

Số: 1376/VPĐKĐĐ-PĐKCGCN

Tây Ninh, ngày 21 tháng 4 năm 2025

V/v trả lời thư điện tử số 57

Kính gửi: Văn phòng Sở.

Ngày 17/4/2025, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh nhận được thư điện tử số 57 của bà Nguyễn Ngọc Thiên Trang với nội dung câu hỏi như sau:

“Tôi tên Nguyễn Ngọc Thiên Trang, ngày 24/3/2025 tôi có mua 7 thửa đất tại xã Lợi Thuận, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh của ông Hồ Trung Việt (tài sản riêng của ông Việt), khi nộp hồ sơ sang tên thì được Văn phòng Đăng ký đất đai – chi nhánh huyện Bến Cầu ra thông báo số 624/TB-VPĐKĐĐCN ngày 01/4/2025 về việc từ chối giải quyết hồ sơ. Nội dung thông báo từ chối tôi có đính kèm file.

Trong thông báo từ chối giải quyết hồ sơ có nêu phần đất đang chuyển nhượng nằm trong Dự án Khu nhà ở và công viên ven hồ đang được thanh tra nhưng đến nay chưa có kết luận thanh tra của UBND tỉnh. Từ những thông tin trên cho tôi hỏi như sau:

1. Nếu phần đất trên đang nằm diện thanh tra đáng lẽ Văn phòng Đăng ký đất đai phải từ chối ngay từ lúc đăng ký vẽ sơ đồ trích lục, tại sao vẫn vẽ trích lục sơ đồ đất chuyển nhượng, để tôi tin tưởng xuống tiền mua mà giờ không sang tên tôi được? Trách nhiệm này ai là người chịu? Tổn thất về tiền của tôi ai chịu? Trong khi tôi mượn 1 phần tiền bên ngoài để mua, cứ nghĩ sẽ ra Giấy CNQSDĐ sang tên tôi sẽ đi vay ngân hàng trả lại cho người tôi đã mượn tiền. Kéo dài thời gian thế này ai sẽ là người đóng lãi thay tôi?

2. Bao lâu nữa sẽ xử lý hồ sơ? Bây giờ từ chối giải quyết hồ sơ kéo dài vài tháng hay 1, 2 năm sau mới giải quyết thì theo Luật Đất đai năm 2024 có nêu “căn cứ theo điểm a khoản 1 và khoản 3 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024 thì sang tên sổ đỏ khi mua đất ở là thủ tục bắt buộc và phải thực hiện trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có biến động. Nếu quá hạn quy định mà không sang tên sổ đỏ thì bị xử phạt vi phạm hành chính như sau: tại khoản 2 Điều 16 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP, hành vi không thực hiện đăng ký biến động đất đai (sang tên sổ đỏ) sẽ bị xử phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng”. Vậy tiền xử phạt này ai chịu trách nhiệm đóng?

3. Trong 1, 2 tháng hay 1 năm mà không xử lý hồ sơ sang tên cho tôi. Nếu ông Việt bị nợ xấu quá hạn, bị Chi cục Thi hành án kê biên tài sản nêu trên thì xem như tôi vừa mất tiền, vừa mất đất luôn hay sao? Ai sẽ là người chịu trách nhiệm khi trường hợp này xảy ra?

4. Đây là giao dịch giữa tôi và ông Việt, pháp lý giấy tờ đầy đủ. Tại sao phải đợi thanh tra xong Công ty Phi Long? Bao lâu sẽ thanh tra xong? Trong khi tôi không biết Công ty Phi Long là ai?

5. Trong thông báo từ chối có nêu phần đất nằm trong quy hoạch tổng thể Khu Kinh tế Mộc Bài và quy hoạch tổng thể Khu công nghiệp. Vậy sau này nhà nước có thu hồi đất để làm Khu công nghiệp hoặc trưng dụng để làm gì đó thì bồi thường tiền thu hồi đất cho ông Việt hay sao? Vì giấy đất vẫn đứng tên ông Việt. Vậy tôi tiền mất tật mang hay sao?

Trân trọng!”

Sau khi nghiên cứu câu hỏi và căn cứ các quy định của pháp luật, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh trả lời như sau:

- Trước tiên Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh xin lỗi bà Nguyễn Ngọc Thiên Trang vì sự chậm trễ trong quá trình ra thông báo từ chối giải quyết hồ sơ của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Bến Cầu.

- Ngày 15/4/2025, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh đã nhận được Đơn xin cứu xét của bà Nguyễn Ngọc Thiên Trang với các nội dung nêu trên.

- Đối với 7 phần đất mà bà nhận chuyển nhượng của ông Hồ Trung Việt nằm trong danh sách đang thực hiện thanh tra theo Quyết định số 3391/QĐ-UBND ngày 09/12/2021 của UBND tỉnh, nhưng đến nay chưa có kết luận thanh tra. Do đó Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh đang thực hiện văn bản lấy ý kiến Thanh tra tỉnh đối với nội dung nêu trên.

- Sau khi có ý kiến cụ thể của Thanh tra tỉnh, Văn phòng Đăng ký đất đai sẽ hướng dẫn và trả lời cụ thể cho bà được biết.

Kính chuyển Văn phòng Sở tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT; PĐKCGCN. Bình

GIÁM ĐỐC *rr*



Trần Quang Khải