

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 434/2023/HS-PT

Ngày: 23/9/2023

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

ông Nguyễn Chí Công

Các Thẩm phán:

ông Trương Công Thi

ông Nguyễn Tấn Trường

- **Thư ký phiên tòa:** bà Đinh Thị Trang, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** ông Lê Ra, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án hình sự thụ lý số 366/2023/TLPT-HS ngày 02 tháng 8 năm 2023 đối với bị cáo La Xuân T bị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử về tội “*Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản*”, do có kháng cáo của bị cáo và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị Đ, bà Hà Thị Q, ông Phạm Văn H1, ông Nguyễn Thanh L, bà Phạm Thị Thanh H2, bà Võ Thị H3, bà Nguyễn Thị Thu H4 ông Võ Thành Đ1, bà Hoàng Thị D, ông Nguyễn Tiến Đ2, bà Nguyễn Thị Q1, ông Phạm Anh T1, bà Hoàng Thị L1) đối với Bản án hình sự sơ thẩm số 46/2023/HS-ST ngày 08/6/2023.

Bị cáo có kháng cáo:

La Xuân T; sinh ngày 15 tháng 6 năm 1983 tại Thanh Hóa; giới tính: nam; hộ khẩu thường trú: tổ dân phố V, thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; nghề nghiệp: kinh doanh; trình độ văn hoá (học vấn): 12/12; dân tộc: Kinh; quốc tịch: Việt Nam; tôn giáo: không; con ông La Xuân T2 (sinh năm 1952) và bà Ngô Thị H5 (sinh năm 1954); có vợ Trần Thị H6 (sinh năm 1987) và có 02 con (con lớn sinh năm 2012, con nhỏ sinh năm 2019); tiền án, tiền sự: không; đang chấp hành án theo Bản án số 459/2022/HSPT ngày 18/11/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng (được trích xuất tại Trại tạm giam thuộc Công an thành phố Đ); có mặt tại phiên tòa.

Người tham gia tố tụng khác:

Người bào chữa chỉ định cho bị cáo: Luật sư Ông Quốc C - Đoàn luật sư thành phố Đ (bị cáo từ chối Luật sư), có mặt tại phiên tòa.

- *Bị hại:* Công ty cổ phần B; trụ sở công ty: 320 đường B, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: ông Hồ Nguyên T3 - Tổng giám đốc, có mặt tại phiên tòa.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị hại:* Luật sư Trần T4 - Văn phòng luật sư Luật T5, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H, có mặt tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà Hà Thị Q, sinh năm 1975 và ông Phạm Văn H1, sinh năm 1970; cùng trú tại: Số A L, Tổ dân phố số D, phường H, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt tại phiên tòa.

2/ Ông Lê Thanh N, sinh năm 1978; Thường trú: tổ D (tiểu khu D), thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; nơi ở: xã D, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt tại phiên tòa.

3/ Ông Nguyễn Tiến Đ2, sinh năm 1970 (có mặt tại phiên tòa) và bà Nguyễn Thị Q1, sinh năm 1977 (vắng mặt tại phiên tòa); cùng trú tại: số A T, Khu phố C, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

4/ Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1963; cùng trú tại: G L, khu phố C, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, có mặt tại phiên tòa.

5/ Bà Võ Thị H3, sinh năm 1955; trú tại: D Q, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt tại phiên tòa.

6/ Bà Nguyễn Thị Thu H4, sinh năm 1987; trú tại: E L, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt tại phiên tòa.

7/ Ông Võ Thành Đ1, sinh năm 1960 và bà Hoàng Thị D, sinh năm 1970; cùng trú tại: Thôn T, xã H, huyện L, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị H3, bà Nguyễn Thị Thu H4, ông Võ Thành Đ1 và bà Hoàng Thị D: bà Lương Thị Hoài T6, sinh năm 1986; trú tại: phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên tòa.

8/ Ông Phạm Anh T1, sinh năm 1978 và bà Hoàng Thị L1, sinh năm 1981; cùng trú tại: Tổ dân phố số B, số nhà G đường N, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Hoàng Hải D1, sinh năm 2000; cùng địa chỉ: 3 P, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên tòa.

9/ Ông Nguyễn Thanh L (có mặt tại phiên tòa) và bà Phạm Thị Thanh H2 (vắng mặt tại phiên tòa); trú tại: Số E Bà T, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

10/ Bà Hồ Thị Việt H7, sinh năm: 1989; trú tại: Số A ngõ F P, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt tại phiên tòa.

11/ Bà Trần Thị H6, sinh năm 1987; trú tại: Tổ D, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng. Hiện ở tại: số C P, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt tại phiên tòa.

12/ Ông Trịnh Quốc V, sinh năm 1983; trú tại: Thôn S, xã T, huyện H, tỉnh Thanh Hóa, vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, quá trình tranh tụng tại phiên tòa, vụ án được tóm tắt như sau:

Công ty Cổ phần T8 (sau đây gọi tắt là Công ty T8), có trụ sở tại A Q, phường P, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, đại diện theo pháp luật của Công ty là La Xuân T. T được Đại hội đồng cổ đông Công ty T8 giao được đại diện Công ty T8 thay mặt các cổ đông để thực hiện việc ký kết các hợp đồng môi giới, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các Dự án; hoặc các thỏa thuận khác với khách hàng, đối tác nhằm thu hồi vốn đầu tư ban đầu; theo đó T phải chịu toàn bộ các trách nhiệm liên quan đến các giao dịch và hoạt động nhận ủy quyền.

Công ty Cổ phần B (sau đây gọi tắt là Công ty B), có trụ sở tại số C đường B, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng, do ông Hồ Nguyên T3 làm Giám đốc (Tổng Giám đốc) là người đại diện theo pháp luật.

Ngày 08/5/2019, vợ chồng La Xuân T, Trần Thị H6 có đơn xin giao đất không thông qua đấu giá đối với 32 thửa đất thuộc Dự án khu thương mại dịch vụ và dân cư phía Nam đường H, khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình với giá là 56.275.000.000 đồng và đặt cọc trước 10.020.000.000 đồng.

Ngày 30/5/2019, UBND thị xã B ra Quyết định số 1009/QĐ-UBND về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá đối với 32 thửa đất cho La Xuân T và vợ là bà Trần Thị H6.

Ngày 23/7/2019, Công ty T8 (do La Xuân T làm đại diện) và Công ty B (do ông Hồ Nguyên T3 làm đại diện) ký kết Hợp đồng dịch vụ môi giới độc quyền số 237/2019HDMG/HANA/-LHMT về việc Công ty T8 đồng ý cho Công ty B độc quyền phân phối cho 50 thửa đất thuộc dự án Khu dân cư phía Nam H tại thị xã B, tỉnh Quảng Bình, đồng thời yêu cầu Công ty B phải ký quỹ trước cho Công ty T8 số tiền 5.000.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng này, Công ty B đã chuyển số tiền 5.000.000.000 đồng vào tài khoản của Công ty T8, sau đó số tiền này được chuyển vào tài khoản của La Xuân T tại Ngân hàng B1.

Quá trình thực hiện việc môi giới, Công ty B chưa môi giới bán được thửa đất nào, nên La Xuân T và Công ty B thống nhất ký kết **Hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất** đối với 17 thửa đất thuộc Dự án B cho Công ty B với tổng trị giá là 26.953.000.000 đồng. Cụ thể như sau:

STT	GCN ký hiệu	Số thửa	Tờ bản đồ	Diện tích (m ²)	Giá chuyển nhượng
1	CS 479787	196	33	184,1	2.362.000.000
2	CS 479786	184	33	197,5	2.525.000.000
3	CS 479785	185	33	133,0	1.437.000.000

4	CS 479784	186	33	133,0	1.437.000.000
5	CS 479783	187	33	133,0	1.437.000.000
6	CS 479782	188	33	133,0	1.437.000.000
7	CS 479773	169	33	133,7	1.444.000.000
8	CS 479772	170	33	133,7	1.444.000.000
9	CS 479771	171	33	133,7	1.444.000.000
10	CS 479770	173	33	133,7	1.444.000.000
11	CS 479769	178	33	140,0	1.506.000.000
12	CS 479766	39	38	140,0	1.506.000.000
13	CS 479765	43	38	140,0	1.506.000.000
14	CS 479764	44	38	140,0	1.506.000.000
15	CS 479763	45	38	140,0	1.506.000.000
16	CS 479758	62	38	140,0	1.506.000.000
17	CS 479757	63	38	140,0	1.506.000.000

Theo nội dung Hợp đồng thì T phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 10/9/2019 cho Công ty B, việc thanh toán được thực hiện 03 đợt. **Tổng cộng, La Xuân T đã nhận từ Công ty B số tiền 25.957.754.725 đồng.**

La Xuân T đã sử dụng số tiền nêu trên để thực hiện nghĩa vụ tài chính bao gồm: Nộp phí trước bạ, tiền sử dụng đất, phí phạt do chậm nộp tiền sử dụng đất. Ngày 28 và ngày 29/8/2019, La Xuân T được cấp 32 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại dự án (trong đó có 17 thửa dự kiến bán cho Công ty B).

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, La Xuân T không làm thủ tục chuyển nhượng cho Công ty B như thỏa thuận mà làm thủ tục chuyển nhượng cho các cá nhân sau:

- **Ngày 05/9/2019**, La Xuân T ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Văn H1 và bà Hà Thị Q 05 thửa đất số 169, 171, 173, 185, 186. Ngày 29/10/2019, La Xuân T tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông H1, bà Q thửa đất số 63, tờ bản đồ số 38.

Trong quá trình điều tra, T khai do vay nợ của bà Q 06 tỷ đồng (có giấy mượn tiền) nên các bên làm Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất chứ không có việc chuyển nhượng 06 thửa đất cho vợ chồng ông H1, bà Q. Vợ chồng bà Q thừa nhận có việc vay mượn tiền như T khai, nhưng việc chuyển nhượng QSD đất không liên quan đến việc vay mượn tiền. Trong quá trình tham gia tố tụng, các bên giữ nguyên lời khai của mình. Bà Q đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hợp pháp và công nhận quyền sử dụng đất đối với 06 thửa đất trên cho bà, giải tỏa lệnh kê biên và văn

bản ngăn chặn, tạm dừng chuyển dịch của Công an thành phố Đ để bà thực hiện các quyền của người sử dụng đất hợp pháp.

- **Ngày 17/9/2019**, La Xuân T, ông Lê Thanh N và Công ty T8 do ông Trịnh Quốc V làm đại diện lập “Văn bản thỏa thuận”, nội dung nhờ ông N đứng tên nhận chuyển nhượng 07 thửa đất số 39, 43, 44, 45, 62, 170, 178 để vay Ngân hàng phục vụ các hoạt động kinh doanh của Công ty T8, do La Xuân T bị nợ quá hạn không vay được; La Xuân T hoặc Công ty T8 chịu trách nhiệm thanh toán lãi suất và các chi phí phát sinh khác liên quan đến khoản vay mà ông N đứng thay.

Ngày 20/11/2019, La Xuân T ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông Lê Thanh N 03 thửa đất số 43, 44, 45 tại Văn phòng công chứng. Ngày 10/12/2019, La Xuân T tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Thanh N 04 thửa đất số 39, 62, 170, 178 tờ bản đồ số 33. Lê Thanh N dùng các thửa đất này để thế chấp vay tiền Ngân hàng và chuyển nhượng cho người khác, cụ thể:

(i) Thế chấp 03 thửa đất số 43, 44, 45 cho Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh Q2, sau đó ông N tất toán khoản vay và giải chấp thửa 43 và ông N tiếp tục chuyển nhượng thửa này cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Đ.

(ii) Chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Hải L2 và bà Nguyễn Thị Thúy P 03 thửa đất số 62, 170, 178. Hiện các thửa đất này đã được sang tên cho ông Nguyễn Hải L2 và bà Nguyễn Thị Thúy P.

(iii) Chuyển nhượng thửa 39 cho ông Nguyễn Tiến Đ2 và bà Nguyễn Thị Q1.

Quá trình điều tra, ông N khai mua của ông T 07 thửa đất và thực hiện việc thế chấp vay tiền tại Ngân hàng và chuyển nhượng như trên, không có việc T nhờ đứng tên đối với 07 thửa đất trên. Việc ký Giấy thỏa thuận với T chỉ nhằm mục đích đối phó với cơ quan CSĐT và Công ty B theo yêu cầu của T. Vì vậy, ông N đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông đã đứng tên chuyển nhượng hoặc thế chấp Ngân hàng là Hợp đồng hợp pháp và công nhận quyền sử dụng đất cho những người đã nhận chuyển nhượng vì họ là người ngay tình, công khai.

- **Ngày 20/12/2019**, La Xuân T ký các Hợp đồng ủy quyền (có công chứng) cho bà Võ Thị H3 được quyền thay mặt mình để tiến hành các thủ tục chuyển nhượng 06 thửa đất (trong đó có 04 thửa T đã hứa bán cho Công ty B, là các thửa 187, 188, 196 và 184). Thực tế, bà H3 đã chuyển nhượng các thửa đất số 165, 187 cho bà Nguyễn Thị Thu H4 và chuyển nhượng thửa đất số 188, 164 cho ông Võ Thành Đ1 và bà Hoàng Thị D. Ngoài ra, T có ký 02 Giấy vay tiền của bà Võ Thị H3 01 giấy 3,8 tỷ và 01 giấy 2,7 tỷ (các giấy vay tiền lại có nội dung: vay của bà H3 số tiền... trả lãi theo tháng, thời hạn vay 60 ngày..., nếu T không trả đúng hạn thì bà Võ Thị H3 có quyền bán 04 thửa đất nói trên). Bà H3 thừa nhận có việc ông T vay tiền của bà, tuy nhiên việc vay tiền không liên quan đến các Hợp đồng ủy quyền.

Vì vậy, bà H3 và những người liên quan (Nguyễn Thị Thu H4, Võ Thành Đ1, Hoàng Thị D) đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực pháp lý của các Hợp đồng ủy quyền giữa ông T và bà H3, các Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà

H3 và bà Nguyễn Thị Thu H4, ông Võ Thành Đ1 và bà Hoàng Thị D, công nhận quyền sử dụng đất cho những người này, giải tỏa lệnh kê biên và văn bản ngăn chặn, tạm dừng chuyển dịch của Công an thành phố Đ để họ thực hiện các quyền của người sử dụng đất hợp pháp.

- **Ông Nguyễn Thanh L trình bày:** Ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 333b, tờ bản đồ số 6, tại Tiểu khu D thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình từ ông Lê Thanh N với giá 400 triệu đồng, Hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp. Do vậy, ông đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông với ông Lê Thanh N, giải tỏa lệnh kê biên và văn bản ngăn chặn, tạm dừng chuyển dịch của Công an thành phố Đ để ông thực hiện các quyền của người sử dụng đất hợp pháp.

- **Bà Hồ Thị Việt H7 trình bày:** Xe ô tô Cadilac, BKS: 43A-389.23, số khung 638X7R416369, số máy 67R416369 đứng tên La Xuân T, bà đã nhận chuyển nhượng từ La Xuân T theo Hợp đồng mua bán tài sản đề ngày 02/7/2019 có công chứng chứng thực, việc mua bán xe đã hoàn thành trước ngày xảy ra vụ án, không liên quan đến vụ án, nên bà đề nghị Công nhận Hợp đồng mua bán tài sản giữa bà với vợ chồng La Xuân T, trả lại xe cho bà để bà thực hiện quyền của chủ tài sản.

- **Bà Trần Thị H6 (vợ La Xuân T) và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H6 thống nhất trình bày:** 17 thửa đất trong vụ án là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng nên là tài sản chung của vợ chồng, bà xác nhận không có đóng góp tiền bạc gì trong việc hình thành các thửa đất trên, bà xác nhận có ký Văn bản thỏa thuận tài sản riêng đối với 17 thửa đất trên là của La Xuân T và có ký các Hợp đồng ủy quyền cho La Xuân T toàn quyền định đoạt các thửa đất trên. Bà không tham gia vào việc làm ăn, thương lượng, ký kết Hợp đồng với Công ty B, việc này do mình La Xuân T làm và chịu trách nhiệm. Bà không có ý kiến gì về việc kê biên hay xử lý tài sản trong vụ án.

Định giá tài sản: Ngày 22/10/2021, Cơ quan CSĐT - Công an thành phố Đ ủy thác yêu cầu Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng hình sự tỉnh Quảng Bình tiến hành định giá 17 thửa đất tại Dự án B nói trên.

Theo Kết luận định giá tài sản trong tố tụng hình sự số 4025/STC-KLDG ngày 11/11/2021 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng hình sự tỉnh Quảng Bình kết luận: Trị giá 17 thửa đất là **28.495.228.800** đồng (hai mươi tám tỷ, bốn trăm chín mươi lăm triệu, hai trăm hai mươi tám nghìn, tám trăm đồng).

Tài sản kê biên: Cơ quan CSĐT - Công an thành phố Đ ban hành các Lệnh kê biên tài sản số 04 ngày 29/01/2021, số 06 ngày 22/7/2021 và số 07 ngày 22/7/2021 kê biên các tài sản sau:

- 12 thửa đất gồm thửa số 63, 39, 43, 185, 173, 171, 186, 169, 196, 184, 187, 188 (tờ bản đồ số 33 và 38) tại Dự án quy hoạch chi tiết khu thương mại, dịch vụ và dân cư phía Nam đường H, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

- Thửa đất số 333b, tờ bản đồ số 6, tại Tiểu khu D thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình;

- Thửa đất số 148, tờ bản đồ số 5, tại thị trấn Nông trường V, huyện B, tỉnh Quảng Bình;

Các thửa đất bị kê biên trên hiện Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Đ đã có Văn bản đề nghị Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có thẩm quyền tỉnh Quảng Bình tạm dừng thủ tục đăng ký biến động tên người nhận quyền sử dụng đất. (vẫn đứng tên La Xuân T hoặc chỉnh lý sang Lê Thanh N).

- Đối với các thửa đất số 44, 45 tờ bản đồ số 38 tại Dự án B và thửa đất số 334, tờ bản đồ số 6 (tại địa chỉ tiểu khu D, thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình... Hiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình đang tổ chức thi hành Bản án số 01/2021/DS-ST ngày 16/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

- Đối với 03 thửa đất số 62, 170, 178 ngày 19/02/2020, Lê Thanh N đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hải L2 và bà Nguyễn Thị Thúy P với giá 3.600.000.000 đồng, các thửa đất này đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B làm thủ tục sang tên cho ông Nguyễn Hải L2 và bà Nguyễn Thị Thúy P; cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Đ không kê biên được các thửa đất này.

Tại Bản án hình sự sơ thẩm số 38/2022/HS-ST ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

- Tuyên bố La Xuân T phạm tội “*Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản*”. Áp dụng khoản 4 Điều 175; điểm s khoản 1, khoản 2 Điều 51 của Bộ luật hình sự; xử phạt La Xuân T 16 (mười sáu) năm tù. Thời gian chấp hành hình phạt tù tính từ ngày 18/11/2020.

- Về trách nhiệm dân sự: Buộc La Xuân T phải bồi thường cho Công ty cổ phần B số tiền là 38.936.632.087 đồng. Trong đó gồm số tiền bị chiếm đoạt là 25.957.754.725 đồng và tiền phạt vi phạm theo Điều 4.1 của Hợp đồng số 218 ngày 21/8/2019 là 12.978.877.362 đồng.

- Về biện pháp bảo đảm bồi thường: Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 14 thửa đất đang bị kê biên (trong đó có 02 thửa đất của vợ chồng La Xuân T, Trần Thị H6 không liên quan đến vụ án) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vô hiệu. Giành quyền khởi kiện về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại, giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu cho các đương sự liên quan bằng vụ kiện dân sự khác.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị cáo kháng cáo cho rằng mức hình phạt quá nặng và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến 14 thửa đất và 01 xe ô tô đang bị kê biên có kháng cáo. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng có kháng nghị, đề nghị sửa án theo hướng không buộc bị cáo phải chịu 12.978.877.326 đồng tiền phạt vi phạm hợp đồng.

Tại Bản án hình sự phúc thẩm số 459/2022/HS-PT ngày 18/11/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của La Xuân T, giữ nguyên Bản án hình sự sơ thẩm số 38/2022/HS-ST ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng về tội danh và hình phạt đối với bị cáo La Xuân T. Tuyên bố La Xuân T phạm tội “*Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản*”; xử phạt La Xuân T 16 (mười sáu) năm tù, thời gian chấp hành hình phạt tù tính từ ngày 18/11/2020.

- Chấp nhận kháng nghị số 13/QĐ-VC2 ngày 20/7/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của các ông bà: Nguyễn Quốc H, Nguyễn Thị Đ; Phạm Văn H1, Hà Thị Q; Lê Thanh N; Nguyễn Thanh L, Phạm Thị Thanh H2; Nguyễn Tiến Đ2, Nguyễn Thị Q1; Nguyễn Thị Thu H4; Võ Thành Đ1, Hoàng Thị D; Võ Thị H3; Hồ Thị Việt H7; Phạm Anh T1, Hoàng Thị L1.

- Hủy một phần bản án hình sự sơ thẩm số 38/2022/HS-ST ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng về những nội dung của quyết định bao gồm: Về trách nhiệm dân sự; về biện pháp đảm bảo bồi thường; về xử lý tang vật và biện pháp tư pháp khác.

Sau khi Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng thụ lý, giải quyết lại phần trách nhiệm dân sự, bị hại và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu như sau:

1. Bị hại Công ty B:

+ Đề nghị Tòa án tuyên buộc ông La Xuân T phải trả lại cho Công ty B 12 thửa đất tại dự án quy hoạch chi tiết khu thương mại, dịch vụ và dân cư phía Nam đường H, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

+ Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông La Xuân T, bà Trần Thị H6 với các ông Lê Thanh N, Hà Thị Q, Phạm Văn H1, Võ Thị H3... và các hợp đồng chuyển nhượng sau đó liên quan đến 12 thửa đất tại Dự án quy hoạch phía Nam đường H, thị xã B, tỉnh Quảng Bình vô hiệu.

2. Vợ chồng ông Phạm Văn H1, bà Hà Thị Q yêu cầu Tòa án công nhận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 06 thửa đất số 169, 171, 173, 185, 186 tờ bản đồ 33 và thửa đất số 63 tờ bản đồ 38 giữa vợ chồng ông bà và bị cáo La Xuân T là hợp pháp và hủy bỏ kê biên các thửa đất này.

3. Ông Phạm Anh T1 và bà Hoàng Thị L1 trình bày tại đơn ngày 17/3/2023: Sau khi nhận chuyển nhượng, năm 2020 vợ chồng ông bà vay mượn gia đình và Ngân hàng cùng gia đình ông bà Trần Văn L3 và Nguyễn Thị C1 đầu tư vườn cây ăn quả và các loại cây khác với số tiền đầu tư ban đầu là: 4.450 tỷ, mỗi năm thu lợi 1.5 tỷ. Theo nguyện vọng gia đình giữ lại vườn cây ăn quả. Trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu, đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

4. Ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Đ trình bày tại đơn ngày 13/02/2023: Đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 38, tại dự án đô thị N, khu phố A, phường B, thị xã ba Đồn, tỉnh Quảng Bình giữa vợ chồng ông bà với Lê Thanh N là hợp pháp. Ngoài ra, ông bà có yêu cầu thêm về việc bồi thường thiệt hại.

5. Ông Nguyễn Tiến Đ2 và bà Nguyễn Thị Q1: Đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 38, tại dự án đô thị N, khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình giữa vợ chồng ông bà với Lê Thanh N là hợp pháp. Ngoài ra, ông bà có yêu cầu thêm về việc bồi thường thiệt hại.

6. Ông Võ Thành Đ1 và bà Hoàng Thị D: Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông La Xuân T, bà Trần Thị H6 (bà Võ Thị H3 là người được ủy quyền ký) với ông Võ Thành Đ1, bà Hoàng Thị D theo GCN số CS479782 là hợp pháp. Nếu hợp đồng chuyển nhượng trên là vô hiệu

thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bên có lỗi bồi thường thiệt hại số tiền 1.605.000.000 đồng.

7. Bà Võ Thị H3 đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà và bà Nguyễn Thị Thu H4, vợ chồng ông Võ Thành Đ1, bà Hoàng Thị D. Đồng thời cho phép bà H3 được tiếp tục chuyển nhượng 02 thửa đất theo GCN số CS479786 và CS479787 (Đã có hợp đồng ủy quyền của La Xuân T và Trần Thị H6 cho bà H3 ký hợp đồng chuyển nhượng) để thu hồi nợ vay của La Xuân T. Nếu Tòa án tuyên các Hợp đồng trên vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, buộc La Xuân T phải bồi thường thiệt hại cho bà.

8. Bà Nguyễn Thị Thu H4: Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa La Xuân T, bà Trần Thị H6 (bà Võ Thị H3 được ủy quyền ký) với bà Nguyễn Thị Thu H4 theo GCN số CS479783 là hợp pháp. Nếu Tòa án tuyên vô hiệu thì giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bà Trần Thị H6 (vợ bị cáo La Xuân T) trình bày: Bà không có ý kiến gì về việc kê biên tài sản trong vụ án, mong Hội đồng xét xử xem xét phần tài sản của bà đối với 02 thửa đất 333b và 148 vì 02 thửa đất này không liên quan đến 17 thửa đất thuộc dự án B.

Tại Bản án hình sự sơ thẩm số 46/2023/HS-ST ngày 08/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

I/ Về trách nhiệm dân sự: Căn cứ khoản 2 Điều 47; khoản 1 Điều 48 của Bộ luật hình sự; các Điều 117, 122, 123, 124, 131, 133, 357, 468, 584, 589 của Bộ luật dân sự;

1. Buộc La Xuân T phải trả lại toàn bộ 12 thửa đất (có thông tin như phần tóm tắt) cho Công ty cổ phần B trọn quyền quản lý và sử dụng.

2. Kiến nghị cơ quan chức năng thu hồi và hủy bỏ 12 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên La Xuân T và Trần Thị H6 hoặc đã chỉnh lý biến động sang tên Lê Thanh N nêu trên.

3. Công ty Cổ phần B có quyền liên hệ với các cấp có thẩm quyền, thực hiện quyền và nghĩa vụ pháp lý (nếu có) để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 12 thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

4. Buộc La Xuân T có nghĩa vụ:

4.1/ Tiếp tục bồi thường cho Công ty cổ phần B miền T2 số tiền còn lại là 6.802.754.725 đồng (tương đương 05 thửa đất do không thu hồi được).

4.2/ Trả cho vợ chồng ông Phạm Văn H1, bà Hà Thị Q số tiền là 8.199.120.000 đồng.

4.3/ Trả cho bà Võ Thị H3 số tiền là 6.209.356.000 đồng.

4.4/ Trả cho vợ chồng ông Nguyễn Tiến Đ2, bà Nguyễn Thị Q1 số tiền là 764.800.000 đồng.

4.5/ Trả cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị Đ số tiền là 821.205.000 đồng.

4.6/ Trả cho bà Nguyễn Thị Thu H4 178.250.000 đồng.

4.7/ Trả cho vợ chồng ông Võ Thành Đ1, bà Hoàng Thị D 186.000.000 đồng.

5. Buộc Lê Thanh N có nghĩa vụ:

5.1/ Trả cho vợ chồng ông Nguyễn Tiến Đ2, bà Nguyễn Thị Q1 số tiền là 764.800.000 đồng.

5.2/ Trả cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị Đ số tiền là 821.205.000 đồng.

6. Buộc bà Võ Thị H3 hoàn trả cho:

6.1/ Bà Nguyễn Thị Thu H4 số tiền là 1.150.000.000 đồng.

6.2/ Vợ chồng ông Võ Thành Đ1, bà Hoàng Thị Duyên s tiền là 1.200.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bị hại, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu thi hành án mà những người có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ thì còn phải chịu thêm khoản lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

II/ Tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất sau đây là vô hiệu:

1. Hợp đồng giữa La Xuân T, Trần Thị H6 với ông Lê Thanh N đối với thửa đất số 43 tờ bản đồ số 38 - Địa chỉ thửa đất: Khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình vô hiệu.

2. Hợp đồng giữa Lê Thanh N với vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Đ đối với thửa đất số 43 tờ bản đồ số 38 - Địa chỉ thửa đất: Khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Đ phải giao nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 479765, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03960... để đảm bảo thi hành án cho Công ty cổ phần B.

3. Hợp đồng giữa Lê Thanh N với vợ chồng ông Nguyễn Tiến Đ2 và bà Nguyễn Thị Q1 đối với thửa đất số 39... vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Tiến Đ2 và bà Nguyễn Thị Q1 phải giao nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 479766... để đảm bảo thi hành án cho Công ty cổ phần B.

4. Hợp đồng giữa La Xuân T, Trần Thị H6 với bà Hà Thị Q và ông Phạm Văn H1 đối với thửa đất số 173 vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn H1 và bà Hà Thị Q phải giao nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 479770... để đảm bảo thi hành án cho Công ty cổ phần B.

5. Hợp đồng giữa La Xuân T, Trần Thị H6 với bà Hà Thị Q và ông Phạm Văn H1 đối với thửa đất số 185 vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn H1 và bà Hà Thị Q phải giao nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 479785...để đảm bảo thi hành án cho Công ty cổ phần B.

6. Hợp đồng giữa La Xuân T, Trần Thị H6 với bà Hà Thị Q và ông Phạm Văn H1 đối với thửa đất số 171 vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn H1 và bà Hà Thị Q phải giao nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 479771...để đảm bảo thi hành án cho Công ty cổ phần B.

7. Hợp đồng giữa La Xuân T, Trần Thị H6 với bà Hà Thị Q và ông Phạm Văn H1 đối với thửa đất số 169 vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn H1 và bà Hà Thị Q phải giao nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 479773...để đảm bảo thi hành án cho Công ty cổ phần B.

8. Hợp đồng giữa La Xuân T, Trần Thị H6 với bà Hà Thị Q và ông Phạm Văn H1 đối với thửa đất số 186 vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn H1 và bà Hà Thị Q phải giao nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 479784...để đảm bảo thi hành án cho Công ty cổ phần B.

9. Hợp đồng giữa La Xuân T, Trần Thị H6 với bà Hà Thị Q và ông Phạm Văn H1 đối với thửa đất số 63 vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn H1 và bà Hà Thị Q phải giao nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 479757...để đảm bảo thi hành án cho Công ty cổ phần B.

10. Hợp đồng ủy quyền giữa La Xuân T, Trần Thị H6 với bà Võ Thị H3 đối với thửa đất số 188 vô hiệu.

11. Hợp đồng giữa La Xuân T, Trần Thị H6, Võ Thị H3 với ông Võ Thành Đ1 và bà Hoàng Thị D đối với thửa đất số 188 vô hiệu.

Buộc ông Võ Thành Đ1 và bà Hoàng Thị D phải giao nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 479782...để đảm bảo thi hành án cho Công ty cổ phần B.

12. Hợp đồng ủy quyền giữa La Xuân T, Trần Thị H6 với bà Võ Thị H3 đối với thửa đất số 187 vô hiệu.

13. Hợp đồng giữa La Xuân T, Trần Thị H6, Võ Thị H3 với bà Nguyễn Thị Thu H4 đối với thửa đất số 187 vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu H4 phải giao nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 479783, ... để đảm bảo thi hành án cho Công ty cổ phần B.

14. Hợp đồng ủy quyền giữa La Xuân T, Trần Thị H6 với bà Võ Thị H3 đối với thửa đất số 184 vô hiệu.

Buộc bà Võ Thị H3 phải giao nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 479786... để đảm bảo thi hành án cho Công ty cổ phần B.

15. Hợp đồng ủy quyền giữa La Xuân T, Trần Thị H6 với bà Võ Thị H3 đối với thửa đất số 196 vô hiệu.

Buộc bà Võ Thị H3 phải giao nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 479787... để đảm bảo thi hành án cho Công ty cổ phần B.

16. Hợp đồng giữa Lê Thanh N với ông Nguyễn Thanh L và bà Phạm Thị Thanh H2 đối với thửa đất số 333b tờ bản đồ số 6 - Địa chỉ thửa đất: Tiểu khu D, thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thanh L và bà Phạm Thị Thanh H2 phải giao nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 902090... để đảm bảo thi hành án (phần tài sản của La Xuân T đối với nghĩa vụ bồi thường của La Xuân T) cho Công ty cổ phần B và những người có liên quan trong vụ án.

Về quan hệ chuyển nhượng thửa đất trên giữa La Xuân T với Lê Thanh N, giữa Lê Thanh N với ông Nguyễn Thanh L và bà Phạm Thị Thanh H2 sẽ được giải quyết trong vụ án dân sự khác khi các bên có tranh chấp và có yêu cầu (vì thửa đất trên không trực tiếp liên quan đến hành vi phạm tội của bị cáo La Xuân T).

17. Hợp đồng giữa La Xuân T, Trần Thị H6 với ông Phạm Anh T1 và bà Hoàng Thị L1 đối với thửa đất số 148 vô hiệu.

Buộc ông Phạm Anh T1 và bà Hoàng Thị L1 phải giao nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BH 634394... để đảm bảo thi hành án (phần tài sản của La Xuân T đối với nghĩa vụ bồi thường của La Xuân T) cho Công ty cổ phần B và những người có liên quan trong vụ án.

Về quan hệ chuyển nhượng thửa đất trên giữa vợ chồng La Xuân T, Trần Thị H6 với ông Phạm Anh T1, bà Hoàng Thị L1 sẽ được giải quyết trong vụ án dân sự khác khi các bên có tranh chấp và có yêu cầu (vì thửa đất trên không trực tiếp liên quan đến hành vi phạm tội của bị cáo La Xuân T).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về xử lý vật chứng và biện pháp tư pháp khác, án phí dân sự và quyền kháng cáo và các quyết định khác theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/6/2023, La Xuân T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định. Cụ thể:

- Ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo với nội dung:

1. Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để điều tra xét xử lại đảm bảo quyền lợi của bị hại và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Điều tra bổ sung về tài khoản ngân hàng, nhà đất của La Xuân T và vợ.

2. Đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 218/2019/HĐ/LXT-LHMT giữa Công ty cổ phần B và La Xuân T7 là vô hiệu.

3. Đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 43 giữa vợ chồng ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị Đ và ông Lê Thanh N là hợp pháp.

- Bà Hà Thị Q và ông Phạm Văn H1 kháng cáo với nội dung:

1. Đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 218/2019/HĐ/LXT-LHMT giữa Công ty cổ phần B và La Xuân T vô hiệu.

2. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần B.

3. Công nhận hiệu lực các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với 06 thửa đất số 169, 171, 173, 185, 186, 63 giữa vợ chồng bà Hà Thị Q, ông Phạm Văn h và La Xuân T là hợp pháp.

- Ông Nguyễn Thanh L và bà Phạm Thị Thanh H2 kháng cáo với nội dung:

1. Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để điều tra xét xử lại đảm bảo quyền lợi của bị hại và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Đề nghị tuyên Hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 218/2019/HĐ/LXT-LHMT giữa Công ty cổ phần B và La Xuân T7 là vô hiệu.

3. Đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 333b, tờ bản đồ số 6, tại Tiểu khu D thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình giữa vợ chồng ông Nguyễn Thanh L, bà Phạm Thị Thanh H2 và ông Lê Thanh N là hợp pháp.

- Bà Võ Thị H3 kháng cáo với nội dung:

Tại các Đơn kháng cáo, Đơn kháng cáo bổ sung, Đơn kiến nghị và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay người đại diện theo uỷ quyền của bà Võ Thị H3 giải thích và làm rõ yêu cầu kháng cáo như sau:

1. Đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 218/2019/HĐ/LXT-LHMT giữa Công ty cổ phần B và La Xuân T là vô hiệu.

2. Đề nghị công nhận hiệu lực pháp lý của các Hợp đồng uỷ quyền giữa ông La Xuân T với bà và các Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà với những người liên quan.

3. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố các Hợp đồng uỷ quyền và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà và La Xuân T vô hiệu thì đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết đảm bảo quyền lợi của bà, đồng thời tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản của La Xuân T để đảm bảo quá trình thi hành án.

- Bà Nguyễn Thị Thu H4 kháng cáo với nội dung:

Tại các Đơn kháng cáo, Đơn kháng cáo bổ sung, Đơn kiến nghị và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Thu H4 giải thích và làm rõ yêu cầu kháng cáo như sau:

1. Đề nghị tuyên Hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 218/2019/HĐ/LXT-LHMT giữa Công ty cổ phần B và La Xuân T là vô hiệu.

2. Đề nghị công nhận hiệu lực pháp lý của các Hợp đồng uỷ quyền và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa La Xuân T với bà Võ Thị H3 và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Võ Thị H3 với bà.

3. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố các Hợp đồng uỷ quyền và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Võ Thị H3 và La Xuân T, và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Võ Thị H3 với bà bị vô hiệu thì đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết đảm bảo quyền lợi của bà, đồng thời tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản của La Xuân T để đảm bảo quá trình thi hành án.

- Ông Võ Thành Đ1 và bà Hoàng Thị D kháng cáo với nội dung:

Tại các Đơn kháng cáo, Đơn kháng cáo bổ sung, Đơn kiến nghị và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay người đại diện theo uỷ quyền của ông bà giải thích và làm rõ yêu cầu kháng cáo như sau:

1. Đề nghị tuyên Hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 218/2019/HĐ/LXT-LHMT giữa Công ty cổ phần B và La Xuân T là vô hiệu.

2. Đề nghị công nhận hiệu lực pháp lý của các Hợp đồng uỷ quyền và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa La Xuân T với bà Võ Thị H3 và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Võ Thị H3 với ông, bà.

3. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố các Hợp đồng uỷ quyền và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Võ Thị H3 và La Xuân T, và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Võ Thị H3 với ông, bà bị vô hiệu thì đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết đảm bảo quyền lợi của ông, bà, đồng thời tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản của La Xuân T để đảm bảo quá trình thi hành án.

- Ông Nguyễn Tiến Đ2 và bà Nguyễn Thị Q1 kháng cáo với nội dung:

1. Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để điều tra xét xử lại đảm bảo quyền lợi của bị hại và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Đề nghị tuyên Hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 218/2019/HĐ/LXT-LHMT giữa Công ty cổ phần B và La Xuân T là vô hiệu.

3. Đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 38, tại dự án đô thị N, khu phố A phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình giữa vợ chồng ông Nguyễn Tiến Đ2, bà Nguyễn Thị Q1 và ông Lê Thanh N là hợp pháp.

- Ông Phạm Anh T1 và bà Hoàng Thị L1 kháng cáo với nội dung:

1. Đề nghị để vợ chồng ông T1, bà L1 tiếp tục canh tác trên thửa đất số 148, tờ bản đồ số 05.

2. Trường hợp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông T1, bà L1 với La Xuân T vô hiệu thì ưu tiên giải quyết trách nhiệm dân sự cho ông T1, bà L1 trước, phần còn lại khi bán tài sản nếu còn dư mới thực hiện nghĩa vụ khác của bị cáo.

3. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm thẩm định lại giá trị của vườn cây mà vợ chồng ông T1, bà L1 đã trồng trên đất.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Bị cáo và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều trình bày lại đầy đủ nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Đại diện bị hại không kháng cáo nhưng cũng phát biểu quan điểm đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị hại đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên đại diện cho Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng trình bày quan điểm:

Kháng cáo của bị cáo; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là hợp lệ đúng pháp luật được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Căn cứ điểm a, b khoản 1 Điều 355, Điều 356, 357 BLTTHS, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị cáo La Xuân T. Buộc bị cáo T trả lại 25.857.754.725 đồng cho Công ty cổ phần B.

- Không chấp nhận nội dung kháng cáo về đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để điều tra xét xử lại

- Chấp nhận nội dung kháng cáo của những người liên quan về đề nghị tuyên Hợp đồng cam kết chuyển nhượng QSD đất số 218/2019/HĐ/LXT-LHMT giữa Công ty B và La Xuân T là vô hiệu.

- Không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Đ về đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 43...là hợp pháp:

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Thanh L và bà Phạm Thị Thanh H2, ông Nguyễn Tiến Đ2 và bà Nguyễn Thị Q1 về nội dung: Đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 333b tờ bản đồ số 6 tại Tiểu khu D thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình giữa vợ chồng ông Nguyễn Thanh L, bà Phạm Thị Thanh H2 và ông Lê Thanh N là hợp pháp.

- Chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị H3, bà Nguyễn Thị Thu H4, Võ Thành Đ1 và bà Hoàng Thị D về nội dung: công nhận hiệu lực pháp lý của các Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vì các giao dịch này đều là các giao dịch dân sự và phù hợp với quy định của pháp luật, được phép thực hiện. Mặt khác, tại thời điểm ký Hợp đồng ủy quyền thì T đã được cấp GCN QSD đất. Theo đó, do các Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất liên quan đến 04 thửa (187, 188, 196, 184) có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, cần thiết phải hủy bỏ lệnh kê biên đối với 04 thửa đất này (187,

188, 196, 184). Theo đó, các ông bà Võ Thị H3, Nguyễn Thị Thu H4, Võ Thành Đ3, Hoàng Thị D được quyền tiến hành các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng/sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Chấp nhận kháng cáo của bà Hà Thị Q và ông Phạm Văn H1 về yêu cầu 06 thửa đất số 169, 171, 173, 185, 186, 63.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Anh T1 và bà Hoàng Thị L1.

Tuyên bố 17 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật, các bên tham gia trong hợp đồng tiếp tục thực hiện hợp đồng và người nhận chuyển nhượng có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền thực hiện quyền và nghĩa vụ pháp lý để được cấp giấy CNQSD đất theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị cáo và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm. Kháng cáo của bị cáo, các đương sự trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị cáo La Xuân T từ chối Luật sư do Tòa án cấp phúc thẩm đề nghị Đoàn luật sư thành phố Đ chỉ định bào chữa; bị cáo đề nghị được tự bào chữa cho mình. Xét thấy, đây là sự tự nguyện, là quyền của bị cáo nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị cáo và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[2.1] Về trách nhiệm dân sự và yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của bị hại và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án:

[2.1.1] Đối với bị hại là Công ty cổ phần B:

Tại cấp sơ thẩm, Công ty B có đề nghị Tòa án xem xét giải quyết 02 nội dung:

(i) Buộc bị cáo La Xuân T phải trả lại 12 thửa đất tại dự án quy hoạch chi tiết khu thương mại, dịch vụ và dân cư phía Nam đường H, thị xã B, tỉnh Quảng Bình;

(ii) Đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng giữa bị cáo La Xuân T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (như thông tin được nêu chi tiết tại phần tóm tắt vụ án trong Bản án này).

Tại Bản án hình sự sơ thẩm số 46/2023/HS-ST ngày 08/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định buộc bị cáo La Xuân T phải trả lại toàn bộ 12 thửa đất cho Công ty B trọn quyền quản lý và sử dụng, cụ thể là các thửa đất số 39, 43, 63, 169, 171, 173, 184, 185, 186, 187, 188, 196. Đồng thời tuyên các Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất liên quan đến toàn bộ 12 thửa nêu trên là vô hiệu.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

La Xuân T - Người đại diện theo pháp luật của Công ty T8, được ủy quyền để đại diện thực hiện việc ký kết các hợp đồng môi giới, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc các thỏa thuận khác với khách hàng, đối tác nhằm thu hồi vốn đầu tư ban đầu...

Thực hiện nội dung ủy quyền nêu trên, La Xuân T đã tiến hành ký kết Hợp đồng dịch vụ môi giới độc quyền với Công ty B do ông Hồ Nguyên T3 làm đại diện. Theo thỏa thuận, Công ty T8 đồng ý cho Công ty B độc quyền phân phối 50 thửa đất thuộc dự án Khu dân cư phía Nam H, đồng thời yêu cầu Công ty B phải ký quỹ trước cho Công ty T8 số tiền 05 tỷ đồng. Phía Công ty B đã thực hiện việc ký quỹ theo thỏa thuận.

Quá trình thực hiện việc môi giới, do Công ty B chưa môi giới bán được thửa đất nào, vì vậy ngày **21/8/2019**, ông Hồ Nguyên T3 cùng ông La Xuân T thỏa thuận và thống nhất ký kết **Hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 218/2019/HĐ/LXT-LHMT** (sau đây gọi tắt là **Hợp đồng cam kết chuyển nhượng QSD đất**) có nội dung La Xuân T đồng ý chuyển nhượng 17 thửa đất thuộc Dự án B cho Công ty B với tổng trị giá là **26.953.000.000 đồng**. Cụ thể là các thửa: 39, 43, 44, 45, 62, 63, 169, 170, 171, 173, 178, 184, 185, 186, 187, 188, 196. Các bên thống nhất giá chuyển nhượng 17 thửa đất nêu trên là **26.953.000.000 đồng**, phía Linkhouse đã chuyển khoản cho La Xuân T tổng cộng **25.957.754.725 đồng**.

Qua xem xét và đánh giá toàn bộ hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy tại thời điểm La Xuân T ký kết **Hợp đồng cam kết chuyển nhượng QSD đất** với Công ty B (ngày 21/8/2019) thì bị cáo La Xuân T chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế, ngày 28 và ngày 29/8/2019 UBND thị xã B, tỉnh Quảng Bình mới tiến hành cấp 32 Giấy chứng nhận QSD đất tại Dự án B cho La Xuân T và vợ là Trần Thị H6, trong đó có 17 thửa đất mà La Xuân T đã ký **Hợp đồng cam kết chuyển nhượng QSD đất** cho Công ty B.

Khoản 01 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013 quy định:

“Điều 168. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận....”

Như vậy, tại thời điểm ký **Hợp đồng cam kết chuyển nhượng QSD đất** cho Công ty B thì bị cáo La Xuân T chưa phải là chủ thể có các quyền liên quan đến các tài sản, đặc biệt là quyền chuyển nhượng các thửa đất nêu trên.

Mặt khác, La Xuân T và Công ty B mới chỉ ký kết **Hợp đồng cam kết chuyển nhượng QSD đất**, văn bản này chỉ là Cam kết/Văn bản thỏa thuận về việc hứa bán (hứa chuyển nhượng) của La Xuân T đối với 17 thửa đất cho Công ty B, điều này được hiểu **Hợp đồng cam kết chuyển nhượng QSD đất** chưa phải là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hơn nữa, theo quy định tại khoản 4.3 Điều 4 của Hợp đồng, các bên có thỏa thuận về việc: *“Trường hợp bên nào chậm góp vốn theo tiến độ được quy định tại Điều 2...”*; như vậy, nội dung góp vốn theo quy định tại khoản 4.3 Điều 4 trong Hợp đồng không phù hợp và không liên quan với các nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Vì vậy, có cơ sở khẳng định **Hợp đồng cam kết chuyển nhượng QSD đất** không/chưa phải là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 (giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình

thức) để công nhận giao dịch giữa La Xuân T và Công ty B có hiệu lực pháp luật, cụ thể:

“Điều 129. Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

*..2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một hoặc các bên đã thực hiện ít nhất **hai phần ba nghĩa vụ** trong giao dịch thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.*

Tòa án cấp sơ thẩm xác định rằng **Hợp đồng cam kết chuyển nhượng QSD đất** được ký giữa La Xuân T và Công ty B là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, nhưng không tuân thủ quy định về mặt hình thức. Tuy nhiên, áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 để công nhận hiệu lực của giao dịch này là không phù hợp. Bởi lẽ, theo phân tích trên thì **Hợp đồng cam kết chuyển nhượng QSD đất** chưa phải là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì đây chỉ là cam kết về việc hứa bán (hứa chuyển nhượng).

Sau khi ký Cam kết hứa bán thông qua **Hợp đồng cam kết chuyển nhượng QSD đất** với Công ty B, bị cáo La Xuân T đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với toàn bộ các thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, La Xuân T không thực hiện các nội dung như đã thỏa thuận mà đem các bất động sản này chuyển nhượng cho các cá nhân khác có liên quan (được đề cập trong nội dung Bản án). Vì vậy, hiện Công ty B cho rằng bị cáo La Xuân T đã chiếm đoạt toàn bộ 12 thửa đất và yêu cầu La Xuân T phải trả lại 12 thửa đất nêu trên, đồng thời đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất sau đó.

Xét thấy, đối tượng chiếm đoạt của La Xuân T trong giao dịch này là toàn bộ số tiền 25.957.754.725 đồng Công ty B đã đặt cọc (tại Cam kết Hứa bán (**Hợp đồng cam kết chuyển nhượng QSD đất**)) cho La Xuân T; điều này được hiểu đối tượng chiếm đoạt của La Xuân T trong giao dịch này không phải là 17 thửa đất được hứa sẽ chuyển nhượng như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm (vì thực tế các bên chưa ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chưa tiến hành bất cứ 01 thủ tục nào liên quan đến việc hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng/sang tên quyền sử dụng đất). Việc xác định đối tượng bị chiếm đoạt sai, dẫn đến việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc La Xuân T phải trả lại toàn bộ 12/17 thửa đất (do 05 thửa đất Lê Thanh N đã thế chấp và chuyển nhượng cho người khác nên không thu hồi được) cho Công ty B trọn quyền quản lý và sử dụng (theo yêu cầu của bị hại) là không đúng.

Để giải quyết triệt để vụ án và đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị hại là Công ty B trong vụ án này, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần thiết phải buộc bị cáo La Xuân T có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty B toàn bộ số tiền **25.957.754.725 đồng** đã chiếm đoạt theo **Hợp đồng cam kết chuyển nhượng QSD đất**. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, phía Công ty B không đưa ra yêu cầu và không cung cấp các tài liệu, chứng cứ chứng minh thiệt hại của mình do hành vi phạm tội của La Xuân T gây ra; vì vậy Tòa án sẽ giành

quyền khởi kiện về yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại cho Công ty B đối với La Xuân T trong 01 vụ kiện khác (nếu Công ty B có yêu cầu).

[2.1.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án

[2.1.2.1] Đối với yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông Phạm Văn H1, bà Hà Thị Q:

Tại Đơn kháng cáo đề ngày 11/6/2023, Đơn kháng cáo bổ sung đề ngày 26/6/2023, Đơn trình bày đề ngày 24/7/2023 và tại phiên toà ngày hôm nay, ông Phạm Văn H1 và bà Hà Thị Q đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại Bản án sơ thẩm và xét xử theo hướng:

1. Đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 218/2019/HĐ/LXT-LHMT giữa Công ty cổ phần B và La Xuân T vô hiệu.

2. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần B.

3. Đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với 06 thửa đất số 169, 171, 173, 185, 186, 63 giữa vợ chồng bà Hà Thị Q, ông Phạm Văn H1 và La Xuân T là hợp pháp.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ và lời khai của bị cáo, La Xuân T khai có vay của bà Q số tiền là 6.000.000.000 đồng (thể hiện tại Giấy mượn tiền ngày 24/9/2019) và để đảm bảo cho khoản vay này T phải lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2019 và ngày 29/10/2019 đối với 06 thửa đất số 169, 171, 173, 185, 186, 63 cho vợ chồng ông H1, bà Q (hợp đồng có công chứng). Hiện việc sang tên QSD đất đối với các thửa này chưa thực hiện được do các thửa đất này đang bị Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Đ kê biên để đảm bảo cho quá trình thi hành án. Trong suốt quá trình tham gia tố tụng, La Xuân T vẫn khẳng định đây là quan hệ vay mượn tiền chứ không phải là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vợ chồng ông H1, bà Q cũng thừa nhận trước khi nhận chuyển nhượng QSD đất của La Xuân T thì bị cáo T có vay tiền của bà Q; tuy nhiên việc vay mượn tiền không liên quan đến việc chuyển nhượng các thửa đất nêu trên.

Thực tế, bị cáo La Xuân T không xuất trình được tài liệu chứng minh về việc vay mượn tiền và chuyển nhượng QSD đất giữa bị cáo và vợ chồng ông H1, bà Q có liên quan đến nhau và giao dịch chuyển nhượng QSD đất là giao dịch giả tạo che đậy hoạt động vay tiền giữa hai bên.

Hơn nữa, tại thời điểm các bên tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị cáo La Xuân T đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất; do vậy theo quy định của pháp luật việc chuyển nhượng QSD đất giữa La Xuân T và ông H1, bà Q là được phép và hợp pháp nên được pháp luật công nhận và bảo vệ. Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rằng La Xuân T và vợ chồng bà Q ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với 06 thửa đất nêu trên là giao dịch giả tạo nhằm che giấu Hợp đồng vay tiền giữa hai bên, từ đó xác định các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa La Xuân T với vợ chồng bà Q vô hiệu là không đúng.

Do đó, trường hợp này Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông H1, bà Q, công nhận hiệu lực pháp lý của các Hợp

đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với 06 thửa đất số 169, 171, 173, 185, 186, 63 giữa vợ chồng bà Hà Thị Q, ông Phạm Văn H1 và La Xuân T là hợp pháp. Theo đó, cần thiết phải hủy bỏ lệnh kê biên đối với 06 thửa đất số 169, 171, 173, 185, 186, 63; vợ chồng bà Q được quyền tiến hành các thủ tục pháp lý để sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2.1.2.2] Về yêu cầu kháng cáo của các ông/bà Võ Thị H3, Nguyễn Thị Thu H4, Võ Thành Đ1 và Hoàng Thị D, Nguyễn Tiến Đ2 và Nguyễn Thị Q1:

Tại các Đơn kháng cáo đề ngày 17/6/2023, Đơn kháng cáo bổ sung lần lượt đề các ngày 26/6/2023, 05/9/2023; Đơn kiến nghị đề các ngày 27, 29 và 31/8/2023 và tại phiên tòa ngày hôm nay, người đại diện theo uỷ quyền của các ông/bà Võ Thị H3, Nguyễn Thị Thu H4, Võ Thành Đ1, Hoàng Thị D có giải thích rõ yêu cầu kháng cáo của mình như sau:

1. Đề nghị tuyên Hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 218/2019/HĐ/LXT-LHMT giữa Công ty B và La Xuân T là vô hiệu.

2. Đề nghị công nhận hiệu lực pháp lý đối với các Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa: 187, 188, 196 và 184.

3. Trong trường hợp nếu Tòa án cấp phúc thẩm xác định các Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với các thửa: 187, 188, 196 và 184 vô hiệu thì đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự; đồng thời kê biên các tài sản của La Xuân T để đảm bảo cho quá trình thi hành án.

Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án thì bà Võ Thị H3 nhận ủy quyền từ La Xuân T liên quan đến việc thay mặt ông T tiến hành chuyển nhượng QSD đất đối với 04 thửa đất nằm trong danh sách 17 thửa La Xuân T đã hứa chuyển nhượng cho Công ty B trước đó, cụ thể là các thửa số 187, 188, 196 và 184. Các thửa này, hiện bà H3 đang quản lý 02 thửa 184, 196; còn lại thửa 187 bà H3 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu H4, thửa 188 bà H3 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Võ Thành Đ1, bà Hoàng Thị D.

Xét thấy: Thực tế, La Xuân T xuất trình 02 “Giấy vay tiền” đối với bà Võ Thị H3, cụ thể:

(i) “Giấy vay tiền” đề ngày 20/12/2019, có nội dung (tóm tắt): La Xuân T vay số tiền 3,8 tỷ đồng, lãi suất theo thỏa thuận, trả theo tháng, thời hạn vay 60 ngày (từ ngày 20/12/2019 đến ngày 19/02/2020)...La Xuân T có cầm cố 04 thửa đất đứng tên La Xuân T và vợ Trần Thị H6. La Xuân T cam kết nếu không trả đúng hạn thì bà H3 có quyền bán 04 thửa đất nói trên (trong đó có 02 thửa 187, 188 Thành đã hứa chuyển nhượng cho Công ty B).

(ii) “Giấy vay tiền” đề ngày 17/01/2020, La Xuân T tiếp tục vay của bà H3 số tiền 2,7 tỷ đồng, trả lãi theo tháng, thời hạn thời hạn vay 60 ngày từ ngày 17/01/2020 đến 17/3/2020. La Xuân T tiếp tục cầm cố 02 thửa đất số 196, 184 mang tên La Xuân T và vợ là Trần Thị H6, T cam kết nếu không trả đúng hạn thì bà Võ Thị H3 có quyền bán các thửa đất nói trên.

Ngoài ra, La Xuân T có ký các Hợp đồng ủy quyền số 11.138, 11.139, 126, 127 cho bà H3 với nội dung bà H3 được toàn quyền thay mặt và nhân danh vợ

chồng La Xuân T, Trần Thị H6 trong việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng T, H6 tại các thửa 187, 188, 196, 184 theo các Giấy chứng nhận QSD đất... bà H3 được toàn quyền liên hệ với các cơ quan có chức năng để tiến hành các thủ tục về các hành vi đã nhận ủy quyền, được tự quyết định giá chuyển nhượng và mọi vấn đề đã được ủy quyền... Văn bản ủy quyền được công chứng theo đúng quy định.

Như vậy, giữa La Xuân T và bà Võ Thị H3 tồn tại 02 giao dịch là vay/mượn tiền và đại diện theo ủy quyền để chuyển nhượng QSD đất.

(i) Đối với giao dịch vay/mượn tiền: Tổng số tiền La Xuân T vay của bà H3 thông qua 02 Giấy vay tiền đề ngày 20/12/2019 và ngày 17/01/2020 là 6,5 tỷ đồng, thời hạn vay là 60 ngày... Tại các Giấy vay tiền này, La Xuân T có cầm cố/thế chấp cho bà H3 06 thửa đất (trong đó có 04 thửa T đã hứa bán cho Công ty B); đồng thời T cam kết nếu không trả tiền đúng hạn thì bà H3 được quyền bán các thửa đất nêu trên. Như vậy, giao dịch vay/mượn tiền và cầm cố/thế chấp QSD đất của La Xuân T với bà H3 là các giao dịch dân sự phù hợp với quy định tại Điều 463, Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2015. Hơn nữa, việc sử dụng biện pháp bảo đảm là cầm cố/thế chấp QSD đất để bảo đảm cho khoản vay của T đối với bà H3 cũng là 01 biện pháp bảo đảm được pháp luật cho phép và phù hợp với pháp luật dân sự. Do đó, các giao dịch này cần phải được pháp luật công nhận và bảo vệ.

(ii) Đối với giao dịch đại diện theo ủy quyền để chuyển nhượng QSD đất: Theo nội dung ủy quyền, bà H3 được quyền thay mặt và nhân danh vợ chồng T tiến hành các hoạt động chuyển nhượng QSD đất đối với các thửa đất đã nhận ủy quyền. Các Hợp đồng ủy quyền này đều đã được công chứng/chứng thực theo đúng quy định. Việc ủy quyền này phù hợp với quy định của pháp luật; hình thức và nội dung của Hợp đồng không trái pháp luật nên cần được công nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Hợp đồng ủy quyền giữa La Xuân T, Trần Thị H6 với bà Võ Thị H3 là Hợp đồng giả tạo nhằm che giấu Hợp đồng vay tiền giữa hai bên và nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Công ty B mà lỗi thuộc về La Xuân T nên vô hiệu; từ đó xác định việc chuyển nhượng QSD đất giữa bà H3 với bà Nguyễn Thị Thu H4 và Võ Thành Đ1, Hoàng Thị Thu D2 vô hiệu là không đúng. Bởi lẽ theo phân tích trên, các giao dịch này đều là các giao dịch dân sự và phù hợp với quy định của pháp luật, được phép thực hiện. Mặt khác, tại thời điểm ký Hợp đồng ủy quyền thì T đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Do vậy, cần công nhận hiệu lực pháp lý của các Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất này. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm liên quan đến các nội dung này.

Theo phân tích trên, do các Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất liên quan đến 04 thửa (187, 188, 196, 184) có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, cần thiết phải hủy bỏ lệnh kê biên đối với 04 thửa đất này (187, 188, 196, 184). Theo đó, các cá nhân Võ Thị H3, Nguyễn Thị Thu H4, Võ Thành Đ3, Hoàng Thị D2 được quyền tiến hành các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng/sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2.1.2.3] Về yêu cầu kháng cáo của các ông/bà Nguyễn Quốc H, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Tiến Đ2, Nguyễn Thị Q1:

Tại Đơn kháng cáo đề các ngày 13/6/2023, 15/6/2023, 19 và 26/7/2023 và tại phiên toà phúc thẩm, các ông, bà có tên nêu trên có yêu cầu kháng cáo như sau:

1. Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để điều tra xét xử lại đảm bảo quyền lợi của bị hại và những người có quyền có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Điều tra bổ sung về tài khoản ngân hàng, nhà đất của La Xuân T và vợ.

2. Đề nghị tuyên Hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 218/2019/HĐ/LXT-LHMT giữa Công ty cổ phần B và La Xuân T7 là vô hiệu.

3. Đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 39 (giữa ông Nguyễn Tiến Đ2, bà Nguyễn Thị Q1 với Lê Thanh N) và thửa 43 (giữa ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị Đ với Lê Thanh N), tại tờ bản đồ số 38, tại dự án đô thị N, khu phố A phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án, ngày 17/9/2019, bị cáo La Xuân T và Lê Thanh N ký **Văn bản thỏa thuận** về việc nhờ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất để vay vốn ngân hàng phục vụ hoạt động của Công ty Cổ phần T8. Trên cơ sở Văn bản thỏa thuận nêu trên, ông N đã đứng tên trên các Giấy chứng nhận QSD đất, thông qua việc nhận chuyển nhượng từ La Xuân T đối với 07 thửa đất số 39, 43, 44, 45, 62, 170, 178; sau đó, ông N đứng tên vay vốn ngân hàng để lấy tiền phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty T8 do La Xuân T bị nợ xấu không vay được. Quá trình điều tra, ông N thừa nhận có ký vào các Văn bản thỏa thuận này; tuy nhiên, điều này là thực hiện theo yêu cầu của ông T và chỉ nhằm mục đích đối phó với Công ty B và cơ quan điều tra, chứ thực chất việc nhận chuyển nhượng 07 thửa đất nêu trên là có thật.

Liên quan đến 07 thửa đất (39, 43, 44, 45, 62, 170, 178), Lê Thanh N đã tiến hành các giao dịch như sau:

(i) Thế chấp 03 thửa đất (số D, 44, 45) cho Ngân hàng A để vay vốn; sau đó ông N đã tắt toán và giải chấp thửa 43 và chuyển nhượng lại cho vợ chồng Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị Đ.

(ii) Chuyển nhượng 03 thửa đất (số F, 170, 178) cho vợ chồng Nguyễn Hải L2 và bà Nguyễn Thị Thúy P (hiện đã sang tên giấy chứng nhận QSD đất).

(iii) Chuyển nhượng thửa đất số 39 cho vợ chồng Nguyễn Tiến Đ2, bà Nguyễn Thị Q1.

Trong số các thửa nêu trên, 03 thửa đất số 170, 178 và 62 Lê Thanh N đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hải L2 và bà Nguyễn Thị Thúy P; và 02 thửa đất số 44, 45 Lê Thanh Nam thế chấp vay Ngân hàng A, các tài sản này đã được giải quyết tại Bản án hình sự sơ thẩm số 38/2022/HS-ST ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và Bản án hình sự phúc thẩm số 459/2022/HS-ST ngày 18/11/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, vì vậy sẽ không được xem xét và đề cập trong Bản án này nữa.

Đối với 02 thửa đất còn lại, cụ thể thửa đất số 39 (bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng Nguyễn Tiến Đ2, Nguyễn Thị Q1) và thửa đất số 43 (bên nhận

chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Đ), Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Văn bản thỏa thuận về việc nhờ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất để vay vốn Ngân hàng phục vụ hoạt động của Công ty Cổ phần T8, xét về bản chất thì giao dịch này là giao dịch giả tạo, vì vậy bị vô hiệu như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là đúng.

Hơn nữa, kể cả trường hợp giao dịch nhờ đứng tên trên Giấy CNQSD đất để vay vốn Ngân hàng được xác định là có hiệu lực pháp luật thì ông Lê Thanh N cũng đã tự ý thực hiện hành vi trái với nội dung/cam kết tại Văn bản thỏa thuận giữa La Xuân T và Lê Thanh N (*chỉ được mang tài sản đi thế chấp vay vốn*). Do đó, các giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản là các thửa đất số 39 của ông N cho vợ chồng Nguyễn Tiến Đ2, Nguyễn Thị Q1 và thửa đất số 43 cho vợ chồng Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Đ là trái với thỏa thuận của các bên. Do vậy, cần xác định các Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Lê Thanh N với vợ chồng Nguyễn Tiến Đ2, Nguyễn Thị Q1 tại thửa đất số 39 và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa Lê Thanh N với vợ chồng Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Đ tại thửa đất số 43 là vô hiệu. Do đó, không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của các ông bà nêu trên.

[2.1.2.4] Về yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông Phạm Anh T1, bà Hoàng Thị L1:

Tại Đơn kháng cáo đề các ngày 28/6/2023, 24/7/2023 vợ chồng ông T1, bà L1 có yêu cầu được tiếp tục canh tác trên thửa đất 148; nếu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông và La Xuân T vô hiệu thì ưu tiên giải quyết trách nhiệm dân sự cho vợ chồng ông T1 bà L1.

Về phần kháng cáo này, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng Tại Bản án hình sự sơ thẩm số 46/2023/HS-ST ngày 08/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định về *quan hệ chuyển nhượng thửa đất giữa vợ chồng bị cáo T với ông T1, bà L1 sẽ được giải quyết trong vụ án dân sự khác khi các bên có tranh chấp và có yêu cầu (vì thửa đất trên không trực tiếp liên quan đến hành vi phạm tội của bị cáo T)*. Do đó, trong phạm vi xét xử phúc thẩm Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ không xem xét đến các nội dung kháng cáo của vợ chồng ông T1, bà L1 về các vấn đề nêu trên.

[2.1.2.5] Về yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Thanh L, bà Phạm Thị Thanh H2:

Tại Đơn kháng cáo đề ngày 15/6/2023, vợ chồng ông L, bà H2 có yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để điều tra xét xử lại; tuyên Hợp đồng cam kết chuyển nhượng giữa La Xuân T và Công ty B vô hiệu; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông và ông Lê Thanh N.

Xét thấy, tại Bản án hình sự sơ thẩm số 46/2023/HS-ST ngày 08/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định: *Về quan hệ chuyển nhượng thửa đất trên giữa La Xuân T với Lê Thanh N, giữa Lê Thanh N với ông Nguyễn Thanh L và bà Phạm Thị Thanh H2 sẽ được giải quyết trong vụ án dân sự khác khi các bên có tranh chấp và có yêu cầu (vì thửa đất trên không trực tiếp liên quan đến hành vi phạm tội của bị cáo La Xuân T)*. Do đó, trong

phạm vi xét xử phúc thẩm Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ không xem xét đến các nội dung kháng cáo của vợ chồng ông L, bà H2 về các vấn đề liên quan đến quan hệ chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông và Lê Thanh N.

Đối với yêu cầu kháng cáo của ông bà liên quan đến việc hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm để điều tra, xét xử lại. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của vợ chồng ông L, bà H2.

[3] Về xử lý vật chứng:

Căn cứ Điều 46, 47 Bộ luật hình sự; Điều 89, Điều 106 Bộ luật tố tụng hình sự, xử lý như sau:

(i) Hủy bỏ Lệnh kê biên các tài sản theo các Lệnh kê biên tài sản số 04 ngày 29/01/2021, số 06 ngày 22/7/2021 và số 07 ngày 22/7/2021 của Cơ quan CSĐT - Công an thành phố Đ đối với các thửa đất số 169, 171, 173, 185, 186, 63, 184, 187, 188 và 196 tờ bản đồ số 33 tại Dự án quy hoạch chi tiết khu thương mại, dịch vụ và dân cư phía Nam đường H, thị xã B, tỉnh Quảng Bình để vợ chồng ông H1, bà Q, bà H3, bà Nguyễn Thị Thu H4, ông Võ Thành Đ1, Hoàng Thị D2 tiến hành các thủ tục sang tên/chuyển nhượng QSD đất theo quy định của pháp luật;

(ii) Tiếp tục kê biên các tài sản theo các Lệnh kê biên tài sản số 04 ngày 29/01/2021, số 06 ngày 22/7/2021 và số 07 ngày 22/7/2021 của Cơ quan CSĐT - Công an thành phố Đ, để đảm bảo thi hành án cho người bị hại và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm các thửa đất: 39, 43.

- Thửa đất số 333b, tờ bản đồ số 6, tại Tiểu khu D thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (phần tài sản của T đối với phần nghĩa vụ bồi thường của T) cho bị hại Công ty B và những người có liên quan trong vụ án.

- Thửa đất số 148 tờ bản đồ số 5 tại thị trấn Nông trường V, huyện B, tỉnh Quảng Bình (phần tài sản của T đối với phần nghĩa vụ bồi thường của T) cho bị hại Công ty B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[4] Về án phí:

- Do sửa án sơ thẩm về việc buộc bị cáo La Xuân T có nghĩa vụ hoàn trả tiền cho bị hại và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (vợ chồng ông Nguyễn Tiến Đ2, bà Nguyễn Thị Q1; vợ chồng ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị Đ) với tổng số tiền 27.543.759.727 đồng, nên bị cáo T phải chịu án phí dân sự là $112.000.000 + (0,1\% \times 23.543.759.727) = 135.543.760$ đồng; bị cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

- Đối với yêu cầu kháng cáo của các ông bà Phạm Văn H1, bà Hà Thị Q; bà Võ Thị H3, bà Nguyễn Thị Thu H4, ông Võ Thành Đ1 và bà Hoàng Thị D2 được Tòa án chấp nhận, vì vậy các đương sự này không phải chịu án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm.

- Đối với yêu cầu kháng cáo của các ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Tiến Đ2 và bà Nguyễn Thị Q1, ông Nguyễn Thanh L và bà Phạm Thị Thanh H2, ông Phạm Anh T1 và bà Hoàng Thị L1 không được Tòa án chấp nhận, vì vậy các đương sự phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

I. Về trách nhiệm dân sự: Căn cứ khoản 2 Điều 47; khoản 1 Điều 48 của Bộ luật hình sự; các Điều 117, 122, 123, 124, 131, 133, 357, 468, 584, 589 của Bộ luật dân sự năm 2015:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị cáo La Xuân T về nội dung xác định tài sản chiếm đoạt là tiền, không phải là đất; không chấp nhận các yêu cầu kháng cáo còn lại của bị cáo đối với Bản án sơ thẩm.

2. Sửa Bản án sơ thẩm, buộc bị cáo La Xuân T phải trả cho Công ty cổ phần B số tiền **25.957.754.725 đồng**. Giành quyền khởi kiện về việc đòi bồi thường thiệt hại của Công ty cổ phần B đối với bị cáo La Xuân T trong 01 vụ kiện khác (nếu Công ty cổ phần B có yêu cầu).

Về nghĩa vụ chậm Thi hành án: Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu Thi hành án. Nếu bên phải thi hành án không thi hành/chậm thi hành thì ngoài khoản tiền phải trả cho Công ty cổ phần B, bị cáo La Xuân T còn phải trả cho Công ty cổ phần B số tiền theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành số tiền còn phải trả.

3. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông Phạm Văn H1, bà Hà Thị Q, sửa Bản án sơ thẩm liên quan đến các nội dung, cụ thể:

3.1. Công nhận hiệu lực pháp lý của các Hợp đồng chuyển nhượng, cụ thể:

(i) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa La Xuân T, Trần Thị H6 với bà Hà Thị Q và ông Phạm Văn H1 đối với thửa đất số 173 tờ bản đồ số 33 - Địa chỉ thửa đất: Khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng C2, tỉnh Quảng Bình (số C T, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 7829, quyền số 2 ngày 05/9/2019.

(ii) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa La Xuân T, Trần Thị H6 với bà Hà Thị Q và ông Phạm Văn H1 đối với thửa đất số 185 tờ bản đồ số 33 - Địa chỉ thửa đất: Khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng C2, tỉnh Quảng Bình (số C T, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 7831, quyền số 2 ngày 05/9/2019.

(iii) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa La Xuân T, Trần Thị H6 với bà Hà Thị Q và ông Phạm Văn H1 đối với thửa đất số 171 tờ bản đồ số 33 - Địa chỉ thửa đất: Khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng C2, tỉnh Quảng Bình (số C T, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 7830, quyền số 2 ngày 05/9/2019.

(iv) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa La Xuân T, Trần Thị H6 với bà Hà Thị Q và ông Phạm Văn H1 đối với thửa đất số 169 tờ bản đồ số 33 - Địa chỉ thửa đất: Khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng C2, tỉnh Quảng Bình (số C T, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 7833, quyền số 2 ngày 05/9/2019.

(v) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa La Xuân T, Trần Thị H6 với bà Hà Thị Q và ông Phạm Văn H1 đối với thửa đất số 186 tờ bản đồ số 33 - Địa chỉ thửa đất: Khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng C2, tỉnh Quảng Bình (số C T, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 7832, quyền số 2 ngày 05/9/2019.

(vi). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa La Xuân T, Trần Thị H6 với bà Hà Thị Q và ông Phạm Văn H1 đối với thửa đất số 63 tờ bản đồ số 38 – Địa chỉ thửa đất: Khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng C2, tỉnh Quảng Bình (số C T, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 9532, quyền số 2 ngày 29/10/2019.

3.2. Vợ chồng ông Phạm Văn H1, bà Hà Thị Q được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, thực hiện quyền và nghĩa vụ pháp lý (nếu có) để được cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với các thửa đất theo các Hợp đồng chuyển nhượng được đề cập tại mục 3.1 nêu trên.

4. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị H3, bà Nguyễn Thị Thu H4, ông Võ Thành Đ1, bà Hoàng Thị D2, sửa Bản án sơ thẩm liên quan đến các nội dung, cụ thể:

4.1. Công nhận hiệu lực pháp lý của các Hợp đồng, cụ thể:

(i) Hợp đồng ủy quyền giữa La Xuân T, Trần Thị H6 với bà Võ Thị H3 đối với thửa đất số 188 tờ bản đồ số 33 – Địa chỉ thửa đất: Khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng C2, tỉnh Quảng Bình (số C T, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 11.138, quyền số 2 ngày 20/12/2019.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa La Xuân T, Trần Thị H6, Võ Thị H3 với ông Võ Thành Đ1 và bà Hoàng Thị D2 đối với thửa đất số 188 tờ bản đồ số 33 - Địa chỉ thửa đất: Khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng C3, tỉnh Quảng Bình (số A đường L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 4715, quyền số 11/2020 ngày 23/11/2020.

(ii) Hợp đồng ủy quyền giữa La Xuân T, Trần Thị H6 với bà Võ Thị H3 đối với thửa đất số 187 tờ bản đồ số 33 - Địa chỉ thửa đất: Khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng C2, tỉnh Quảng Bình (số C T, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 11.139, quyền số 2 ngày 20/12/2019.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa La Xuân T, Trần Thị H6, Võ Thị H3 với bà Nguyễn Thị Thu H4 đối với thửa đất số 187 tờ bản đồ số 33 - Địa chỉ thửa đất: Khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng C3, tỉnh Quảng Bình (số A đường L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 4710, quyền số 11/2020 ngày 23/11/2020.

(iii) Hợp đồng ủy quyền giữa La Xuân T, Trần Thị H6 với bà Võ Thị H3 đối với thửa đất số 184 tờ bản đồ số 33 – Địa chỉ thửa đất: Khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng C4, tỉnh Quảng Bình (đường P, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 126, quyền số 01 ngày 17/01/2020.

(iv) Hợp đồng ủy quyền giữa La Xuân T, Trần Thị H6 với bà Võ Thị H3 đối với thửa đất số 196 tờ bản đồ số 33 - Địa chỉ thửa đất: Khu phố A, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng C4, tỉnh Quảng Bình (đường P, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 127, quyền số 01 ngày 17/01/2020.

4.2. Các đương sự bà Võ Thị H3, bà Nguyễn Thị Thu H4, ông Nguyễn Thành Đ4, bà Hoàng Thị D2 được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước/tổ chức có thẩm quyền để chuyển nhượng/xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với các thửa đất theo quy định của pháp luật được đề cập tại mục 4.1 nêu trên.

5. Không chấp nhận các yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Đ; vợ chồng ông Nguyễn Tiến Đ2 và bà Nguyễn Thị Q1, ông Phạm Anh T1, bà Hoàng Thị L1, ông Nguyễn Thanh L và bà Phạm Thị Thanh H2. Giữ nguyên các quyết định của Bản án sơ thẩm số 46/2023/HS-ST ngày 08/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng liên quan đến các ông bà nêu trên.

II. Về xử lý vật chứng và biện pháp tư pháp khác: Căn cứ Điều 46, Điều 47 của Bộ luật hình sự; Điều 89, Điều 106 của Bộ luật tố tụng hình sự;

(i) Hủy bỏ Lệnh kê biên các tài sản theo các Lệnh kê biên tài sản số 04 ngày 29/01/2021, số 06 ngày 22/7/2021 và số 07 ngày 22/7/2021 của Cơ quan CSĐT - Công an thành phố Đ đối với các thửa đất số 169, 171, 173, 185, 186, 63, 184, 187, 188 và 196 tờ bản đồ số 33 tại Dự án quy hoạch chi tiết khu thương mại, dịch vụ và dân cư phía Nam đường H, thị xã B, tỉnh Quảng Bình để vợ chồng ông Phạm Văn H1, bà Hà Thị Q, bà Võ Thị H3, bà Nguyễn Thị Thu H4, ông Võ Thành Đ1 và vợ là bà Hoàng Thị D2 tiến hành các thủ tục sang tên QSD đất theo quy định của pháp luật;

(ii) Tiếp tục kê biên các tài sản theo các Lệnh kê biên tài sản số 04 ngày 29/01/2021, số 06 ngày 22/7/2021 và số 07 ngày 22/7/2021 của Cơ quan CSĐT - Công an thành phố Đ, để đảm bảo thi hành án cho người bị hại và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm các thửa đất số: 39, 43.

- Thửa đất số 333b tờ bản đồ số 6 tại Tiểu khu D thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (phần tài sản của La Xuân T đối với phần nghĩa vụ bồi thường của T) cho bị hại Công ty cổ phần B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Thửa đất số 148 tờ bản đồ số 5 tại thị trấn Nông trường V, huyện B, tỉnh Quảng Bình (phần tài sản của La Xuân T đối với phần nghĩa vụ bồi thường của T) cho bị hại Công ty cổ phần B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

III. Về án phí:

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 23; Các Điều 26, 27, 28 và Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, buộc:

- La Xuân T phải chịu 135.544.060 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn không trăm sáu mươi đồng) án phí dân sự; bị cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

- Ông Phạm Văn H1, bà Hà Thị Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm và hoàn trả cho ông H1, bà Q 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 9816 ngày 30/6/2023 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

- Bà Võ Thị H3 không phải chịu 33.306.760 đồng (ba mươi ba triệu, ba trăm lẻ sáu nghìn, bảy trăm sáu mươi đồng) án phí sơ thẩm và hoàn trả cho bà H3 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 9821 ngày 03/7/2023 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

- Bà Nguyễn Thị Thu H4 không phải chịu 10.493.750 đồng (mười triệu, bốn trăm chín mươi ba nghìn, bảy trăm năm mươi đồng) án phí sơ thẩm và hoàn trả cho bà H4 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 9822 ngày 03/7/2023 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

- Ông Võ Thành Đ1 và bà Hoàng Thị D2 không phải chịu 10.950.000 đồng (mười triệu, chín trăm năm mươi nghìn đồng) án phí sơ thẩm và hoàn trả cho ông bà 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 9823 ngày 03/7/2023 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

- Ông bà Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ 300.000 đồng ông bà đã nộp theo biên lai số 9815 ngày 30/6/2023 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

- Ông Nguyễn Tiến Đ2 và bà Nguyễn Thị Q1 phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ 300.000 đồng ông bà đã nộp theo biên lai số 9824 ngày 03/7/2023 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

- Ông Nguyễn Thanh L và bà Phạm Thị Thanh H2 phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ 300.000 đồng ông bà đã nộp theo biên lai số 9818 ngày 30/6/2023 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

- Ông Phạm Anh T1 và bà Hoàng Thị L1 phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ 300.000 đồng ông bà đã nộp theo biên lai số 9839 ngày 19/7/2023 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Vụ Giám đốc kiểm tra I, TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng (02);
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Công an thành phố Đà Nẵng (03);
- Sở Tư pháp thành phố Đà Nẵng;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Trại tạm giam CA thành phố Đà Nẵng (02);
- Bị cáo (TTG tổng đạt cho bị cáo);
- Trại giam Bình Điện - Bộ Công an;
- UBND thị trấn Quán Hàu, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình (thay cho thông báo bằng văn bản);
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn, lưu trữ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Chí Công