TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 299/2025/HS-PT
Ngày 16 - 9 - 2025

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:Ông Nguyễn Văn Tửu

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Ông Phan Đức Phương

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Bùi Đức Anh - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Thông - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 16 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án hình sự phúc thẩm thụ lý số 419/2025/TLPT-HS ngày 23 tháng 5 năm 2025 đối với bị cáo Phí Thị D;

Do có kháng cáo của bị cáo đối với Bản án hình sự sơ thẩm số 15/2025/HS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (nay là: Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai).

- Bị cáo có kháng cáo:

Họ và tên: **Phí Thị D**, sinh ngày 06 tháng 8 năm 1985 tại Thái Bình. Nơi thường trú: khu phố E, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là: Phường Đ, tỉnh Đồng Nai) ; nghề nghiệp: kinh doanh tự do; trình độ học vấn: 12/12; giới tính: nữ; dân tộc: Kinh; tôn giáo: không; quốc tịch: Việt Nam; con ông Phí Quang Đ, sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1964; có 01 anh trai sinh năm 1983; đã ly hôn chồng năm 2018; có con là Trần Thu H, sinh năm 2009; tiền án, tiền sự: không.

Bị cáo bị tạm giữ, tạm giam từ ngày 30/9/2021 cho đến nay (có mặt).

- Người bào chữa cho bị cáo: Luật sư Nguyễn Văn H1 công tác tại Công ty L2 Đoàn luật sư tỉnh B (nay là: Đoàn luật sư Thành phố H, có mặt).

Địa chỉ: số F đường P, khu D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là: Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Bị hại:* Anh Nguyễn Cảnh L, sinh năm 1984 (vắng mặt); Địa chỉ: khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là: Xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

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

1. Anh Nguyễn Văn T2, sinh năm 1993 (có đơn xin xét xử vắng mặt); Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là: Xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

2. Anh Vũ Trọng T3, sinh năm 1968 (vắng mặt); Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là: Xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

3. Bà Lê Thị Hồng L1, sinh năm 1960 (có mặt); Địa chỉ: Tổ A, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là: Phường B, tỉnh Đồng Nai).

Ngoài ra, trong vụ án còn có những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không kháng cáo, không liên quan đến kháng cáo nên Tòa không triệu tập.

(Sau đây gọi tên địa danh, đơn vị hành chính là tên địa danh, đơn vị hành chính trước khi thực hiện chính quyền địa phương hai cấp: Xã, Phường, Đặc khu và Tỉnh, Thành phố).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên toà sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Từ năm 2015, Phí Thị D bắt đầu kinh doanh bất động sản. Quá trình kinh doanh, D quen biết và thường được Vũ Xuân D1 (C) cho vay với nhiều nguồn tiền khác nhau, trong đó có tiền của bà Lê Thị Hồng L1, người mà D1 thường kêu là mẹ nuôi. Đồng thời, để có tiền kinh doanh bất động sản, D còn thường vay tiền của nhiều người khác.

Ngày 07/10/2019 tại quán cà phê "Hạnh Phước" trên đường L, phường T, thành phố Đ, D vay của D3 1.500.000.000đ. Để đảm bảo khoản vay này, D thế chấp dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng (HĐCN) cho D1 quyền sử dụng thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 10.103,3m^2, tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Thành Đ1 số MB 376240, số vào sổ (CH) 01039/xã T (điều chỉnh biến động trang 3 cho Phí Thị D ngày 04/4/2019, sau đây gọi tắt là: Thửa đất số 90). Do nguồn tiền D1 cho D vay là của bà Lê Thị Hồng L1 nên D đã viết giấy tay cho bà L1 với nội dung: "*Tôi có sang nhượng cho bà L1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số MB 376240 ... (04/4/2019). Nếu trong thời gian 10 ngày tôi không hoàn trả số tiền tôi mượn của bà L1 thì bà L1 được quyền sang tên sổ theo nội dung trên".* Cùng ngày, 07/10/2019 cả D, D1 và L1 đến Văn phòng công chứng (VPCC) Bình Phước ký HĐCN thửa đất trên rồi đưa giấy chứng nhận (GCN) quyền sử dụng đất (QSDĐ) gốc cho bà L1 giữ. Sau đó, D đã trả số tiền này rồi lấy lại HĐCN, GCN.QSDĐ gốc và giấy viết tay rồi xé bỏ giấy viết tay này. Sau đó, D tiếp tục vay rồi trả cho D1 nhiều lần; mỗi lần vay D đều viết lại giấy tay như trên rồi đưa HĐCN cùng GCN.QSDĐ gốc trên cho D1 để D1 đưa cho bà L1 giữ; mỗi lần trả, D đều lấy HĐCN, GCN.QSDĐ gốc về và xé giấy tay.

Ngày 03/12/2019 D vay D1 từ nguồn tiền của L1 với số tiền 1.700.000.000đ. Cùng ngày, D viết giấy với nội dung: "*Tôi có sang nhượng cho bà L1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số MB 376240, HSGCN 122947. CN K1727 (04/4/2019). Nếu trong thời gian 10 ngày tôi không hoàn trả số tiền tôi mượn của bà L1 thì bà L1 được quyền sang tên sổ theo nội dung trên"* rồi dùng điện thoại Iphone XS Max chụp lại . Sau khi chụp, D "*đưa sổ đỏ gốc cho bà L1 giữ để bà L1 tự liên hệ với cơ quan chức năng làm thủ tục cấp GCN.QSDĐ cho bà L1"*. Sau đó, D kêu D1 đến gặp bà L1 vay thêm tiền, tổng các lần theo D thừa nhận là 3.000.000.000 đồng tiền gốc.

Căn cứ vào HĐCN.QSDĐ ký tại phòng C2 07/10/2019 và giấy viết tay có nội dung: "*Tôi có sang nhượng cho bà L1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số MB 376240, HSGCN 122947. CN K1727 (04/4/2019). Nếu trong thời gian 10 ngày tôi không hoàn trả số tiền tôi mượn của bà L1 thì bà L1 được quyền sang tên sổ theo nội dung trên".* Ngày 10/9/2020 bà L1 đã đi đăng ký biến động. Qua xem xét, Chi nhánh Văn phòng Đ3 (VPĐKĐĐ huyện Đ) nhận thấy bà L1 đăng ký biến động là đúng quy định Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT nên ngày 14/9/2020, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ điều chỉnh trang 4 GCNQSDĐ đối với thửa đất nêu trên cho bà L1.

Đến thời điểm ngày 17/9/2020, D vay và nợ của nhiều người như: Trần Thị H2, Trần Thị Hòa C1, Trần Thị H3, Phan Thị Thanh H4, D1 và 2 người khác với tổng số tiền khoảng hơn 60.000.000.000đ nhưng chưa có tiền trả, D nảy sinh ý định tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác.

Mặc dù, đã ký HĐCN.QSDĐ đối với Thửa đất số 90 cho bà L1 tại Văn phòng C3 vào ngày 07/10/2019 và giao GCN.QSDĐ bản gốc cho bà L1 giữ nhưng khoảng đầu tháng 9/2020, D gặp anh Nguyễn Văn T2 và nói rằng Thửa đất số 90 là của D, chưa chuyển nhượng hoặc thế chấp cho ai, nay muốn chuyển nhượng (bán) nên nhờ anh T2 môi giới, tìm người nhận chuyển nhượng (mua) Thửa đất số 90 với giá 7.300.000.000đ, D hứa sẽ cho anh Thông số tiền 120.000.000 đồng (nếu môi giới thành công) thì anh T2 đồng ý. Sau đó, anh T2 nói cho anh Vũ Trọng T3 biết nhu cầu chuyển nhượng và tình trạng pháp lý Thửa đất số 90 của D như D đã thông tin nêu trên nên anh T3 giới thiệu cho anh Nguyễn Cảnh L biết và chỉ vị trí Thửa đất số 90 cho anh L đến xem

Sau khi tìm hiểu, qua sự giới thiệu của ông T2 và T3, ngày 18/9/2020, anh L và D gặp nhau tại quán cà phê "Hoàng Y" nằm trên đường D thuộc thị trấn T, huyện Đ. Tại đây, D đưa thông tin gian dối để anh L tin tưởng Thửa đất số 90 vẫn là thuộc quyền quản lý, sử dụng của D bằng cách: đưa GCN.QSDĐ bản photo, thể hiện điều chỉnh trang 3 sang tên D và nói với anh L rằng thửa đất trên là của mình cần bán lại, anh L hỏi *GCN bản gốc đâu*? thì D chỉ cười và nói "*không mang theo*" nên L nói *chắc thế chấp ngân hàng chứ gì!* Để anh L tin tưởng hơn, D đưa thêm chứng minh nhân dân trùng với thông tin trong GCN.QSDĐ photo cho anh L xem mà không nói rõ Thửa đất số 90 Diệp đã ký HĐCN.QSDĐ cho bà L1 ngày 07/10/2019 tại Văn phòng C3 do còn nợ bà L1 số tiền gốc 3.000.000.000 đồng *(là tiền D thừa nhận chưa trả bà L1 nên ký Hợp đồng giả cách chuyển nhượng* Thửa

đất số 90 *cho bà L1 tin tưởng)*. Thấy vậy, anh L tin tưởng, đồng ý nhận chuyển nhượng. Qua trao đổi, L đồng ý chuyển nhượng Thửa đất số 90 với giá 7.000.000.000đ, đặt cọc trước 1.000.000.000đ và yêu cầu D đưa bản gốc GCN.QSDĐ đến chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ để chuyển dịch thổ cư *(do phần thổ cư nằm trong hành lang lộ giới không đủ phân lô theo ý muốn)* thì D đồng ý. Diệp viết "Giấy biên nhận đặt cọc" ngày 18/9/2020 thể hiện nội dung Diệp bán lại Thửa đất số 90 cho ông Nguyễn Cảnh L với giá 7.000.000.000 đồng và đã nhận trước tiền cọc 1.0000.000.000 đồng của ông L, hẹn đến ngày 18/10/2020 D tiếp tục nhận thêm tiền cọc 1.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 5.000.000.000 tỷ đồng được thanh toán vào ngày 18/01/2021 khi ký HĐCN. Viết xong, D và anh L ký tên, điểm chỉ vào từng mục tương ứng trên giấy nhận tiền đặt cọc. Biên nhận này anh L giữ bản gốc còn Diệp giữ bản sao - liên 2. Ngay sau đó, anh L sử dụng điện thoại di động chuyển khoản (qua internet banking) số tiền 1.000.000.000 đồng vào tài khoản số 3979888888 mang tên Phí Thị D mở tại Ngân hàng TMCP S (S1). Sau khi nhận tiền, cùng ngày D đã chuyển khoản trả công môi giới cho anh T2 120.000.000 đồng; trả nợ cho chị Trần Thị H2 02 lần với tổng số tiền 410.000.000 đồng chuyển đến tài khoản 19032862944011 ngân hàng T5 của D 320.000.000đ để D trả tiền nợ cho 09 người khác và rút tiền mặt 150.000.000đ tiêu xài cá nhân hết.

Lúc 11^{h}55'27'' ngày 14/10/2020, anh L điện thoại cho D hỏi mượn sổ đỏ gốc của D đem xuống VPĐKĐĐ để điều chỉnh thổ cư như đã thỏa thuận trên thì D cũng không nói thật Thửa đất số 90 D đã ký HĐCN và đưa GCN.QSDĐ bản chính cho bà L1 giữ mà chỉ kêu anh L đến khi đặt cọc lần 2 rồi đưa GCN.QSDĐ (sổ đỏ) luôn.

Lúc 09^{h}44'46'' ngày 18/10/2020, khi anh L ở quán cà phê "Hoàng Phố" tại khu phố T, thị trấn T, huyện Đ thì D điện cho L hỏi có bồi cọc (đặt cọc lần 2) không thì anh L hẹn 09^{h}00 sáng thứ hai ngày 19/10/2020 "*anh (L) chuyển tiền rồi anh em mình cầm cái sổ xuống cho anh mượn luôn nhá*" thì D không đồng ý và hỏi: "*sao lại mượn sổ làm gì?*" và nói: "*không cần phải mai","mình thỏa thuận là hôm nay anh xuống thêm 1 tỷ"*. Sau đó, D đến quán "Hoàng phố". Khi đến quán, anh L hỏi D tại sao không mang theo sổ đỏ thì D tiếp tục không nói thật là đã ký HĐCN và đã đưa sổ do bà L1 đã giữ. Đồng thời, anh L nói: "*sau khi anh chồng đủ thủ tục này rồi thì anh chỉ yêu cầu em là thứ 2 (21/10/2020) em cầm sổ gốc xuống bộ phận một cửa","nộp vô chổ thằng H5"* thì D nói: *"em biết rồi", "như thời gian đã hẹn với nhau là cái ngày 18 thì cứ giải quyết, còn vấn đề thổ cư",* bây giờ em *"chỉ cần phía sau này, em ghi đồng ý hổ trợ cho mượn nộp hồ sơ vào phòng 1 cửa để dịch chuyển thổ cư*" rồi tự tay D viết cam kết "*là đưa sổ vào tài nguyên xử lý phần thổ cư trong thời gian 15 ngày kể từ ngày 18/10/2020*" vào mặt sau giấy đặt cọc. Thấy vậy, anh L tin tưởng và đồng ý sử dụng điện thoại di động chuyển thêm số tiền 1.000.000.000 đồng vào tài khoản nêu trên của D. Sau khi nhận tiền, cùng ngày D đã chuyển khoản trả nợ cho chị Trần Thị H3 02 lần với tổng số tiền 360.000.000 đồng; chuyển cho anh Trương Văn D2 số tiền 200.000.000 đồng; số tiền còn lại 440.000.000đ D đã chuyển đến tài khoản

19032862944011 T5 của D để D trả tiền nợ cho 05 người khác và từ tài khoản này D rút tiền mặt tiêu xài cá nhân hết.

Sau khi anh L hỏi thăm biết D không mang GCN.QSDĐ bản chính đến VPĐKĐĐ để hỗ trợ anh L chuyển dịch thổ cư nên nhiều lần gọi điện thoại, nhắn tin đề nghị D đưa bản chính GCN.QSDĐ cho anh L để đi đăng ký dịch chuyển phần thổ cư nhưng D đưa ra nhiều lý do nhằm né tránh. Lúc 08^{h}40 ngày 28/10/2020, anh L nhắn tin zalo cho D: "*sổ có vấn đề gì em nói thẳng đi. Có mỗi đưa sổ xuống mà em không làm được là sao?*" thì D nhắn tin lại: "*không vấn đề gì – trong tuần sau xong việc bên anh là được*". Ngày 04/11/2020 D điện thoại rồi đến nhà bà L1 gặp bà L1 hỏi về tình trạng pháp lý QSDĐ thì biết bà L1 đã sang tên bà L1 và mang sổ đi thế chấp cho người khác. Vì bà L1 hứa cho D mượn lại sổ nhưng không thực hiện nên hẹn gặp L1 nói chuyện để ghi âm. Lúc 16^{h}52 phút ngày 16/01/2021 D điện thoại hẹn gặp L1 và D1 tại quán cà phê "Vườn Xanh" đường N, phường T, thành phố Đ. Tại đây, D nói "*lần điện thoại trước đã biết sổ đất sang tên L1 để cấn trừ tiền đã vay trước đó là trên 4.000.000.000đ và chấp nhận như vậy".* Đến lúc 17^{h}28' cùng ngày, D nói tiếp: "*không phải trả lấy lại sổ*", "*thông cảm cho con đi, lỡ rồi, bây giờ con cũng chấp nhận như vậy rồi, tại vì cái số tiền giấy tờ kia con chỉ ghi là của má*", "*cái hôm vừa rồi, con cũng gọi điện con nhờ, xin như vậy nhưng mà không được nữa thì thôi*" bây giờ "*xin chuộc lại sổ đỏ tức là mua lại thửa đất trên"* nhưng bà L1 không đồng ý, cuộc nói chuyện này được D dùng điện thoại ghi âm lại.

Đến ngày 18/01/2021, khi L điện thoại kêu Diệp đến Văn phòng công chứng ký HĐCN thì D nói dối là D bị mất chứng minh nhân dân nên xin gia hạn, sau đó viện nhiều lý do để không ký HĐCN như bận việc gia đình, không gặp H5, giấy tờ bị hỏng đang làm lại, mất chứng minh nhân dân...

Ngày 25/6/2021 anh L thấy tài khoản zalo "Nguyen Xuan" của bà Nguyễn Thị X đăng tin bán thửa đất mà D đã nhận cọc để bán cho L nên L liên hệ gặp bà L1 tại quán cà phê trên lầu nhà sách "H". Tại đây, L xem và xác định Thửa đất số 90 đã được D bán cho L1 trước đó nên ngày 29/6/2021, anh L điện thoại hỏi D tại sao thửa đất đã bán người khác rồi mà lại còn tiếp tục bán cho L thì D vẫn nói dối "*nhờ người khác đứng tên*", "*anh cứ yên tâm, ai đứng tên không quan trọng, đến ngày chuyển nhượng cho anh là được*" Diệp hứa mà không thực hiện nên anh L yêu cầu D trả lại tiền cho L nhưng D vẫn không thực hiện. Đồng thời, D cũng không thắc mắc, khiếu nại việc bà L1 đã sang tên, không khởi kiện L1. Do đó, anh L làm đơn tố giác Diệp đến Cơ quan CSĐT Công an tỉnh B.

Tại Cơ quan điều tra, D thừa nhận hành vi phạm tội của mình như đã nêu trên. Tuy nhiên, sau đó D cho rằng tại thời điểm nhận tiền cọc của anh L thì D tin tưởng sổ đất chưa sang tên L1 vì theo khoản 2 Điều 3 của HĐCN số 15217 giữa D và L1 ghi nhận: "*Bên A (Diệp) có nghĩa vụ đăng ký QSDĐ tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật*" mà D không đi đăng ký nên QSDĐ trên vẫn là của D (vì bản chất việc chuyển nhượng cho L1 chỉ là giả cách), D được quyền chuyển nhượng, nhận cọc nên hành vi của mình là hợp pháp, không phạm tội.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

- Bị cáo không thừa nhận hành vi phạm tội mà cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 90 ngày 07/10/2029 giữa bị cáo và bà L1 tại Văn phòng C3 chỉ là hợp đồng giả cách, thực chất là thế chấp để vay số tiền 3.000.000.000 đồng, bị cáo chưa thực hiện việc sang tên cho bà L1 nên bị cáo vẫn còn quyền đối với Thửa đất số 90 nên bị cáo không phạm tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản".

Tại bản án hình sự sơ thẩm số: 15/2025/HS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, đã quyết định:

1. Về tội danh: Tuyên bố bị cáo Phí Thị D phạm tội "*Lừa đảo chiếm đoạt tài sản*".

2. Về hình phạt: Áp dụng điểm a khoản 4 Điều 174, khoản 2 Điều 51; Điều 38; Điều 50 Bộ luật Hình sự năm 2015, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017.

Xử phạt bị cáo Phí Thị D 13 (*mười ba*) năm tù. Thời hạn chấp hành hình phạt tù tính từ ngày 30 tháng 9 năm 2021.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về trách nhiệm dân sự, xử lý vật chứng, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 23 tháng 4 năm 2025 bị cáo Phí Thị D có đơn kháng cáo kêu oan. Bị cáo không thừa nhận hành vi phạm tội mà cho rằng HĐCN.QSDĐ đối với Thửa đất số 90 giữa bị cáo và bà Lê Thị Hồng L1 chỉ là hợp đồng giả cách, thực chất là thế chấp để vay số tiền 3.000.000.000 đồng, bị cáo chưa thực hiện việc sang tên cho bà L1 nên bị cáo vẫn còn quyền đối với diện tích đất nên bị cáo không phạm tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản".

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay,

- Bị cáo Phí Thị Đ2 vẫn giữ nguyên kháng cáo kêu oan như đã nêu trên. Bị cáo thừa nhận trong quá trình thực hiện giao dịch chuyển nhượng Thửa đất số 90 cho anh L thì bị cáo không có nói cho anh L biết là Thửa đất số 90 bị cáo đã ký HĐCN.QSDĐ cho bà L1 vào ngày 07/10/2019 và GCN.QSDĐ bản chính đã giao cho bà L1 giữ, bị cáo khẳng định anh L biết và nghỉ Thửa đất số 90 bị cáo đang thế chấp ngân hàng. Việc ký HĐCN.QSDĐ Thửa đất số 90 cho bà L1 chỉ là giả cách, bị cáo không đi làm thủ tục sang tên cho bà L1 theo hợp đồng thì Thửa đất số 90 vẫn thuộc chủ sử dụng là bị cáo, nên bị cáo không phạm tội.

- *Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án*: Tòa án cấp sơ thẩm xử bị cáo Phí Thị D về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" theo điểm a khoản 4 Điều 174 Bộ luật hình sự 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2017 là đúng người, đúng tội, đúng quy định của pháp luật, không oan, sai.

Khi xem xét quyết định về hình phạt, Tòa sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện chứng cứ, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm bị cáo kháng cáo kêu oan nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới, trong khi hồ sơ thể hiện đầy đủ căn cứ là bị cáo có hành vi gia dối: Không đưa thông tinh sự thật là Thửa đất số 90 bị cáo đã

ký HĐCN.QSDĐ và giao GCN.QSDĐ cho bà L1 giữ để cho anh L biết. Vì thế, đề nghị không chấp nhận kháng cáo kêu oan của bị cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

- Bào chữa cho bị cáo Đ2, Luật sư H4, trình bày: Quá trình thực hiện giao dịch chuyển nhượng Thửa đất số 90 cho anh L, thì anh L biết được Thửa đất số 90 bị cáo đang thế chấp cho người khác chứ không phải anh L không biết, theo anh L thừa nhận tại Tòa sơ thẩm là anh L nghỉ Thửa đất số 90 bị cáo đang thế chấp ngân hàng, việc bị cáo không có nói cụ thể Thửa đất số 90 bị cáo đã ký HĐCN.QSDĐ cho bà L1 và đã giao GCN.QSDĐ bản chính cho bà L1 giữ từ tháng 10/2019 là do theo Điều 3 của HĐCN.QSDĐ ngày 07/10/2019 thì người có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên cho bà L1 là bị cáo D khi bị cáo chưa làm thủ tục thì Thửa đất số 90 vẫn là của bị cáo, hơn nữa việc ký HĐCN Thửa đất số 90 cho bà L1 chỉ là hợp đồng giả cánh nhằm đảm bảo cho khoản tiên vay của bị cáo đối với bà L1, nên bị cáo không phạm tội; quá trình điều tra, truy tố, xét xử tại cấp phúc thẩm còn nhiều vi phạm, chưa thu thập, đánh giá đầy đủ chứng cứ, nên đề nghị hủy toàn bộ án sơ thẩm để điều tra.

Bị cáo đồng ý với lời bào chữa của Luật sư H4, không tranh luận bổ sung.

Lời nói sau cùng, bị cáo D xin Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo kêu oan của bị cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Trong quá trình điều tra, truy tố Điều tra viên, Kiểm sát viên đã thực hiện đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng hình sự. Quá trình điều tra bị cáo, bị hại, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến hoặc khiếu nại về hành vi, quyết định của Cơ quan tiến hành tố tụng, người tiến hành tố tụng nên các quyết định, hành vi của Cơ quan tiến hành tố tụng, người tiến hành tố tụng là hợp pháp.

Kháng cáo của bị cáo Phí Thị Đ2 còn trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 333 Bộ luật tố tụng hình sự.

[2] Đối với kháng cáo kêu oan của bị cáo Phí Thị Đ2, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[2.1] Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 07/10/2019, bị cáo Phí Thị D ký HĐCN.QSDĐ đất đối với Thửa đất số 90 cho bà Lê Thị Hồng L1 với giá ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng *(giá thỏa thuận 02 bên không ghi trong hợp đồng, theo bà L1 là 3.700.000.000 đồng; Theo bị cáo D là vay của bà L1 số tiền 3.000.000.000 đồng chưa trả)*, việc ký hợp đồng được thực hiện tại Văn phòng C3, số Công chứng 15217, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 07/10/2019.

Đến ngày 14/9/2020 Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ điều chỉnh trang 4 GCN.QSDĐ đối với Thửa đất số 90 cho bà L1.

Mặc dù đã ký: HĐCN.QSDĐ cho bà L1 trước đó nhưng bị cáo vẫn gặp và đưa ra thông tin rằng Thửa đất số 90 vẫn là của bị cáo D, chưa chuyển nhượng (bán) hoặc thế chấp cho ai, nay muốn bán nên nhờ anh T2 môi giới. Thông qua sự môi giới của anh T2 và anh T3 thì ngày 18/9/2020 bị cáo hứa bán Thửa đất số 90 cho bị hại Nguyễn Cảnh L.

Trước khi nhận tiền cọc, để bị hại L tin tưởng rằng Thửa đất số 90 vẫn còn của bị cáo một cách hợp pháp, bị cáo đã đưa ra thông tin như đã nêu trên là đất của bị cáo, chưa bán hoặc thế chấp cho ai đồng thời cung cấp cho anh L chứng minh nhân dân, bản photocopy GCN.QSDĐ (thể hiện điều chỉnh trang 4 sang tên của bị cáo), còn bản gốc GCN.QSDĐ bị cáo nói không mang theo, mà không nói rõ thực tế đất đã được ký HĐCN.QSDĐ cho bà L1 nên bị hại L đã tin tưởng đặt cọc và chuyển tiền cho bị cáo 2 lần, mỗi lần 1.000.000.000đ, tổng hai lần chuyển tiền là 2.000.000.000đ.

Tại biên bản hỏi cung ngày 12/10/2021 bị cáo D khai (bút lục 310 đến 313) "*Tôi có đưa cho anh L bản phô tô sổ đỏ trên khổ giấy A3 cho anh L và nói là sổ đỏ bản gốc tôi không mang theo*", bút lục số 309 "*còn sổ gốc anh L có hỏi ở đâu thì tôi trả lời là tôi không mang theo"; "...khi gặp anh L thỏa thuận mua bán đất đối với thửa đất này thì anh L không biết được đất tôi đã bán cho bà L1. Tôi nói với anh L là đất của tôi, khi nào ký hợp đồng chuyển nhượng thì tôi sẽ mang sổ gốc ra nên anh L tin tưởng..."* .

Lời khai bị hại Nguyễn Cảnh L: qua môi giới biết Diệp bán đất, khi gặp D thì D đã gian dối khi không thông tin đúng sự thật, che giấu tình trạng pháp lý là đã ký HĐCN.QSDĐ cho bà L1, làm cho bị hại tin tưởng Thửa đất số 90 vẫn trong tình trạng pháp lý hợp pháp của bị cáo qua đó nhận tiền rồi chiếm đoạt tiền cọc của bị hại với số tiền 2.000.000.000đ (BL02-04,326-327, 328-329, 330-333,398);

- Lê Thị Hồng L1: không thừa nhận cho D vay, mà Thửa đất số 90 là bà L1 mua hợp pháp từ Diệp với giá 3.700.000.000đ. Việc thanh toán bằng tiền mặt nhưng đưa cho D1 trả thay (BL334, 335-336, 337-338, 339-340, 462-464, 501-502,699-700).

- Vũ Xuân D1: tiền cho D vay có nguồn gốc là bà L1 đưa cho D1 để D1 cho vay lại, L1 không cho D vay. Việc bà L1 mua đất của D là hợp pháp, bà L1 đã đưa tiền mặt cho Doanh 3.700.000.000đ và thanh toán đủ cho D (BL 352-353, 503-504, 958).

Nguyễn Văn T2: "*chị D có nói với tôi là chị D đang sở hữu thửa đất kế bên nhà T2, chị D chưa chuyển nhượng hay cầm cố, thế chấp thửa đất trên cho người khác, vẫn thuộc quyền sở hữu của chị nay có nhu cầu bán, nhờ tôi môi giới. Các thông tin về thửa đất mà chị D giới thiệu với tôi như trên thì tôi thông tin lại cho anh T3 biết nguyên xi như chị D đã nói rồi kêu anh T3 trực tiếp nói lại với anh L".* (BL354-355, 356-357, 1022-1023)

Lê Trọng T4: "*Thông có đưa trực tiếp cho tôi xem bản phô tô Giấy chứng*

nhận quyền sử dụng đất thể hiện thông tin chủ sở hữu tên Phí Thị D (tôi không nhớ trang đầu của Giấy chứng nhận đứng tên D hay thể hiện tại trang ba); khi đưa sổ thì T2 còn nói thửa đất là tài sản của D chưa sang nhượng hay cầm cố, thế chấp cho người khác. Sau khi nhận bản phô tô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Thông và nghe thông tin từ Thông nói như trên rồi tôi nói lại y chang như vậy cho L biết và đưa bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho L giữ" (BL358-359, 759, 1024-1025).

Tin nhắn Zalo giữa bị cáo và bị hại L sau khi đã nhận cọc bị cáo vẫn khẳng định giấy tờ không vấn đề gì (BL13).

Hình ảnh giấy mượn tiền chụp ngày 28/10/2019 và 03/12/2019 thể hiện bị cáo vay tiền L1 trong thời hạn 10 ngày sẽ trả, nếu không trả thì L1 có quyền sang tên đổi chủ để cấn trừ nợ (BL890,891,892).

Giấy đặt cọc gốc và sao (liên 2): thể hiện bị cáo nhận cọc của L 2.000.000.000đ với cam kết bị cáo sẽ đưa bản gốc GCQ.NSDĐ của bị cáo đứng tên mà L mua xuống Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ để chuyển dịch thổ cư trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày 18/10/2020 (BL005,10,54).

Tại phiên tòa, bị cáo không thừa nhận hành vi phạm tội của mình mà cho rằng bị cáo không chuyển nhượng Thửa đất số 90 mà chỉ thế chấp cho bà Lê Thị Hồng L1 để bảo đảm vay 3.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, qua xét xét toàn diện chứng cứ có trong hồ sơ Hội đồng xét xử có đủ cơ sở kết luận: Bị cáo Phí Thị D là người hành nghề kinh doanh bất động sản, bị cáo D đứng tên Thửa đất số 90. Ngày 07/10/2019, mặc dù bị cáo D đã ký HĐCN toàn bộ quyền sử dụng Thửa đất số 90 cho bà Lê Thị Hồng L1 hai bên có công chứng tại VPCC B. Đến ngày 14/9/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ3 điều chỉnh trang 4 GCN.QSDĐ đối với Thửa đất số 90 cho bà L1. Mặc dù đã ký chuyển nhượng Thửa đất số 90 cho bà Lê Thị Hồng L1 nhưng để có tiền trả nợ và tiêu dùng cá nhân, ngày 18/10/2020 bị cáo D đã gặp anh Nguyễn Cảnh L và đã đưa ra thông tin gian dối là Diệp vẫn là chủ sử dụng Thửa đất số 90 để anh L tin tưởng, đồng thời đưa giấy chứng minh nhân dân và bản phô tô QSDĐ mang tên Phí Thị D cho anh L xem và nói dối bản gốc GCN.QSDĐ do D không mang theo làm anh L tin là thật. Do tin tưởng và không biết việc D đã ký HĐCN.QSDĐ cho bà L1 nên anh L đã đồng ý đặt cọc nhằm nhận chuyển nhượng thửa đất trên với giá 7.000.000.000 đồng. Trong các ngày 18/9/2020 và 18/10/2020 anh L đã 02 lần chuyển tiền đặt cọc cho D với tổng số tiền 2.000.000.000 đồng. Như vậy, hành vi phạm tội của bị cáo hoàn thành khi bị cáo: Không đưa thông tin chính xác cho anh L biết là Thửa đất số 90 bị cáo đã ký HĐCN.QSDĐ cho bà L1 được công chứng ngày 07/10/2019 và bản chính GCN.QSDĐ Thửa đất số 90 bị cáo đã giao cho bà L1 giữ và bị cáo đã nhận của bà L1 3.000.000.000 đồng (theo bị cáo là vay) từ đó anh L tin tưởng nên nhận chuyển nhượng Thửa đất số 90 của bị cáo và anh L đã giao tiền cọc cho bị cáo 02 lần là 2.000.000.000 đồng. Tội phạm hoàn thành ngay khi bị cáo đã nhận tiền cọc lần đầu từ anh L.

[2.2] Với các hành vi và thủ đoạn nêu trên, Tòa sơ thẩm tuyên bố bị cáo Phí Thị D phạm tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" và xử bị cáo theo điểm a khoản 4

Điều 174 Bộ luật Hình sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2017 là đúng người, đúng tội không oan, sai. Khi quyết định hình phạt, Tòa sơ thẩm cũng đã xem xét toàn diện các tình tiết tăng nặng, giảm nhẹ trách nhiệm hình sự, mức hình phạt Tòa sơ thẩm tuyên là tương xứng với hành vi phạm tội của bị cáo. Tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới, nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm, không chấp nhận đề nghị của luật sư bào chữa cho bị cáo, không chấp nhận kháng cáo của bị cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

[3] Về án phí hình sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị cáo phải nộp 200.000 đồng án phí.

[4] Quyết định khác của án sơ thẩm về trách nhiệm dân sự, về xử lý vật chứng, án phí sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 355, 356 Bộ luật tố tụng hình sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị cáo Phí Thị D, giữ nguyên Bản án hình sự sơ thẩm số 15/2025/HS-ST ngày 15/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (nay là: Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai).

2. Tuyên bố bị cáo Phí Thị D phạm tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản".

Áp dụng điểm a khoản 4 Điều 174, điểm khoản 2 Điều 51; Điều 38, Điều 50 của Bộ luật hình sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2017.

- Xử phạt: bị cáo Phí Thị D 13 (*mười ba*) năm tù, thời hạn tù tính từ ngày 30/9/2021.

Tiếp tục tạm giam bị cáo Phí Thị D bằng Quyết định tạm giam của Hội đồng xét xử để bảo đảm thi hành án.

3. Án phí hình sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 23 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp và quản lý án phí, lệ phí Tòa án. Bị cáo Phí Thị D phải nộp 200.000 đồng án phí hình sự phúc thẩm.

4. Quyết định khác của án sơ thẩm về trách nhiệm dân sự, xử lý vật chứng, án phí sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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 thỏa 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 các điều 6, 7, 7a, 7b và 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCT&KSXX PT tại Tp.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Công an tỉnh Đồng Nai;
- Sở Tư pháp tỉnh Đồng Nai.
- Trại Tạm giam số 2 CA tỉnh Đồng Nai;
(để tống đạt cho bị cáo);
- Lưu VP (6), HS (2). BA-36.

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

Nguyễn Văn Tửu