

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI HÀ NỘI

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

Bản án số: 268/2025/HS-PT

Ngày: 08/9/2025

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Đ;

Các Thẩm phán:

Ông Hồ Sỹ H;

Ông Nguyễn X Đ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị X T, Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thu H, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 08 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Phú T (cơ sở 2, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án hình sự thụ lý số 400/2025/TLPT-HS ngày 21 tháng 3 năm 2025 đối với bị cáo Nguyễn Duy Đ bị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (nay là: Tòa án nhân dân tỉnh Phú T) xét xử về phần dân sự trong vụ án hình sự tại Bản án hình sự sơ thẩm số 15/2025/HS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2025.

*** Bị cáo không kháng cáo, bị kháng cáo:**

Nguyễn Duy Đ; tên gọi khác: Không; giới tính: Nam; sinh ngày 1986; nơi cư trú: Thôn Liêu Trung, xã Liêu Xá, huyện Yên Mỹ, tỉnh H Yên (nay là xã Nguyễn Văn Linh, tỉnh H Yên); nghề nghiệp: Lao động tự do; trình độ văn hóa: 12/12; quốc tịch Việt Nam; dân tộc: Kinh; tôn giáo: Không; con ông Nguyễn Duy Q và bà Lê Thị P; có vợ là Vũ Thị Q và có 03 con, con lớn nhất sinh năm 2009, con nhỏ nhất sinh năm 2018; tiền án, tiền sự: Không; hiện đang cải tạo tại Trại giam Tân Lập - Bộ Công an; vắng mặt.

*** Bị hại có kháng cáo:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1956; cùng địa chỉ: Tổ 5, khu 10, phường Nông Trang, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T (nay là phường Nông Trang, tỉnh Phú T); có mặt.

*** Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo:** Anh Nguyễn Viết L, sinh năm 1979; trú tại: Thôn Tiên Phong, xã La Phù, huyện Hoài Đ, thành phố Hà Nội (nay là xã An Khánh, thành phố Hà Nội); có đơn xin vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và L ích hợp pháp của anh L: Luật sư Nguyễn Thị H -

Công ty Luật TNHH H&M, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; có đơn xin vắng mặt.

Ngoài ra, trong vụ án còn có người có quyền L, nghĩa vụ liên quan khác không kháng cáo, không bị kháng nghị, Tòa án không triệu tập.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Khoảng tháng 01/2021, Nguyễn Duy Đ đang là giáo viên trường tiểu học Liêu Xá, huyện Yên Mỹ, tỉnh H Yên. Thông qua việc mua bán cây hoa lan, Đ có quen biết với chị Nguyễn Thị Lan P và thường xuyên đến nhà bố mẹ đẻ chị P là ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị X để chơi.

Khoảng cuối tháng 9/2020 đến đầu năm 2021, Đ nhiều lần mua cây hoa lan phi điệp đột biến của chị Nguyễn Thị Lan, ở thôn Trung Thành, xã Đình Chu, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc với tổng số tiền 8.500.000.000 đồng rồi bán cho người khác để kiếm lời nh đều bị sai cây (không đúng cây theo thỏa thuận) nên Đ phải đền bù cho những người mua lan của Đ và không được chị Lan đền bù lại nên dẫn đến mất khả năng thanh toán. Trong số đó có anh Nguyễn Việt L mua của Đ cây lan “Hồng Yên Thủy” bị sai cây và yêu cầu Đ phải đền bù cho anh L với giá 1.025.000.000 đồng, nếu không sẽ gửi đơn đến trường Đ làm việc và Cơ quan pháp luật. Đ rất lo sợ nên đã nghĩ cách để trả tiền cho anh L.

Tháng 8/2021, thông qua chị P thì Đ biết vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X muốn bán mảnh đất diện tích 81m² đất, thửa số 1519, tờ bản đồ số 11, địa chỉ tại khu đô thị Minh P, phường Minh P, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 021425 do UBND thành phố Việt Trì cấp cho ông T, bà X ngày 13/7/2012. Đ nảy sinh ý định chiếm đoạt ô đất này của ông T, bà X. Đ gọi điện cho anh L nói là bố mẹ một người bạn muốn bán thửa đất với giá 1,8 tỷ đồng, anh L yêu cầu Đ cho xem đất, do không biết vị trí ô đất nên Đ đã chỉ sai vị trí thửa đất. Anh L xem xong thì đồng ý mua. Khi về nhà ông T, bà X thì Đ nói đã tìm được khách ở Hà Nội muốn mua thửa đất của ông bà với giá 1,8 tỷ đồng (Đ không nói rõ là ai, ở đâu). Vợ chồng ông T, bà X thấy giá cao nên đồng ý để Đ bán hộ nh không đồng ý cho Đ nhận tiền hộ. Thực chất, Đ và L thống nhất giá bán ô đất trên là 1,6 tỷ đồng, gán nợ cho anh L số tiền 1 tỷ đồng, còn anh L thanh toán cho Đ 600.000.000 đồng, số tiền này, Đ dự định sẽ đem về đưa cho ông T, bà X nói là tiền đặt cọc đất để ông T, bà X không nghi ngờ gì, rồi chờ vụ việc Đ tố cáo chị Lan ở Vĩnh Phúc được trả tiền, Đ sẽ đưa đủ tiền bán đất cho ông T, bà X.

Ngày 27/8/2021, Đ mượn xe ô tô BKS 19A-256.58 của chị P đưa ông T, bà X đến Văn phòng công chứng Hùng Minh, địa chỉ tại: số 2497 Đại lộ Hùng Vương, phường Nông Trang, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T để làm Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại đây, Đ gặp anh Nguyễn Hoàng Long là cán bộ Văn phòng công chứng Hùng Minh, đề nghị anh Long làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông T, bà X. Ông T, bà X đưa Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất và giấy tờ liên quan để anh Long làm hợp đồng chuyển nhượng, anh Long yêu cầu Đ liên hệ với anh L chụp ảnh giấy tờ có liên quan gửi qua zalo để lấy thông tin ghi vào Hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, ông T, bà X ký vào hợp đồng chuyển nhượng trước sự chứng kiến của Công chứng viên Trần Thị Mai, còn bên mua là vợ chồng anh L, chị Yên không có mặt ở đó. Ông T, bà X có hỏi Đ về việc chuyển nhượng đất và tiền bán đất thì Đ lấy lý do dịch bệnh Covid-19, người mua không sang ký hợp đồng chuyển nhượng được và cũng chưa lấy được tiền. Đ đưa ông T, bà X về nhà rồi cùng anh Long đem Hợp đồng chuyển nhượng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cầu Văn Lang gặp anh Nguyễn Viết L. Anh L ký tên vào bên mua rồi ký giả chữ ký của vợ là chị Ngô Thị Y. Tại đây, Đ yêu cầu anh L viết giấy biên nhận về việc đã nhận đủ số tiền 1 tỷ đồng của Đ, cam kết không khiếu kiện về sau.

Đ yêu cầu anh L trả số tiền chênh lệch bán đất là 600.000.000 đồng nH anh L nói không có tiền và cam kết sẽ có trách nhiệm trả thay cho Đ khoản tiền đền bù sai cây hoa lan mà Đ bán cho bạn của anh L là anh An (Đ không biết tên họ, địa chỉ của anh An), số tiền 100.000.000 đồng; trả cho anh Hà Văn Kiệm (bạn của anh L, đang công tác tại báo An ninh thủ đô) số tiền 500.000.000 đồng. Việc gán nợ thay này, anh L đã gọi điện cho anh An và anh Kiệm trước mặt Đ. Do đó, Đ không lấy được tiền bán đất. Còn anh Nguyễn Viết L khẳng định đã đưa đủ tiền mua đất cho Đ, giấy cam kết anh L viết ngày 27/8/2021 đã nhận 01 tỷ đồng của Đ để trả tiền hoa lan, không liên quan đến việc mua bán đất.

Ngày 20/11/2021, anh L đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ tên ông T, bà X sang tên vợ chồng anh L, chị Y. Ngày 03/6/2022, anh L, chị Y chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng anh Hà X Thùy, chị Nguyễn Thị Tố Loan với giá 1,9 tỷ đồng. Anh Thùy sau khi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đã dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thế chấp Ngân hàng nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Phú T để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng anh Thùy, chị Loan.

Cơ quan điều tra đã tiến hành định giá tài sản đối với ô đất nêu trên. Tại Kết luận định giá tài sản số 36/KL-HĐĐGTS ngày 17/01/2023 của Hội đồng định giá tài sản của UBND thành phố Việt Trì, định giá ô đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA021425 do UBND thành phố Việt Trì cấp ngày 13/7/2012 mang tên ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị X tại thửa đất số 1519, tờ bản đồ số 11, diện tích 81m², địa chỉ: khu đô thị Minh P, phường Minh P, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T có giá 972.000.000 đồng.

Tại Bản án hình sự sơ thẩm số 84/2023/HS-ST ngày 18/9/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Phú T đã quyết định: Căn cứ điểm a khoản 4 Điều 174, Điều 38 của Bộ luật Hình sự; Xử phạt bị cáo Nguyễn Duy Đ 15 (Mười lăm) năm tù về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Thời hạn tù được tính từ ngày bắt tạm giam 14/02/2023.

Về trách nhiệm dân sự: Căn cứ khoản 1 Điều 163, khoản 2 Điều 164 Bộ

luật Dân sự; Buộc ông Nguyễn Viết L, bà Ngô Thị Y và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh tỉnh Phú T trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị X quyền sử dụng diện tích đất 81m² tại thửa đất số 1519, tờ bản đồ 11, địa chỉ thửa đất tại khu đô thị Minh P, phường Minh P, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T. Ông T và bà X có nghĩa vụ yêu cầu UBND thành phố Việt Trì cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên và ông T, bà X có nghĩa vụ nộp lệ phí cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất ngày 27/8/2021 tại Văn phòng công chứng Hùng Minh giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Viết L, bà Ngô Thị Y đối với thửa đất số 1519, tờ bản đồ 11, địa chỉ thửa đất tại khu Đô thị Minh P, phường Minh P, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 802066 của thửa đất số 1519, tờ bản đồ 11 tại khu Đô thị Minh P, phường Minh P, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T do UBND thành phố Việt Trì cấp ngày 29/11/2021 cho ông Nguyễn Viết L và bà Ngô Thị Y.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất ngày 03/6/2022 tại Văn phòng công chứng Hùng Minh giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Viết L, bà Ngô Thị Y với ông Hà X Thùy, bà Nguyễn Thị Tổ Loan đối với thửa đất số 1519, tờ bản đồ 11 tại khu đô thị Minh Phương, phường Minh P, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE593373 của thửa đất số 1519, tờ bản đồ 11, địa chỉ thửa đất tại khu đô thị Minh P, phường Minh P, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T do UBND thành phố Việt Trì cấp ngày 16/6/2022 cho ông Hà X Thùy và bà Nguyễn Thị Tổ Loan.

Hủy Hợp đồng thế chấp số 2700LCL202200 318/HĐTC ngày 21/6/2022 giữa bên thế chấp là ông Hà X Thùy và bên nhận thế chấp là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh tỉnh Phú T, tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 593373 của thửa đất số 1519, tờ bản đồ 11, địa chỉ thửa đất tại khu đô thị Minh P, phường Minh P, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T do UBND thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T cấp ngày 16/6/2022 cho ông Hà X Thùy và bà Nguyễn Thị Tổ Loan.

Đối với nghĩa vụ dân sự giữa bị cáo Nguyễn Duy Đ với ông Nguyễn Viết L và bà Ngô Thị Y; nghĩa vụ dân sự giữa ông Nguyễn Viết L, bà Ngô Thị Y với ông Hà X Thùy, bà Nguyễn Thị Tổ Loan; nghĩa vụ dân sự giữa ông Hà X Thùy và bà Nguyễn Thị Tổ Loan nếu có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/9/2023 bị cáo Nguyễn Duy Đ có đơn kháng cáo với nội dung xin giảm nhẹ hình phạt.

Ngày 29/9/2023, người có quyền L, nghĩa vụ liên quan là anh Hà X Thủy, chị Nguyễn Thị Tố Loan có đơn kháng cáo về phân trách nhiệm dân sự.

Ngày 02/10/2023, người có quyền L, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có đơn kháng cáo về phân trách nhiệm dân sự.

Ngày 16/10/2023, người có quyền L, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Viết L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết quyền và L ích hợp pháp cho anh Nguyễn Viết L theo quy định pháp luật.

Ngày 27/10/2023, bị cáo Nguyễn Duy Đ có đơn xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo.

Tại Bản án hình sự phúc thẩm số 493/2024/HS-PT ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định: Huỷ một phần Bản án hình sự sơ thẩm số 84/2023/HS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú T về phân trách nhiệm dân sự và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú T giải quyết lại vụ án về trách nhiệm dân sự và án phí dân sự sơ thẩm theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 01/10/2024 Tòa án nhân dân tỉnh Phú T thụ lý lại vụ án số 77/HS-ST đối với phân trách nhiệm dân sự.

Quá trình giải quyết lại vụ án, tại phiên toà bị cáo Nguyễn Duy Đ trình bày:

Bị cáo có nợ anh Nguyễn Viết L tiền mua bán hoa lan 1.000.000.000 đồng, vì không có tiền trả nợ cho anh L, bị anh L ép sẽ có đơn tố cáo đến nơi làm việc, lúc đó bị cáo biết ông bà T X có nhu cầu bán đất. Bị cáo đã nảy sinh ý định lừa ông bà X, T để bán đất cho anh L. Vì vậy, giữa bị cáo và anh L có thoả thuận tiền bán thửa đất của ông, bà T X giá 1.600.000.000 đồng. Anh L cần nợ khoản tiền bị cáo nợ anh L 1.000.000.000 đồng, số tiền 600.000.000 đồng còn lại anh L có trách nhiệm trả cho một số người bị cáo còn nợ tiền mua bán hoa lan. Do vậy, sau khi ông bà T X ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng, bị cáo đã cùng cán bộ phòng công chứng Hùng Minh mang hợp đồng chuyển nhượng ra cầu Văn Lang cho anh L ký. Sau khi anh L ký xong anh L đã tự cần nợ số tiền 1.000.000.000 đồng là tiền bị cáo nợ tiền bán hoa lan của anh L và bị cáo được anh L viết cam kết ngày 27/8/2021 đã nhận 1 tỷ đồng của Đ để trả tiền hoa lan. Thực tế anh L chưa đưa cho bị cáo một khoản tiền nào do anh L, chị Y thanh toán do nhận chuyển nhượng đất từ ông bà T X. Anh L, chị Y cũng chưa trả cho ông bà X T khoản tiền mua bán chuyển nhượng đất nào. Tại phiên toà bị cáo đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, số tiền ông bà T X bán đất cho anh L, tính đến thời điểm hiện tại anh L chưa trả cho ông bà T X khoản tiền nào, việc cần nợ tiền mua bán hoa lan của anh L với bị cáo trừ vào tiền bán đất của ông bà T X là hoàn toàn trái pháp luật, nên bị cáo mới phải chịu hình phạt 15 năm tù. Bị cáo đề nghị anh L phải có trách nhiệm trả lại số tiền mua đất cho ông, bà T X. Còn

khoản tiền mua bán hoa lan bị cáo nợ anh L sau này bị cáo sẽ có trách nhiệm trả cho anh L.

Bị hại ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị X trình bày:

Bị cáo Nguyễn Duy Đ và con gái chúng tôi là Nguyễn Thị Lan P có quan hệ làm ăn với nhau nên chúng tôi biết Đ.

Thời điểm đó, nhà tôi có nhu cầu bán đất lấy tiền trả nợ, Đ nói rằng có người muốn mua nên chúng tôi nhờ Đ giới thiệu người mua đất với giá chúng tôi bán là 1.800.000.000 đồng, còn việc mua bán chúng tôi sẽ tự làm việc với người mua và tự nhận tiền. Tuy nhiên, từ khi Đ nói có người mua cho đến ngày ký hợp đồng chúng tôi chưa từng gặp nhau và trao đổi, thỏa thuận gì, Đ cũng không cho chúng tôi biết về thông tin của người mua.

Đến ngày ký hợp đồng, Đ bảo chúng tôi ra Văn phòng công chứng Hùng Minh để ký. Khi đến chúng tôi không thấy người mua thì được Công chứng viên giải thích là hiện do dịch bệnh Covid, người mua không đến ký trực tiếp được nên bảo chúng tôi cứ ký trước. Trên hợp đồng chúng tôi có đọc thấy thông tin người mua là vợ chồng L Y còn các nội dung khác của hợp đồng, kể cả về số tiền chuyển nhượng chúng tôi cũng không đọc. Do cần tiền và tin tưởng người của Văn phòng công chứng nên chúng tôi đã ký vào hợp đồng mà chưa gặp người mua, hai bên chưa có thỏa thuận giá bán và chúng tôi chưa giao đất cho anh L, anh L cũng chưa thanh toán cho vợ chồng chúng tôi bất kỳ khoản tiền nào. Sau khi ký xong hợp đồng, Đ bảo chúng tôi đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho Đ để Đ mang đi cho người mua xem, chúng tôi đồng ý. Sau đó nhiều lần chúng tôi có yêu cầu Đ trả lại GCNQSDĐ thì Đ đều quanh co không trả và bảo rằng chưa lấy được tiền. Khoảng 01 năm sau thì chúng tôi mới phát hiện ra việc giữa Đ và L có thỏa thuận gán thừa đất của chúng tôi để siết nợ, chúng tôi đã trình báo ngay với Cơ quan Công an.

Chúng tôi bán đất cho vợ chồng L Y nH anh L Y chưa thanh toán tiền mua đất cho chúng tôi. Anh L và bị cáo Đ tự lấy thừa đất của chúng tôi ra để gán nợ cho nhau. Như vậy, hành vi của anh L với bị cáo là vi phạm pháp luật. Chúng tôi đề nghị cơ quan công an làm rõ hành vi đồng phạm chiếm đoạt thừa đất của vợ chồng tôi của anh L cùng với bị cáo Đ. Nay chúng tôi đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chúng tôi với anh, chị L Y và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L, chị Y với anh, chị Thùy Loan vô hiệu. Buộc anh, chị L Y phải trả lại đất cho chúng tôi, chúng tôi không yêu cầu bị cáo Đ phải trả lại đất hay trả tiền cho chúng tôi. Chúng tôi cũng không lấy tiền từ anh, chị L Y.

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Viết L trình bày:

Nguyễn Duy Đ nói chuyện với tôi ông bà T, X có thừa đất ở khu đô thị Minh P muốn bán, vợ chồng tôi có nhu cầu mua đất. Đ nói là được ông bà T, X nhờ đứng ra bán hộ đất. Ngày 27/8/2021 Đ nói với tôi sẽ đưa ông bà T X ra Văn phòng công chứng Hùng Minh để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất cho tôi. Khi đó là thời điểm xảy ra dịch Covid nên vợ chồng tôi không có mặt trực tiếp khi ký hợp đồng tại văn phòng công chứng. Tuy nhiên, Đ có gọi hình ảnh cho tôi nhìn thấy ông bà T X đang ký hợp đồng nên tôi cũng tin tưởng. Sau đó Đ cùng với nhân viên văn phòng công chứng có đưa hợp đồng cho tôi ký ở cầu Văn Lang và đưa bìa đỏ cho tôi xem, tôi thấy có bìa đỏ hợp pháp nên tôi đã ký hợp đồng. Khi đó vợ tôi không đến ký được nH tôi nghĩ chúng tôi là vợ chồng không vướng mắc gì nên tôi đã ký thay vợ tôi. Sau khi ký hợp đồng xong tôi đã thanh toán đủ số tiền cho Đ, nay tôi không nhớ bao nhiêu tiền và tôi không nhớ có viết giấy biên nhận cho Đ hay không.

Từ lúc Đ giới thiệu với tôi thửa đất ông bà T X bán, tôi chỉ nghe qua Đ giới thiệu chứ tôi chưa từng gặp ông bà T X, hai bên chưa thoả thuận mua bán, giá tiền, P thức thanh toán cũng chưa bao giờ nói chuyện điện thoại, chưa thanh toán khoản tiền nào trực tiếp cho ông bà T X, chưa được ông bà T X giao đất trên thực tế. Tôi chỉ giao dịch với Đ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông bà T X tôi đã làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó tôi chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh Thuỳ, chị Loan. Tôi cũng không nhớ chuyển nhượng thửa đất cho anh chị Thuỳ Loan với giá bao nhiêu. Nay ông bà T X đề nghị vợ chồng tôi trả lại đất tôi không đồng ý. Tại phiên tòa anh L trình bày toàn bộ tiền giao dịch mua bán chuyển nhượng đất là tiền chung của hai vợ chồng.

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn X Thuỳ và chị Nguyễn Thị Tố Loan trình bày:

Chúng tôi không có mối quan hệ quen biết từ trước với anh Nguyễn Viết L và chị Ngô Thị Y mà chỉ biết được việc anh chị L Y có đất muốn bán qua môi giới trên mạng.

Khi thỏa thuận về việc mua bán đất thì hai bên có gặp nhau trực tiếp. Chúng tôi được người môi giới chỉ đất cho xem tại thực địa và có lên hỏi chính quyền địa P để xác nhận đó đúng là ô đất mình cần mua.

Tại phiên tòa anh Thuỳ, chị Loan trình bày không nhớ thực tế mua thửa đất của anh chị L Y chính xác giá bao nhiêu chỉ nhớ ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Chúng tôi đã thanh toán đầy đủ tiền mua đất chị Loan chuyển 1.200.000.000 đồng vào tài khoản của chị Y. Ngoài ra, chúng tôi không nhớ còn trả bằng tiền mặt nữa hay không. Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 16/6/2022 chúng tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 21/6/2022, chúng tôi thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh tỉnh Phú T.

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh chị L Y thì chúng tôi chỉ biết là anh chị L Y đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp chứ không hề biết là thửa đất có liên quan đến việc giải quyết đơn tố giác tội phạm đối với Nguyễn Duy Đ. Đến khoảng tháng 8/2023 khi Cơ quan công an báo chúng tôi đến làm việc thì chúng tôi mới biết thửa đất có liên quan đến

hành vi lừa đảo của Nguyễn Duy Đ.

Nay chúng tôi đề nghị Tòa án giữ nguyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh chị L Y và chúng tôi, không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chúng tôi vì chúng tôi vẫn đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh tỉnh Phú T.

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Phú T đề nghị:

Ngày 21/6/2022, ông Hà X Thùy có nhu cầu vay vốn, sau khi thẩm định các điều kiện cho vay, Agribank Chi nhánh tỉnh Phú T và ông Hà X Thùy, bà Nguyễn Thị Tố Loan (gọi tắt là ông Thùy, bà Loan) ký kết Hợp đồng tín dụng số 2700LAV202200389 ngày 22/6/2022, mục đích sử dụng vốn: phục vụ nhu cầu đời sống, số tiền vay vốn: 1.800.000.000đ (một tỷ tám trăm triệu đồng).

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, ông Thùy, bà Loan sử dụng tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 1519, tờ bản đồ số 11, diện tích 81m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE593373 do UBND thành phố Việt Trì cấp ngày 16/6/2022 tại khu đô thị Minh P, phường Minh P, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T) thế chấp tại Agribank Chi nhánh tỉnh Phú T. Hai bên đã ký kết Hợp đồng thế chấp số 2700LCL202200318/HĐTC ngày 21/6/2022 đối với tài sản trên, phạm vi đảm bảo: Bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả, các khoản phí và chi phí khác phát sinh liên quan của Bên B tại các Hợp đồng cấp tín dụng, bao gồm hợp đồng sửa đổi bổ sung - nếu có ký trước, trong và sau thời điểm ký hợp đồng thế chấp với Bên A, trong đó số tiền nợ gốc là 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng chẵn). Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng tại Văn phòng công chứng Âu Cơ Phú T; Tài sản đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng tài nguyên môi trường UBND thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T ngày 21/6/2022 theo quy định của pháp luật.

Sau khi trả nợ khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 2700LAV202200389, ông Thùy, bà Loan tiếp tục sử dụng tài sản bảo đảm nêu trên để thế chấp đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 2700LAV2023 00267 để vay vốn phục vụ nhu cầu đời sống, số tiền vay là 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng). Thời hạn trả nợ: 15/6/2024.

Dư nợ gốc, lãi của ông Thùy, bà Loan tại Agribank Chi nhánh tỉnh Phú T đến ngày 17/10/2024 (Hợp đồng tín dụng số 2700LAV202300267 ngày 15/6/2023), như sau:

+ Dư nợ gốc: 1.700.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ bảy trăm triệu đồng chẵn).

+ Nợ lãi chưa thanh toán (tạm tính đến 30/9/2024): 149.184.828 đồng (Một trăm bốn mươi chín triệu một trăm tám mươi tư ngàn tám trăm hai mươi tám đồng).

Trong đó:

+ Lãi trong hạn: 135.627.397 đồng

+ Lãi quá hạn: 11.625.205 đồng

+ Lãi chậm trả: 1.932.226 đồng

Lãi đã trả hết ngày 30/09/2023, gốc chưa trả (khoản vay đã quá hạn kể từ ngày 16/6/2024).

Quan điểm của Agribank Chi nhánh tỉnh Phú T:

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của mình, ông Thùy, bà Loan đã sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất (đất ở) diện tích 81,0m², thửa đất số 1519, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất: Khu đô thị Minh P, phường Minh P, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 593373 do UBND thành phố Việt Trì cấp ngày 16/06/2022 thế chấp tại Agribank. Quyền sử dụng đất nêu trên đã được UBND Thành phố Việt Trì cấp cho ông Thùy bà Loan theo quy định pháp luật; Agribank Chi nhánh tỉnh Phú T đã thực hiện đầy đủ các thủ tục để nhận thế chấp tài sản trên theo quy định của pháp luật (Hợp đồng thế chấp bất động sản số 2700LCL202200318/HĐTC ngày 21/6/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 2700LCL202200318/HĐTCSĐBS ngày 14/6/2023 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Âu Cơ và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng tài nguyên môi trường UBND thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T ngày 21/6/2022).

Căn cứ quy định của pháp luật và Thông báo kết quả giải đáp trực tuY một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính theo Văn bản số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019, trong trường hợp này, ông Thúy, bà Loan nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1519, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất: KĐT Minh P, phường Minh P, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T là ngay tình, giao dịch dân sự đã hoàn thành và Agribank Chi nhánh tỉnh Phú T nhận tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE593373 do UBND TP Việt Trì cấp ngày 16/6/2022 là ngay tình.

Căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 36 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, ông Thùy, bà Loan và Agribank Chi nhánh tỉnh Phú T là các bên ngay tình cần được pháp luật bảo vệ, với tư cách là người có quyền L và nghĩa vụ liên quan, Agribank Chi nhánh tỉnh Phú T đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú T:

Tuyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 593373 do UBND thành phố Việt Trì cấp ngày 16/06/2022 cho ông Hà X Thùy và bà Nguyễn Thị Tổ Loan giữ nguyên hiệu lực pháp luật.

Tuyên Hợp đồng thế chấp bất động sản số 2700LCL202200318/HĐTC ngày 21/6/2022 vẫn có hiệu lực pháp luật theo Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 36 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021.

Tại Bản án hình sự sơ thẩm số 15/2025/HS-ST ngày 22/01/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Phú T đã quyết định: Căn cứ Điều 42, khoản 1 Điều 45, Điều 47, Điều 200, Điều 292, Điều 229, Điều 331, Điều 333 Bộ luật tố tụng hình sự; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 127, Điều 131, khoản 2 Điều 133, Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 2, điểm c khoản 1 Điều 23 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu riệp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Xử:

Giữ nguyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 03/6/2022 giữa anh Nguyễn Viết L và chị Ngô Thị Y với anh Hà X Thuý và chị Nguyễn Thị Tổ Loan đối với thửa đất số 1519, tờ bản đồ số 11, diện tích 81m² tại khu đô thị Minh P, phường Minh P, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T;

Giữ nguyên Hợp đồng thế chấp bất động sản số 2700LCL202200318/HĐTC ngày 21/6/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 2700LCL202200318/HĐTCSĐBS ngày 14/6/2023 đối với thửa đất số 1519, tờ bản đồ số 11, diện tích 81m² tại khu đô thị Minh P, phường Minh P, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T ký kết giữa anh Hà X Thuý và chị Nguyễn Thị Tổ Loan với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh tỉnh Phú T;

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ký kết ngày 27/8/2021 đối với thửa đất số 1519, tờ bản đồ số 11 diện tích 81m² tại khu đô thị Minh P, phường Minh P, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T giữa anh Nguyễn Viết L, chị Ngô Thị Y với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị X vô hiệu;

Buộc anh Nguyễn Viết L, chị Ngô Thị Y phải có trách nhiệm thanh toán trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X giá trị thửa đất số 1519, tờ bản đồ số 11 diện tích 81m² tại khu đô thị Minh P, phường Minh P, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T bằng số tiền là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/02/2025, người bị hại ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị X có đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm, thu hồi mảnh đất là tài sản chiếm đoạt trả lại cho ông, bà;

Cùng ngày, người có quyền L, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Viết L kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X với anh Nguyễn Viết L, chị Ngô Thị Y đã hoàn tất, vợ chồng anh đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó vợ chồng anh là chủ sử dụng thửa đất và không có trách nhiệm thanh toán bất kỳ khoản tiền nào khác cho ông T, bà X.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị cáo Nguyễn Duy Đ đã đi chấp hành án phạt tù nên không trích xuất đến tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm.

Người bị hại ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X giữ nguyên nội dung

kháng cáo. Theo đó xác định bị cáo Nguyễn Duy Đ và chị Nguyễn Thị Lan P là con gái của ông bà có quan hệ làm ăn với nhau nên ông bà có biết Đ.

Thửa đất số 1519, tờ bản đồ số 11 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông bà, do nhà ông T, bà X có nhu cầu bán đất lấy tiền trả nợ, Đ nói rằng có người muốn mua nên ông T, bà X đã nhờ Đ giới thiệu người mua đất với giá ông, bà bán là 1.800.000.000 đồng, còn việc mua bán ông, bà sẽ tự làm việc với người mua và tự nhận tiền. Tuy nhiên, từ khi Đ nói có người mua cho đến ngày ký hợp đồng ông T, bà X chưa từng gặp nhau và trao đổi, thỏa thuận gì, Đ cũng không cho ông, bà biết về thông tin của người mua.

Đến ngày ký hợp đồng, Đ bảo ông bà ra Văn phòng công chứng Hùng Minh để ký. Khi đến ông, bà không thấy người mua thì được Công chứng viên giải thích là hiện do dịch bệnh Covid, người mua không đến ký trực tiếp được nên bảo ông, bà T - X cứ ký trước. Trên hợp đồng ông T, bà X có đọc thấy thông tin người mua là vợ chồng L Y còn các nội dung khác của hợp đồng, kể cả về số tiền chuyển nhượng ông, bà cũng không đọc. Do cần tiền và tin tưởng người của Văn phòng công chứng nên ông T, bà X đã ký vào hợp đồng mà chưa gặp người mua, hai bên chưa có thỏa thuận giá bán và ông, bà chưa giao đất cho anh L, anh L cũng chưa thanh toán cho ông, bà bất kỳ khoản tiền nào. Sau khi ký xong hợp đồng, Đ bảo ông, bà đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho Đ để Đ mang đi cho người mua xem, ông T, bà X đều đồng ý. Sau đó nhiều lần ông bà có yêu cầu Đ trả lại GCNQSDĐ thì Đ đều quanh co không trả và bảo rằng chưa lấy được tiền. Khoảng 01 năm sau thì ông, bà mới phát hiện ra việc giữa Đ và L có thỏa thuận gán thửa đất của ông, bà để siết nợ, do đó ông bà đã trình báo ngay với Cơ quan Công an.

Ông, bà T X bán đất cho vợ chồng L Y NH anh L và chị Y chưa thanh toán tiền mua đất cho ông, bà. Anh L và bị cáo Đ tự lấy thửa đất của ông, bà ra để gán nợ cho nhau. Như vậy, hành vi của anh L với bị cáo là vi phạm pháp luật. Nay ông T, bà X đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà X với anh L, chị Y và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L, chị Y với anh, chị Thùy Loan vô hiệu. Buộc anh, chị L Y phải trả lại đất cho ông, bà; không yêu cầu bị cáo Đ phải trả lại đất hay trả tiền cho ông, bà và cũng không lấy tiền từ anh, chị L Y.

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Viết L có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, giữ nguyên các nội dung đã trình bày trong đơn kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và L ích hợp pháp của anh L xin vắng mặt và giữ nguyên quan điểm bảo vệ quyền L cho anh Nguyễn Viết L đã nêu trong bản luận cứ đã nộp tại phiên tòa, cụ thể: Thứ nhất, Bản án sơ thẩm tuyên “Buộc ông Nguyễn Viết L, chị Ngô Thị Y phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X giá trị thửa đất số 1519, tờ bản đồ số 11, diện tích 81m² tại khu đô thị Minh P, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T bằng số tiền

1.200.000.000 đồng” là không có căn cứ bởi: Việc chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X và vợ chồng ông L là phù hợp với ý chí chủ quan của các bên; được tuân thủ theo đúng quy định pháp luật; do đó, cả vợ chồng anh chị L, Y và ông Thùy, bà Loan đều là các giao dịch ngay tình cần được bảo vệ; việc kết án bị cáo về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản là đúng pháp luật; Thứ hai, ngay từ ban đầu, về ý thức chủ quan, bị cáo Đ đã đưa ra các thông tin gian dối để chiếm đoạt mảnh đất của ông bà T X, để ông bà T X tin tưởng để Đ bán hộ tài sản, đồng thời ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng sau đó tự nguyện đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà cho Đ. Việc chiếm đoạt tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, bà X là để Đ trả nợ cho anh L, chứ không phải chiếm đoạt tiền vay của anh L.

Từ các lý do trên, đề nghị HĐXX công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/8/2021 giữa ông T, bà X với anh L, chị Y và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2022 giữa anh L, chị Y với ông Thùy, bà Loan là giao dịch ngay tình; anh L không có nghĩa vụ phải thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 1519, tờ bản đồ số 11, diện tích 81m² tại khu đô thị Minh P, phường Minh P, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T bằng số tiền 1,2 tỷ đồng cho ông T, bà X; buộc bị cáo Đ phải có trách nhiệm bồi thường cho ông T, bà X số tiền 972.000.000 đồng theo Kết luận định giá tài sản số 36/KL-HĐĐGTS ngày 17/01/2023 của Hội đồng định giá tài sản của UBND thành phố Việt Trì.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội có quan điểm:

Xét kháng cáo của bị hại: Ông, bà T X yêu cầu trả lại mảnh đất diện tích 81m² đất tại thửa số 1519, tờ bản đồ số 11, địa chỉ tại khu đô thị Minh P, phường Minh P, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 021425 do UBND thành phố Việt Trì cấp cho ông T, bà X ngày 13/7/2012, do bị cáo Nguyễn Duy Đ đã có hành vi chiếm đoạt của ông, bà với lý do: Do ông bà có mong muốn bán thửa đất trên nên đã tin tưởng và nhờ bị cáo Đ thực hiện các thủ tục mua bán đất; ông bà đã tự nguyện ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/8/2021 tại Văn phòng công chứng Hùng Minh giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Viết L, bà Ngô Thị Y đối với thửa đất nêu trên và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bị cáo Đ. Thế nh bị cáo Đ đã dùng thủ đoạn gian dối và dùng mảnh đất này để cản trừ nợ nghĩa vụ thanh toán khác của bị cáo Đ với người khác; việc ông T, bà X tin tưởng và bị bị cáo Đ lừa đảo để chiếm đoạt giá trị thửa đất này cũng có lỗi của vợ chồng ông bà. Do đó, bản án sơ thẩm đã xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà X với vợ chồng anh L, chị Y bị vô hiệu là có căn cứ.

Đối với nội dung kháng cáo của anh Nguyễn Viết L: Tại phiên tòa anh Nguyễn Viết L vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Người bảo vệ quyền L cho anh L xin vắng mặt và có giữ bản luận cứ bảo vệ quyền L cho anh L đã được Hội đồng xét xử công bố tại phiên tòa nên đủ điều kiện xét xử vắng mặt

họ. Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên giữa anh Nguyễn Viết L, chị Ngô Thị Y với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị X bị vô hiệu và tại bản án sơ thẩm đã giải quyết như đã phân tích ở phần trên. Tuy nhiên sau khi nhận chuyển nhượng thì anh L, chị Y đã sang tên quyền sử dụng đất nH chưa trả tiền cho ông T và bà X. Việc anh L, chị Y là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó đã chuyển nhượng cho anh Hà X Thuỳ và chị Nguyễn Thị Tố Loan đối với thửa đất đó đúng theo quy định là bên thứ ba ngay tình; anh Thuỳ và chị Loan đã thế chấp đất đó cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Phú T để vay tiền cũng là ngay tình. Do đó, tại bản án sơ thẩm đã quyết định buộc vợ chồng anh L, chị Y phải trả lại giá trị đất cho ông T, bà X khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo giá đã được xác định là đúng quy định. Nay không có thêm tài liệu gì mới; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Viết L, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về án phí giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người bị hại ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X và đơn kháng cáo của anh Nguyễn Viết L làm trong thời hạn quy định nên đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về hành vi và quyết định của các cơ quan tiến hành tố tụng, người tiến hành tố tụng tại cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng về thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng hình sự. Tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tham gia tố tụng khác không có ý kiến hoặc khiếu nại gì. Do đó, các hành vi, quyết định tố tụng của cơ quan tiến hành tố tụng, người tiến hành tố tụng đã thực hiện đều hợp pháp.

Tại phiên tòa, bị cáo Nguyễn Duy Đ vắng mặt do đã đi chấp hành bản án hình sự hiện không trích xuất về được; người bị hại có mặt, người có quyền và nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Viết L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; có Luật sư bảo vệ quyền L cho anh L gửi bản luận cứ tranh tụng và xin vắng mặt tại phiên tòa nH đều không xuất trình thêm tài liệu tài liệu, chứng cứ gì mới. Vì vậy HĐXX xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của người bị hại ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X và người có quyền L, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Viết L. Hội đồng xét xử thấy:

Tại phiên tòa, người bị hại là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X xác định: Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X nguyên là chủ sử dụng mảnh đất có diện tích 81m² đất tại thửa số 1519, tờ bản đồ số 11, địa chỉ tại khu đô thị Minh P, phường Minh P, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 021425 do UBND thành phố Việt Trì cấp cho ông T, bà X ngày 13/7/2012.

Ngày 27/8/2021 vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X trực tiếp ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1519, tờ bản đồ số 11 cho anh Nguyễn Viết L, chị Ngô Thị Y tại Văn phòng Công chứng Hùng Minh và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bị cáo Đ do tin tưởng vào bị cáo Đ khi chưa gặp gỡ trao đổi hoặc thỏa thuận với bên mua là anh L, chị Y và cũng chưa nhận được tiền đặt cọc hoặc tiền thanh toán do chuyển nhượng đất đó. Sau khi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất này thì vợ chồng anh L chị Y mới chuyển nhượng cho bên thứ ba là anh Hà X Thủy, chị Nguyễn Thị Tô Loan theo đúng quy định, sau đó anh Thủy, chị Loan đã thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Phú T cũng theo đúng quy định. Do đó, tại bản án sơ thẩm số 84/2023/HS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú T đã xử phạt bị cáo Nguyễn Duy Đ 15 (Mười lăm) năm tù về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” về hành vi lừa đảo chiếm đoạt thửa đất này từ ông T, bà X; về phần hình phạt đối với bị cáo Nguyễn Duy Đ đã có hiệu lực pháp luật.

Về phần trách nhiệm dân sự, tại Bản án hình sự sơ thẩm số 15/2025/HS-ST ngày 22/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú T đã quyết định: ... “Giữ nguyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 03/6/2022 giữa anh Nguyễn Viết L và chị Ngô Thị Y với anh Hà X Thủy và chị Nguyễn Thị Tô Loan đối với thửa đất số 1519, tờ bản đồ số 11, diện tích 81m² tại khu đô thị Minh P, phường Minh P, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T;...” và “Buộc anh Nguyễn Viết L, chị Ngô Thị Y phải có trách nhiệm thanh toán trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X giá trị thửa đất số 1519, tờ bản đồ số 11 diện tích 81m² tại khu đô thị Minh P, phường Minh P, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T bằng số tiền là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng).”. Nay ông T, bà X và anh L đều có kháng cáo.

[2.1] Xét kháng cáo của bị hại ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X:

Tại phiên tòa, có đủ căn cứ xác định vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X nguyên là chủ sử dụng mảnh đất có diện tích 81m² đất tại thửa số 1519, tờ bản đồ số 11, địa chỉ tại khu đô thị Minh P, phường Minh P, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 021425 do UBND thành phố Việt Trì cấp cho ông T, bà X ngày 13/7/2012.

Ngày 27/8/2021 vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X trực tiếp ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1519, tờ bản đồ số 11 cho anh Nguyễn Viết L, chị Ngô Thị Y tại Văn phòng Công chứng Hùng Minh và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bị cáo Đ do tin tưởng vào bị cáo Đ khi chưa gặp gỡ trao đổi hoặc thỏa thuận với bên mua là anh L, chị Y và cũng chưa nhận được tiền đặt cọc hoặc tiền thanh toán do chuyển nhượng đất đó. Việc vợ chồng ông T, bà X thực hiện quyền chuyển nhượng đất thuộc quyền sử dụng của mình tại phòng công chứng là hoàn toàn tự nguyện; việc ông T, bà X tin tưởng và bị bị cáo Nguyễn Duy Đ lừa đảo để chiếm đoạt giá trị thửa đất này là có lỗi của vợ chồng ông T, bà X. Tại bản án sơ thẩm đã xác định hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà X với vợ chồng anh L, chị Y bị vô hiệu là có căn cứ.

Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng anh L, chị Y đã được sang tên quyền sử dụng và làm thủ tục chuyển nhượng đất đó cho anh Thùy chị Loan và họ đã thế chấp đất này cho Ngân hàng Nông nghiệp là chuyển nhượng cho bên thứ ba ngay tình và đúng quy định. Do đó tại bản án sơ thẩm đã buộc vợ chồng anh L chị Y phải bồi hoàn giá trị thửa đất đó cho ông T, bà X là đúng pháp luật. Nay không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông T và bà X.

[2.2] Xét kháng cáo của người có quyền L, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Viết L:

Tại bản án sơ thẩm đã xác định và như đã phân tích ở trên, theo đó: “Tuy nhiên, anh L, chị Y chưa thanh toán cho ông bà T X bất kỳ khoản tiền nào, cũng chưa thanh toán tiền cho bị cáo Đ. Anh L, trình bày đã thanh toán số tiền mua đất cho bị cáo Đ, nH bị cáo Đ không thừa nhận, không có giấy biên nhận anh L viết cho Đ, bản thân bị cáo Đ không được ông bà T X uỷ quyền cho bán đất hay uỷ quyền cho nhận tiền thay. Việc anh L cho rằng đưa tiền cho Đ mà chưa được sự đồng ý của người bán là ông bà T X thì việc đưa tiền cho Đ không đồng nghĩa với việc đã thanh toán tiền cho ông bà T X. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị cáo Đ vẫn khẳng định tiền bán đất của ông bà T X giữa bị cáo với anh L thoả thuận cần trừ luôn vào số tiền 01 tỷ đồng bị cáo nợ tiền mua bán hoa lan của anh L, chính vì vậy mới có giấy cam kết ngày 27/8/2021 anh L viết cho bị cáo đã nhận 01 tỷ đồng của Đ để trả tiền hoa lan. Do vậy, khẳng định anh L chưa trả cho ông, bà X T khoản tiền chuyển nhượng đất nào. Tiền thoả thuận cần nợ giữa bị cáo với anh L là thoả thuận trái pháp luật, không thể coi đó là số tiền anh L đã thanh toán trả cho ông bà T X để buộc bị cáo có trách nhiệm trả số tiền cho ông bà T X. Tính đến thời điểm hiện tại anh L, chị Y là người đang sử dụng số tiền bán đất của ông bà T X cho anh Thùy, chị Loan. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 27/8/2021 giữa ông, bà T X với anh L, chị Y vô hiệu; do vậy theo quy định của pháp luật anh L, chị Y phải trả lại đất cho ông, bà T X, nH trong vụ án này anh L, chị Y không thể trả bằng đất thì phải có trách nhiệm thanh toán trả bằng tiền cho ông bà T X. Giá trị thửa đất theo định giá 972.000.000 đồng làm căn cứ quyết định cộng với hợp đồng vô hiệu do lỗi của anh L, chị Y; vì vậy buộc anh L, chị Y có trách nhiệm bồi thường cho ông T, bà X số tiền chênh lệch giữa định giá với số tiền anh L, chị Y đã bán đất cho anh Thùy, chị Loan là 228.000.000 đồng. Mặc dù, quá trình giải quyết phân dân sự chị Y không có mặt, tuy nhiên anh L trình bày tại phiên tòa tiền giao dịch chuyển nhượng là tiền chung của hai vợ chồng. Hợp đồng mua bán chuyển nhượng cho anh Thùy, chị Loan cả hai vợ chồng ký và chị Loan chuyển tiền vào tài khoản của chị Y. Do vậy, cần buộc cả chị Y có trách nhiệm trả tiền cho ông, bà T X. Tổng số tiền anh L, chị Y phải có trách nhiệm thanh toán cho ông, bà T X là 1.200.000.000 đồng” là có căn cứ. Nay không có thêm tài liệu nào khác, vì vậy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh L để sửa

bản án sơ thẩm.

Tuy nhiên khi quyết định, tại bản án sơ thẩm đã không dành quyền khởi kiện cho anh L đối với giao dịch nợ giữa anh L và bị cáo Nguyễn Duy Đ bằng vụ kiện dân sự khác nếu có là chưa đảm bảo quyền L cho anh L. Vì vậy cần sửa bản án sơ thẩm bổ sung nội dung này.

[3] Về án phí: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; anh Nguyễn Viết L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 355, Điều 357 Bộ luật Tố tụng hình sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bị hại ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X và kháng cáo của người có quyền L, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Viết L;

Giữ nguyên có bổ sung Bản án hình sự sơ thẩm số 15/2025/HS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú T, cụ thể như sau:

Căn cứ Điều 42, khoản 1 Điều 45, Điều 47, Điều 200, Điều 292, Điều 229, Điều 331, Điều 333 Bộ luật tố tụng hình sự; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 127, Điều 131, khoản 2 Điều 133, Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 2, điểm c khoản 1 Điều 23 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

Giữ nguyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 03/6/2022 giữa anh Nguyễn Viết L và chị Ngô Thị Y với anh Hà X Thuỳ và chị Nguyễn Thị Tổ Loan đối với thửa đất số 1519, tờ bản đồ số 11, diện tích 81m² tại khu đô thị Minh P, phường Minh P, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T;

Giữ nguyên Hợp đồng thế chấp bất động sản số 2700LCL202200318/HĐTC ngày 21/6/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 2700LCL202200318/HĐTCSĐBS ngày 14/6/2023 đối với thửa đất số 1519, tờ bản đồ số 11, diện tích 81m² tại khu đô thị Minh P, phường Minh P, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T ký kết giữa anh Hà X Thuỳ và chị Nguyễn Thị Tổ Loan với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh tỉnh Phú T;

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ký kết ngày 27/8/2021 đối với thửa đất số 1519, tờ bản đồ số 11 diện tích 81m² tại khu đô thị Minh P, phường Minh P, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T giữa anh Nguyễn Viết L, chị Ngô Thị Y với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị X vô hiệu;

Buộc anh Nguyễn Viết L, chị Ngô Thị Y phải có trách nhiệm thanh toán trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X giá trị thửa đất số 1519, tờ đồ số 11 diện tích 81m² tại khu đô thị Minh P, phường Minh P, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú T bằng số tiền là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

Dành quyền khởi kiện vụ án dân sự khác cho anh Nguyễn Viết L đối với Nguyễn Duy Đ về khoản nợ nếu có yêu cầu.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; anh Nguyễn Viết L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Xác nhận anh Nguyễn Viết L đã nộp đủ 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm tại Biên lai số 0000514 ngày 13 tháng 02 năm 2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú T.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn X Đ

Hồ Sỹ H

Nguyễn Vũ Đ

Nơi nhận:

- Viện CT&KSXXPT tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Phú T;
- THADS tỉnh Phú T;
- Trại giam Tân Lập - Bộ Công an;
- Bị cáo Đ (qua Trại giam Tân Lập);
- Bị hại (theo đ/c);
- Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan (theo đ/c);
- Lưu HS; HCTP.

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

Nguyễn Vũ Đ