

DỰ THẢO ÁN LỆ SỐ 38/2026¹
ÁN LỆ SỐ /2026/AL
Về việc xác định quyền sử dụng đất là vật chứng
trong vụ án “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua vào ngày tháng năm 2026 và được công bố theo Quyết định số /QĐ-CA ngày tháng năm 2026 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Quyết định giám đốc thẩm số 03/2024/HS-GĐT ngày 29/01/2024 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án hình sự “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” đối với bị cáo Nguyễn Thị Bích V.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 4 phần “Nhận định của Tòa án”.

Khái quát nội dung của án lệ:

- Tình huống án lệ:

Bị cáo có hành gian dối để bị hại ký hợp đồng ủy quyền cho bị cáo thế chấp quyền sử dụng đất của bị hại để vay vốn ngân hàng, sau đó bị cáo đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bị hại sang cho bị cáo và chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho người khác.

- Giải pháp pháp lý:

Trường hợp này, Tòa án phải xác định quyền sử dụng đất là vật chứng của vụ án để thu hồi và trả lại cho bị hại mà không buộc bị cáo bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho bị hại.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

- Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 1 Điều 48 Bộ luật Hình sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung các năm 2017, 2024 và 2025).

Từ khóa của án lệ:

“Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”; “Vật chứng là quyền sử dụng đất”; “Trả lại cho chủ sở hữu”; “Không bồi thường giá trị quyền sử dụng đất”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyễn Thị Bích V là người làm nghề môi giới, mua bán bất động sản, do làm ăn thua lỗ và nợ nhiều người đến hạn phải trả nên trong khoảng thời gian từ tháng 4/2018 đến tháng 6/2018, V đã thuê Lê Văn Đ làm giả 17 Giấy chứng nhận quyền

¹ Dự thảo án lệ này do Tạp chí Tòa án nhân dân đề xuất.

sử dụng đất. Sau khi làm giả các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất V đã sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giả nói trên để lừa đảo chiếm đoạt tài sản của các bị hại. Với thủ đoạn nêu trên, V đã chiếm đoạt của 12 bị hại với tổng số tiền 6.926.000.000 đồng, trong đó có ông Nguyễn Khắc T trú tại phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của Nguyễn Thị Bích V đối với ông Nguyễn Khắc T liên quan đến thửa đất số 52, tờ bản đồ 108, diện tích 219,9m² cụ thể như sau:

Khoảng tháng 5/2016, V biết bác ruột là ông Nguyễn Khắc T có thửa đất số 52, tờ bản đồ 108, diện tích 219,9m² tại số 124 đường P, phường K, thành phố B, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB793930 nên V đã nảy sinh ý định lừa đảo chiếm đoạt thửa đất này. Để thực hiện ý định trên, V đưa ra thông tin gian dối với ông T là ủy quyền cho V thửa đất này để V vay ngân hàng lấy vốn đầu tư nhà trẻ tư thực. Ngày 21/5/2016, ông T tin tưởng V nên đồng ý cùng V đến Văn phòng Công chứng Đại An để làm thủ tục ủy quyền. Tuy nhiên, tại Văn phòng Công chứng V không làm thủ tục ủy quyền mà V làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên từ ông T sang tên cho V và Phạm Thành H (chồng của V). Ông T tin tưởng V nên không đọc lại hợp đồng và ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng V. Đến khoảng tháng 5/2019, ông T yêu cầu V trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì V đã thuê Lê Văn Đ làm giả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB793930 để đưa cho ông T. Sau đó, ngày 01/6/2019 V đã bán thửa đất này cho ông Nguyễn Hồng L với giá 2.000.000.000 đồng (do ly thân nên Huân ủy quyền toàn bộ cho Vy định đoạt). V đã sử dụng số tiền bán đất trên để trả nợ vay ngân hàng 1.100.000.000 đồng, còn lại V tiêu xài cá nhân hết.

Theo kết luận định giá tài sản thì giá trị quyền sử dụng đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB793930 của thửa đất số 52 tờ bản đồ 108 tại phường K, thành phố B tại thời điểm ngày 01/6/2020 là 1.091.000.000 đồng. Như vậy, V chiếm đoạt giá trị quyền sử dụng đất của ông T trị giá 1.091.000.000 đồng, thu lợi 909.000.000 đồng.

Tại Bản án hình sự sơ thẩm số 01/2022/HSST ngày 10/01/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk áp dụng điểm a khoản 4 Điều 174; điểm a, b khoản 3 Điều 341; điểm s khoản 1 Điều 51; điểm g khoản 1 Điều 52 và Điều 55 Bộ luật Hình sự, xử phạt Nguyễn Thị Bích V 18 năm tù về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" và 04 năm 06 tháng tù về tội "Làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức; sử dụng con dấu, tài liệu của cơ quan tổ chức"; tổng hợp hình phạt, buộc Nguyễn Thị Bích V phải chấp hành hình phạt chung của hai tội là 22 năm 06 tháng tù.

Về trách nhiệm dân sự: áp dụng khoản 1 Điều 48 Bộ luật Hình sự, Điều 589 Bộ luật Dân sự, buộc Nguyễn Thị Bích V phải bồi thường cho ông Nguyễn Khắc T 2.000.000.000 đồng đối với thửa đất số 52 tờ bản đồ số 108 có diện tích 219,9m² tại số 124 đường P, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB793930 (trong khoản tiền 2.921.000.000 đồng).

Ngày 24/01/2022, ông Nguyễn Khắc T kháng cáo đề nghị xem xét lại Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 52 tờ bản đồ số 108 có diện tích 219,9m² tại số 124 đường P, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB793930, vì đây là Hợp đồng giả tạo, ông T không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng, nên không thể cho rằng ông T đã chuyển nhượng thửa đất này cho V.

Tại Bản án hình sự phúc thẩm số 162/2022/HS-PT ngày 25/4/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Khắc T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm về phần trách nhiệm dân sự liên quan đến thửa đất số 52 tờ bản đồ số 108 có diện tích 219,9m², phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB793930, buộc Nguyễn Thị Bích V bồi thường cho ông Nguyễn Khắc T 2.000.000.000 đồng.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 06/2023/KN-HS ngày 29/5/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao quyết định kháng nghị Bản án hình sự phúc thẩm số 162/2022/HS-PT ngày 25/4/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án hình sự phúc thẩm nêu trên và Bản án hình sự sơ thẩm số 01/2022/HS-ST ngày 10/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk về phần trách nhiệm dân sự liên quan đến thửa đất số 52 tờ bản đồ 108 có diện tích 219,9m² tại số 124 đường P, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB793930, gồm phần quyết định buộc Nguyễn Thị Bích V phải bồi thường cho ông Nguyễn Khắc T 2.000.000.000 đồng (trong khoản tiền 2.921.000.000 đồng) và phần quyết định án phí dân sự sơ thẩm đối với Nguyễn Thị Bích V, để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật:

Tạm đình chỉ thi hành án Bản án hình sự phúc thẩm và Bản án hình sự sơ thẩm về phần quyết định nêu trên.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tội danh và hình phạt:

[2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Tòa án cấp phúc thẩm xử phạt Nguyễn Thị Bích V 18 năm tù về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" và 04 năm 06 tháng tù về tội "Làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức; sử dụng con dấu, tài liệu của cơ quan tổ chức"; tổng hợp hình phạt, buộc Nguyễn Thị Bích V phải chấp hành hình phạt chung của hai tội là 22 năm 06 tháng tù là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Về phần trách nhiệm dân sự:

[4] Nguyễn Thị Bích V đã có hành vi lừa dối ông Nguyễn Khắc T ủy quyền cho V thế chấp thửa đất số 52 (của ông T) để vay vốn ngân hàng, nhưng thực chất V

làm hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng V. Như vậy, V đã có hành vi gian dối từ khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên từ ông T sang cho V; khi ông T đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì V thuê người làm giả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đưa cho ông T. Sau đó, V bán thửa đất trên cho ông Nguyễn Hồng L với giá 2.000.000.000 đồng, là hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông T. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định ông T là bị hại, ông L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng, nhưng lại không thu hồi thửa đất trên là vật chứng của vụ án để trả cho ông T mà buộc V bồi thường cho ông T 2.000.000.000 đồng (số tiền V bán thửa đất này cho ông L) là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 48 Bộ luật Hình sự, Điều 131 Bộ luật Dân sự. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông T kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại phần quyết định này. Tòa án cấp phúc thẩm không phát hiện ra sai lầm của Tòa án cấp sơ thẩm và nhận định việc ông L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là ngay tình, công khai, hợp đồng đã hoàn thành... nên không thể buộc bị cáo trả lại bằng hiện vật. Từ đó, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm về phần quyết định này là sai lầm nghiêm trọng.

[5] Vì vậy, cần hủy Bản án hình sự phúc thẩm và Bản án hình sự sơ thẩm về phần trách nhiệm dân sự liên quan đến thửa đất số 52 tờ bản đồ 108 có diện tích 219,9m² tại số 124 đường P, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB793930, gồm quyết định buộc Nguyễn Thị Bích V phải bồi thường cho ông Nguyễn Khắc T 2.000.000.000 đồng (trong khoản tiền 2.921.000.000 đồng) và phần quyết định án phí dân sự sơ thẩm đối với Nguyễn Thị Bích V để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật. Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 4 Điều 382, khoản 3 Điều 388, Điều 391 Bộ luật Tố tụng hình sự;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 06/2023/KN-HS ngày 29/5/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án hình sự phúc thẩm số 162/2022/HS-PT ngày 25/4/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và Bản án hình sự sơ thẩm số 01/2022/HS-ST ngày 10/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk về phần trách nhiệm dân sự liên quan đến thửa đất số 52 tờ bản đồ 108 có diện tích 219,9m² tại số 124 đường P, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB793930, gồm quyết định buộc Nguyễn Thị Bích V phải bồi thường cho ông Nguyễn Khắc T 2.000.000.000 đồng (trong khoản tiền 2.921.000.000 đồng) và phần quyết định án phí dân sự sơ thẩm đối với Nguyễn Thị Bích V.

NỘI DUNG ÁN LỆ

“[4] Nguyễn Thị Bích V đã có hành vi lừa dối ông Nguyễn Khắc T ủy quyền cho V thế chấp thửa đất số 52 (của ông T) để vay vốn ngân hàng, nhưng thực chất V làm hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng V. Như vậy, V đã có hành vi gian dối từ khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên từ ông T sang cho V; khi ông T đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì V thuê người làm giả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đưa cho ông T. Sau đó, V bán thửa đất trên cho ông Nguyễn Hồng L với giá 2.000.000.000 đồng, là hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông T. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định ông T là bị hại, ông L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng, nhưng lại không thu hồi thửa đất trên là vật chứng của vụ án để trả cho ông T mà buộc V bồi thường cho ông T 2.000.000.000 đồng (số tiền V bán thửa đất này cho ông L) là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 48 Bộ luật Hình sự, Điều 131 Bộ luật Dân sự. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông T kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại phần quyết định này. Tòa án cấp phúc thẩm không phát hiện ra sai lầm của Tòa án cấp sơ thẩm và nhận định việc ông L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là ngay tình, công khai, hợp đồng đã hoàn thành... nên không thể buộc bị cáo trả lại bằng hiện vật. Từ đó, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm về phần quyết định này là sai lầm nghiêm trọng.”