29/12/2025. Quy chế đã thiết lập cơ chế phối hợp thống nhất giữa các cơ quan, đơn vị, địa phương; quy định rõ trình tự, thủ tục, thời gian giải quyết và trách nhiệm của từng cơ quan trong quá trình giải quyết hồ sơ. Qua đó, góp phần nâng cao hiệu quả phối hợp liên ngành, đẩy mạnh giải quyết thủ tục hành chính theo cơ chế liên thông, giảm thời gian xử lý hồ sơ, hạn chế việc chồng chéo, đùn đẩy trách nhiệm và tạo môi trường đầu tư, kinh doanh thuận lợi trên địa bàn tỉnh.

3. Tồn tại, hạn chế

Bên cạnh những kết quả đạt được, quá trình triển khai Luật Đất đai năm 2024 vẫn còn một số khó khăn, hạn chế. Hệ thống pháp luật về đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành được ban hành, sửa đổi, bổ sung liên tục trong thời gian đầu thực hiện, trong khi một số quy định còn chưa thật sự đồng bộ với các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở, quy hoạch và các lĩnh vực có liên quan, dẫn đến lúng túng trong quá trình áp dụng tại địa phương.

Việc triển khai mô hình chính quyền địa phương 02 cấp và thực hiện phân cấp, phân quyền làm tăng khối lượng công việc của cấp xã, trong khi đội ngũ công chức làm công tác đất đai còn thiếu về số lượng, chưa đồng đều về trình độ, kinh nghiệm; cơ sở vật chất, hạ tầng công nghệ thông tin và cơ sở dữ liệu đất đai chưa được hoàn thiện đồng bộ, ảnh hưởng đến tiến độ giải quyết một số thủ tục hành chính.

Một số hồ sơ đất đai có nguồn gốc sử dụng phức tạp, kéo dài qua nhiều thời kỳ, thiếu hồ sơ pháp lý hoặc chưa được cập nhật đầy đủ vào cơ sở dữ liệu địa chính nên việc xác minh, thẩm định, xác định nghĩa vụ tài chính và cấp Giấy chứng nhận còn mất nhiều thời gian. Việc chia sẻ, khai thác dữ liệu giữa các cơ quan, đơn vị có lúc còn hạn chế, ảnh hưởng đến hiệu quả phối hợp trong giải quyết hồ sơ.

4. Nguyên nhân

a) Nguyên nhân khách quan

Luật Đất đai năm 2024 là đạo luật có nhiều nội dung mới, phạm vi điều chỉnh rộng, trong khi quá trình triển khai gắn với việc sắp xếp đơn vị hành chính và thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp nên phát sinh nhiều vấn đề mới cần tiếp tục hoàn thiện.

Một số quy định của pháp luật và hướng dẫn chuyên ngành chưa thật sự thống nhất, còn có cách hiểu khác nhau trong quá trình áp dụng.

Hồ sơ địa chính được hình thành qua nhiều thời kỳ; công tác đo đạc, chỉnh lý, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai chưa hoàn thành đồng bộ trên toàn tỉnh.

Phong tục, tập quán của người đồng bào dân tộc thiểu số trong quản lý sử dụng đất ở một số vùng còn mang tính du canh, du cư (phát nương làm rẫy một số mùa vụ rồi bỏ hoang một số năm mới quay lại phát đốt để canh tác nhằm tăng độ phì tự nhiên cho đất); tập quán này cũng là một trong những nguyên nhân làm phát sinh tranh chấp đất đai.

b) Nguyên nhân chủ quan

Năng lực chuyên môn và kinh nghiệm của một bộ phận công chức làm công tác đất đai ở cấp cơ sở chưa đáp ứng đầy đủ yêu cầu trong bối cảnh phân cấp, phân quyền mạnh.

Công tác tuyên truyền, hướng dẫn người dân tại một số địa bàn miền núi, vùng sâu, vùng xa chưa đạt hiệu quả như mong muốn; một bộ phận người dân chưa chủ động thực hiện đăng ký đất đai và kê khai đầy đủ hồ sơ theo quy định.

Việc lập và phê duyệt các đồ án quy hoạch liên quan sử dụng đất trên thực tế chưa theo kịp tốc độ phát triển kinh tế - xã hội; nội dung định hướng quy hoạch có nơi chưa sát yêu cầu thực tiễn, dẫn đến phải điều chỉnh nhiều lần, phần nào ảnh hưởng đến quá trình giải quyết hồ sơ đất đai.

IV. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

Qua thực tiễn triển khai Luật Đất đai năm 2024 trên địa bàn tỉnh Gia Lai, để tiếp tục hoàn thiện cơ chế, chính sách và nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất, UBND tỉnh kính đề xuất, kiến nghị như sau:

1. Đối với Quốc hội

Tiếp tục rà soát, hoàn thiện Luật Đất đai năm 2024 và các luật có liên quan nhằm bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ giữa pháp luật về đất đai với pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở, quy hoạch, đấu giá tài sản, lâm nghiệp và các lĩnh vực khác có liên quan.

Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung một số quy định còn chưa rõ hoặc còn có nhiều cách hiểu trong quá trình áp dụng, nhất là các quy định về cấp Giấy chứng nhận đối với đất có nguồn gốc sử dụng phức tạp, đất giao không đúng thẩm quyền, đất

khai hoang, đất chuyển nhượng bằng giấy viết tay và việc xác định loại đất khi thực hiện bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

Tiếp tục hoàn thiện các quy định về phân cấp, phân quyền trong lĩnh vực đất đai phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, bảo đảm thống nhất về thẩm quyền, trách nhiệm và nguồn lực thực hiện.

2. Đối với Chính phủ

Chỉ đạo các bộ, ngành tiếp tục rà soát, sửa đổi, bổ sung các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2024 theo hướng thống nhất, đồng bộ, khắc phục những khó khăn, vướng mắc phát sinh từ thực tiễn.

Có hướng dẫn cụ thể đối với các trường hợp còn nhiều cách hiểu trong quá trình thực hiện, nhất là việc xác định nguồn gốc đất, loại đất, thời điểm sử dụng đất, xử lý đất giao không đúng thẩm quyền, đất có nguồn gốc quốc phòng, đất chuyển nhượng bằng giấy viết tay và các trường hợp chuyển tiếp.

Quan tâm bố trí nguồn lực để đẩy nhanh việc xây dựng, hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia; bảo đảm kết nối, chia sẻ dữ liệu giữa các cơ quan và địa phương, tạo điều kiện thuận lợi cho việc giải quyết thủ tục hành chính.

3. Đối với các Bộ, ngành Trung ương

Đề nghị Bộ Nông nghiệp và Môi trường tiếp tục tăng cường hướng dẫn chuyên môn, nghiệp vụ; kịp thời giải đáp các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện Luật Đất đai năm 2024; đồng thời nghiên cứu sửa đổi, bổ sung các quy trình nghiệp vụ phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

Đề nghị Bộ Tài chính tiếp tục chỉ đạo cơ quan thuế đơn giản hóa quy trình xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; tăng cường kết nối, chia sẻ dữ liệu với cơ quan quản lý đất đai nhằm rút ngắn thời gian giải quyết thủ tục hành chính.

Đề nghị các bộ, ngành liên quan tăng cường phối hợp trong việc hướng dẫn thực hiện các quy định có liên quan đến đầu tư, xây dựng, quy hoạch, nhà ở và đất đai nhằm bảo đảm thống nhất trong tổ chức thực hiện.

4. Đối với Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh

Đề nghị Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh tổng hợp các khó khăn, vướng mắc của địa phương trong quá trình triển khai Luật Đất đai năm 2024 để kiến nghị Quốc hội, Chính phủ và các bộ, ngành Trung ương xem xét, sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật; đồng thời quan tâm giám sát việc ban hành văn bản hướng dẫn thi hành và việc bố trí nguồn lực cho công tác xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, chuyển đổi số trong lĩnh vực đất đai.

5. Kiến nghị về nguồn lực thực hiện

Đề nghị Trung ương quan tâm hỗ trợ kinh phí để hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính, đo đạc bản đồ địa chính chính quy, xây dựng và hoàn thiện cơ sở dữ

liệu đất đai; đầu tư hạ tầng công nghệ thông tin, trang thiết bị phục vụ công tác quản lý đất đai; đồng thời tăng cường đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ, công chức làm công tác đất đai, nhất là tại cấp xã sau khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, nhằm đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ trong giai đoạn mới./.
