

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Bản án số: **46/2023/HS-ST**

Ngày: 08-12-2023

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Đỗ Thị Thúy Năng**

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà **Phan Thị Thuận Nhi**

**Ông Huỳnh Hưng**

*Thư ký phiên tòa:* Ông **Từ Văn Hoàng Linh** - Thư ký TAND TP. Đà Nẵng.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Ngọc** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng mở phiên tòa công khai để xét xử sơ thẩm vụ án hình sự thụ lý số: 142/2022/TLST-HS ngày 02 tháng 12 năm 2022, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2023/QĐXXST-HS ngày 02/03/2023 đối với:

**La Xuân T**; tên gọi khác: không; sinh ngày xx tháng xx năm 19xx tại Thanh Hóa; giới tính: Nam; hộ khẩu thường trú: tổ dân phố VH, thị trấn QH, **huyện N**, tỉnh Quảng Bình; nghề nghiệp: Kinh doanh; trình độ học vấn: 12/12; dân tộc: Kinh; quốc tịch: Việt Nam; tôn giáo: Không; Con ông La Xuân Tx (sinh năm 19xx) và bà Ngô Thị Hx (sinh năm 19xx); có vợ **Trần Thị H** (sinh năm 19xx) và có 02 con (con lớn sinh năm 20xx, con nhỏ sinh năm 20xx). Tiền án, tiền sự: Chưa;

Hiện 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 (hiện đang tạm giam tại Trại tạm giam Công an thành phố Đà Nẵng). Có mặt.

- *Người bào chữa cho La Xuân T:* Luật sư **Hà Khánh V**, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. (Tại phiên tòa, trong phần hỏi: Luật sư từ chối không tiếp tục bào chữa cho La Xuân T; La Xuân T và bà Trần Thị H thống nhất không yêu cầu Luật sư Hà Khánh V tiếp tục bào chữa cho La Xuân T và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị H tại phiên tòa).

- *Bị hại:* Công ty cổ phần Bất động sản “L”; trụ sở công ty: 3xx đường x/x, phường HB, quận C, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật ông **Hồ Nguyên T1** - Chức vụ: Tổng giám đốc. Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị hại:* Luật sư **Trần T2** - văn phòng Luật sư Luật Thành, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

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

1/ Bà **Hà Thị Q**, sinh năm 19xx và ông **Phạm Văn H1**, sinh năm 19xx; cùng trú tại: Tổ dân phố số xx, phường HC, thị xã HT, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

2/ Ông **Lê Thanh N1**, sinh năm 19xx; Thường trú: tổ xx (tiểu khu xx), thị trấn QH, huyện N, tỉnh Quảng Bình; nơi ở: xã DN, huyện N, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt không có lý do.

3/ Ông **Nguyễn Tiến D**, sinh năm 19xx và bà **Nguyễn Thị Q1**, sinh năm 19xx; cùng trú tại: Khu phố xx, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình. Ông D có mặt. Bà Q1 vắng mặt.

4/ Ông **Nguyễn Quốc H2**, sinh năm 19xx và bà **Nguyễn Thị D2**, sinh năm 19xx; cùng trú tại: xx Lê Lợi, khu phố x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình. Ông H2 có mặt. Bà D2 vắng mặt.

5/ Bà **Võ Thị H3**, sinh năm 19xx; trú tại: xx Quang Trung, phường DHH, thành phố DH, tỉnh Quảng Bình.

6/ Bà **Nguyễn Thị Thu H4**, sinh năm 19xx; trú tại: xx Lê Thành Đồng, phường HT, thành phố DH, tỉnh Quảng Bình.

7/ Ông **Võ Thành D3**, sinh năm 19xx và bà **Hoàng Thị D4**, sinh năm 19xx; cùng trú tại: Thôn TH, xã HT, huyện LT, tỉnh Quảng Bình.

Bà Võ Thị H3, bà Nguyễn Thị Thu H4 và ông Võ Thành D3 và bà Hoàng Thị D4 ủy quyền cho bà **Lương Thị Hoài T3** - sinh năm: 19xx; trú tại: phường AB, quận ST, thành phố Đà Nẵng (theo các Hợp đồng ủy quyền ngày 24/3/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Diễm Hương, địa chỉ 179 Ngô Quyền, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng). Có mặt.

8/ Ông **Phạm Anh T4**, sinh năm 19xx và bà **Hoàng Thị L**, sinh năm 19xx; cùng trú tại: Tổ dân phố số xx, số nhà xx đường Nguyễn Hữu Cảnh, phường DP, thành phố DH, tỉnh Quảng Bình. Có đơn vắng mặt.

9/ Ông **Nguyễn Thanh L1** và bà **Phạm Thị Thanh H5**; trú tại: Số xx Bà Triệu, phường DP, thành phố DH, tỉnh Quảng Bình. Ông L1 có mặt. Bà H5 vắng mặt.

10/ Bà **Hồ Thị Việt H6**, sinh năm: 1989; trú tại: Số xx ngõ xx Phạm Hồng Thái, phường DP, thành phố DH, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

11/ Bà Trần Thị H - sinh năm 19xx; trú tại: Tổ xx, phường AD, quận ST, thành phố Đà Nẵng. Hiện ở tại: số xx Phan Đình Phùng, phường BL, thành phố DH, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

12/ Ông **Trịnh Quốc V**, sinh năm 19xx; trú tại: Thôn S, xã TL, huyện HL, tỉnh Thanh Hóa. Vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Đặng Thị Minh K, sinh năm: 19xx; trú tại: TDP GT, phường HV, thị xã HT, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

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

Công ty Cổ phần tập đoàn đầu tư địa ốc “H” (*sau đây gọi tắt là Công ty “H”*) thành lập ngày 16/5/2019, mã số thuế 310106xxxxx, trụ sở tại xxx Quang Trung, P.PH, TP. DH, T.Quảng Bình. Người đại diện theo pháp luật là La Xuân T. Vốn điều lệ Công ty đăng ký là 190.000.000.000 đồng.

Ngày 08/5/2019, Công ty “H” họp Đại hội cổ đông và có Biên bản số 85/2019/BBHCD-”H” thống nhất về việc: Giao ông La Xuân T được đại diện cá nhân hoặc đại diện Công ty Cổ phần tập đoàn đầu tư địa ốc “H” được toàn quyền thay mặt các cổ đông để 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; Ông La Xuân T chịu hoàn toàn trách nhiệm liên quan đến tất cả các giao dịch của cá nhân hoặc Công ty Cổ phần tập đoàn đầu tư địa ốc “H” ủy thác giao dịch đại diện. Trong đó bao gồm các giao dịch huy động phần vốn góp, hợp đồng môi giới, hợp đồng đặt cọc/mua bán các lô đất nằm trong cùng một dự án và các hợp đồng khác có liên quan đến các lô đất tại Dự án hạ tầng kỹ thuật tạo quỹ đất Khu dân cư phía Nam đường Hùng Vương, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình; Ông La Xuân T được toàn quyền tự quyết mọi vấn đề liên quan đến việc bán hàng/môi giới và chuyển quyền sử dụng đất cho khách hàng mà không cần thiết phải báo cáo với các cổ đông được biết.

Công ty Cổ phần bất động sản “L” (*sau đây gọi tắt là Công ty “L”*), mã số thuế 040182xxxxx, trụ sở tại số 3xx đường xx, P.HB, Q.C, TP Đà Nẵng do ông Hồ Nguyên T1 làm Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật.

Dự án khu thương mại dịch vụ và dân cư phía Nam đường Hùng Vương, khu phố x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình (*gọi tắt là Dự án BD*) do UBND thị xã BD làm chủ đầu tư, gồm 113 thửa đất ở.

Ngày 08/5/2019, vợ chồng ông La Xuân T - Trần Thị H có đơn xin giao đất không thông qua đấu giá đối với 32 thửa đất thuộc dự án trên với giá là 56.275.000.000 đồng và đặt cọc trước 10.020.000.000 đồng.

Ngày 30/5/2019, UBND thị xã BD ra quyết định số 1009/QĐ-UBND về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá đối với 63 thửa đất, trong đó có giao cho ông La Xuân T và vợ Trần Thị H 32 thửa đất.

Ngày 23/7/2019, Công ty “H” do La Xuân T làm đại diện và Công ty “L” do ông Hồ Nguyên T1 làm đại diện ký kết Hợp đồng dịch vụ môi giới độc quyền số 237/2019HDMG/”H”/-LHMT về việc Công ty “H” đồng ý cho Công ty “L” độc

quyền phân phối cho 50 thửa đất thuộc dự án Khu dân cư phía NV tại thị xã BD, tỉnh Quảng Bình, đồng thời yêu cầu Công ty “L” phải ký quỹ trước cho công ty “H” số tiền 5.000.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng này, ngày 12/7/2019, Công ty “L” đã chuyển vào tài khoản số 531100018xxxxx của Công ty “H” tại Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam (*sau đây gọi tắt là BIDV Việt Nam*) số tiền 1.000.000.000 đồng và ngày 23/7/2019 tiếp tục chuyển 4.000.000.000 đồng. Số tiền này ngay sau đó được Công ty “H” chuyển vào các tài khoản đều mang tên La Xuân T số 531100018xxxxx tại BIDV Việt Nam và tài khoản số 1767xxxxx tại Ngân hàng ACB - Chi nhánh Quảng Bình.

Quá trình thực hiện việc môi giới, Công ty “L” chưa môi giới bán được lô đất nào, nên đến ngày 21/8/2019, tại trụ sở Công ty “L” tại TP Đà Nẵng, ông Hồ Nguyên T1 cùng cá nhân 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 về việc La Xuân T chuyển nhượng 17 thửa đất thuộc Dự án BD cho Công ty “L” 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 <sup>2</sup> ) | Giá chuyển nhượng |
|-----|-------------|---------|-----------|-----------------------------|-------------------|
| 1   | CS xxx787   | 196     | 33        | 184,1                       | 2.362.000.000     |
| 2   | CS xxx786   | 184     | 33        | 197,5                       | 2.525.000.000     |
| 3   | CS xxx785   | 185     | 33        | 133,0                       | 1.437.000.000     |
| 4   | CS xxx784   | 186     | 33        | 133,0                       | 1.437.000.000     |
| 5   | CS xxx783   | 187     | 33        | 133,0                       | 1.437.000.000     |
| 6   | CS xxx782   | 188     | 33        | 133,0                       | 1.437.000.000     |
| 7   | CS xxx773   | 169     | 33        | 133,7                       | 1.444.000.000     |
| 8   | CS xxx772   | 170     | 33        | 133,7                       | 1.444.000.000     |
| 9   | CS xxx771   | 171     | 33        | 133,7                       | 1.444.000.000     |
| 10  | CS xxx770   | 173     | 33        | 133,7                       | 1.444.000.000     |
| 11  | CS xxx769   | 178     | 33        | 140,0                       | 1.506.000.000     |
| 12  | CS xxx766   | 39      | 38        | 140,0                       | 1.506.000.000     |
| 13  | CS xxx765   | 43      | 38        | 140,0                       | 1.506.000.000     |
| 14  | CS xxx764   | 44      | 38        | 140,0                       | 1.506.000.000     |
| 15  | CS xxx763   | 45      | 38        | 140,0                       | 1.506.000.000     |

|    |           |    |    |       |               |
|----|-----------|----|----|-------|---------------|
| 16 | CS xxx758 | 62 | 38 | 140,0 | 1.506.000.000 |
| 17 | CS xxx757 | 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 “L”, việc thanh toán được thực hiện 03 đợt như sau:

Đợt 1: Thanh toán 5.000.000.000 đồng khi ký kết hợp đồng. Số tiền này được căn trừ từ số tiền Công ty “L” đã chuyển cho ông T để thực hiện hợp đồng môi giới độc quyền bán 50 lô đất theo Hợp đồng số 237/2019/HĐMG/”H”-LHMT ngày 23/7/2019 giữa hai bên.

Đợt 2: Thanh toán 19.913.000.000 đồng khi ông T nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc nhà nước vào ngày 23/8/2019 theo Quyết định số 1009/QĐ/UBND ngày 30/5/2019 của UBND thị xã BD.

Đợt 3: Thanh toán 2.040.000.000 đồng khi ông T ra công chứng chuyển nhượng toàn bộ 17 lô đất cho Công ty “L” tại phòng công chứng.

Thực hiện Hợp đồng đã ký kết, ngày 23/8/2019 Công ty “L” chuyển vào tài khoản số 53110001xxxxx của ông La Xuân T tại BIDV Việt Nam số tiền 20.957.754.725 đồng. Tổng cộng, La Xuân T đã nhận từ Công ty “L” số tiền 25.957.754.725 đồng.

Sau khi nhận được tiền, T chuyển vào tài khoản số 532100002xxxxx của Chi cục thuế khu vực QT - BD, thị xã BD, số giao dịch là 1429 ngày 23/8/2019 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, UBND thị xã BD, tỉnh Quảng Bình đã cấp 32 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Dự án BD cho La Xuân T và vợ là Trần Thị H, trong đó có 17 lô đất mà La Xuân T đã ký Hợp đồng cam kết chuyển nhượng cho Công ty “L”.

Trước đó, vào ngày 17/5/2019 bà Trần Thị H đã ra công chứng lập các “Văn bản thỏa thuận về tài sản riêng của vợ chồng” thỏa thuận nội dung La Xuân T là chủ các lô đất tại Dự án BD (bao gồm 17 lô mà La Xuân T đã ký Hợp đồng cam kết chuyển nhượng cho Công ty “L”).

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, La Xuân T không làm thủ tục chuyển nhượng cho Công ty “L” như thỏa thuận tại Hợp đồng số 218/2019/HĐ/LXT-LHMT mà làm thủ tục chuyển nhượng cho các cá nhân sau:

- Ngày 05/9/2019 tại Văn phòng Công chứng Hải Vượng, tỉnh Quảng Bình, 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 không có việc chuyển nhượng 06 lô đất như trên mà do T vay của bà Q số tiền là 6.000.000.000 đồng và để đảm bảo cho khoản vay này phải lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên, việc vay mượn có sự chứng kiến của bà Đặng Thị Minh K. Quá trình khám xét cơ quan điều tra có thu giữ một Giấy mượn tiền do T viết nội dung T vay tiền của bà Q. Bà Khai xác nhận có việc vay mượn như T khai. Tuy nhiên, bà Q khai mua 06 lô đất trên của La Xuân T với giá tiền 10.500.000.000 đồng. Ngoài ra, bà Q khai trước khi chuyển nhượng đất trên, La Xuân T có vay tiền của bà Q nhưng không liên quan đến việc chuyển nhượng đất trên. Cơ quan điều tra đã tiến hành đối chất giữa bà Q và La Xuân T, nhưng các bên vẫn giữ nguyên lời khai của mình.

Kết quả định giá xác định 06 lô đất mà T thế chấp cho bà Q có giá trị là 9.357.600.000 đồng.

- Ngày 17/9/2019, La Xuân T, ông Lê Thanh N1 và Công ty “H” do ông Trịnh Quốc V làm đại diện lập “Văn bản thỏa thuận”, nội dung nhờ ông N1 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 “H” do La Xuân T bị nợ quá hạn không vay được, La Xuân T hoặc Công ty “H” chịu trách nhiệm thanh toán lãi suất và các chi phí phát sinh khác liên quan đến khoản vay mà ông N1 đứng thay.

Ngày 20/11/2019, tại Văn phòng Công chứng Hải Vượng, tỉnh Quảng Bình, La Xuân T ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Thanh N1 03 thửa đất số 43, 44, 45. Ngày 10/12/2019, La Xuân T tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Thanh N1 04 thửa đất số 39, 62, 170, 178 tờ bản đồ số 33.

Các thửa đất này được ông Lê Thanh N1 dùng thế chấp vay tiền ngân hàng và chuyển nhượng cho người khác, cụ thể như sau:

+ Ngày 07/12/2019, ông N1 thế chấp 03 thửa đất số 43, 44, 45 cho Ngân hàng TMCP ACB - chi nhánh Quảng Bình vay số tiền 3.000.000.000 đồng. Đến ngày 28/4/2020, Lê Thanh N1 giải chấp khoản vay thế chấp thửa đất số 43 và ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc H2 và bà Nguyễn Thị D2 với giá 1.386.000.000 đồng.

+ Ngày 19/02/2020, Lê Thanh N1 chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Hải L2** và bà **Nguyễn Thị Thúy P** 03 thửa đất số 62, 170, 178 với giá 3.600.000.000 đồng. Hiện các lô đất này đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã BD làm thủ tục sang tên cho ông Nguyễn Hải L2 và bà Nguyễn Thị Thúy P.

+ Ngày 19/02/2020, Lê Thanh N1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị Q1 thửa đất số 39 tờ bản đồ số 38 với giá 1.286.000.000 đồng.

Quá trình điều tra, Lê Thanh N1 khai mua của La Xuân T 07 lô đất trên 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. Đối với biên bản thỏa thuận được T làm đề ngày 17/9/2019 có chữ ký của ông N1 thì ông N1 cho rằng T nói ký để làm việc với cơ quan điều tra nên ông N1 ký. Cơ quan điều tra đã tiến hành đối chất nhưng ông N1 và La Xuân T vẫn giữ nguyên lời khai của mình. Kết quả giám định chữ ký thì đều xác định chữ ký trên Văn bản thỏa thuận đề ngày 17/9/2019 là của N1 và T, có sự chứng kiến của ông Trịnh Quốc V. Ông N1 khai không biết T gian dối chiếm đoạt 17 lô đất trên của Công ty “L”, do ông T không tiếp tục đưa tiền để ông N1 trả lãi Ngân hàng và trả cho những người cho vay tiền nên ông N1 đã chuyển nhượng cho những người khác để lấy tiền trả nợ.

Kết quả định giá xác định 07 lô đất mà T khai nhờ N1 đứng tên có giá trị là 10.917.200.000 đồng.

- Ngày 20/12/2019, La Xuân T thế chấp cho bà Võ Thị H3 04 thửa đất vay số tiền 3.800.000.000 đồng, trong đó có 02 thửa đất số 187, 188. T viết giao cho bà H3 “Giấy vay tiền” đề ngày 20/12/2019, nội dung vay của bà H3 số tiền 3.800.000.000 đồng trả lãi theo tháng, thời hạn vay 60 ngày từ ngày 20/12/2019 đến ngày 19/02/2020, nếu không trả đúng hạn thì bà Võ Thị H3 có quyền bán 04 thửa đất nói trên.

- Ngày 17/01/2020, La Xuân T thế chấp cho bà Võ Thị H3 02 thửa đất số 196, 184 vay số tiền 2.700.000.000 đồng. T viết giao cho bà H3 “Giấy vay tiền” đề ngày 17/01/2020, nội dung vay của bà H3 số tiền 2.700.000.000 đồng trả lãi theo tháng, thời hạn vay 60 ngày từ ngày 17/01/2020 đến 17/3/2020, nếu không trả đúng hạn thì bà Võ Thị H3 có quyền bán 02 thửa đất nói trên.

Do T không có tiền trả nợ theo thời hạn cam kết trong các giấy vay tiền nên ngày 23/11/2020, bà Võ Thị H3 chuyển nhượng thửa đất số 165, 187 cho bà Nguyễn Thị Thu H4 với giá 2.300.000.000 đồng và chuyển nhượng thửa đất số 188, 164 cho ông Võ Thành D3 và bà Hoàng Thị D4 với giá 2.400.000.000 đồng.

Kết quả định giá xác định 04/6 lô đất mà T khai thế chấp cho bà H3 có giá trị là 8.220.428.800 đồng.

- Toàn bộ số tiền từ việc chuyển nhượng, thế chấp 17 thửa đất trên, La Xuân T khai chi dùng cho hoạt động của Công ty “H” và dùng trả nợ. Theo Công văn số 1710/CT-KK ngày 08/7/2020 của Cục thuế tỉnh Quảng Bình thì: Từ khi thành lập đến quý 2/2020 Công ty “H” chưa phát sinh doanh thu và chưa thông báo phát hành hóa đơn với cơ quan thuế.

Cơ quan CSĐT - Công an thành phố Đà Nẵng tiến hành trưng cầu Phòng Kỹ thuật hình sự Công an TP Đà Nẵng giám định chữ viết, chữ ký trên các tài liệu thu giữ bao gồm: Hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 218/2019/HĐ/LXT-LHMT (ký hiệu A); Tài liệu ký nhận 32 Giấy chứng nhận QSDĐ (ký hiệu A1, A2, A3); Biên bản cam kết ngày 10/12/2019 (ký hiệu A2, A3); Văn bản thỏa thuận ngày 17/9/2019 ngày 17/9/2019 (ký hiệu A1).

Theo Kết luận giám định số 27/GĐ-TL ngày 13/3/2020 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an thành phố Đà Nẵng kết luận: Chữ ký mang tên La Xuân T trên các tài liệu cần giám định ký hiệu A đến so với chữ ký của La Xuân T trên các tài liệu mẫu ký hiệu từ M1 đến M6 do cùng một người ký ra.

Theo Kết luận giám định số 13/GĐ-TL ngày 19/02/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an thành phố Đà Nẵng kết luận: 32 (ba mươi hai) chữ ký, chữ viết mang tên La Xuân T trên mẫu cần giám định ký hiệu A1, A2, A3 so với chữ ký, chữ viết của La Xuân T trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M7 do cùng một người ký và viết ra.

Theo Kết luận giám định số 59/GĐ-TL ngày 31/5/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an thành phố Đà Nẵng kết luận: Chữ ký, chữ viết trực tiếp có mực màu xanh mang tên La Xuân T trên các tài liệu cần giám định ký hiệu từ A1 đến A3 so với chữ ký, chữ viết của La Xuân T trên các tài liệu mẫu ký hiệu từ M1 đến M7 do cùng một người ký và viết ra.

Chữ ký, chữ viết trực tiếp có mực màu xanh mang tên Lê Thanh N1 trên các tài liệu cần giám định ký hiệu từ A1 đến A3 so với chữ ký, chữ viết của Lê Thanh N1 trên các tài liệu mẫu ký hiệu từ M8 đến M19 do cùng một người ký và viết ra.

Ngày 22/10/2021, Cơ quan CSĐT - Công an thành phố Đà Nẵng 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 BD nói trên.

Theo Kết luận định giá tài sản trong tố tụng hình sự số 4025/STC-KLĐG 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 ngàn, tám trăm đồng). Cụ thể như sau:

| STT | GCN ký hiệu | Số thửa | Tờ bản đồ | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Giá theo kết luận định giá |
|-----|-------------|---------|-----------|-----------------------------|----------------------------|
| 1   | CS xxx787   | 196     | 33        | 184,1                       | 2.461.048.800              |
| 2   | CS xxx786   | 184     | 33        | 197,5                       | 2.640.180.000              |
| 3   | CS xxx785   | 185     | 33        | 133,0                       | 1.559.600.000              |
| 4   | CS xxx784   | 186     | 33        | 133,0                       | 1.559.600.000              |
| 5   | CS xxx783   | 187     | 33        | 133,0                       | 1.559.600.000              |
| 6   | CS xxx782   | 188     | 33        | 133,0                       | 1.559.600.000              |
| 7   | CS xxx773   | 169     | 33        | 133,7                       | 1.559.600.000              |

|    |           |     |    |       |               |
|----|-----------|-----|----|-------|---------------|
| 8  | CS xxx772 | 170 | 33 | 133,7 | 1.559.600.000 |
| 9  | CS xxx771 | 171 | 33 | 133,7 | 1.559.600.000 |
| 10 | CS xxx770 | 173 | 33 | 133,7 | 1.559.600.000 |
| 11 | CS xxx769 | 178 | 33 | 140,0 | 1.559.600.000 |
| 12 | CS xxx766 | 39  | 38 | 140,0 | 1.559.600.000 |
| 13 | CS xxx765 | 43  | 38 | 140,0 | 1.559.600.000 |
| 14 | CS xxx764 | 44  | 38 | 140,0 | 1.559.600.000 |
| 15 | CS xxx763 | 45  | 38 | 140,0 | 1.559.600.000 |
| 16 | CS xxx758 | 62  | 38 | 140,0 | 1.559.600.000 |
| 17 | CS xxx757 | 63  | 38 | 140,0 | 1.559.600.000 |

**\* Tang tài vật thu giữ :**

- 01 điện thoại di động hiệu Iphone màu đồng, không rõ số Imei.
- 01 điện thoại di động hiệu Samsung S20 Untral màu đen, số Imei: xxxxx96/11/CO34823/7.
- 01 ô tô nhãn hiệu Cadilac, BKS 43A-38xxx, số khung 638X7R41xxxx, số máy 67R41xxxx đứng tên La Xuân T và 01 số giấy tờ xe kèm theo.
- 01 xe ô tô nhãn hiệu BMW, BKS 43-19xxx, số khung WBA3X11080GV3XXXX, số máy A2240988N20XXXX đứng tên La Xuân T và 01 số giấy tờ xe kèm theo.

**\* Tài sản kê biên:** Cơ quan CSĐT - Công an thành phố Đà Nẵng 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 Hùng Vương, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình.
- Thửa đất số 333b tờ bản đồ số 6 tại Tiểu khu x thị trấn QH, huyện N, tỉnh Quảng Bình;
- Thửa đất số 148 tờ bản đồ số 5 tại thị trấn NT, huyện BT, tỉnh Quảng Bình;

Các thửa đất bị kê biên trên hiện Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Đà Nẵng 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. (Văn đứng tên La Xuân T hoặc chính lý sang Lê Thanh N1).

Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Đà Nẵng đã có các Quyết định thu giữ đồ vật, tài liệu là bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan

đến các thửa đất bị kê biên nêu trên, nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hà Thị Q và ông Phạm Văn H1 (06 lô); ông Nguyễn Quốc H2 và bà Nguyễn Thị D2 (01 lô); ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị Q1 (01 lô); bà Nguyễn Thị Thu H4 (01 lô 187); ông Võ Thành D3 và bà Hoàng Thị D4 (01 lô 188); bà Võ Thị H3 (02 lô 196, 184)...., không giao nộp mà thể hiện ý kiến chờ quyết định của Tòa án.

- Đối với các thửa đất số 44, 45 tờ bản đồ số 38 tại Dự án BD và thửa đất số 334, tờ bản đồ số 6 (tại địa chỉ tiểu khu x, thị trấn QH, huyện N, tỉnh Quảng Bình, GCNQSDĐ, QSHNO và TSGLVĐ số CR xxx186 đứng tên Lê Thanh N1): Hiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Quảng Bình đang tổ chức thi hành bản án số 01/2021/TCDS-ST ngày 16/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Bình theo Quyết định Thi hành án số 260/QĐ-CCTHADS ngày 17/6/2021 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Quảng Bình. Ngày 14/7/2021, Cơ quan CSĐT - Công an thành phố Đà Nẵng có Công văn số 2469/VPCQCSĐT gửi Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Quảng Bình đề nghị trong quá trình thi hành bản án liên quan đến 3 lô đất này, ngoài số tiền phải thi hành, phần còn lại Chi cục Thi hành án dân sự huyện N chuyển vào tài khoản tạm giữ của Cơ quan CSĐT - Công an thành phố Đà Nẵng số 3941.0.1012230.00000 thuộc Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng để giải quyết trong vụ án này.

- Đối với 03 thửa đất số 62, 170, 178, ngày 19/02/2020, Lê Thanh N1 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 BD làm thủ tục sang tên cho ông Nguyễn Hải L2 và bà Nguyễn Thị Thúy P; cơ quan cảnh sát điều tra Công an TP Đà Nẵng không kê biên được các thửa đất này.

- **Ông Lê Thanh N1 trình bày:** Văn bản thỏa thuận đề ngày 17/9/2019 giữa ông với La Xuân T là được ký sau ngày ghi trên văn bản, do T nhờ ông ký để đối phó với Công ty “L”, cụ thể thời gian nào thì ông không nhớ. Thực chất 07 lô đất này T đã cầm cố, thế chấp để vay tiền của người khác sau đó T nhờ ông vay tiền bên ngoài trả cho họ sau đó ký chuyển nhượng lại cho ông để ông vay tiền của Ngân hàng và vay của những người khác. Đến khi T không trả được nợ gốc và lãi nên T đã đồng ý cho ông bán các lô đất trên để trả nợ cho những người đã cho vay, ông không được hưởng lợi gì. Do vậy, ông đề nghị Tòa án công nhận 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.

- **Bà Hà Thị Q trình bày:** Bà nhận chuyển nhượng 07 lô đất, trong đó có 6 lô đất, thửa số 173, 185, 171, 169, 186 tờ bản đồ số 33, thửa 63 tờ bản đồ số 38 của La Xuân T với giá 10.500.000.000 đồng vào các ngày 05/9/2019 và ngày 29/10/2019, chứ không phải vay mượn; việc nhận chuyển nhượng có Hợp đồng công chứng hợp

pháp, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T, tài sản không bị kê biên hay ngăn chặn, việc giá ghi trên Hợp đồng 50.000.000 đồng/1 thửa là do Công chứng viên ghi theo yêu cầu của ông T. Bà đề nghị Tòa án công nhận 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 TP Đà Nẵng để bà thực hiện các quyền của người sử dụng đất hợp pháp.

**- Bà Lương Thị Hoài T3 đại diện theo ủy quyền cho bà Võ Thị H3, bà Nguyễn Thị Thu H4, ông Nguyễn Tiến D và bà Hoàng Thị D4 trình bày:** Thừa nhận bà H3 có cho T vay 02 lần với số tiền là 6.500.000.000 đồng (một lần 3.800.000.000 đồng và 01 lần 2.700.000.000 đồng), khi vay T có cam kết sau thời hạn 02 tháng nếu không trả được nợ vay thì đồng ý cho bà H3 bán các lô đất để cân trừ nợ và ký các Hợp đồng ủy quyền giao cho bà H3 giữ. Quá thời hạn vay ông T không trả được nợ nên bà H3 đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu H4 02 lô số 165, 178; và chuyển nhượng cho vợ chồng ông Võ Thành D3 và bà Hoàng Thị D4 02 lô số 164, 188; riêng thửa đất số 196 và 184 từ bản đồ số 33 hiện bà đang quản lý. Nay bà đề nghị Tòa án công nhận các Hợp đồng ủy quyền giữa La Xuân T với bà Võ Thị H3 và các Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Võ Thị H3 với bà H4, với ông D và bà D4 là hợp pháp, 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 TP Đà Nẵng để họ thực hiện các quyền của người sử dụng đất hợp pháp.

**- Ông Nguyễn Thanh L1 trình bày:** Ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 333b tờ bản đồ số 6 tại Tiểu khu x thị trấn QH, huyện N, tỉnh Quảng Bình từ ông Lê Thanh N1 với giá 400 triệu đồng, Hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp, có giấy chứng nhận đứng tên ông N1, quyền sử dụng đất không bị ngăn chặn mua bán, lô đất này cũng không phải là các lô đất bị xác định là đối tượng liên quan đến vụ án hình sự của La Xuân T. Do vậy, ông đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông với ông Lê Thanh N1 là hợp pháp, công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, giải tỏa lệnh kê biên và văn bản ngăn chặn, tạm dừng chuyển dịch của Công an TP Đà Nẵng để ông thực hiện các quyền của người sử dụng đất hợp pháp.

**- Bà Hồ Thị Việt H6 trình bày:** Xe ô tô Cadillac, BKS: 43A-38xxx, số khung 638X7R41xxxx, số máy 67R41xxxx 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 H (vợ bị cáo La Xuân T) và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H thống nhất trình bày:** 17 lô 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 lô đất trên là của La Xuân T và có ký các Hợp đồng ủy quyền cho La Xuân T toàn quyền định đoạt các lô đất trên. Bà không tham gia vào việc làm ăn, thương lượng, ký kết Hợp đồng với Công ty “L”, 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.

**Với nội dung như trên, tại Bản án hình sự sơ thẩm số: 38/2022/HS-ST ngày 21/6/2022, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định:**

Tuyên bố: Bị cáo La Xuân T phạm tội “*Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản*”. Căn cứ khoản 4 Điều 175; điểm s khoản 1, khoản 2 Điều 51 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 bị cáo La Xuân T phải bồi thường cho Công ty cổ phần bất động sản “L” 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 H 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 án 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 kiểm sát nhân dân cấp cao tại 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, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã quyết định:**

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị cáo 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 bị cáo La Xuân T phạm tội: “*Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản*”. Căn cứ khoản 4 Điều 175 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.

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 H2, Nguyễn Thị D2; Phạm Văn H1, Hà Thị Q; Lê Thanh N1; Nguyễn Thanh L1, Phạm Thị Thanh H5; Nguyễn Tiến D, Nguyễn Thị Q1; Nguyễn Thị Thu H4; Võ Thành D3, Hoàng Thị D4; Võ Thị H3; Hồ Thị Việt H6; Phạm Anh T4, Hoàng Thị L.

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 lại giải quyết phần trách nhiệm dân sự, bị hại và những người liên trình bày yêu cầu như sau:**

**1. Bị hại Công ty “L”:** Tại đơn đề nghị bồi thường thiệt hại ngày 02/6/2023 và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện bị hại và người bảo vệ quyền bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị hại đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Yêu cầu ông La Xuân T phải trả lại 12 lô đất tại dự án quy hoạch chi tiết khu thương mại, dịch vụ và dân cư phía Nam đường Hùng Vương, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình mà Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Đà Nẵng đã kê biên và có Văn bản yêu cầu Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của tỉnh Quảng Bình dừng việc sang tên đối với các thửa đất này vì Công ty “L” bị bị cáo La Xuân T lạm dụng chiếm đoạt 17 lô đất thuộc dự án quy hoạch chi tiết khu thương mại, dịch vụ và dân cư phía NV, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình. Tuy nhiên trong số 17 lô đất thuộc dự án có 05 lô đất đã bị tẩu tán, chuyển dịch, cập nhật biến động sang tên cho người khác cũng như đã bị xử lý thi hành án cho Ngân hàng TMCP Á Châu tại Quảng Bình. Còn lại 12 lô đất tại Dự án này, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên trả cho Công ty “L” và tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng sau:

a/ Tuyên 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng La Xuân T Nguyễn Thị H và ông Lê Thanh N1 đối với thửa đất số 39, 43 là vô hiệu. Từ đó, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Lê Thanh N1 với ông Nguyễn Quốc H2 và bà Nguyễn Thị D2, giữa Lê Thanh N1 với ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị Q1 đối với các thửa đất 39, 43 từ bản đồ 38 là vô hiệu.

b/ Tuyên 06 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa La Xuân T, Trần Thị H và bà Hà Thị Q, ông Phạm Văn H1 đối với 06 lô đất, thửa số 173, 185, 171, 169, 186 tờ bản đồ số 33, thửa 63 tờ bản đồ số 38 vô hiệu.

c/ Tuyên 04 Hợp đồng uỷ quyền giữa La Xuân T và bà Võ Thị H3 đối với 04 thửa đất 188, 187, 196, 184 tờ bản đồ số 33 vô hiệu. Từ đó tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Võ Thị H3 với bà Nguyễn Thị Thu H4 đối với thửa đất số 187 tờ bản đồ số 33 và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Võ Thị H3 với ông Võ Thành D3 và bà Hoàng Thị D4 đối với thửa đất số 188 tờ bản đồ số 33 là vô hiệu.

+ Ngoài yêu cầu trả lại 12 lô đất nêu trên, Công ty “L” yêu cầu La Xuân T giao

cho Công ty “L” các lô đất còn lại mà Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Đà Nẵng đã kê biên là thửa số 333b, tờ bản đồ số 6 Tiểu khu x, thị trấn QH, huyện N, tỉnh Quảng Bình và thửa số 148, tờ bản đồ số 5 thị trấn NT, huyện BT, tỉnh Quảng Bình có giá trị tương đương với 05 lô đất tại Dự án quy hoạch chi tiết khu thương mại, dịch vụ và dân cư phía Nam đường Hùng Vương, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình.

**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 T4 và bà Hoàng Thị L trình bày tại đơn ngày 17/3/2023:** Sau khi hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng, năm 2020 vợ chồng ông bà vay mượn gia đình và Ngân hàng cùng gia đình ông bà Trần Văn Linh và Nguyễn Thị Cúc 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, giải quyết thiệt hại thực tế số tiền: 20,550 tỷ, cụ thể: số tiền đầu tư ban đầu: 5,550 tỷ và chi phí lợi nhuận 1,5 tỷ/năm/10 năm: 15 tỷ.

**4. Ông Nguyễn Quốc H2 và bà Nguyễn Thị D2 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 NV, khu phố x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình giữa vợ chồng ông bà với Lê Thanh N1 là hợp pháp. Yêu cầu tập thể, cá nhân sai trong vụ án phải đền bù thiệt hại trong 03 năm mà tài sản không giao dịch được, ngoài tiền gốc phải vay Ngân hàng 1.435.000.000 đồng (lãi tính từ ngày 28/4/2020-28/02/2023):  $1.435.000.000 \text{ đồng} \times 9\%/12 \text{ tháng} \times 34 \text{ tháng} = 365.935.000 \text{ đồng}$ . Chi phí công tác vào Đà Nẵng:  $10 \text{ lần} \times 3.000.000 \text{ đồng/lần} = 30.000.000 \text{ đồng}$ ; Lãng phí thời gian làm việc điều tra:  $10 \text{ lần} \times 3 \text{ ngày} \times 25.000.000 \text{ đồng}$ ; Mỗi lần đi xử án mất 03 ngày: 850.000 đồng; Cơ hội cho khoản vay luân chuyển:  $1.435.000.000 \text{ đồng} \times 5\%/12 \times 34 \text{ tháng} = 203.291.666 \text{ đồng}$ . Tổng thiệt hại cả gốc, lãi, chi phí là: 2.059.216.666 đồng (Ngân hàng không cho phép cung cấp tài liệu theo Hợp đồng tín dụng, các khoản chi phí phát sinh không lưu chứng từ vì chi phí của tư nhân).

**5. Ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị Q1 trình bày tại đơn ngày 16/02/2023,** 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 NV, khu phố x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình giữa vợ chồng ông bà với Lê Thanh N1 là hợp pháp. Yêu cầu tập thể, cá nhân sai trong vụ án phải đền bù thiệt hại trong 03 năm mà tài sản không giao dịch được, ngoài tiền gốc phải vay Ngân hàng 1.200.000.000 đồng, lãi vay 9%/năm, thời gian 36 tháng = 324.000.000 đồng; chi phí đi lại 10 lần: 30.000.000 đồng; lãng phí

thời gian điều tra 10 lần x 3 ngày: 25.000.000 đồng; chi phí cơ hội cho vay luân chuyển làm lợi kinh doanh: 5%/năm là 60.000.000 đồng, tổng thiệt hại của ông bà là 2.179.000.000 đồng.

**6. Ông Võ Thành D3 và bà Hoàng Thị D4** đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông La Xuân T, bà Trần Thị H (bà Võ Thị H3 là người được ủy quyền ký) với ông Võ Thành D3, bà Hoàng Thị D4 theo GCN số CSxxx782 là hợp pháp. Nếu hợp đồng chuyển nhượng trên là vô hiệu thì thiệt hại như sau: Giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng, thời gian chuyển nhượng từ ngày 23/11/2020 đến 23/2/2023 là 27 tháng. Tiền lãi là 1.200.000.000 đồng x (1,25%/01 tháng) x 27 tháng = 405.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.605.000.000 đồng.

**7. Bà Võ Thị H3** đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất theo GCN số CSxxx783 và CSxxx782 cho bà Nguyễn Thị Thu H4 và vợ chồng ông Võ Thành D3, bà Hoàng Thị D4 để thu hồi nợ vay của ông La Xuân T vì ông T, bà H đứng tên trong 02 GCN lô đất trên và đã ủy quyền cho bà H3 ký kết hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp. Đồng thời cho phép bà H3 được tiếp tục chuyển nhượng 02 lô đất theo GCN số CSxxx786 và CSxxx787 (Đã có hợp đồng ủy quyền của La Xuân T và Trần Thị H cho bà H3 ký hợp đồng chuyển nhượng) để thu hồi nợ vay của La Xuân T.

Nếu các hợp đồng trên Tòa án tuyên vô hiệu thì bị thiệt hại như sau:

Đối với thửa đất có GCN số CSxxx782: Giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng, thời gian chuyển nhượng từ ngày 23/11/2020 đến 23/2/2023 là 27 tháng. Tiền lãi là 1.200.000.000 đồng x (1,25%/01 tháng) x 27 tháng = 405.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.605.000.000 đồng.

Đối với thửa đất có GCN số CSxxx783: Giá chuyển nhượng 1.150.000.000 đồng, thời gian chuyển nhượng từ ngày 23/11/2020 đến 23/2/2023 là 27 tháng. Tiền lãi là 1.150.000.000 đồng x (1,25%/01 tháng) x 27 tháng = 388.125.000 đồng. Tổng cộng là 1.538.125.000 đồng.

Đối với thửa đất có GCN số CSxxx786: Tiền gốc là 2.700.000.000 đồng, thời gian vay từ 17/1/2020 đến 17/2/2023 là 37 tháng. Tiền lãi là (2.700.000.000 đồng x 1,1%/1 tháng) x 37 tháng = 1.098.900.000 đồng. Tổng gốc và lãi là 3.798.000.000 đồng.

Tổng thiệt hại của 04 hợp đồng là 6.942.025.000 đồng.

**8. Bà Nguyễn Thị Thu H4** đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa La Xuân T, bà Trần Thị H (bà Võ Thị H3 được ủy quyền ký) với bà Nguyễn Thị Thu H4 theo GCN số CSxxx783 là hợp pháp. Nếu Tòa án tuyên vô hiệu thì thiệt hại như sau: Giá chuyển nhượng 1.150.000.000 đồng, thời gian chuyển nhượng từ ngày 23/11/2020 đến 23/2/2023 là 27 tháng. Tiền lãi là 1.150.000.000

đồng x (1,25%/01 tháng) x 27 tháng = 388.125.000 đồng. Tổng cộng là 1.538.125.000 đồng.

**Bà Trần Thị H (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 lô đất thuộc dự án BD.

**\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:**

- Đề nghị Hội đồng xét xử 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 Hùng Vương, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình và số tiền còn lại La Xuân T tiếp tục bồi thường là 6.802.754.725 đồng (tương đương với 05 thửa đất không thu hồi được).

- Đối với các giao dịch dân sự có liên quan: Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa La Xuân T với Lê Thanh N1; giữa La Xuân T với vợ chồng bà Hà Thị Q, ông Phạm Văn H1; giữa La Xuân T với bà Võ Thị H3; giữa La Xuân T với bà Võ Thị H3 và bà Nguyễn Thị Thu H4; giữa La Xuân T với bà Võ Thị H3 và ông Võ Thành D3 - bà Hoàng Thị D4; giữa Lê Thanh N1 với vợ chồng ông Nguyễn Quốc H2 và bà Nguyễn Thị D2, giữa Lê Thanh N1 với vợ chồng ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị Q1 là vô hiệu.

Đối với: Thửa đất số 333b tờ bản đồ số 6 tại Tiểu khu x thị trấn QH, huyện N, tỉnh Quảng Bình. Thửa đất số 148 tờ bản đồ số 5 tại thị trấn NT, huyện BT, tỉnh Quảng Bình cần tách ra giải quyết bằng vụ án khác khi các bên liên quan có tranh chấp và yêu cầu (tiếp tục kê biên phần tài sản của T để đảm bảo nghĩa vụ bồi thường của T trong vụ án này) để đảm bảo thi hành án cho bị hại và những người liên quan trong vụ án.

Căn cứ khoản 2, khoản 4 Điều 131 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc La Xuân T trả lại toàn bộ tiền đã nhận của những người nêu trên và trả lãi 10%/tháng/thời gian nhận tiền.

- Tuyên trả cho bà Hồ Thị Việt H6 01 ô tô nhãn hiệu Cadilac, BKS: 43A-38xxx, vì xe này không liên quan đến hành vi phạm tội của La Xuân T.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; sau khi nghe ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của kiểm sát viên; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về vụ án như sau:*

Trong vụ án xét xử sơ thẩm hôm nay, Hội đồng xét xử chỉ xem xét và giải quyết các nội dung quyết định của bản án hình sự sơ thẩm số 38/2022/HS-ST ngày

21/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị hủy theo bản án hình sự phúc số: 459/2022/HS-PT ngày 18/11/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

### **I/ Về trách nhiệm dân sự và yêu cầu bồi thường thiệt hại:**

**[1] Đối với bị hại là Công ty cổ phần bất động sản “L”** (sau đây gọi tắt là Công ty “L”): Yêu cầu nhận lại 12 thửa đất mà cá nhân La Xuân T đã ký cam kết chuyển nhượng cho Công ty “L”, thấy:

- Dự án khu thương mại dịch vụ và dân cư phía Nam đường Hùng Vương, khu phố x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình (sau đây gọi tắt là Dự án BD) do UBND thị xã BD làm chủ đầu tư; gồm 113 thửa đất ở.

- Ngày 08/5/2019, vợ chồng ông La Xuân T - bà Trần Thị H có đơn xin giao đất không thông qua đấu giá đối với 32 thửa đất thuộc dự án trên với giá là 56.275.000.000 đồng và đặt cọc trước 10.020.000.000 đồng.

- Ngày 17/5/2019 bà Trần Thị H (vợ La Xuân T) ký Văn bản thỏa thuận tài sản riêng có công chứng chứng thực xác định 32 lô trên là tài sản riêng của T, được hình thành từ nguồn tiền riêng của T, T có toàn quyền tự quyết đối với 32 lô đất này (bao gồm 17 lô mà La Xuân T đã ký Hợp đồng cam kết chuyển nhượng cho Công ty “L”).

- Ngày 30/5/2019: UBND thị xã BD, tỉnh Quảng Bình có quyết định số: 1009/QĐ-UB (sau đây gọi tắt Quyết định 1009) về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất không qua đấu giá đối với **63** thửa đất ở thuộc quy hoạch chi tiết dự án BD có bảng phụ lục kèm theo (*trong đó có 17 thửa đất mà sau này La Xuân T cam kết chuyển nhượng cho Công ty “L” có giá thu tiền sử dụng đất là 24.913.000.000 đồng.*)

- Ngày 21/8/2019 (02 tháng 21 ngày sau khi có Quyết định 1009): Công ty “L” và cá nhân La Xuân T đã thỏa thuận và thống nhất ký kết Hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 218/2019/HĐ/LXT-LHMT về việc La Xuân T chuyển nhượng 17 thửa đất thuộc Dự án BD cho Công ty “L” với tổng trị giá là 26.953.000.000 đồng.

Theo nội dung Hợp đồng thì La Xuân T phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 10/9/2019 cho Công ty “L”, việc thanh toán được thực hiện 03 đợt như sau:

Đợt 1: Thanh toán 5.000.000.000 đồng khi ký kết hợp đồng. Số tiền này được căn trừ từ số tiền Công ty “L” đã chuyển cho ông T để thực hiện hợp đồng môi giới độc quyền bán 50 lô đất theo Hợp đồng số 237/2019/HĐMG/”H”-LHMT ngày 23/7/2019 giữa hai bên.

Đợt 2: Thanh toán 19.913.000.000 đồng khi ông T nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc nhà nước vào ngày 23/8/2019 theo Quyết định số 1009/QĐ/UBND ngày 30/5/2019 của UBND thị xã BD.

Đợt 3: Thanh toán 2.040.000.000 đồng khi ông T ra công chứng chuyển nhượng toàn bộ 17 lô đất cho Công ty “L” tại phòng công chứng.

Ngày 23/8/2019 Công ty “L” chuyển vào tài khoản số 53110001xxxxxx của ông La Xuân T tại BIDV Việt Nam số tiền 20.957.754.725 đồng và 5.000.000.000 đồng đã gửi trước đó (theo hợp đồng môi giới). Tổng cộng, La Xuân T đã nhận từ Công ty “L” số tiền 25.957.754.725 đồng (chiếm tỷ lệ 96,3% giá trị Hợp đồng).

Sau khi nhận được tiền, T chuyển vào tài khoản số 532100002xxxxxx của Chi cục thuế khu vực QT - BD, thị xã BD, số giao dịch là 1429 ngày 23/8/2019 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 UBND thị xã BD, tỉnh Quảng Bình đã cấp 32 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Dự án BD cho La Xuân T và vợ là Trần Thị H, trong đó có 17 lô đất mà La Xuân T đã ký Hợp đồng cam kết chuyển nhượng cho Công ty “L”.

Theo thỏa thuận tại Hợp đồng thì La Xuân T phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho Công ty “L” trước ngày 10/9/2019.

Nhưng sau khi được cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, La Xuân T đã không làm thủ tục chuyển nhượng cho Công ty “L” như thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng số 218 nêu trên, mà thực hiện hành vi nhờ người khác đứng tên, cầm cố, thế chấp các lô đất theo Hợp đồng ủy quyền, hoặc làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 17 lô đất trên cho nhiều cá nhân khác nhau để lấy tiền sử dụng vào mục đích cá nhân.

Như vậy, trên giấy tờ 17 thửa đất trên còn đứng tên của La Xuân T và Trần Thị H nhưng thực tế nguồn gốc 17 thửa đất này có được trên cơ sở từ nguồn tiền của Công ty “L”; các khoản nộp phí trước bạ, tiền sử dụng đất, phí phạt do chậm nộp tiền sử dụng đất La Xuân T đều lấy nguồn tiền nhận của Công ty “L” là 25.957.754.725 đồng tương đương với 96,3% giá trị của Hợp đồng, nên các thửa đất vẫn sẽ được công nhận của Công ty “L” vì giả sử các bên có tranh chấp dân sự thì Tòa án vẫn công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng, vì:

Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015: Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức:

..“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”.

Việc La Xuân T đã lạm dụng chiếm đoạt 17 thửa đất và mang các thửa đất trên đi cầm cố, thế chấp cho người khác hoặc nhờ người khác đứng tên thì cần phải hủy bỏ các giao dịch này, thu hồi lại 17 thửa đất để trả cho bị hại Công ty “L” là có căn cứ.

Theo kết quả định giá tài sản trong tố tụng hình sự, 17 thửa đất bị cáo đã chiếm đoạt của Công ty “L” có giá trị là: 28.495.228.800 đồng. Công ty “L” đã giao cho T 25.957.754.725 đồng (chiếm tỷ lệ 96,3% Hợp đồng chuyển nhượng). Sau khi trừ giá trị 12 thửa đất Công ty “L” được nhận là 20.697.228.800 (theo kết quả định giá tài sản trong tố tụng hình sự) và 3,7% giá trị hợp đồng là 995.245.275 đồng (tại thời điểm chuyển nhượng) mà Công ty “L” chưa giao đủ cho T, T còn phải tiếp tục trả cho Công ty “L” số tiền 6.802.754.725 đồng tương đương 05 lô đất còn thiếu (theo kết quả định giá tài sản trong tố tụng hình sự).

Hiện tại đã kê biên 12 thửa đất còn lại gồm thửa số 63, 39, 43, 185, 173, 171, 186, 169, 196, 184, 187, 188 và đứng tên La Xuân T hoặc chỉnh lý biến động sang tên cho Lê Thanh N1, cần giao trả cho Công ty “L”, kiến nghị cơ quan chức năng thu hồi và hủy bỏ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên La Xuân T và Trần Thị H hoặc đã chỉnh lý biến động sang tên Lê Thanh N1. Công ty “L” được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 12 thửa đất nêu trên.

Đối với 05 thửa đất còn lại trong tổng 17 thửa đất không thu hồi được (trong đó có 03 thửa gồm: 170, 178, 62, Lê Thanh N1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hải L2 và bà Nguyễn Thị Thúy P và 02 thửa đất 44, 45 Lê Thanh N1 thế chấp vay ngân hàng ABC) 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, nên Hội đồng xét xử không đề cập đến.

Xét yêu cầu Công ty “L” về việc: Tuyên bố vô hiệu đối với các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa La Xuân T, Trần Thị H với Lê Thanh N1; giữa Lê Thanh N1 với ông Nguyễn Quốc H2 và bà Nguyễn Thị D2; giữa Lê Thanh N1 với ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị Q1; giữa Lê Thanh N1 với ông Nguyễn Thanh L1 và bà Phạm Thị Thanh H5. Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa La Xuân T, Trần Thị H với bà Hà Thị Q và ông Phạm Văn H1. Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng ủy quyền giữa La Xuân T, Trần Thị H với bà Võ Thị H3 và các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Võ Thị H3 với bà Nguyễn Thị Thu H4, với ông Võ Thành D3 và bà Hoàng Thị D4. Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa La Xuân T, Trần Thị H với ông Phạm Anh T4 và bà Hoàng Thị L; giữa Lê Thanh N1 với ông Nguyễn Thanh L1 và Phạm Thị Thanh H5.

Hội đồng xét xử xét thấy: Đối tượng mua bán, đối tượng ủy quyền, tài sản giao dịch trong các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, Hợp đồng ủy quyền nói trên là các thửa đất mà La Xuân T đã cam kết chuyển nhượng cho Công ty “L”, đây là các tài

sản được hình thành từ nguồn tiền của Công ty “L” do vậy cần phải kê biên, để bảo đảm quyền lợi cho bị hại và người liên quan khi tuyên giao dịch vô hiệu.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa La Xuân T, Trần Thị H với ông Phạm Anh T4 và bà Hoàng Thị L; giữa Lê Thanh N1 với ông Nguyễn Thanh L1 và Phạm Thị Thanh H5 có dấu hiệu tẩu tán tài sản, sau khi Công ty “L” tố giác tội phạm nên cũng vô hiệu do vậy cần phải kê biên (phần tài sản của T đối với phần nghĩa vụ bồi thường của T) cho bị hại và những người có liên quan trong vụ án) khi tuyên giao dịch vô hiệu.

## **2. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

**2.1 Tại phiên tòa 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, ngoài ra không có yêu cầu nào khác, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Quan hệ giao dịch giữa La Xuân T với bà Hà Thị Q chỉ là quan hệ vay mượn tiền có trả lãi suất, theo đó kết quả điều tra đã xác định: T vay của bà Q số tiền là 6.000.000.000 đồng và để đảm bảo cho khoản vay này T phải lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên, việc vay mượn có sự chứng kiến của bà Đặng Thị Minh K. Quá trình khám xét cơ quan điều tra có thu giữ một Giấy mượn tiền đề ngày 24/9/2019 do T viết nội dung T mượn tiền của bà Q có bà Khai ký làm chứng. Tại phiên tòa T vẫn khẳng định đây là quan hệ vay mượn tiền chứ không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Q khai mua các lô đất trên của La Xuân T với giá tiền 10.500.000.000 đồng, nhưng không cung cấp được chứng cứ giao nhận số tiền trên, giá trị ghi trên Hợp đồng chuyển nhượng chỉ là 50.000.000 đồng/1 thửa đất. Hội đồng xét xử xét thấy, có căn cứ để xác định tài sản giao dịch là tài sản do phạm tội mà có, các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa La Xuân T và bà Q, ông H1 là Hợp đồng giả tạo nhằm che giấu Hợp đồng vay tiền giữa hai bên, là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Công ty “L” mà lỗi thuộc về La Xuân T; hiện các thửa đất trên chưa được đăng ký biến động sang tên, đang bị Cơ quan cảnh sát điều tra Công an TP Đà Nẵng kê biên và có Văn bản yêu cầu Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của tỉnh Quảng Bình dừng việc sang tên đối với các thửa đất này, nên các hợp đồng này chưa phát sinh hiệu lực theo quy định của pháp luật; trường hợp của bà Q và ông H1 cũng không thuộc trường hợp bảo vệ quyền lợi của người thứ 3 ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa La Xuân T, Trần Thị H với vợ chồng ông Phạm Văn H1 và bà Hà Thị Q đối với các thửa đất số 169, 171, 173, 185, 186 tờ bản đồ 33 và thửa đất số 63 tờ bản đồ 38 là vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 122, 123 và 124 Bộ luật Dân sự.

Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự thì khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực.

Căn cứ Giấy mượn tiền đề ngày 24/9/2019 do T viết có nội dung T mượn tiền của bà Q 6.000.000.000 đồng, lãi suất theo thỏa thuận và cam kết sẽ trả sau khi bán được các lô đất thị xã BD vừa mới trúng đấu giá.

Vì vậy, cần buộc T bồi thường ông H1 và bà Q số tiền vay có lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Lãi vay tính từ ngày 24/9/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 08/6/2023 làm tròn 03 năm 08 tháng với số tiền: 6.000.000.000 đồng x 10%/năm x (3 năm 08 tháng) = 2.199.120.000 đồng.

Như vậy, T phải trả cho ông H1, bà Q tổng số tiền: 6.000.000.000 đồng + 2.199.120.000 đồng = 8.199.120.000 đồng.

Buộc ông H1 và bà Q phải giao nộp lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để đảm bảo thi hành án cho Công ty “L”.

Ngoài ra, ông H1, bà Q cho rằng cơ quan điều tra chưa chứng minh trong số tiền 25.957.754.725 đồng mà công ty “L” chuyển cho La Xuân T có phải đúng như 17 lô đất hai bên đã ký chuyển nhượng hay không.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 21/8/2019, tại trụ sở Công ty “L” tại TP Đà Nẵng, ông Hồ Nguyên T1 cùng cá nhân 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 về việc La Xuân T chuyển nhượng 17 thửa đất thuộc Dự án BD cho Công ty “L” với tổng trị giá là 26.953.000.000 đồng.

Ngày 23/8/2019 Công ty “L” chuyển vào tài khoản số 53110001xxxxxx của ông La Xuân T tại BIDV Việt Nam số tiền 20.957.754.725 đồng và 5.000.000.000 đồng đã giao khi lập hợp đồng môi giới.

Sau khi nhận được số tiền 25.957.754.725 đồng, T chuyển vào tài khoản số 532100002xxxxxx của Chi cục thuế khu vực QT - BD, thị xã BD, số giao dịch là 1429 ngày 23/8/2019 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. Nội dung nhận tiền và chuyển tiền cũng được T thừa nhận tại phiên tòa hôm nay.

Vì vậy, có đủ cơ sở xác định 25.957.754.725 đồng mà công ty “L” chuyển cho La Xuân T và La Xuân T đã chuyển số tiền này vào tài khoản số 532100002xxxxxx của Chi cục thuế khu vực QT - BD, thị xã BD, để được cấp 32 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Dự án BD cho La Xuân T và vợ là Trần Thị H, trong đó có 17 lô đất mà La Xuân T đã ký Hợp đồng cam kết chuyển nhượng cho Công ty “L” là có căn cứ.

## **2.2 Đối với yêu cầu của bà Võ Thị H3; bà Nguyễn Thị Thu H4; ông Võ Thành D3 và bà Hoàng Thị D4, nhận thấy:**

Ngày 20/12/2019, La Xuân T thế chấp cho bà Võ Thị H3 04 thửa đất vay số tiền 3.800.000.000 đồng, (trong đó có 02 thửa đất số 187, 188 tờ bản đồ số 33 T đã cam kết chuyển nhượng cho “L”), T viết giao cho bà H3 “Giấy vay tiền” đề ngày 20/12/2019, nội dung vay của bà H3 số tiền 3.800.000.000 đồng trả lãi theo tháng, thời hạn thời hạn vay 60 ngày từ ngày 20/12/2019 đến ngày 19/02/2020.

Ngày 17/01/2020, La Xuân T tiếp tục thế chấp cho bà Võ Thị H3 02 thửa đất số 196, 184 tờ bản đồ số 33 vay số tiền 2.700.000.000 đồng. T viết giao cho bà H3 “Giấy vay tiền” đề ngày 17/01/2020, nội dung vay của bà H3 số tiền 2.700.000.000 đồng trả lãi theo tháng, thời hạn thời hạn vay 60 ngày từ ngày 17/01/2020 đến 17/3/2020, nếu không trả đúng hạn thì bà Võ Thị H3 có quyền bán các thửa đất nói trên.

Như vậy, quan hệ giao dịch dân sự giữa La Xuân T và bà Võ Thị H3 chỉ là quan hệ vay mượn tiền có trả lãi suất.

Do T không trả nợ theo thời hạn cam kết trong các giấy vay tiền nên ngày 23/11/2020, bà Võ Thị H3 chuyển nhượng 2 thửa đất số 165, 187 cho bà Nguyễn Thị Thu H4 với số tiền 2.300.000.000 đồng; chuyển nhượng 2 thửa đất số 164, 188 cho ông Võ Thành D3 và bà Hoàng Thị D4 với số tiền 2.400.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, có căn cứ để xác định tài sản giao dịch đối với các thửa đất 196, 184, 187, 188 là tài sản do phạm tội mà có, các Hợp đồng ủy quyền giữa La Xuân T, Trần Thị H với bà Võ Thị H3 là Hợp đồng giả tạo nhằm che giấu Hợp đồng vay tiền giữa hai bên, là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Công ty “L” mà lỗi thuộc về La Xuân T nên vô hiệu; do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị H3 với bà Nguyễn Thị Thu H4, giữa bà Võ Thị H3 với ông Võ Thành D3 và bà Hoàng Thị D4 cũng bị vô hiệu theo; hiện các thửa đất trên chưa được đăng ký biến động sang tên, đang bị Cơ quan cảnh sát điều tra Công an TP Đà Nẵng kê biên và có Văn bản yêu cầu yêu cầu Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có thẩm quyền tỉnh Quảng Bình dừng việc sang tên đối với các thửa đất này, nên các hợp đồng này chưa phát sinh hiệu lực theo quy định của pháp luật; trường hợp của bà H3, bà H4, vợ chồng ông D3 và bà D4 cũng không thuộc trường hợp bảo vệ quyền lợi của người thứ 3 ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại đoạn 2 khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự. *“... Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ 3 bị vô hiệu...”*

Do đó, Hội đồng xét xử tuyên bố các Hợp đồng ủy quyền giữa La Xuân T, Trần Thị H với bà Võ Thị H3 và các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị H3 với bà Nguyễn Thị Thu H4, với ông Võ Thành D3 và bà Hoàng Thị D4 đối với các thửa đất số 196, 184, 187, 188 tờ bản đồ số 33 là vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 122, 123 và Điều 124 Bộ luật Dân sự, lỗi thuộc về La Xuân T.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị H3, bà Nguyễn Thị Thu H4, ông Võ Thành D3 - bà Hoàng Thị D4 là bà Lương Thị Hoài T3, yêu cầu T bồi thường, cụ thể như sau:

Ông Võ Thành D3 - bà Hoàng Thị D4 yêu cầu: Nếu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H3 và ông D3 - bà D4 là vô hiệu thì thiệt hại như sau: Giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng, thời gian chuyển nhượng từ ngày 23/11/2020 đến 23/2/2023 là 27 tháng. Tiền lãi là 1.200.000.000 đồng x (1,25%/01 tháng) x 27 tháng = 405.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.605.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Thu H4 yêu cầu: Nếu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H3 và bà H4 là vô hiệu thì thiệt hại như sau: Giá chuyển nhượng 1.150.000.000 đồng, thời gian chuyển nhượng từ ngày 23/11/2020 đến 23/2/2023 là 27 tháng. Tiền lãi là 1.150.000.000 đồng x (1,25%/01 tháng) x 27 tháng = 388.125.000 đồng. Tổng cộng là 1.538.125.000 đồng.

Bà Võ Thị H3 yêu cầu: Nếu các hợp đồng trên Tòa án tuyên vô hiệu thì bị thiệt hại bà H3 như sau:

Đối với thửa đất có GCN số CSxxx782: Giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng, thời gian chuyển nhượng từ ngày 23/11/2020 đến 23/2/2023 là 27 tháng. Tiền lãi là 1.200.000.000 đồng x (1,25%/01 tháng) x 27 tháng = 405.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.605.000.000 đồng.

Đối với thửa đất có GCN số CSxxx783: Giá chuyển nhượng 1.150.000.000 đồng, thời gian chuyển nhượng từ ngày 23/11/2020 đến 23/2/2023 là 27 tháng. Tiền lãi là 1.150.000.000 đồng x (1,25%/01 tháng) x 27 tháng = 388.125.000 đồng. Tổng cộng là 1.538.125.000 đồng.

Đối với thửa đất có GCN số CSxxx786: Tiền gốc là 2.700.000.000 đồng, thời gian vay từ 17/1/2020 đến 17/2/2023 là 37 tháng. Tiền lãi là (2.700.000.000 đồng x 1,1%/1 tháng) x 37 tháng = 1.098.900.000 đồng. Tổng gốc và lãi là 3.798.000.000 đồng.

Tổng thiệt hại của 04 hợp đồng là 6.942.025.000 đồng.

Còn La Xuân T cho rằng hợp đồng ủy quyền giữa T và bà H3 là hợp pháp, không đồng ý với các yêu cầu trên của bà H3, bà H4 và ông D3 - bà D4.

Xét thấy:

Về trách nhiệm bồi thường dân sự theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau:

*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.*

*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không hoàn trả bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.*

Nhận thấy: Ngày 20/12/2019, La Xuân T thế chấp cho bà Võ Thị H3 04 thửa đất số 187, 188, 164, 165, trong đó có 02 thửa số 164, 165 không phải là các thửa đất đã cam kết chuyển nhượng cho Công ty “L” vay số tiền 3.800.000.000 đồng, tương đương mỗi thửa 950.000.000 đồng (02 thửa x 950.000.000 đồng = 1.900.000.000 đồng).

Ngày 17/01/2020, La Xuân T tiếp tục thế chấp cho bà Võ Thị H3 02 thửa đất số 196, 184 vay số tiền 2.700.000.000 đồng.

Như vậy, buộc La Xuân T phải trả cho bà H3 số tiền đã vay 4.600.000.000, do hai bên không nhớ thỏa thuận lãi suất tại thời điểm cho vay, nên Hội đồng xét xử áp dụng lãi suất 10%/năm theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Lãi suất được tính từ ngày 20/12/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 08/6/2023 làm tròn 03 năm 06 tháng = 4.600.000.000 đồng x lãi suất 10%/năm (0,833%/tháng) x 42 tháng = 1.609.356.000 đồng.

Như vậy, buộc La Xuân T trả cho bà Võ Thị H3 4.600.000.000 đồng tiền gốc và lãi vay 1.609.356.000 đồng = 6.209.356.000 đồng.

Đối với yêu cầu bồi thường của bà H4, ông D3 - bà D4 thì thấy: Như đã nhận định trên, lỗi do hợp đồng vô hiệu là do La Xuân T, bà Võ Thị H3 không có lỗi, giữa T và bà H4, giữa T và ông D - bà Q1 không có quan hệ vay mượn tiền, nên không chấp nhận yêu cầu lãi suất như các bên yêu cầu, mà chỉ chấp nhận lãi suất tiết kiệm 6%/năm, cụ thể như sau:

Buộc bà Võ Thị H3 hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu H4 số tiền 1.150.000.000 đồng (tương đương với giá trị thửa đất 187 khi hai bên chuyển nhượng).

Buộc La Xuân T trả cho bà Nguyễn Thị Thu H4: 1.150.000.000đ x 6%/năm x (lãi tiết kiệm 6%/năm tính từ ngày 23/11/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 08/6/2023 làm tròn 02 năm 07 tháng) = 178.250.000 đồng.

Buộc bà Võ Thị H3 hoàn trả cho vợ chồng ông Võ Thành D3 và bà Hoàng Thị D4 số tiền 1.200.000.000 đồng (tương đương với giá trị thửa đất 188 khi hai bên chuyển nhượng).

Buộc La Xuân T trả cho vợ chồng ông Võ Thành D3 và bà Hoàng Thị D4: 1.200.000.000 đồng x 6%/năm x (lãi tiết kiệm 6% tính từ ngày 23/11/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 08/6/2023 làm tròn 02 năm 07 tháng) = 186.000.000 đồng.

Như vậy, bà Nguyễn Thị Thu H4 được nhận lại tổng số tiền là: 1.328.250.000 đồng; ông Võ Thành D3 và bà Hoàng Thị D4 nhận lại tổng số tiền: 1.386.000.000 đồng.

Buộc bà Võ Thị H3, bà Nguyễn Thị Thu H4, vợ chồng ông Nguyễn Thành Đồng và bà Hoàng Thị D4 phải giao nộp lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để đảm bảo thi hành án cho Công ty “L”.

**2.3 Đối với yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Quốc H2 - bà Nguyễn Thị D2; vợ chồng ông Nguyễn Tiến D - bà Nguyễn Thị Q1, nhận thấy:**

Ngày 17/9/2019 La Xuân T nhờ ông Lê Thanh N1 đứng tên nhận chuyển nhượng 07 thửa đất số 39, 43, 44, 45, 62, 170, 178; mục đích để N1 đứng tên hộ vay ngân hàng để phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty “H” do La Xuân T bị nợ xấu không vay được. Quá trình điều tra, Lê Thanh N1 khai mua của La Xuân T 07 lô đất trên 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. Đối với Văn bản thỏa thuận được T làm đề ngày 17/9/2019 có chữ ký của ông N1 thì ông N1 cho rằng được ký sau thời điểm ghi trên văn bản, do T nhờ ký để làm việc với cơ quan điều tra nên ông N1 ký. Cơ quan điều tra đã tiến hành đối chất giữa ông N1 và La Xuân T, nhưng các bên vẫn giữ nguyên lời khai của mình. Kết quả giám định chữ ký thì đều xác định chữ ký trên Văn bản thỏa thuận đề ngày 17/9/2019 là của N1 và T, việc xác lập văn bản thỏa thuận trên có sự chứng kiến của ông Trịnh Quốc V; các thửa đất số 43, 44, 45 tờ bản đồ số 38 được N1 thế chấp Ngân hàng vay tiền đúng như thỏa thuận với La Xuân T, do vậy việc ông N1 cho rằng mình đã nhận chuyển nhượng 07 lô đất trên là không phù hợp với tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án.

Do vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ để xác định 07 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa La Xuân T, Trần Thị H với ông Lê Thanh N1 đối với các thửa đất 39, 62, 170, 178 tờ bản đồ số 33 và các thửa đất số 43, 44, 45 tờ bản đồ số 38 là vô hiệu do tài sản giao dịch là tài sản do phạm tội mà có, là giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Công ty “L”, nên vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 123 và 124 Bộ luật Dân sự.

Như đã nhận định trên, 05 thửa đất gồm: 170, 178 và 62 Lê Thanh N1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hải L2 và bà Nguyễn Thị Thúy P và 02 thửa đất 44, 45 Lê Thanh N1 thế chấp vay ngân hàng ACB, 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, nên Hội đồng xét xử không đề cập đến.

+ Đối với thửa đất số 43 tờ bản đồ số 38 tại Dự án BD, thửa đất này Lê Thanh N1 cũng đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Á Châu - chi nhánh Quảng Bình để vay tiền. Ngày 28/4/2020, Lê Thanh N1 đã tự giải chấp khoản vay liên quan đến thửa đất này và ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc H2 và bà Nguyễn Thị D2 với giá 1.386.000.000 đồng mà không thông báo cho La Xuân T.

+ Đối với thửa đất số 39 tờ bản đồ số 38, ngày 19/2/2020, Lê Thanh N1 tự ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị Q1 với giá 1.286.000.000 đồng mà không thông báo cho La Xuân T.

Hiện các thửa đất trên chưa được đăng ký biến động sang tên, đang bị Cơ quan cảnh sát điều tra Công an TP Đà Nẵng kê biên và có Văn bản yêu cầu Văn phòng

đăng ký quyền sử dụng đất huyện BD dừng việc sang tên đối với các thửa đất này, nên các hợp đồng này chưa phát sinh hiệu lực theo quy định của pháp luật. Như đã phân tích ở trên, đây là giao dịch dân sự vô hiệu do tài sản giao dịch là tài sản do phạm tội mà có, là giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Công ty “L” mà lỗi thuộc về La Xuân T và Lê Thanh N1.

Trường hợp của ông Nguyễn Quốc H2 và bà Nguyễn Thị D2, ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị Q1 cũng không thuộc trường hợp bảo vệ quyền lợi của người thứ 3 ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự như đã viện dẫn trên.

Do đó, Hội đồng xét xử tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Lê Thanh N1 với vợ chồng ông Nguyễn Quốc H2 và bà Nguyễn Thị D2, giữa Lê Thanh N1 với vợ chồng ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị Q1 đối với các thửa đất số 43 và thửa đất số 39 tờ bản đồ số 38 là vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 122, 123 và 124 Bộ luật Dân sự.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Quốc H2 yêu cầu: Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu, ông yêu cầu bồi thường chi tiết như đã nêu trong đơn với tổng thiệt hại cả gốc, lãi, chi phí là: 2.059.216.666 đồng.

Ông Nguyễn Tiến D yêu cầu: Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu yêu cầu bồi thường chi tiết như đã nêu trong đơn với tổng thiệt hại của ông bà là 2.179.000.000 đồng.

Xét thấy:

Ngày 28.4.2020, Lê Thanh N1 ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc H2 và bà Nguyễn Thị D2 thửa đất số 43 với số tiền là 1.386.000.000 đồng. Như đã nhận định trên, lỗi thuộc về La Xuân T và Lê Thanh N1, nên buộc T và N1 liên đới bồi thường theo phần bằng nhau cho ông H2 và bà D2 số tiền là 1.386.000.000 đồng và lãi tiết kiệm 6%/năm tính từ ngày 28/4/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 08/6/2023 làm tròn 03 năm 01 tháng với số tiền lãi:  $1.386.000.000 \text{ đồng} \times 6\%/\text{năm} \times 3 \text{ năm } 01 \text{ tháng} = 256.410.000 \text{ đồng}$ .

Như vậy, La Xuân T và Lê Thanh N1, mỗi người phải trả cho ông H2, bà D2:

$693.000.000 \text{ đồng (tiền gốc)} + 128.205.000 \text{ đồng (lãi)} = 821.205.000 \text{ đồng}$ .

Ngày 19/2/2020 Lê Thanh N1 ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị Q1 thửa đất số 39 với số tiền là 1.280.000.000 đồng. Tương tự như trên, lỗi thuộc về La Xuân T và Lê Thanh N1, nên buộc T và N1 liên đới bồi thường theo phần bằng nhau cho ông D và bà Q1 số tiền 1.280.000.000 đồng và lãi tiết kiệm 6%/năm, tính từ ngày 19/2/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 08/6/2023 làm tròn 03 năm 03 tháng với số tiền:  $1.280.000.000 \text{ đồng} \times 6\%/\text{năm} \times 3 \text{ năm } 03 \text{ tháng} = 249.600.000 \text{ đồng}$ .

Như vậy, La Xuân T và Lê Thanh N1, mỗi người phải trả cho ông D, bà Q1:

640.000.000 đồng (tiền gốc) + 124.800.000 đồng (lãi) = 764.800.000 đồng.

Đối với yêu cầu bồi thường của vợ chồng ông Nguyễn Quốc H2 - bà Nguyễn Thị D2, vợ chồng Nguyễn Tiến D - bà Nguyễn Thị Q1 là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần như đã nhận định trên.

Buộc vợ chồng Nguyễn Quốc H2 và bà Nguyễn Thị D2, vợ chồng Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị Q1 giao nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất trên để đảm bảo thi hành án cho Công ty “L”.

#### **2.4 Đối với ông Nguyễn Thanh L1 và Phạm Thị Thanh H5:**

+ Thửa đất số 333b tờ bản đồ số 6 tại Tiểu khu x thị trấn QH, huyện N, tỉnh Quảng Bình. Kết quả điều tra đã xác định lô đất này do La Xuân T nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Nhàn và nhờ Lê Thanh N1 đứng tên để vay tiền Ngân hàng (N1 thừa nhận). Lê Thanh N1 đã tự ý làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh L1 và Phạm Thị Thanh H5 (giá ghi trên hợp đồng là 50.000.000 đồng) vào ngày 14/9/2020, sau khi bị Công ty “L” tố giác tội phạm. Ông L1 khai tại phiên tòa giá nhận chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng trên là vi phạm điều cấm của pháp luật, trái với ý muốn của La Xuân T, có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Công ty “L”; hiện thửa đất trên chưa được đăng ký biến động sang tên, đang bị Cơ quan cảnh sát điều tra Công an TP Đà Nẵng kê biên. Thửa đất này cần tiếp tục kê biên để đảm bảo thi hành án (phần tài sản của T đối với phần nghĩa vụ bồi thường của T) cho bị hại và những người có liên quan trong vụ án.

Về quan hệ chuyển nhượng thửa đất giữa T với N1, giữa N1 với ông L1, bà H5 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).

#### **2.5 Đối với yêu cầu ông Phạm Anh T4 và bà Hoàng Thị L:**

Thửa đất số 148 tờ bản đồ số 5 tại thị trấn NT, huyện BT, tỉnh Quảng Bình là tài sản chung của vợ chồng La Xuân T; thửa đất này không liên quan đến vụ án nhưng được La Xuân T, Trần Thị H chuyển nhượng cho ông Phạm Anh T4 và bà Hoàng Thị L với giá tiền là 1.150.000.000 đồng vào ngày 24/4/2020, sau khi bị Công ty “L” tố giác tội phạm. Hợp đồng này có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ về tài sản với Công ty “L”, hiện thửa đất trên chưa được đăng ký biến động sang tên, đang bị Cơ quan cảnh sát điều tra Công an TP. Đà Nẵng kê biên. Thửa đất này cần tiếp tục kê biên để đảm bảo thi hành án (phần tài sản của T đối với phần nghĩa vụ bồi thường của T) cho bị hại và những người có liên quan trong vụ án.

Về quan hệ chuyển nhượng thửa đất giữa vợ chồng T, H với ông T4, bà L 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).

**2.6 Đối với yêu cầu bà Hồ Thị Thu H6** với xe ô tô nhãn hiệu Cadilac, BKS: 43A-38xxx đứng tên La Xuân T:

Xét thấy đây là tài sản của La Xuân T không liên quan đến vụ án. Ngày 02/7/2019, giữa La Xuân T và vợ là Trần Thị H đã có hợp đồng mua bán xe với bà Hồ Thị Việt H6 qua công chứng, trước ngày bị cáo có hành vi phạm tội, hợp đồng mua bán xe đã có hiệu lực pháp luật, cần tuyên trả lại xe cho bà H6.

**[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:

**\* 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 Đà Nẵng, để đảm bảo thi hành án cho người bị hại và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm:

- 12 thửa đất gồm thửa số 63, 39, 43 tờ bản đồ số 38 và các thửa đất số 185, 173, 171, 186, 169, 196, 184, 187, 188 tờ bản đồ số 33 tại Dự án quy hoạch chi tiết khu thương mại, dịch vụ và dân cư phía Nam đường Hùng Vương, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình để đảm bảo thi hành án cho bị hại Công ty “L”.

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

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

**[4]** Về án phí dân sự sơ thẩm:

La Xuân T có nghĩa vụ hoàn trả tiền cho bị hại và những người liên quan với tổng số tiền 23.161.485.725 đồng, nên phải chịu án phí dân sự với số tiền 23.161.485.725 đồng là  $112.000.000 + (0,1\% \times 19.161.485.725 \text{ đồng}) = 131.161.485$  đồng.

Ông Lê Thanh N1 có nghĩa vụ trả tiền cho ông D - bà Q1, ông H2 - bà D2 tổng cộng là 1.586.005.000 đồng, nên phải chịu án phí dân sự với số tiền 1.586.005.000 đồng là  $36.000.000 \text{ đồng} + (3\% \times 786.005.000 \text{ đồng}) = 59.580.150$  đồng.

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 giữa vợ chồng ông bà và bị cáo La Xuân T là hợp pháp, nhưng không được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên phải chịu án phí là: 300.000 đồng.

Bà Võ Thị H3 yêu cầu bồi thường 6.942.025.000 đồng, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận: 6.209.356.000 đồng, nên phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận với số tiền 732.669.000 là  $20.000.000 \text{ đồng} + (4\% \times 332.669.000 \text{ đồng}) = 33.306.760$  đồng.

Bà Nguyễn Thị Thu H4 yêu cầu bồi thường 1.538.125.000 đồng, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận: 1.328.250.000 đồng, nên phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận với số tiền 209.875.000 đồng là  $209.875.000 \text{ đồng} \times 5\% = 10.493.750 \text{ đồng}$ .

Vợ chồng ông Võ Thành D3 - bà Hoàng Thị D4 yêu cầu bồi thường: 1.605.000.000 đồng, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận: 1.386.000.000 đồng, nên phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận với số tiền 219.000.000 đồng là  $219.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 10.950.000 \text{ đồng}$ .

Vợ chồng ông Nguyễn Quốc H2 - bà Nguyễn Thị D2 yêu cầu bồi thường: 2.059.216.666 đồng, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận: 1.642.410.000 đồng, nên phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận với số tiền 416.806.666 đồng là  $20.000.000 \text{ đồng} + (4\% \times 16.806.666 \text{ đồng}) = 20.672.266 \text{ đồng}$ .

Vợ chồng ông Nguyễn Tiến D - bà Nguyễn Thị Q1 yêu cầu bồi thường: 2.179.000.000 đồng, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận: 1.529.600.000 đồng, nên phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận với số tiền 649.400.000 đồng là  $20.000.000 \text{ đồng} + (4\% \times 249.400.000 \text{ đồng}) = 29.976.000 \text{ đồng}$ .

Các quyết định khác không bị hủy theo quyết định của Bản án số: 459/2022/HS-PT ngày 18/11/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

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

**1.** Buộc La Xuân T phải trả lại toàn bộ 12 thửa đất cho Công ty cổ phần bất động sản “L” trọn quyền quản lý và sử dụng, cụ thể như sau:

1.1/ Thửa đất số **43** tờ bản đồ số 38 - Địa chỉ thửa đất: Khu phố x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình; diện tích 140,0m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS xxx765, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CHxxx60 do Ủy ban nhân dân thị xã BD, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/8/2019, chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã BD chỉnh lý biến động ngày 27/11/2019 chuyển nhượng cho ông Lê Thanh N1 theo hồ sơ số 006107.CN.001.

1.2/ Thửa đất số **39** tờ bản đồ số 38 - Địa chỉ thửa đất: Khu phố x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình; diện tích 140,0m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS xxx766, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CHxxx61 do Ủy ban nhân dân thị xã BD, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/8/2019, chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã BD chỉnh lý biến động ngày 18/12/2019 chuyển nhượng cho ông Lê Thanh N1 theo hồ sơ số 0xxx61.CN.001.

1.3/ Thừa đất số **173** tờ bản đồ số 33 - Địa chỉ thửa đất: Khu phố x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình; diện tích 133,7m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS xxx770, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CHxxx64 do Ủy ban nhân dân thị xã BD, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/8/2019.

1.4/ Thừa đất số **185** tờ bản đồ số 33 - Địa chỉ thửa đất: Khu phố x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình; diện tích 133,0m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS xxx785, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CHxxx79 do Ủy ban nhân dân thị xã BD, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/8/2019.

1.5/ Thừa đất số **171** tờ bản đồ số 33 - Địa chỉ thửa đất: Khu phố x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình; diện tích 133,7m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS xxx771, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03965 do Ủy ban nhân dân thị xã BD, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/8/2019.

1.6/ Thừa đất số **169** tờ bản đồ số 33 - Địa chỉ thửa đất: Khu phố x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình; diện tích 133,7m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS xxx773, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CHxxx67 do Ủy ban nhân dân thị xã BD, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/8/2019.

1.7/ Thừa đất số **186** tờ bản đồ số 33 - Địa chỉ thửa đất: Khu phố x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình; diện tích 133,0m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS xxx784, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03978 do Ủy ban nhân dân thị xã BD, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 29/8/2019.

1.8/ Thừa đất số **63** tờ bản đồ số 38 - Địa chỉ thửa đất: Khu phố x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình; diện tích: 140,0m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS xxx757, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CHxxx52 do Ủy ban nhân dân thị xã BD, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/8/2019.

1.9/ Thừa đất số **188** tờ bản đồ số 33 - Địa chỉ thửa đất: Khu phố x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình; diện tích: 133,0m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS xxx782, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03976 do Ủy ban nhân dân thị xã BD, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 29/8/2019.

1.10/ Thừa đất số **187** tờ bản đồ số 33 - Địa chỉ thửa đất: Khu phố x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình; diện tích: 133,0 m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS xxx783, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CHxxx77 do Ủy ban nhân dân thị xã BD, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 29/8/2019.

1.11/ Thừa đất số **184** tờ bản đồ số 33 - Địa chỉ thửa đất: Khu phố x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình; diện tích: 197,5m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS xxx786, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CHxxx80 do Ủy ban nhân dân thị xã BD, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 29/8/2019.

1.12/ Thừa đất số **196** tờ bản đồ số 33 - Địa chỉ thừa đất: Khu phố x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình; diện tích: 184,1m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS xxx787, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CHxxx81 do Ủy ban nhân dân thị xã BD, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 29/8/2019.

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 H hoặc đã chỉnh lý biến động sang tên Lê Thanh N1 nêu trên.

**3.** Công ty Cổ phần bất động sản “L” 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 bất động sản “L” số tiền còn lại là: 6.802.754.725 đồng (*sáu tỷ, tám trăm lẻ hai triệu, bảy trăm năm mươi bốn nghìn, bảy trăm hai mươi lăm 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 (*tám tỷ, một trăm chín mươi chín triệu, một trăm hai mươi nghìn đồng*).

4.3/ Trả cho bà Võ Thị H3 số tiền là: 6.209.356.000 đồng (*sáu tỷ, hai trăm lẻ chín triệu, ba trăm năm mươi sáu nghìn đồng*).

4.4/ Trả cho vợ chồng ông Nguyễn Tiến D - bà Nguyễn Thị Q1 số tiền là: 764.800.000 đồng (*bảy trăm sáu mươi bốn triệu, tám trăm nghìn đồng*).

4.5/ Trả cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc H2 - bà Nguyễn Thị D2 số tiền là 821.205.000 đồng (*tám trăm hai mươi một triệu, hai trăm lẻ năm nghìn đồng*).

4.6/ Trả cho bà Nguyễn Thị Thu H4: 178.250.000 đồng (*một trăm bảy mươi tám triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng*).

4.7/ Trả cho vợ chồng ông Võ Thành D3 - bà Hoàng Thị D4: 186.000.000 đồng (*một trăm tám mươi sáu triệu đồng*).

**5.** Buộc Lê Thanh N1 có nghĩa vụ:

5.1/ Trả cho vợ chồng ông Nguyễn Tiến D - bà bà Nguyễn Thị Q1 số tiền là: 764.800.000 đồng (*bảy trăm sáu mươi bốn triệu, tám trăm nghìn đồng*).

5.2/ Trả cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc H2 - bà Nguyễn Thị D2 số tiền là 821.205.000 đồng (*tám trăm hai mươi một triệu, hai trăm lẻ năm nghìn 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 (một tỷ, một trăm năm mươi triệu đồng).

6.2/ Vợ chồng ông Võ Thành D3 - bà Hoàng Thị D4 số tiền là 1.200.000.000 đồng (một tỷ, hai trăm triệu 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. Mức lãi suất chậm trả được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

## **II/ Tuyên bố các Hợp đồng sau đây là vô hiệu:**

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa La Xuân T, Trần Thị H với ông Lê Thanh N1 đối với thửa đất số 43 tờ bản đồ số 38 - Địa chỉ thửa đất: Khu phố x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng công chứng Hải Vượng, tỉnh Quảng Bình (số xx Trần Hưng Đạo, phường NL, thành phố DH, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 101xx, quyền số 2 ngày 20/11/2019 là vô hiệu.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Lê Thanh N1 với vợ chồng ông Nguyễn Quốc H2 và bà Nguyễn Thị D2 đối với thửa đất số 43 tờ bản đồ số 38 - Địa chỉ thửa đất: Khu phố x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng công chứng Trần Văn Lê (đường Phạm Văn Đồng, thành phố DH, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 10xx, quyền số 1 ngày 28/4/2020 là vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Quốc H2 và bà Nguyễn Thị D2 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 xxx765, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CHxxx60 do Ủy ban nhân dân thị xã BD, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/8/2019, chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã BD chỉnh lý biến động ngày 27/11/2019 chuyển nhượng cho ông Lê Thanh N1 theo hồ sơ số 006107.CN.0xx, để đảm bảo thi hành án cho Công ty cổ phần bất động sản “L”.

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Lê Thanh N1 với vợ chồng ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị Q1 đối với thửa đất số 39 tờ bản đồ số 38 - Địa chỉ thửa đất: Khu phố x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng công chứng Trần Văn Lê, tỉnh Quảng Bình (số xx Quang Trung, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 2xx, quyền số 1 ngày 19/02/2020 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Tiến D 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 xxx766, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CHxxx61 do Ủy ban nhân dân thị xã BD, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/8/2019, chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã BD chỉnh lý biến động ngày 18/12/2019 chuyển nhượng cho ông Lê Thanh

N1 theo hồ sơ số 0xxx61.CN.001, để đảm bảo thi hành án cho Công ty cổ phần bất động sản “L”.

4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa La Xuân T, Trần Thị H 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 x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng công chứng Hải Vượng, tỉnh Quảng Bình (số xx Trần Hưng Đạo, phường NL, thành phố DH, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 78xx, quyển số 2 ngày 05/9/2019 là 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 xxx770, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CHxxx64 do Ủy ban nhân dân thị xã BD, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/8/2019, để đảm bảo thi hành án cho Công ty cổ phần bất động sản “L”.

5. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa La Xuân T, Trần Thị H 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 x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng công chứng Hải Vượng, tỉnh Quảng Bình (số xx Trần Hưng Đạo, phường NL, thành phố DH, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 78xx, quyển số 2 ngày 05/9/2019 là 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 xxx785, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CHxxx79 do Ủy ban nhân dân thị xã BD, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/8/2019, để đảm bảo thi hành án cho Công ty cổ phần bất động sản “L”.

6. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa La Xuân T, Trần Thị H 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 x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng công chứng Hải Vượng, tỉnh Quảng Bình (số xx Trần Hưng Đạo, phường NL, thành phố DH, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 78xx, quyển số 2 ngày 05/9/2019 là 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 xxx771, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CHxxx65 do Ủy ban nhân dân thị xã BD, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/8/2019, để đảm bảo thi hành án cho Công ty cổ phần bất động sản “L”.

7. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa La Xuân T, Trần Thị H 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 x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng công chứng Hải Vượng, tỉnh Quảng Bình (số xx Trần Hưng Đạo, phường NL, thành phố DH, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 78xx, quyển số 2 ngày 05/9/2019 là 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 xxx773, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CHxxx67 do Ủy ban nhân dân thị xã BD, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/8/2019, để đảm bảo thi hành án cho Công ty cổ phần bất động sản “L”.

**8.** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa La Xuân T, Trần Thị H 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 x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng công chứng Hải Vượng, tỉnh Quảng Bình (số xx Trần Hưng Đạo, phường NL, thành phố DH, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 78xx, quyền số 2 ngày 05/9/2019 là 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 xxx784, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CHxxx78 do Ủy ban nhân dân thị xã BD, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 29/8/2019, để đảm bảo thi hành án cho Công ty cổ phần bất động sản “L”.

**9.** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa La Xuân T, Trần Thị H 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 x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng công chứng Hải Vượng, tỉnh Quảng Bình (số xx Trần Hưng Đạo, phường NL, thành phố DH, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 95xx, quyền số 2 ngày 29/10/2019 là 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 xxx757, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CHxxx52 do Ủy ban nhân dân thị xã BD, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/8/2019, để đảm bảo thi hành án cho Công ty cổ phần bất động sản “L”.

**10.** Hợp đồng ủy quyền giữa La Xuân T, Trần Thị H với bà Võ Thị H3 đối với thửa đất số **188** tờ bản đồ số 33 – Địa chỉ thửa đất: Khu phố x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng công chứng Hải Vượng, tỉnh Quảng Bình (số xx Trần Hưng Đạo, phường NL, thành phố DH, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 11.1xx, quyền số 2 ngày 20/12/2019 là vô hiệu.

**11.** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa La Xuân T, Trần Thị H, Võ Thị H3 với ông Võ Thành D3 và bà Hoàng Thị D4 đối với thửa đất số 188 tờ bản đồ số 33 - Địa chỉ thửa đất: Khu phố x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng công chứng Trần Trọng Kiệm, tỉnh Quảng Bình (số xx đường Lý Thường Kiệt, phường DP, thành phố DH, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 4715, quyền số 11/2020 ngày 23/11/2020 là vô hiệu.

Buộc ông Võ Thành D3 và bà Hoàng Thị D4 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 xxx782, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CHxxx76 do Ủy ban nhân dân thị xã BD, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 29/8/2019, để đảm bảo thi hành án cho Công ty cổ phần bất động sản “L”.

**12.** Hợp đồng ủy quyền giữa La Xuân T, Trần Thị H với bà Võ Thị H3 đối với thửa đất số **187** tờ bản đồ số 33 - Địa chỉ thửa đất: Khu phố x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng công chứng Hải Vương, tỉnh Quảng Bình (số xx Trần Hưng Đạo, phường NL, thành phố DH, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 11.1xx, quyền số 2 ngày 20/12/2019 là vô hiệu.

**13.** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa La Xuân T, Trần Thị H, 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 x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng công chứng Trần Trọng Kiệm, tỉnh Quảng Bình (số xx đường Lý Thường Kiệt, phường DP, thành phố DH, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 47xx, quyền số 11/2020 ngày 23/11/2020 là 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 xxx783, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CHxxx77 do Ủy ban nhân dân thị xã BD, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 29/8/2019, để đảm bảo thi hành án cho Công ty cổ phần bất động sản “L”.

**14.** Hợp đồng ủy quyền giữa La Xuân T, Trần Thị H với bà Võ Thị H3 đối với thửa đất số **184** tờ bản đồ số 33 – Địa chỉ thửa đất: Khu phố x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng công chứng Trần Văn Lê, tỉnh Quảng Bình (đường Phạm Văn Đồng, phường DD, thành phố DH, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 1xx, quyền số 01 ngày 17/01/2020 là 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 xxx786, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CHxxx80 do Ủy ban nhân dân thị xã BD, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 29/8/2019, để đảm bảo thi hành án cho Công ty cổ phần bất động sản “L”.

**15.** Hợp đồng ủy quyền giữa La Xuân T, Trần Thị H với bà Võ Thị H3 đối với thửa đất số **196** tờ bản đồ số 33 - Địa chỉ thửa đất: Khu phố x, phường BD, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng công chứng Trần Văn Lê, tỉnh Quảng Bình (đường Phạm Văn Đồng, phường DD, thành phố DH, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 127, quyền số 01 ngày 17/01/2020 là 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 xxx787, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CHxxx81 do Ủy ban nhân dân thị xã BD, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 29/8/2019, để đảm bảo thi hành án cho Công ty cổ phần bất động sản “L”.

**16.** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Lê Thanh N1 với ông Nguyễn Thanh L1 và bà Phạm Thị Thanh H5 đối với thửa đất số 333b tờ bản đồ số 6 - Địa chỉ thửa đất: Tiểu khu x, thị trấn QH, huyện N, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng công chứng Trần Văn Lê, tỉnh Quảng Bình (đường Phạm Văn Đồng, phường DD, thành phố DH, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 33xx, quyền số 02 ngày 14/9/2020 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thanh L1 và bà Phạm Thị Thanh H5 phải giao nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI xxx090, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00117 do Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20/11/2007, Chi

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N chỉnh lý biên động ngày 11/10/2018 tiếp tục sử dụng đất trồng cây hàng năm khác; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N chỉnh lý biên động ngày 19/7/2019 chuyển nhượng cho ông Lê Thanh N1 theo hồ sơ số 19719.CN.3xx, 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 bất động sản “L” và những người có liên quan trong vụ án.

Về quan hệ chuyển nhượng thừa đất trên giữa La Xuân T với Lê Thanh N1, giữa Lê Thanh N1 với ông Nguyễn Thanh L1 và bà Phạm Thị Thanh H5 sẽ được giải quyết trong vụ án dân sự khác khi các bên có tranh chấp và có yêu cầu (vì thừa đất trên không trực tiếp liên quan đến hành vi phạm tội của bị cáo La Xuân T).

**17.** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa La Xuân T, Trần Thị H với ông Phạm Anh T4 và bà Hoàng Thị L đối với thửa đất số 148 tờ bản đồ số 5 - Địa chỉ thửa đất: Thị trấn NT, huyện BT, tỉnh Quảng Bình; được Văn phòng công chứng Hải Vượng, tỉnh Quảng Bình (số xx Trần Hưng Đạo, phường NL, thành phố DH, tỉnh Quảng Bình) công chứng chứng thực số 28xx, quyền số 01 ngày 24/4/2020 là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Anh T4 và bà Hoàng Thị L 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, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CHxxx90 do Ủy ban nhân dân huyện BT, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 15/12/2011, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện BT chỉnh lý biên động ngày 09/5/2019 chuyển nhượng cho ông La Xuân T theo hồ sơ số 000290.CN.0011, 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 bất động sản “L” và những người có liên quan trong vụ án.

Về quan hệ chuyển nhượng thừa đất trên giữa vợ chồng La Xuân T - Trần Thị H với ông Phạm Anh T4 - bà Hoàng Thị L sẽ được giải quyết trong vụ án dân sự khác khi các bên có tranh chấp và có yêu cầu (vì thừa đất trên không trực tiếp liên quan đến hành vi phạm tội của bị cáo La Xuân T).

**III.** Về xử lý tang vật chứng và biện pháp tư pháp khác: Căn cứ Điều 46, 47 Bộ luật Hình sự; Điều 89, Điều 106 Bộ luật Tố tụng hình sự;

**1. Tuyên trả cho bà Hồ Thị Việt H6:**

- 01 (một) xe ô tô nhãn hiệu Cadilac, BKS: 43A-38xxx, số khung 638X7R41xxxx, số máy 67R41xxxx; 01 Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô BKS: 43A-38xxx; 01 Giấy chứng nhận bảo hiểm tự nguyện xe cơ giới BKS: 43A-38xxx; 01 Giấy chứng nhận kiểm định xe ô tô BKS: 43A-38xxx đều đứng tên La Xuân T và 01 chìa khóa xe ô tô.

(Hiện Cục thi hành án dân sự TP Đà Nẵng đang quản lý theo Biên bản giao nhận vật chứng đề ngày 24/01/2022).

**2. Tuyên tiếp tục kê biên:**

- 12 thửa đất gồm thửa số 63, 39, 43 tờ bản đồ số 38 và các thửa đất số 185, 173, 171, 186, 169, 196, 184, 187, 188 tờ bản đồ số 33 tại Dự án quy hoạch chi tiết

khu thương mại, dịch vụ và dân cư phía Nam đường Hùng Vương, thị xã BD, tỉnh Quảng Bình để đảm bảo thi hành án cho Công ty cổ phần bất động sản “L”.

- Thửa đất số 333b tờ bản đồ số 6 tại Tiểu khu x thị trấn QH, huyện N, tỉnh Quảng Bình. Thửa đất này tiếp tục kê biên để đảm bảo thi hành án (phần tài sản của La Xuân T đối với phần nghĩa vụ bồi thường của La Xuân T) cho Công ty cổ phần bất động sản “L” và những người có liên quan trong vụ án.

- Thửa đất số 148 tờ bản đồ số 5 tại thị trấn NT, huyện BT, tỉnh Quảng Bình. Thửa đất này tiếp tục kê biên để đảm bảo thi hành án (phần tài sản của La Xuân T đối với phần nghĩa vụ bồi thường của La Xuân T) cho Công ty cổ phần bất động sản “L” và những người có liên quan trong vụ án.

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 Cảnh sát Điều tra - Công an thành phố Đà Nẵng.

**IV. Về án phí dân sự sơ thẩm:** Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 23; Điều 26; Điều 27 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.

La Xuân T phải chịu là: 131.161.485 đồng (*một trăm ba mươi mốt triệu, một trăm sáu mươi mốt nghìn, bốn trăm tám mươi lăm đồng*).

Ông Lê Thanh N1 phải chịu là: 59.580.150 đồng (*năm mươi chín triệu, năm trăm tám mươi nghìn, một trăm năm mươi đồng*).

Vợ chồng ông Phạm Văn H1 - bà Hà Thị Q phải chịu là: 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*).

Bà Võ Thị H3 phải chịu là: 33.306.760 đồng (*ba mươi ba triệu, ba trăm lẻ sáu nghìn, bảy trăm sáu mươi đồng*).

Bà Nguyễn Thị Thu H4 phải chịu là: 10.493.750 đồng (*mười triệu, bốn trăm chín mươi ba nghìn, bảy trăm năm mươi đồng*).

Vợ chồng ông Võ Thành D3 - bà Hoàng Thị D4 phải chịu là: 10.950.000 đồng (*mười triệu, chín trăm năm mươi nghìn đồng*).

Vợ chồng ông Nguyễn Quốc H2 - bà Nguyễn Thị D2 phải chịu là: 20.672.266 đồng (*hai mươi triệu, sáu trăm bảy mươi hai nghìn, hai trăm sáu mươi sáu đồng*).

Vợ chồng ông Nguyễn Tiến D - bà Nguyễn Thị Q1 phải chịu là: 29.976.000 đồng (*hai mươi chín triệu, chín trăm bảy mươi sáu nghìn đồng*).

**V. Về quyền kháng cáo:** La Xuân T, bị hại, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc trong hạn 15 ngày kể từ ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền

thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- VKSND TP Đà Nẵng;
- VKSND CC tại Đà Nẵng;
- Phòng HSNV CA TP Đà Nẵng;
- Phòng PC 45- CA TP Đà Nẵng;
- Cục THA TP Đà Nẵng;
- Trại giam Hòa Sơn;
- Những người tham gia tố tụng;
- Sở Tư pháp thành phố Đà Nẵng
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

*(Đã ký và đóng dấu)*

**Đỗ Thị Thúy Năng**