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

Bản án số: 420/2025/HS-PT
Ngày: 09-6-2025

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Tú Anh, Thư ký viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Bùi Như Lạc, Kiểm sát viên.

Ngày 09/6/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm vụ án hình sự thụ lý số 170/2025/TLPT-HS ngày 26/02/2025, đối với các bị cáo Doãn Văn Q và Dương Kim H, do có kháng cáo của các bị cáo đối với Bản án hình sự sơ thẩm số 05/2025/HS-ST ngày 05/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 248/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 4 năm 2025.

- *Các bị cáo có kháng cáo:*

1. Họ và tên: **Doãn Văn Q** sinh năm 1989 tại tỉnh Ninh Thuận; Nơi thường trú: D Lô L, Khu H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; Nghề nghiệp: Kinh doanh; Trình độ văn hóa: 12/12; Dân tộc: Kinh; Giới tính: nam; Tôn giáo: không; Quốc tịch: Việt Nam; Con ông Doãn Đ (đã chết) và bà Nguyễn Thị É; Bị cáo có vợ là bà Đoàn Thị T và 03 người con, con lớn nhất sinh năm 2011, con nhỏ nhất sinh năm 2018; Tiền án, tiền sự: không; Bị cáo bị áp dụng biện pháp ngăn chặn "Cấm đi khỏi nơi cư trú" từ ngày 29/01/2024 cho đến nay (có mặt).

2. Họ và tên: **Dương Kim H** sinh năm 1997 tại tỉnh Phú Yên; Nơi thường trú: Thôn V, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên; Nơi tạm trú: 7 H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; Nghề nghiệp: Kinh doanh; Trình độ văn hóa: 12/12; Dân tộc: Kinh; Giới tính: nam; Tôn giáo: không; Quốc tịch: Việt Nam; Con ông Dương Kim B và bà Võ Thị L; Tiền án, tiền sự: không; Bị cáo bị áp dụng biện pháp ngăn chặn

"Cấm đi khỏi nơi cư trú" từ ngày 29/01/2024 cho đến nay (có mặt).

Người bào chữa chỉ định cho các bị cáo Doãn Văn Q: Ông Nguyễn Hồng N, là Luật sư của Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án có kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1990; Nơi cư trú: khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn S:

Ông Lê Thanh K, sinh năm 1990; Địa chỉ: Tổ dân phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

** Ngoài ra trong vụ án còn có bị cáo Nguyễn Trung N1, 15 người bị hại và 42 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án không có kháng cáo, không bị kháng nghị đồng thời không liên quan đến kháng cáo nên Toà án cấp phúc thẩm không triệu tập.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Công ty TNHH Đ6 (sau đây gọi tắt là Công ty Đ6), địa chỉ: Lô D, ô số C đường H, Khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3702877534, đăng ký lần đầu ngày 28/5/2020 do Nguyễn Trung N1, sinh ngày: 04/9/1999, địa chỉ: ấp T, xã V, huyện T, tỉnh An Giang là người đại diện theo pháp luật, giữ chức vụ Chủ tịch Công ty kiêm Giám đốc. Vốn điều lệ 20.000.000.000 đồng (hai mươi tỷ đồng). Ngành nghề: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất...

Ngày 02/8/2021, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B ban hành văn bản số 1584/SKHĐT-ĐKKD xác định chưa tiếp nhận hướng dẫn, tiếp nhận hồ sơ liên quan đến công ty TNHH Đ6.

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, khoảng thời gian từ giữa năm 2020 đến cuối năm 2021, Nguyễn Trung N1 đại diện Công ty Đ6, lợi dụng lòng tin của nhiều người, sử dụng pháp lý Công ty, thuê mướn nhân viên, bằng nhiều thủ đoạn gian dối khác nhau lừa đảo chiếm đoạt tiền đặt cọc, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là QSDĐ) tại các dự án do N1 tự đặt tên, của 15 cá nhân cụ thể như sau:

I. Nguyễn Trung N1 thực hiện hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản bằng thủ đoạn làm *"Dự án Đ7"* tại ấp Q, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Pháp lý thửa đất liên quan:

Thửa đất số 178, tờ bản đồ số 3, diện tích: 23.881,3m2, tại ấp Q, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trương Văn T1, sinh năm: 1983, địa chỉ: phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 4275, ngày 10/11/2020. Ngày 13/01/2021, ông T1 chuyển mục đích sử dụng đất, sau đó tách thửa đất trên thành 40 thửa nhỏ, từ thửa 322 đến 361, diện tích còn lại của thửa đất số 178 là 15.716m^2.

Ngày 02/02/2021, ông T1 ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng QSDĐ (không công chứng) với bà Nguyễn Thị H1, sinh năm: 1974, địa chỉ: ấp A xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước để chuyển nhượng 38 thửa đất (từ thửa 322 đến 359). Sau khi nhận chuyển nhượng 38 thửa đất nêu trên, thông qua ông Nguyễn Thế H2, sinh năm 1993, địa chỉ: thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước là người môi giới, bà H1 đã chuyển nhượng toàn bộ 38 thửa đất cho các cá nhân khác.

Khoảng tháng 02/2021, ông Dương Văn P, sinh năm: 1981, địa chỉ: Ấp D xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước nhờ ông H2 môi giới để ông P mua lại 15 thửa đất trong tổng số 38 thửa đất nêu trên. Ngày 03/3/2021, ông P ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất (không công chứng) với 04 cá nhân gồm: Nguyễn Văn M, sinh năm: 1985, địa chỉ: Ấp D, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 1985, địa chỉ: Xã B, huyện L, tỉnh Phú Thọ; Hồ Văn P1, sinh năm 1988 địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước để nhận chuyển nhượng 15 thửa đất có ký hiệu theo sơ đồ phân lô gồm các thửa: 330 (Lô I); 331 (Lô A); 332 (Lô A); 333 (Lô A); 334 (Lô A); 338 (Lô A); 339 (Lô A); 342 (Lô B); 343 (Lô B); 344 (Lô B); 347 (Lô B); 348 (Lô B); 349 (Lô B); 352 (Lô C); 354 (Lô C), với giá 590.000.000 đồng (năm trăm chín mươi triệu đồng)/thửa. Tổng giá trị chuyển nhượng: 8.850.000.000 đồng (tám tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng).

Cùng ngày 03/3/2021, N1 thỏa thuận với ông P để nhận chuyển nhượng 15 thửa đất trên, giá chuyển nhượng: 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng)/thửa. Tổng giá trị chuyển nhượng: 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng), diện tích mỗi thửa là 225m2, tiến độ thanh toán được chia làm 04 đợt: Đợt 1 ngày 03/3/2021 thanh toán 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), đợt 02 ngày 09/3/2021 thanh toán 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng), đợt 3 trong vòng 30 ngày kể từ ngày 03/3/2021 thanh toán 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng), đợt 4 trong vòng 89 ngày kể từ ngày 03/3/2021 thanh toán 6.600.000.000 đồng (sáu tỷ sáu trăm triệu đồng), cam kết không thanh toán đúng theo thoả thuận thì sẽ mất tiền đã đặt cọc. Tuy nhiên, N1 không trực tiếp ký hợp đồng mà nhờ bà Đậu Thị H3, sinh năm 1994, nơi cư trú: khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (bà H3 là người quen của N1), ký hợp đồng đặt cọc với ông P và đặt cọc 200.000.000 đồng

(hai trăm triệu đồng) để nhận chuyển nhượng 15 thửa đất nêu trên.

Theo hợp đồng đặt cọc, đến ngày 09/3/2021, N1 có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền nhận chuyển nhượng đất đợt 2 là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Tuy nhiên, do N1 không thanh toán theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc nên đã mất số tiền cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và việc giao dịch mua 15 thửa đất nêu trên đã kết thúc vào ngày 09/3/2021.

Đến ngày 16/3/2021, do N1 không thanh toán theo đúng thoả thuận nên ông P đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để chuyển nhượng 15 thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1981, địa chỉ: phường M, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương.

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2021 với ông P, N1 tự ý đặt tên cho 15 lô đất nêu trên là *"Dự án Đ I"* và chỉ đạo, giao cho nhân viên Công ty Đ6 tìm kiếm khách hàng để bán đất nền thuộc dự án.

Mặc dù không có quyền giao dịch, việc nhận chuyển nhượng đối với 15 lô đất nêu trên không thành, đồng thời cũng không có thoả thuận nào khác với bà Nguyễn Thị H1 nhưng N1 tự đặt tên *"Dự án Đông Dương I"*, đưa ra thông tin với pháp lý đầy đủ, đã được phép mở bán, hoàn tất thủ tục mua bán sang tên trong vòng 30 – 45 ngày… chỉ đạo cho Doãn Văn Q để Q chỉ đạo theo thông tin của N1 đưa ra để các nhân viên môi giới: Lê Đình K1, Nguyễn Giang N2, Lê Văn P2, Khương Thị Thu P3 tham gia môi giới, tư vấn, giới thiệu bán đất cho khách hàng, chiếm đoạt tài sản, cụ thể như sau:

Vụ thứ nhất: *Nguyễn Trung N1 lừa đảo chiếm đoạt 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) của ông* ***Hà Văn Đ1.***

Khoảng tháng 3/2021, Lê Đình K1 (chưa xác định nhân thân, lai lịch) là nhân viên kinh doanh Công ty Đ6, Doãn Văn Q (Giám đốc pháp lý) dưới sự chỉ đạo của N1 tư vấn, môi giới về *"Dự án Đông Dương I"* với pháp lý đầy đủ, đã được phép mở bán và dẫn ông Hà Văn Đ1, sinh năm 1982, địa chỉ: 3 tổ B, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương đi xem thực tế hiện trạng đất. Do tin, tưởng thật nên ông Đ1 đồng ý mua lô đất có ký hiệu lô 44, ô 01 tương ứng thửa đất số 323, tờ bản đồ số 3, tại ấp Q, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, diện tích 225m^2.

Ngày 12/3/2021, K1 cùng với Nguyễn Giang N2, sinh năm 1992, địa chỉ: Thôn B, xã X, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh (nhân viên kinh doanh) mang hợp đồng đặt cọc đóng sẵn chữ ký dấu của N1 và dấu Công ty Đ6 đến nhà ông Đ1 cho ông Đ1 ký để chuyển nhượng thửa đất trên với giá 720.000.000 đồng (bảy trăm hai mươi triệu đồng). Ông Đ1 thanh toán 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản của N2, đồng thời N2 lập, ký phiếu thu tiền, có chữ ký dấu của N1, dấu của Công ty Đ6 xác nhận. Tiền thu được N2 chuyển khoản cho

Q và Q chuyển vào tài khoản 65010002435457 của N1 mở tại Ngân hàng Đ8 (B4).

Ngày 25/3/2021, N1 và Q ký bản cam kết số 01/CK2021/PLĐBD với ông Đ1 xác nhận đến ngày 12/4/2021 sẽ hoàn tất hồ sơ vay vốn 320.000.000 đồng (ba trăm hai mươi triệu đồng) tương đương với số tiền nhận chuyển nhượng còn lại phải thanh toán và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ1.

Đến ngày 26/3/2021, theo chỉ đạo của N1, ông Q và K1 đến nhà riêng của ông Đ1 thu tiền nhận chuyển nhượng đất đợt 1 và đề nghị ông Đoàn đổi đất sang lô 41 tương ứng là thửa đất số 326, tờ bản đồ số 3 (cùng giá trị và diện tích) với lý do lô đất số 44 gặp vấn đề về pháp lý thì ông Đ1 đồng ý. Q lấy dấu chữ ký của N1 và dấu Công ty do N1 giao cho đóng vào hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010/HDCN/EBD/2021 (không đề ngày) đã soạn sẵn và đưa hợp đồng cho ông Đ1 ký vào một bên. Sau đó, ông Đ1 thanh toán 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) cho Q, Q lập, ký phiếu thu tiền cùng ngày và đóng dấu chữ ký của N1, đóng dấu Công ty xác nhận.

Đến thời hạn thoả thuận cam kết, N1 và Q không thực hiện được nên ông Đ1 đề nghị trả lại tiền, thanh lý hợp đồng thỏa thuận nêu trên. N1 tiếp tục thoả thuận với ông Đ1 ký Bảng cam kết số 015/CK2021/PLĐBD ngày 04/5/2021, theo đó Công ty Đ6 sẽ hoàn trả lại số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) tiền gốc và bồi thường 45.000.000 đồng (bốn mươi lăm triệu đồng) tiền phạt vi phạm hợp đồng, việc hoàn trả lại tiền được chia làm 02 đợt trong khoảng thời gian từ 10/5/2021 đến 25/5/2021 nhưng đến nay N1 không hoàn trả nên ông Đ1 làm đơn tố giác N1.

Đối với thửa đất số 326, tờ bản đồ số 3 (tương ứng là Lô 41) không nằm trong thoả thuận đặt cọc mua bán giữa N1 và P. Thửa đất này, ngày 26/02/2021, ông Trương Văn T1 và vợ là bà Nguyễn Thị Phương T3, sinh năm 1988, địa chỉ: Phường S, thị xã P, tỉnh Bình Phước được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 075028, số vào sổ cấp GCN (CS) 04802/Tân Lợi. Ngày 02/4/2021, ông T1 và bà T3 ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H1. Ngày 19/4/2021, bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu H4, sinh năm: 1982, địa chỉ: xã K, huyện N, tỉnh Nghệ An.

Vụ thứ hai: *Nguyễn Trung N1, Doãn Văn Q lừa đảo chiếm đoạt 680.000.000 đồng (sáu trăm tám mươi triệu đồng) của bà* ***Ngô Thị T4.***

Khoảng tháng 3/2021, Lê Văn P2, sinh năm 1990, địa chỉ: xã V, huyện N, tỉnh Thanh Hóa (Trưởng Phòng kinh doanh) Khương Thị Thu P3 (nhân viên kinh doanh) dưới sự chỉ đạo của N1 thông qua Doãn Văn Q tư vấn, môi giới và dẫn bà Ngô Thị T4, sinh năm 1979, địa chỉ: Khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương xem *"Dự án Đ I".* Do tin, tưởng thật nên bà T4 đồng ý mua lô đất có ký

hiệu số 43 tương ứng với thửa đất số 324, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: Ấp Q, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Ngày 19/3/2021, theo chỉ đạo của N1, P2 và P3 đến nhà bà T4, P2 đại diện Công ty Đ6 ký hợp đồng đặt cọc với bà T4 (hợp đồng do N1 đứng tên, P2 là người ký hợp đồng) đặt cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) để mua lô đất nêu trên, với giá 730.000.000 đồng (bảy trăm ba mươi triệu đồng), P3 lập, ký phiếu thu tiền, có chữ ký dấu của N1, dấu Công ty xác nhận.

Ngày 27/3/2021, Doãn Văn Q được N1 chỉ đạo cùng với P2 đưa vợ chồng bà T4 đến Văn phòng C8, địa chỉ: Phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Tại đây, Văn phòng công chứng thông báo không ký được thửa đất 324 nêu trên do thiếu thông tin chủ đất. Sau đó, Q trao đổi lại với N1 thì N1 chỉ đạo ký công chứng sang thửa đất 326 tờ bản đồ số 3, tại ấp Q, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Q cho N1 biết là vào ngày 26/3/2021 đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hà Văn Đ1 thửa đất 326 rồi, đã thu 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng), nên không ký được với bà T4. Tuy nhiên, N1 vẫn chỉ đạo ông Q tiếp tục ký chuyển nhượng thửa 326 cho bà T4, còn mọi việc khác N1 sẽ xử lý sau.

Sau đó, ông Q hướng dẫn bà T4 ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng thửa đất 326 (do N1 đã liên hệ trước với Văn phòng công chứng làm hợp đồng), nhưng chỉ ký bên nhận chuyển nhượng, còn bên chuyển nhượng (chủ đất) để trống, bà T4 hỏi ông Q về lý do bên chủ đất không ký thì Q nói là do Công ty gom lại nhiều thửa đất, sau đó chủ đất sẽ ký một lúc. Ký xong, bà T4 nộp 630.000.000 đồng (sáu trăm ba mươi triệu đồng) cho Q, P3 lập, ký phiếu thu, Q đại diện kế toán ký nhận tiền và sử dụng dấu chữ ký của N1, dấu Công ty đóng dấu xác nhận việc nhận tiền. Q hẹn ngày 29/3/2021 sẽ bàn giao hồ sơ công chứng cho bà T4.

Đến ngày 29/3/2021, Công ty Đ6 không hoàn tất được hồ sơ công chứng cho bà T4. Sau nhiều lần bà T4 hỏi và yêu cầu cam kết bằng văn bản nên ngày 19/4/2021, Q làm Bản cam kết số: 07/CK2021/ĐBD hẹn đến ngày 20/5/2021 sẽ bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T4 nhưng sau đó không thực hiện được do N1 không có thoả thuận với chủ đất trước đó. Bà T4 tìm hiểu và biết được thửa đất số 326 cũng bán cho ông Hà Văn Đ1, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà T4 đã ký một bên vẫn nằm tại Văn phòng C8. Sau nhiều lần N1 hứa hẹn trả lại tiền cho bà T4 nhưng không trả nên bà T4 làm đơn tố giác N1.

Đối với thửa đất số 324, tờ bản đồ số 3 tại ấp Q, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, ngày 02/02/2021 bà Nguyễn Thị H1 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng với ông Trương Văn T1, đến ngày 08/4/2021 cập nhật biến động sang tên bà H1. Sau đó bà H1 chuyển nhượng cho ông Hoàng Sơn C, sinh năm 1975, địa chỉ: Xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, cập nhật biến động sang tên ông C ngày 07/7/2021.

Vụ thứ ba: *Nguyễn Trung N1 lừa đảo chiếm đoạt 350.000.000 đồng (ba*

trăm năm mươi triệu đồng) của ông ***Lê Văn S1.***

Khoảng tháng 3/2021, Khương Thị Thu P3, dưới sự chỉ đạo của N1 thông qua Doãn Văn Q tư vấn, môi giới và dẫn ông Lê Văn S1, sinh năm 1963, địa chỉ: F khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương đi xem *"Dự án Đ I"*. Ông S1 tin, tưởng thật nên đồng ý mua thửa đất số 330, tờ bản đồ số 3 tương ứng với lô 37, ô 3, địa chỉ: Ấp Q, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, diện tích 209,8 m^2.

Ngày 29/3/2021, P3 cùng với Lê Văn P2 mang hợp đồng đặt cọc đóng sẵn chữ ký dấu của N1 và dấu Công ty Đ6 đến nhà ông S1 để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên với giá 734.000.000 đồng (bảy trăm ba mươi tư triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông S1 thanh toán 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) tiền mặt, P3 lập phiếu thu tiền xác nhận và Q ký xác nhận thanh toán số 02/PXN/ĐBD về việc xác nhận bộ phận kế toán đã nhận đủ tiền.

Đến ngày 24/5/2021, theo tiến độ thanh toán trong Hợp đồng đặt cọc, ông S1 đến Công ty Đ6 để thanh toán số tiền 384.000.000 đồng (ba trăm tám mươi tư triệu đồng) còn lại và ký công chứng chuyển nhượng. Tuy nhiên, N1 nói dối với ông S1 lô đất trên đang có tranh chấp nên không thể công chứng chuyển nhượng và đề nghị được hoàn trả lại tiền, bồi thường theo lãi suất cho ông S1. Qua thỏa thuận, ông S1 và N1 đã thống nhất Công ty Đ6 sẽ hoàn trả lại 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) tiền gốc và bồi thường 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) tiền phạt vi phạm hợp đồng, việc hoàn trả lại tiền chậm nhất đến ngày 07/6/2021 nhưng N1 không trả như đã cam kết nên ông S1 làm đơn tố giác N1.

Thửa đất số 330, tờ bản đồ số 3, ngày 07/5/2021, ông Nguyễn Văn A đã ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông Phạm Tuấn A1, sinh năm 1999, địa chỉ: Xã C, huyện C, tỉnh Thanh Hóa.

II. Nguyễn Trung N1 thực hiện hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản bằng thủ đoạn làm *"Dự án Sun View"* tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Về pháp lý thửa đất liên quan:

Ngày 19/8/2020, Nguyễn Trung N1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 03/2020/HĐCN-QSDĐ với ông Thái O, sinh năm 1966, địa chỉ: khu phố X, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 22 thửa đất tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, các thửa đất ông Thái O tự đặt tên là *"Dự án Sun View"* với giá 7.133.553.000 đồng (bảy tỷ một trăm ba mươi ba triệu năm trăm năm mươi ba nghìn đồng), N1 đã thanh toán đủ số tiền theo thỏa thuận hợp đồng (các thửa đất tách thửa ông Thái O cho vợ, con đứng tên, ông O đứng ra giao dịch). Trong 22 thửa đất nêu trên, có thửa đất 439, 497, 830, 829.

Thửa đất số 439, tờ bản đồ 42 ngày 22/5/2018, ông Thái Chí C1, sinh năm

1994, địa chỉ phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (con ông Thái O) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận QSDĐ, số vào sổ: (CS) 02738/Tân Phước. Ngày 20/8/2020, ông C1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc H5, sinh năm 1979, địa chỉ: Khu phố F, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, cập nhật biến động sang tên bà H5 ngày 24/8/2020. Ngày 18/11/2020 bà H5 ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng cho Nguyễn Trung N1, cập nhật biến động sang tên Nghĩa ngày 26/11/2020. Ngày 28/01/2021, N1 chuyển nhượng dưới hình thức uỷ quyền cho Huỳnh Ngọc Đ2 toàn quyền quyết định. Đến ngày 01/3/2021 Đ2 chuyển nhượng cho Trần Văn D và vợ là Huỳnh Thị X, cùng thường trú tại: thôn H, xã H, huyện H, tỉnh Bình Định. Ngày 26/3/2021, D và X được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận QSDĐ, số vào sổ cấp GCN: (CS) 06106/Tân Phước.

Thửa đất số 830, tờ bản đồ 42, ngày 18/5/2018 ông Thái Chí T5 (con ông Thái O), sinh năm 1995, địa chỉ: khu phố X, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận QSDĐ, số vào sổ cấp GCN: (CS) 02810/Tân Phước. Ngày 10/3/2020, ông Thành ủy Q1 toàn quyền cho ông Đỗ Chí Đ3. Ngày 12/3/2021, ông Đ3 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân S2. Ngày 06/5/2021 ông S2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận QSDĐ, số vào sổ GCN: (CS) 04744/Tân Phước. Sáng không thoả thuận chuyển nhượng với N1.

Cùng một thửa đất mặc dù đã chuyển nhượng cho người khác nhưng N1 đưa ra thông tin là đã thoả thuận chủ đầu tư dự án, pháp lý dự án đầy đủ, Công ty đang bán thửa đất… chỉ đạo Dương Kim H, để H chỉ đạo theo thông tin của N1 đưa ra để các nhân viên môi giới: Đặng Hoàng X1, Nguyễn Mạnh T6, Nguyễn Thị C2 tham gia môi giới chuyển nhượng cho khách hàng, chiếm đoạt tài sản, cụ thể như sau:

Vụ thứ tư: *Nguyễn Trung N1 lừa đảo chiếm đoạt 380.000.000 đồng (ba trăm tám mươi tiệu đồng) của* ***Vũ Thị M1***.

Vào đầu tháng 12/2020, dưới sự chỉ đạo của N1, Đặng Hoàng X1, sinh năm 1984, địa chỉ: Ấp L, xã L, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nhân viên Công ty Đ6), giới thiệu bà Vũ Thị M1, sinh năm 1973, địa chỉ: 3 khu phố B, phường T, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương về *"Dự án Sun View"* còn lô đất ký hiệu W21, Ô 21 (tương ứng thửa đất 439, tờ bản đồ số 42, địa chỉ: ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước) với giá bán 580.000.000 (năm trăm tám mươi triệu) đồng, lô đất này do Nguyễn Trung N1 đứng tên chủ sử dụng đất (Dương Kim H - Phó Giám đốc Công ty Đ6 là người cung cấp pháp lý thửa đất cho ông X1).

Ngày 06/12/2020, Nguyễn Mạnh T6 (chưa xác định nhân thân, lai lịch) là nhân viên Công ty Đ6 chở bà M1 đi xem đất trong dự án. Sau đó, bà M1 do tin, tưởng thật nên đồng ý mua lô đất theo sơ đồ dự án, ký hiệu là B06 tương ứng với

thửa 439, tờ bản đồ 42, diện tích 150m^2 với giá 580.000.000 đồng (năm trăm tám mươi triệu đồng) và ký hợp đồng đặt cọc với N1 đại diện Công ty Đ6, đặt cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Đến ngày 29/12/2020, bà M1 bổ sung thêm tiền cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), hai lần đặt cọc bà M1 được X1, Nguyễn Thị C2 (không rõ nhân thân, lai lịch) là nhân viên Công ty Đ6, lập và ký phiếu thu tiền, có dấu chữ ký của N1, dấu Công ty xác nhận. H biết bà M1 đã thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ6.

Ngày 19/01/2021, bà M1 thanh toán đợt hai 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Ngày 04/3/2021 bà M1 thanh toán 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng) và ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với N1 đại diện Công ty Đ6 và yêu cầu đi công chứng nhưng N1 không đồng ý với lý do còn thiếu 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) do đã trừ chiết khấu 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Đến tháng 4/2021, bà M1 có đủ 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) đề nghị thanh toán và ký hợp đồng chuyển nhượng thì N1 nói là lô đất của bà M1 không còn nên không đi công chứng được, bà M1 hỏi lý do thì N1 không nói lý do, bà M1 yêu cầu trả lại tiền thì N1 trả cho bà M1 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) rồi N1 cắt liên lạc, né tránh bà M1.

Mặt khác, khi bà M1 được dẫn đi xem đất để ký hợp đồng là thửa đất 830, tờ bản đồ số 42, địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện Đ, không phải thửa đất số 439, tờ bản đồ 42 theo như thỏa thuận trên giấy tờ. Đối với thửa thửa số 830, tờ bản đồ 42 không nằm trong thỏa thuận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 03/2020/HĐCN-QSDĐ như đã nêu trên nhưng N1 vẫn thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà M1 để chiếm đoạt 380.000.000 đồng (ba trăm tám mươi triệu đồng). Ngày 21/02/2022, bà M1 làm đơn tố giác gửi đến Cơ quan Cảnh sát điều tra để xử lý.

Vụ thứ năm: *Nguyễn Trung N1, Dương Kim H, Doãn Văn Q lừa đảo chiếm đoạt 365.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi lăm triệu đồng) của* ***Nguyễn Ngọc H5****.*

Ngày 17/12/2020, H đến nhà bà Nguyễn Ngọc H5, sinh năm 1979, địa chỉ: Khu phố F, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương để mua cây cảnh, tại đây bà H5 trao đổi với H là hiện đang có tiền mặt sẵn, muốn mua thêm đất tại dự án S nên hỏi H xem còn lô nào nữa không (bà H5 trước đó đã mua 01 lô tại dự án S), sau đó H có trao đổi lại với N1 thì N1 chỉ đạo Hoàng bán Lô 21 dự án S (thửa 439, tờ 42) cho bà H5, H trao đổi lại với Nghĩa là Lô 21 đã nhận cọc bán cho bà M1, nhưng N1 chỉ đạo Hoàng là cứ bán cho bà H5 để có tiền duy trì hoạt động kinh doanh của công ty, còn chỗ bà M1 sẽ thỏa thuận trả lại tiền sau, H đồng ý và thỏa thuận với bà H5 giá bán Lô 21 là 400.000.000 đồng (N1 đưa ra giá bán) thì bà H5 đồng ý.

Ngày 18/12/2020, do Hoàng bận việc nên nói N1 trực tiếp đến nhà bà H5 làm

hợp đồng nhận cọc mua bán với bà H5. Tại nhà bà Hương N3 làm hợp đồng đặt cọc mua bán thửa đất 439, sau đó bà H5 thanh toán số tiền 315.000.000 đồng (ba trăm mười lăm triệu đồng) bằng hình thức tiền mặt cho N3 và hẹn sau 03 tháng đưa tiếp 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) đồng để ký công chứng, số tiền còn lại khi ra sổ bà H5 sẽ trả đủ. H biết N3 đến nhà bà H5 để ký hợp đồng và nhận tiền nhưng H không biết số tiền cụ thể bao nhiêu.

Đến tháng 3/2021, N3 và Q (pháp lý công ty thay H) đến nhà bà H5 để nhận thanh toán lần thứ hai theo thỏa thuận 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). N3 đưa cho bà H5 04 bộ hồ sơ công chứng (thửa đất trên) để bà H5 ký và lăn tay trước, bà H5 hỏi lý do vì sao không ký và lăn tay tại Văn phòng công chứng thì Q nói dối với bà H5 là *"pháp lý Công ty"* nên đủ điều kiện pháp lý để cho bà H5 ký và lăn tay tại nhà, bà H5 tưởng thật nên ký và lăn tay, bà H5 xin một bộ hồ sơ gốc thì Q nói để gom đủ hồ sơ, liên hệ Văn phòng công chứng ký, đóng dấu đầy đủ thì mới đưa cho bà H5 một bộ hồ sơ sau (việc Công chứng tại nhà, H không biết do tại thời điểm này H đã nghỉ việc tại công ty).

Đến ngày 14/5/2021, bà H5 đến Công ty Đ6 hỏi thì ông Q hẹn bà H5 đến 07/6/2021 sẽ có thông tin cụ thể về việc bàn giao sổ. Đến hẹn bà H5 đến Công ty thấy không còn hoạt động. N3 cắt liên lạc, né tránh bà H5, cho Q và H1 (nhân viên) đứng ra thoả thuận trả lại tiền nhưng không thực hiện nên ngày 14/02/2022 bà H5 làm đơn tố giác N3.

Vì mục đích chiếm đoạt tiền để xử lý việc công ty nên N3 không sang tên cho cả bà H5 và bà M1 (như đã nêu tại vụ thứ tư), sau cùng N3 tự ý thỏa thuận bán thửa đất này cho ông Huỳnh Ngọc Đ2 (nội dung nêu tại phần pháp lý trên). Việc N3 bán thửa đất này cho ông Đ2 thì Dương Kim H không biết.

Vụ thứ sáu: *Nguyễn Trung N1 lừa đảo chiếm đoạt 390.000.000 đồng (ba trăm chín mươi triệu đồng) của* ***Trần Văn B1.***

- Pháp lý thửa đất liên quan:

Thửa đất số 497, tờ bản đồ 42, địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, ngày 10/7/2018 Nguyễn Thị Hoàng O1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp, số vào sổ cấp GCN: (CS) 03039/Tân Phước. Ngày 20/5/2019, Hoàng O1 chuyển nhượng cho ông Thái O, ngày 27/6/2019 cập nhật biến động sang tên cho ông Thái O. Ông Thái O ký hợp đồng chuyển nhượng dưới hình thức uỷ quyền cho N1 và ngày 27/01/2021, ông Thái O bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho N1 (chưa sang tên) và N1 mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi cầm cố vay tiền của Trần Văn D1, sinh năm 1988, địa chỉ: Xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Mặc dù thửa đất mang đi cầm cố, thế chấp, tuy nhiên N1 vẫn đưa ra thông tin

là đã thoả thuận với chủ đầu tư dự án, pháp lý dự án đầy đủ, Công ty đang bán thửa đất… chỉ đạo Dương Kim H để H chỉ đạo theo thông tin của N1 đưa ra để các nhân viên môi giới: Hà Văn T7, Nguyễn Thị C2 tham gia môi giới chuyển nhượng cho khách hàng, không thực hiện việc giải chấp để chuyển nhượng mà thực hiện hành vi cụ thể như sau:

- Hành vi lừa đảo chiếm đoạt của N1:

Vào khoảng đầu tháng 01/2021, dưới sự chỉ đạo của N1, H, Hà Văn T7 và Nguyễn Thị C2 (chưa xác định nhân thân, lai lịch) là nhân viên kinh doanh của Công ty Đ6, giới thiệu, môi giới "*Dự án Sun View"* cho ông Trần Văn B1, sinh năm 1985, địa chỉ: 6 B, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương và chở ông B1 đi xem đất, ông B1 tin tưởng thật, đồng ý mua thửa ký hiệu G 01, tương ứng là thửa 497, tờ bản đồ số 42 nêu trên, với giá 390.000.000 đồng (ba trăm chín mươi triệu đồng).

Ngày 15/01/2021, ông B1 đưa vợ là Lê Thị T8 đến Công ty Đ6 thông qua nhân viên giao dịch là T7, ký hợp đồng đặt cọc với N1 đại diện Công ty, đặt cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), Nguyễn Thị C2 lập, ký phiếu thu với ông B1, có chữ ký dấu của N1, đóng dấu Công ty xác nhận.

Đến ngày 19/01/2021, N1 liên hệ cung cấp thông tin cho Văn phòng C8, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, chỉ đạo T7, C2, Dương Kim H (Phó Giám đốc) đưa ông B1 đến Văn phòng C8 và cho ông B1 ký tên lăn tay vào hợp đồng chuyển nhượng trước. Tại Văn phòng công chứng, ông B1 được T7, C2, H yêu cầu ký tên lăn tay bên nhận chuyển nhượng và cho biết: Bên chuyển nhượng sẽ ký và lăn tay sau vì do ông B1 lên trễ nên họ đã về, yêu cầu ông B1 để lại giấy tờ tuỳ thân để hoàn tất hồ sơ sau. Ông B1 tưởng thật nên ký hợp đồng và thanh toán 340.000.000 đồng (ba trăm bốn mươi triệu đồng) bằng tiền mặt đưa cho H, C2 lập, ký phiếu thu tiền có chữ ký dấu của N1, đóng dấu Công ty xác nhận. H hẹn một tuần sau sẽ trả giấy tờ tuỳ thân cho ông B1 và hẹn 01 tháng sau là ra sổ đỏ cho ông B1. Nhưng sau đó không không thực hiện.

Ngày 12/6/2021, N1 ký văn bản thoả thuận với ông B1 xác nhận việc nhận 390.000.000 đồng (ba trăm chín mươi triệu đồng) và thoả thuận đến ngày 12/11/2021 sẽ trả lại hết tiền cho ông B1 kèm theo tiền lãi theo mức lãi suất ngân hàng nhưng không thực hiện. Ngày 18/02/2022, ông B1 làm đơn tố cáo N1.

Vụ thứ bảy: *Nguyễn Trung N1 lừa đảo chiếm đoạt 455.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi lăm triệu đồng) của* ***Đinh Văn C3****.*

- Pháp lý thửa đất liên quan:

Thửa đất số 829, tờ bản đồ 42, địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, ngày 18/5/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho Thái Chí T5

(con ông Thái O) đứng tên, số vào sổ cấp GCN: (CS) 02749/Tân Phước. Theo yêu cầu của N1, ngày 21/12/2020, Thái Chí T5 ký hợp đồng chuyển nhượng cho Luân Thế N4, sinh năm 1978 và bà Tong Lỷ M2, sinh năm 1984 cùng địa chỉ: Tổ A, Khu C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, ngày 25/12/2020 N4 được cập nhật biến động sang tên (N4 là khách hàng của N1).

Cùng một thửa đất Nghĩa thoả thuận chuyển nhượng cho nhiều người, khi đã chuyển nhượng nhưng N1 vẫn đưa ra thông tin là đã thoả thuận chủ đầu tư dự án, pháp lý dự án đầy đủ, Công ty được môi giới và đang bán thửa đất … chỉ đạo Dương Kim H để H chỉ đạo theo thông tin của N1 đưa ra để các nhân viên môi giới: Đặng Hoàng X1, Trương Thành P4, Nguyễn Thị C2, Phạm Phi L1 tham gia môi giới chuyển nhượng cho khách hàng, chiếm đoạt tài sản, cụ thể như sau:

- *Hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài của N1:*

Vào khoảng tháng 11/2020, dưới sự chỉ đạo của N1, H, Đặng Hoàng X1 (Giám đốc kinh doanh) môi giới, giới thiệu *"Dự án Sun View"* đang mở bán và chở ông C3 đi xem đất, ông C3 tưởng thật chọn mua thửa đất ký hiệu Ô B7 tương ứng là thửa 829, tờ bản đồ số 42, với giá 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng). Cùng ngày, thông qua Trương Thành P4 (chưa xác định nhân thân, lai lịch) là nhân viên Công ty Đ6, ông C3 ký hợp đồng đặt cọc, thanh toán 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), Nguyễn Thị C2 lập, ký phiếu thu có chữ ký dấu của N1, đóng dấu Công ty xác nhận, ông X1 hẹn đến ngày 27/11/2020 đi làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho ông C3.

Ngày 27/11/2020, dưới sự chỉ đạo của N1, X1 đưa ông C3 đến Văn phòng công chứng tại huyện Đ, tỉnh Bình Phước, trước đó N1 đã liên hệ cung cấp thông tin trước để Văn phòng công chứng làm hợp đồng. Ông X1 kêu ông C3 ký tên và lăn tay vào một bên hợp đồng công chứng. Sau đó ông C3 thanh toán 405.000.000 đồng (bốn trăm lẻ năm triệu đồng) bằng hình thức nhờ bạn của C3 là Lê Cảnh T9 chuyển khoản vào số tài khoản 65010002435457 tại Ngân hàng B4 của N1, Phạm Phi L1 (chưa xác định nhân thân, lai lịch) là nhân viên Công ty Đ6 lập, ký phiếu thu, có dấu chữ ký của N1, đóng dấu Công ty xác nhận. Ký công chứng xong, ông C3 được chở về Công ty, ông C3 hỏi Nghĩa lý do bên chuyển nhượng đất chưa ký tên và lăn tay hợp đồng công chứng thì được N1 cho biết do chủ đất là Thái Chí T5 đứng tên nhiều thửa đất nên khi nào có nhiều lô đất công chứng thì chủ đất mới ra ký một lần và do ông C3 chưa giao hết tiền nên chưa hoàn thiện hồ sơ công chứng.

Ngày 04/12/2020, ông C3 ký với N1 hợp đồng thoả thuận thanh toán, theo thỏa thuận thì N1 cho ông C3 nợ 100.000.000 (một trăm triệu) đồng trong vòng 12 tháng, thanh toán đủ tiền thì Công ty sẽ ra sổ cho ông C3 và cam kết bồi thường 10% trên tổng số tiền thanh toán và 15% số tiền lãi trên tổng số tiền đã thanh toán nếu không thực hiện.

Đến khoảng tháng 3/2021 ông C3 có đủ tiền và liên hệ Công ty để thanh toán nhưng N1 nêu lý do tình hình dịch Covid-19 không hoàn tất hồ sơ ra sổ đỏ cho ông C3 được. Ngày 01/12/2021, ông C3 liên lạc với N1 để thực hiện hợp đồng theo thoả thuận thì được N1 hẹn đến đúng ngày 04/12/2021. Đến hẹn, ông C3 đến trụ sở Công ty nhưng không thấy Công ty còn hoạt động, trả mặt bằng, ông C3 liên hệ N1 không được. Ông C3 liên lạc với X1 thì được biết N1 đã bán thửa đất trên cho nhiều người nhưng không ai được hoàn tất hợp đồng công chứng. Ngày 25/3/2022, ông C3 làm đơn tố giác N1.

III. Nguyễn Trung N1 thực hiện hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản bằng thủ đoạn làm "Dự án An Gia I", địa chỉ: ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

- *Pháp lý thửa đất liên quan:*

Thửa đất số 1117, tờ bản đồ số 42, địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước được tách ra từ thửa đất số 549, tờ bản đồ số 42 do ông Thái O đứng tên. Ngày 25/8/2021 ông Thái O chuyển nhượng cho ông Đinh Trọng T10 và ngày 09/12/2021, cập nhật biến động sang tên ông T10.

Thửa đất này không nằm trong thỏa thuận 22 thửa đất ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 03/2020/HĐCN-QSDĐ giữa Nguyễn Trung N1 với ông Thái O như đã nêu trên. N1 và Công ty Đ6 không có liên quan đến thửa đất trên, tuy nhiên N1 tự đặt tên là *"Dự án An Gia I",* đưa ra thông tin pháp lý dự án đầy đủ, đã thoả thuận với chủ đất… chỉ đạo Doãn Văn Q và Đào Quốc T11 để Q, T11 chỉ đạo theo thông tin do N1 đưa ra cho các nhân viên Trương Văn G, Lâm Hoàng N5 tham gia môi giới chuyển nhượng cho khách hàng, chiếm đoạt tài sản, cụ thể như sau:

Vụ thứ tám: *Nguyễn Trung N1 lừa đảo chiếm đoạt 655.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi lăm triệu đồng) của* ***Hồ Văn S3.***

Khoảng đầu tháng 12/2020, dưới sự chỉ đạo của N1, Đào Quốc T11 (chưa xác định nhân thân, lai lịch) giới thiệu *"Dự án An Gia I"* (N1 tự đặt tên) do Công ty Đ6 đang mở bán tại xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước với ông Hồ Văn S3, sinh năm 1984, địa chỉ: Thôn D, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước và dẫn ông S3 đi xem đất, sau đó ông S3 tưởng thật chọn lô đất ký hiệu F34 trong dự án, tương ứng là thửa đất số 1117, tờ bản đồ số 42 nêu trên, với giá 680.000.000 đồng (sáu trăm tám mươi triệu đồng).

Ngày 22/12/2020, ông S3 đến Công ty Đ6 để làm hợp đồng đặt cọc. Theo chỉ đạo của N1, T11 và Trương Văn G (chưa xác định nhân thân, lai lịch) hướng dẫn ông S3 ký hợp đồng đặt cọc với N1 đại diện Công ty, ông S3 chuyển 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng vào số tài khoản số 65010002435457 tại Ngân hàng B4 của

N1, ông G lập, ký phiếu thu tiền, có chữ ký dấu của N1, đóng dấu Công ty xác nhận.

Ngày 02/01/2021, ông G ký hợp đồng thỏa thuận thanh toán với ông S3, sau khi ký hợp đồng, ông S3 thanh toán 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) (Công ty C9 cho ông S3 10.000.000 đồng). Sau đó, ông S3 tiếp tục thanh toán cho Công ty Đ6 vào các ngày 10/01/2021, 10/3/2021, tổng số tiền là 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng), chuyển khoản vào tài khoản nêu trên của N1, được các ông G, Q, Lâm Hoàng N5, sinh năm 1995, địa chỉ: A N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương lập, ký phiếu thu, có dấu chữ ký N1, đóng dấu Công ty xác nhận.

Đến ngày 21/10/2021, dưới sự chỉ đạo của N1, T11 dẫn ông S3 đến một Văn phòng công chứng trên địa bàn huyện Đ, ông T11 kêu ông S3 ký và lăn tay vào một bên hợp đồng, trước đó N1 đã liên hệ cung cấp thông tin để Văn phòng công chứng làm hợp đồng. Ký xong ông S3 thanh toán 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) cho ông T11, ông T11 lập, ký phiếu thu tiền, có dấu chữ ký của N1, đóng dấu Công ty xác nhận. Ngày 30/10/2021 và 09/11/2021, ông S3 tiếp tục chuyển khoản cho N1 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng). Tổng số tiền ông S3 đã giao cho N1 và đại diện T11 là 655.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi lăm triệu đồng). N1, T11 hẹn ông S3 sau 02 tháng sẽ ra sổ đỏ, nhưng sau đó không thực hiện. Ngày 20/02/2022, ông S3 làm đơn tố giác N1.

Đối với số tiền chiếm đoạt được N1 sử dụng vào mục đích cá nhân và chi phí hoạt động Công ty.

IV. Nguyễn Trung N1 thực hiện hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản bằng thủ đoạn làm *"Dự án Khu thương mại An Gia II"*, địa chỉ: ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

- *Pháp lý thửa đất liên quan:*

Ngày 24/10/2019, ông Nguyễn Nhật T12 nhận chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 367, tờ bản đồ số 18, địa chỉ khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (ông T12 đứng tên thửa đất giùm cho ông Nguyễn Trọng Q2, sinh năm 1981, địa chỉ: Khu phố A, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước). Ngày 04/11/2020, ông T12 thực hiện thủ tục tách thửa 367 thành 04 thửa đất, trong đó có thửa đất 459, 460 do ông T12 đứng tên.

Từ khoảng tháng 8/2020 đến tháng 10/2020 (không rõ ngày cụ thể), ông Nguyễn Trọng Q2, sinh năm 1981, địa chỉ: Khu phố A, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 19 thửa đất (thời điểm hợp đồng chưa tách thành 19 thửa) tại khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước với N1 (không thu được hợp đồng), tổng trị giá 7.700.000.000 đồng (bảy tỷ bảy trăm triệu đồng), ông Q2 phải chịu trách

nhiệm tách thửa. N1 đặt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), thoả thuận 02 tháng N1 phải thanh toán đủ số tiền còn lại cho ông Q2, tuy nhiên N1 không thanh toán số tiền còn lại nên hai bên thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc. Số tiền trên ông Q2 đồng ý trả cho N1 bằng hình thức bán cho N1 01 thửa trong 19 thửa tách ra (thửa 461, tờ bản đồ số 18) và trả lại cho N1 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) chuyển vào tài khoản 65010002435457 của N1 tại ngân hàng B4.

Ngày 24/9/2019, Mai Văn D2, sinh năm 1985, địa chỉ: Khu phố S, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước nhận chuyển nhượng thửa đất số 369, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Ngày 04/11/2020, tách thửa đất trên thành nhiều thửa đất trong đó có thửa đất số 453, tờ bản đồ số 18. Ngày 07/01/2021, ông D2 chuyển nhượng cho Nguyễn Hữu T13, sinh năm 1972, địa chỉ: thôn T, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa và bà Nguyễn Ngọc T14, sinh năm 1978, địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Mặc dù đã bị hủy hợp đồng đặt cọc, không liên quan gì đến các thửa đất trên nhưng N1 vẫn đặt tên các thửa đất thoả thuận trên là *"Dự án Khu T"*, đưa ra thông tin pháp lý dự án đầy đủ, đã thoả thuận với chủ đất … chỉ đạo Đào Quốc T11, Dương Kim H để T11, H chỉ đạo theo thông tin do N1 đưa ra cho Lâm Hoàng N5 nhân viên môi giới chuyển nhượng cho khách hàng, chiếm đoạt tài sản, cụ thể như sau:

Vụ thứ chín: *Nguyễn Trung N1 lừa đảo chiếm đoạt 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) của ông* ***Nguyễn Xuân Đ4.***

Khoảng cuối tháng 8/2020, dưới sự chỉ đạo của N1, H và T11, Lâm Hoàng N5 là nhân viên của Công ty Đ6, môi giới, giới thiệu với ông Nguyễn Xuân Đ4, sinh năm 1970, địa chỉ: Khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương là Công ty hiện đang mở bán đất *"Dự án Khu thương mại An Gia 2"*.

Ngày 31/8/2020, ông Đ4 được N5 và T11 đưa đi xem đất tại phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Ông Đ4 tin, tưởng thật đồng ý mua lô 2 và 3 (ô 2 và ô 3) *"Dự án Khu T 02"*, tương ứng với thửa đất số 459 và 460 như nêu trên với tổng giá bán 1.070.000.000 đồng (một tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng), do ông Đ4 trả đủ tiền một lúc nên giảm giá còn 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng). Thông qua N5, ông Đ4 ký hợp đồng đặt cọc với N1 và giao 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) cho N5, T11 lập, ký phiếu thu tiền, có dấu chữ ký N1, đóng dấu Công ty xác nhận và hẹn ông Đ4 một tháng sau sẽ đi ký công chứng.

Đến ngày 22/9/2020, N1, N5 và T11 chở ông Đ4 và vợ là Nguyễn Thị Lan L2, sinh năm 1973, cư trú cùng địa chỉ với ông Đ4 đến Văn phòng C8, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước ký vào một bên hợp đồng để thu tiền (trước đó N1 đã liên hệ và cung cấp thông tin cho Văn phòng công chứng). Nghi và T11 làm thủ tục, sau đó

cho vợ chồng ông Đ4 ký và lăn tay. Ông Đ4 nộp thêm 950.000.000 đồng (chín trăm năm mươi triệu đồng), Nghi lập, ký phiếu thu tiền có dấu chữ ký N1, đóng dấu Công ty xác nhận và hẹn ông Đ4 sau 45 ngày là ra sổ đỏ. Đến hẹn không thực hiện được nên N1, T11, H nhiều lần ký cam kết trả lại tiền và bồi thường cho ông Đ4. Đến tháng 6/2021, N1 đại diện Công ty Đ6 trả cho ông Đ4 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng) còn lại 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) đến nay không trả. Ngày 20/02/2022, ông Đ4 làm đơn tố giác N1.

Vụ thứ mười: *Nguyễn Trung N1 lừa đảo chiếm đoạt 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) của* ***Trần Đình B2***.

Khoảng giữa tháng 10/2020, dưới sự chỉ đạo của N1, H và T11, Ngô Nhựt G1 (chưa xác định nhân thân, lai lịch) là nhân viên Công ty Đ6, môi giới, giới thiệu Công ty hiện đang mở bán đất *"Dự án Khu thương mại An Gia II"*. Ngày 27/10/2020, ông G1 đưa ông B2 đi xem đất tại phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, ông B2 đồng ý mua thửa đất ký hiệu số 06 nằm trong dự án tương ứng với thửa đất số 453, tờ bản đồ 18, địa chỉ: Phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước với giá 490.000.000 đồng (bốn trăm chín mươi triệu đồng).

Ngày 29/10/2020, thông qua G1, ông B2 ký hợp đồng đặt cọc với N1, giao 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), T11 lập, ký phiếu thu tiền, có dấu chữ ký của N1, đóng dấu Công ty xác nhận và hẹn khoảng 30 ngày sau Công ty sẽ liên hệ với ông B2 đi ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Đến ngày 11/11/2020, N1, T11 đưa ông B2 đến Văn phòng C8, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (trước đó N1 đã liên hệ và cung cấp thông tin cho Văn phòng công chứng để làm hợp đồng). Tại Văn phòng công chứng, T11 làm thủ tục kêu ông B2 ký và lăn tay vào một bên hợp đồng. Ông B2 giao cho T11, N1 420.000.000 đồng (bốn trăm hai mươi triệu đồng), T11 lập, ký phiếu thu tiền, có dấu chữ ký, đóng dấu Công ty xác nhận. N1 hẹn sau 45 ngày giao sổ, ông B2 thanh toán số tiền còn lại.

Sau 45 ngày sau ông B2 không nhận được sổ, liên hệ thì T11 nói là thửa đất của ông B2 mua không có hệ thống cống thoát nước dẫn ra trục đường chính nên không ra được sổ. Ngày 31/12/2021, 21/01/2021 H, N1 đại diện Công ty ký cam kết trả lại tiền cho ông B2 và trả thêm 15% tiền lãi. Công ty Đ6 đã trả cho ông B2 tổng cộng 420.000.000 đồng (bốn trăm hai mươi triệu đồng) còn lại 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) không trả. Ngày 22/02/2022, ông B2 làm đơn tố giác N1.

V. Nguyễn Trung N1 thực hiện hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản bằng thủ đoạn làm *"Dự án An Gia III"* tại xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

- *Pháp lý thửa đất liên quan:*

Ngày 24/9/2020, Nguyễn Trung N1 ký hợp đồng đặt cọc về việc đảm bảo

thực hiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Thái O đối với 22 thửa đất (các thửa đất ông O để vợ, con đứng tên) tại xã T, huyện Đ. Nghĩa đặt cọc 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng), theo thỏa thuận sau 20 ngày nếu không thanh toán và ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì N1 sẽ mất tiền cọc. Đến ngày 14/10/2020 (sau 20 ngày), theo thỏa thuận N1 không thanh toán nên bị mất tiền cọc, mọi thoả thuận chấm dứt. Trong số 22 thửa đất trên có thửa đất số 667, tờ bản đồ số 51.

Thửa đất số 667, tờ bản đồ 51, địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, bà Nguyễn Thị Tâm P5 (vợ ông Thái O), sinh năm 1972, địa chỉ: phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp GCN: (CS) 03570/Thuận Phú ngày 18/6/2018. Ngày 02/02/2021, bà P5 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc P6, sinh năm 1989 và bà Võ Thị Thu Y, sinh năm 1991, cùng địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Ngày 30/3/2021, ông P6, bà Y được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận QSDĐ, số vào sổ cấp GCN: (CS) 05597/Thuận Phú. Bà P5 không có thoả thuận chuyển nhượng với N1 về thửa đất này.

Mặc dù không liên quan đến thửa đất nêu trên tuy nhiên N1 tự đặt tên *"Dự án An Gia III"* và đưa ra thông tin: pháp lý dự án đầy đủ, đã thoả thuận với chủ đất… chỉ đạo Doãn Văn Q để Q chỉ đạo Vũ Thị T15, Nguyễn Thị C2 là nhân viên môi giới bán cho khách hàng, cụ thể như sau:

Vụ thứ mười một: *Nguyễn Trung N1 lừa đảo chiếm đoạt 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng) của* ***Lê Văn Q3***.

Khoảng tháng 10/2020, dưới sự chỉ đạo của N1, Q, Vũ Thị T15 (chưa xác định nhân thân, lai lịch) là nhân viên Công ty Đ6, môi giới, giới thiệu với ông Lê Văn Q3, sinh năm 1994, địa chỉ: Xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, Công ty đang mở bán đất *"Dự án An Gia III"* và đưa ông Q3 đi xem đất tại huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Ông Q3 tin tưởng thật đồng ý mua lô đất ký hiệu D114 trong dự án, tương ứng thửa đất số 667, tờ bản đồ 51 với giá 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng).

Ngày 19/10/2020, ông Q3 đến trụ sở Công ty Đ6 gặp bà T15 làm hợp đồng đặt cọc mua lô đất với N1. Ông Q3 đặt cọc 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Ngày 26/10/2020, ông Q3 đến Công ty thanh toán thêm 680.000.000 đồng (sáu trăm tám mươi triệu đồng), Nguyễn Thị C2 lập, ký phiếu thu tiền, có dấu chữ ký của N1, đóng dấu Công ty xác nhận 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) cả hai lần nộp tiền của ông Q3. Sau đó, T15 nói với ông Q3 khoảng 30 ngày sau đi công chứng.

Đến khoảng cuối tháng 11/2020, N1 và T15 đưa ông Q3 đến Văn phòng C8, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (trước đó N1 đã liên hệ và cung cấp thông tin cho

Văn phòng công chứng để làm hợp đồng). Tại Văn phòng công chứng, N1 dẫn ông Q3 vào ký tên và lăn tay vào hợp đồng công chứng chuyển nhượng, Ông Q3 đưa thêm 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) cho N1, N1 hẹn trong vòng 03 tháng sẽ ra sổ.

Đến hẹn, N1 nói dối với ông Q3 do chủ đất không bán nữa và do làm thêm công trình thoát nước ven đường nên xâm lấn 3m đất của ông Q3 nên không ra được sổ. N1, Q làm văn bản cam kết trả lại tiền cho ông Q3. Đến nay N1 đã trả cho ông Q3 tổng cộng 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) còn lại 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng) N1 không trả. Ngày 18/02/2022, ông Q3 làm đơn tố giác N1.

VI. Nguyễn Trung N1 thực hiện hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản bằng thủ đoạn làm *"Dự án Đông Dương II"* tại xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Về pháp lý thửa đất liên quan:

Thửa đất số 414, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Ngày 13/12/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Võ Hồng H6, sinh năm 1980 và bà Nguyễn Thị L3, sinh năm 1980 cùng trú thôn G, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, số vào sổ cấp GCN: (CS) 03120/Thuận Lợi.

Đầu năm 2021, N1 có thỏa thuận với ông H6 và bà L3 nhận chuyển nhượng thửa đất trên với giá 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng). Mặc dù không phải là dự án, mới thoả thuận với chủ đất nhưng N1 tự đặt tên là *"Dự án Đông Dương II"*, đưa ra thông tin pháp lý dự án đầy đủ… chỉ đạo Doãn Văn Q, Dương Kim H để Q, H chỉ đạo Bùi Thị Q4, Khương Thị Thu P3 là nhân viên môi giới bán cho khách hàng, cụ thể như sau:

Vụ thứ mười hai: *Nguyễn Trung N1 lừa đảo chiếm đoạt 670.000.000 đồng (sáu trăm bảy mươi triệu đồng) của* ***Hà Huy M3.***

Khoảng đầu tháng 4/2021, theo sự chỉ đạo của N1, Bùi Thị Q4 (chưa xác định nhân thân, lai lịch) là nhân viên Công ty Đ6 giới thiệu, môi giới cho ông Hà Huy M3, sinh năm 1982, địa chỉ: Tổ A, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương *"Dự án Đông Dương II"* tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước do Công ty Đ6 đang mở bán.

Ngày 18/4/2021, Khương Thị Thu P3 (chưa xác định nhân thân lai lịch) là nhân viên kinh doanh Công ty Đ6 đưa ông M3 đi xem đất, ông M3 tin tưởng thật đồng ý mua lô B, ô 16, tương ứng là thửa đất số 414, tờ bản đồ số 16 nêu trên. Thông qua P3, ông M3 ký hợp đồng đặt cọc với N1 mua lô đất với giá 720.000.000 đồng (bảy trăm hai mươi triệu đồng), thoả thuận nếu ông M3 trả hết tiền mặt thì giảm xuống còn 680.000.000 đồng (sáu trăm tám mươi triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông M3 nộp 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Theo thỏa

thuận đặt cọc đến ngày 05/5/2021, ông M3 trực tiếp đến trụ sở Công ty và nộp thêm 310.000.000 đồng (ba trăm mười triệu đồng), Q lập, ký phiếu thu tiền, phiếu xác nhận chiết khấu, bản cam kết có dấu chữ ký của N1, đóng dấu Công ty xác nhận.

Ngày 21/5/2021, N1, Q4 hẹn ông M3, bà Nguyễn Thị T16, sinh năm 1983 cùng địa chỉ với ông M3, đưa ông M3 đến Văn phòng C8. N1 yêu cầu vợ chồng ông M3 ký và lăn tay vào hợp đồng công chứng, còn bên chuyển nhượng, chưa có mặt để ký và lăn tay. Sau khi ký và lăn tay xong ông M3 đưa tiền mặt 310.000.000 đồng (ba trăm mười triệu đồng) cho N1, Q4 lập, ký phiếu thu tiền, có chữ ký xác nhận của N1 và đóng dấu Công ty xác nhận. N1 hẹn sau 60 ngày sẽ ra sổ, ông M3 thanh toán số tiền còn lại là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Cùng ngày 21/5/2021, N1 chỉ nhờ H (lúc này H đã nghỉ việc tại Công ty nhưng do trước đó H có biết chủ đất) thì H đồng ý hẹn vợ chồng ông H6 và bà L3 đến Văn phòng C8 để ký công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thoả thuận cho ông Hà Huy M3 khách hàng của N1 nêu trên. Ông H6, bà L3 ký và lăn tay xong nhưng N1 không thanh toán mà yêu cầu ông H6 đưa hồ sơ để hoàn tất thủ tục nhưng ông H6 không đồng ý, yêu cầu phải thanh toán tiền trước mới giao hồ sơ. Sau đó N1 đưa tiền cho H thanh toán 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) và thoả thuận sau 14 ngày sẽ thanh toán đủ số tiền và ông H6 đưa hồ sơ chuyển nhượng để hoàn tất. Nhưng sau đó N1 không liên hệ thanh toán theo thỏa thuận.

Về phía ông M3, sau 60 ngày ông M3 không nhận được sổ đỏ và qua tìm hiểu ông M3 biết được chủ đất là ông H6, biết bị lừa, ngày 17/12/2021 ông M3 tìm đến gặp ông H6 thỏa thuận trả số tiền còn lại 300.000.000 đồng để hoàn tất thủ tục sang tên cho ông M3. Ngày 20/02/2022, ông M3 làm đơn tố giác N1.

Vụ thứ mười ba: *Nguyễn Trung N1 lừa đảo chiếm đoạt 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) của ông Nguyễn Văn C4.*

- Pháp lý thửa đất liên quan:

Ngày 29/3/2021, Nguyễn Trung N1 ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 408 và 409 tờ bản đồ 16, tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước với ông Huỳnh Quang P7, sinh năm 1989, địa chỉ: Phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước với giá 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), đặt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và hẹn đến ngày 13/4/2021 (sau 15 ngày) ký công chứng chuyển nhượng, nếu không thì sẽ mất cọc, N1 được giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do N1 không thanh toán số tiền còn lại nên bị mất cọc và trả lại giấy chứng nhận bản gốc cho ông P7. Ngày 04/5/2021, ông P7 chuyển nhượng thửa đất số 408 nêu trên cho ông Lê Thanh B3, sinh năm 1973 và bà Bùi Thị Thùy D3, sinh năm 1981 cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Ngày 24/5/2021, ông P7 bán bằng hình thức ủy quyền thửa đất số 409 nêu trên cho ông Phạm Thế M4, sinh năm 1999, địa chỉ: Thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Mặc dù chưa thoả thuận đặt cọc N1 đã tự đặt tên là *"Dự án Đông Dương II"*, vẽ sơ đồ phân lô, đưa ra thông tin pháp lý dự án đầy đủ, đã thoả thuận với chủ đất… chỉ đạo Doãn Văn Q để Q chỉ đạo Nguyễn Thành T17, T10, T18 (chưa xác định nhân thân, lai lịch) là nhân viên môi giới bán đất cho khách hàng để chiếm đoạt tài sản, cụ thể như sau:

Vào ngày 28/3/2021, dưới sự chỉ đạo của N1 và Q nên T10, T18 là nhân viên Công ty Đ6 môi giới, giới thiệu với ông Nguyễn Văn C4, sinh năm 1956, địa chỉ: D L, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh *"Dự án Đông Dương II"* Công ty đang mở bán và dẫn ông C4 đi xem đất. Ông C4 tin tưởng thật chọn 02 nền đất trong dự án, ký hiệu Lô B, Ô 06, Lô B, Ô 07 tương ứng với thửa đất số 408 và 409 cùng tờ bản đồ 16, tại ấp T, xã T, huyện Đ với giá 670.000.000 đồng (sáu trăm bảy mươi triệu đồng)/lô, ông C4 ký hợp đồng, đặt cọc với N1 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), Thiều nhân viên Công ty Đ6, Q lập, ký phiếu thu tiền, có dấu chữ ký của N1, có dấu xác nhận của Công ty.

Đến ngày 30/3/2021, ông C4 đến Công ty Đ6 để ký kết 02 văn bản thỏa thuận 02 thửa đất trên với N1. Do ông C4 thanh toán một lần nên được giảm xuống còn 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng)/lô, ký xong ông C4 thanh toán 990.000.000 đồng (chín trăm chín mươi triệu đồng) bằng tiền mặt cho N1, T17, Q lập, ký phiếu thu tiền, văn bản cam kết thanh toán nhận sổ, có chữ ký dấu của N1, dấu của Công ty xác nhận, thỏa thuận số tiền còn lại 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) khi giao sổ đỏ sẽ trả số tiền còn lại. N1 hẹn sau khoảng 45 ngày là bàn giao sổ đỏ cho ông C4. Sau đó N1 không thực hiện và cắt liên lạc với ông C4. Ngày 30/5/2022, ông C4 làm đơn tố giác N1.

Vụ thứ mười bốn: *Nguyễn Trung N1 lừa đảo chiếm đoạt 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) của ông* ***Nguyễn Văn C5****.*

- Pháp lý thửa đất liên quan:

Ngày 21/11/2018, bà Nguyễn Thị Tâm P5, sinh năm 1972, địa chỉ: Khu phố X, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước thực hiện thủ tục tách thửa đất số 384, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước thành 5 thửa đất trong đó có thửa đất số 426, tờ bản đồ số 16. Ngày 27/5/2021, bà P5 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 426 cho ông Phạm Hoàng N6, sinh năm 2000, địa chỉ: tổ B, Khu phố C, phường M, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương. Ngày 26/7/2021, ông N6 được Sở T, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận QSDĐ, số vào sổ cấp GCN: (CS) 05107/Thuận Lợi.

Mặc dù Nguyễn Trung N1 hoàn toàn không có thỏa thuận mua bán thửa đất trên với bà P5. Tuy nhiên Nghĩa tự vẽ sơ đồ phân lô, đặt tên là *"Dự án Đông Dương II"*, đưa ra thông tin pháp lý dự án đầy đủ, đã thoả thuận với chủ đất… chỉ đạo Doãn Văn Q để Q chỉ đạo theo thông tin N1 đưa ra với Trần Quốc T19 (chưa xác định nhân thân, lai lịch) là nhân viên môi giới bán cho khách hàng, chiếm đoạt tài sản, cụ thể như sau:

Vào tháng 4/2021, dưới sự chỉ đạo của N1 và Q nên T19 là nhân viên Công ty Đ6 môi giới, giới thiệu *"Dự án Đông Dương II"*, địa chỉ: Xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước đang được Công ty mở bán và ngày 18/4/2021, ông C5 được ông T19 chở đi xem đất tại dự án. Ông C5 tin tưởng thật đồng ý mua thửa đất lô A, ô 8 tương ứng với thửa đất 426 tờ bản đồ số 16 nêu trên với giá 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng), cùng ngày thông qua T19 ông C5 ký hợp đồng đặt cọc với N1 và giao 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng), T19 lập, ký phiếu thu tiền, có chữ ký dấu của N1, dấu của Công ty xác nhận. Thoả thuận đến ngày 18/8/2021, ông C5 thanh toán 570.000.000 đồng (năm trăm bảy mươi triệu đồng) còn lại và tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Đến hẹn Công ty không thực hiện theo thoả thuận, nêu nhiều lý do khác nhau trì hoãn thực hiện thoả thuận. Ngày 10/10/2022, ông C5 biết thông tin Nguyễn Trung N1 người đại diện Công ty Đ6 bị bắt nên gửi đơn tố giác đến Cơ quan điều tra để xử lý.

VII. Nguyễn Trung N1 thực hiện hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản bằng thủ đoạn làm *"Dự án Đ" tại khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước*.

Pháp lý thửa đất liên quan:

Thửa đất số 899, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ đứng tên Nguyễn Hữu N7, sinh năm 1963 và Phạm Thị Thanh H7, sinh năm 1987 cùng địa chỉ xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 18/8/2020. Ông N7, bà H7 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc A2, sinh năm 1989, địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ ngày 28/10/2020 cập nhật biến động sang tên bà A2. Bà A2 chuyển nhượng một phần thửa đất trên, tách thành thửa đất số 1049, tờ bản đồ số 18 và chuyển nhượng cho ông Ngô Xuân C6, sinh năm 1962 và và Hoàng Kim N8, sinh năm 1964 cùng ngụ tại khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 23/3/2021, ông C6 bà N8 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận QSDĐ, số vào sổ cấp GCN: (CS) 013674/Tân Phú.

Bà A2, ông C6, bà N8 xác nhận không có thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên với Nguyễn Trung N1. Tuy nhiên N1 tự đặt tên là *"Dự án Đ*", đưa ra thông tin pháp lý dự án đầy đủ, đã thoả thuận

với chủ đất, chỉ đạo Doãn Văn Q để Q chỉ đạo theo thông tin N1 đưa ra với N9, H1 (chưa xác định nhân thân, lai lịch) là nhân viên môi giới bán cho khách hàng chiếm đoạt tài sản, cụ thể như sau:

Vụ thứ mười lăm: *Nguyễn Trung N1 lừa đảo chiếm đoạt 738.600.000 đồng (bảy trăm ba mươi tám triệu sáu trăm nghìn đồng) của ông* ***Nguyễn Hùng C7****.*

Khoảng cuối năm 2020, dưới sự chỉ đạo của N1 và Q nên Ngọt nhân viên của Công ty Đ6 môi giới, giới thiệu với ông C7 là Công ty đang mở bán *"Dự án Đ" tại khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước*. Ngày 17/01/2021, N9 chở ông C7 đi xem dự án trên. Ông C7 tin tưởng thật đồng ý mua thửa đất ký hiệu Lô 23, tương ứng là thửa đất 1049, tờ bản đồ số 18 nêu trên với giá 770.000.000 đồng (bảy trăm bảy mươi triệu đồng). Q ký hợp đồng đặt cọc với ông C7, ông C7 giao 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) cho Q và thoả thuận thanh toán đủ 1/2 tổng giá trị lô đất còn lại Công ty sẽ làm thủ tục vay ngân hàng cho ông C7. Q lập, ký phiếu thu tiền có dấu chữ ký của N1, dấu của Công ty xác nhận.

Đến ngày 19/01/2021, theo chỉ đạo của N1 nên Q, N9 và H1 là nhân viên kinh doanh Công ty đến nhà ông C7 để thu tiền, tại đây ông Q làm hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông C7 với N1, sau khi ký hợp đồng, ông C7 nộp thêm 268.000.000 đồng (hai trăm sáu mươi tám triệu đồng) Q lập, ký phiếu thu tiền có dấu chữ ký của N1, dấu của Công ty xác nhận. Q hẹn làm thủ tục vay ngân hàng số tiền còn lại cho ông C7, khi vay được vốn sẽ đi công chứng chuyển nhượng cho ông C7. Sau đó gia đình ông C7 chủ động đi vay tiền để nộp đủ tiền mua đất, ông C7 liên hệ với Q để thực hiện việc công chứng chuyển nhượng.

Ngày 29/5/2021, theo chỉ đạo của N1, Q và H1 đến nhà chở ông C7 đi đến Văn phòng C10, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Q hướng dẫn ông C7 ký và lăn tay vào một bên hợp đồng và theo chỉ đạo của N1 nói dối với ông C7 hồ sơ thiếu thủ tục chưa hoàn tất được việc công chứng. Ông C7 tưởng thật đồng ý thanh toán 420.600.000 đồng (bốn trăm hai mươi triệu sáu trăm nghìn đồng), do công ty C9 cho ông C7 04 chỉ vàng (tương đương 21.400.000 đồng), còn 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) sau khi bàn giao sổ đỏ thì ông C7 sẽ đóng. Q lập, ký phiếu thu tiền có dấu chữ ký của N1, dấu của Công ty xác nhận. Sau đó, Q hẹn đầu tháng 6/2021 sẽ liên hệ nộp hồ sơ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ để ra sổ cho ông C7.

Đến cuối tháng 6/2021, ông C7 điện hỏi thì Q yêu cầu tiếp tục chờ, sau đó không liên lạc được với Q. Ngày 10/3/2022, ông C7 làm đơn tố giác gửi đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B để xử lý.

Toàn bộ số tiền chiếm đoạt được của các bị hại Nguyễn Trung N1 sử dụng tiêu xài và hoạt động Công ty.

Kê biên tài sản:

Ngày 25/4/2022, Cơ quan Cảnh sát điều tra ra Lệnh kê biên số 02, 03 đối với thửa đất số 461, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước và thửa đất số 9, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: xã V, huyện T, tỉnh An Giang do Nguyễn Trung N1 đứng tên.

Ngày 30/6/2023, Cơ quan Cảnh sát điều tra ra Lệnh kê biên số 04 đối với thửa đất số 497, tờ bản đồ số 42, địa chỉ: xã P, huyện Đ, tỉnh Bình Phước do Ông Thái O đứng tên.

Tại Bản Cáo trạng số 165/CT-VKS-P1, ngày 05/8/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định: truy tố Nguyễn Trung N1, Doãn Văn Q về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" quy định tại điểm a khoản 4 Điều 174 Bộ luật Hình sự; truy tố Dương Kim H về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" quy định tại điểm a khoản 3 Điều 174 Bộ luật Hình sự.

Tại Bản án hình sự sơ thẩm số 05/2025/HS-ST ngày 15/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên xử như sau:

Căn cứ các Điều 298, 299, 326, 327, 331, 333 của Bộ luật Tố tụng hình sự năm 2015,

Tuyên bố bị cáo Nguyễn Trung N1, Doãn Văn Q, Dương Kim H phạm tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản".

1. Về trách nhiệm hình sự:

1.1 Áp dụng điểm a khoản 4 Điều 174, các điểm b, s khoản 1 Điều 51; điểm g khoản 1 Điều 52, Điều 38 của Bộ luật Hình sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017),

Xử phạt: Bị cáo Nguyễn Trung N1 16 (mười sáu) năm tù. Thời hạn chấp hành hình phạt tù tính từ ngày 09/12/2021.

1.2 Áp dụng điểm a khoản 4 Điều 174, các điểm b, s khoản 1, khoản 2 Điều 51; điểm g khoản 1 Điều 52, Điều 38, Điều 54 của Bộ luật Hình sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017),

Xử phạt: Bị cáo Doãn Văn Q 05 (năm) năm tù. Thời hạn chấp hành hình phạt tù tính từ ngày bắt bị cáo chấp hành án.

1.3 Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 174, các điểm b, s khoản 1, khoản 2 Điều 51; Điều 38, Điều 54 của Bộ luật Hình sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017),

Xử phạt: Bị cáo Dương Kim H 05 (năm) năm tù. Thời hạn chấp hành hình phạt tù tính từ ngày bắt bị cáo chấp hành án.

2. Về trách nhiệm dân sự: Áp dụng Điều 48 Bộ luật Hình sự năm 2015 (sửa

đổi, bổ sung năm 2017), Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2015,

Buộc bị cáo Nguyễn Trung N1 có nghĩa vụ hoàn trả cho các bị hại Hà Văn Đ1 số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng; bị hại Lê Văn S1 số tiền 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng; bị hại Hà Huy M3 số tiền 420.000.000 (bốn trăm hai mươi triệu) đồng; bị hại Hồ Văn S3 số tiền 655.000.000 (sáu trăm năm mươi lăm triệu) đồng; bị hại Lê Văn Q3 số tiền 650.000.000 (sáu trăm năm mươi triệu) đồng; bị hại Nguyễn Xuân Đ4 số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng; bị hại Trần Văn B1 số tiền 390.000.000 (ba trăm chín mươi triệu) đồng; bị hại Trần Đình B2 số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng; Đinh Văn C3 số tiền 455.000.000 (bốn trăm năm mươi lăm triệu) đồng; bị hại Nguyễn Văn C4 số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng; bị hại Nguyễn Văn C5 số tiền 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng; bị hại Nguyễn Hùng C7 số tiền 738.600.000 (bảy trăm ba mươi tám triệu sáu trăm nghìn) đồng; bị hại Ngô Thị T4 số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng; bị hại Vũ Thị M1 số tiền 380.000.000 (ba trăm tám mươi triệu đồng).

Buộc bị cáo Nguyễn Trung N1, bị cáo Doãn Văn Q liên đới hoàn trả cho bị hại Ngô Thị T4 số tiền 630.000.000 (sáu trăm ba mươi triệu) đồng; Nguyễn Trung N1, Doãn Văn Q liên đới hoàn trả bị hại Nguyễn Ngọc H5 số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Buộc bị cáo Nguyễn Trung N1, bị cáo Dương Kim Hoàng liên Đ5 hoàn trả cho bị hại Nguyễn Ngọc H5 số tiền 315.000.000 (ba trăm mười lăm triệu) đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị cáo Nguyễn Trung N1 bồi thường thêm cho bà Vũ Thị M1 số tiền 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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, 7 b 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.

3. Biện pháp tư pháp:

3.1 Tiếp tục kê biên các thửa đất:

- Thửa đất số 461, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước do Nguyễn Trung N1 đứng tên người sử dụng đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số CX847492 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/11/2020 để đảm bảo thi hành án.

- Thửa đất 497, tờ bản đồ số 42, địa chỉ: ấp P, xã T, huyện Đ tỉnh Bình Phước do Thái O đứng tên người sử dụng đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số CX049733 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/7/2018 để đảm bảo thi hành án.

3.2 Tiếp tục tạm giữ số tiền 680.000.000 (sáu trăm tám mươi triệu) đồng của bị cáo Doãn Văn Q, số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng của bà Trần Thị Kim Q5, số tiền 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng của bị cáo Dương Kim H đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương để đảm bảo thi hành án.

3.3. Tịch thu sung vào ngân sách nhà nước: 01 (một) điện thoại di động hiệu Sangsung màu đen của Nguyễn Trung N1, được niêm phong trong phong bì màu trắng có chữ ký của Trần Minh T20, Nguyễn Ngọc D4 và hình dấu đỏ của Phòng K4 Công an tỉnh B.

3.4. Tịch thu tiêu hủy: 01 (một) cán dấu, không có hình mặt khắc dấu.

3.5 Trả lại cho Doãn Văn Q 01 (một) CMND số 281028105 mang tên Doãn Văn Q (bản chính), Lê Văn P2 01 (một) CCCD số 038090007398 mang tên Lê Văn P2 (bản chính).

(*Vật chứng được chuyển đến Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương theo Biên bản giao nhận vật chứng ngày 14/9/2023 giữa Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an tỉnh B và Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương; Ủy nhiệm chi ngày 28/10/2024; Biên lai thu tiền số 0000003 ngày 15/12/2023; Biên lai thu tiền số 0000183 ngày 05/9/2024; Biên lai thu tiền số 0000312 ngày 25/11/2024*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bị cáo, những người tham gia tố tụng khác.

Ngày 17/01/2025 và ngày 22/01/2025, các bị cáo Doãn Văn Q và Dương Kim H kháng cáo xin giảm nhẹ hình phạt.

Ngày 20/01/2025, ông Nguyễn Văn S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về nội dung tiếp tục kê biên thửa đất số 461, tờ bản đồ số 18, toạ lạc tại khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước của bị cáo Nguyễn Trung N1 đã bán cho ông.

Ngày 24/01/2025, bà Vũ Thị M1 là người bị hại kháng cáo về phần trách nhiệm dân sự, đề nghị xem xét buộc bị cáo Dương Kim H có nghĩa vụ liên đới với bị cáo Nguyễn Trung N1 bồi thường 380 triệu đồng tiền gốc, 70 triệu đồng vi phạm

hợp đồng. Ngày 14/02/2025, bà M1 có đơn xin rút toàn bộ kháng cáo.

Diễn biến tại phiên toà phúc thẩm:

Các bị cáo Doãn Văn Q, Dương Kim H đã khai nhận toàn bộ hành vi phạm tội như bản án sơ thẩm đã xét xử và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo xin giảm nhẹ hình phạt.

Ông Lê Thanh K là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn S vắng mặt tại phiên toà nên không thể hiện ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

1. Đối với kháng cáo của các bị cáo Q, H:

- Về tội danh: Trong khoảng thời gian từ 2020 đến 2021, trên địa bàn tỉnh Bình Dương, Bình Phước, bị cáo N1 đã dùng nhiều thủ đoạn gian dối, chỉ đạo nhân viên đưa ra các thông tin dự án không có thật về pháp lý, thông tin sai sự thật về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đưa những người bị hại đi xem đất dự án, cung cấp sơ đồ, bảng giá dự án không có thật, cung cấp các bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, mất quyền chuyển nhượng… để ký kết hợp đồng đặt cọc, hợp đồng thoả thuận, hợp đồng chuyển nhượng, chiếm đoạt của 15 người bị hại với tổng số tiền 7.063.600.000 đồng. Bị cáo Q có hành vi giúp sức cho bị cáo N1 chiếm đoạt của bà Ngô Thị T4 630 triệu đồng, bà Nguyễn Ngọc H5 50 triệu đồng; bị cáo H giúp sức cho bị cáo N1 chiếm đoạt của bà Nguyễn Ngọc H5 315 triệu đồng. Do đó, bản án sơ thẩm đã xét xử các bị cáo Q về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 174 của Bộ luật hình sự; xử phạt bị cáo H "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 174 của Bộ luật hình sự là có căn cứ, đúng pháp luật.

- Về hình phạt: Bản án sơ thẩm đã xem xét, áp dụng đầy đủ các tình tiết giảm nhẹ, tăng nặng đối với các bị cáo Q, H và mức hình phạt mà bản án sơ thẩm đã tuyên đối với các bị cáo này là phù hợp.

Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm bị cáo Q đã khắc phục thêm 50 triệu đồng cho bị cáo N1 và 50 triệu đồng cho bị cáo H, do đó đề nghị Hội đồng xét xử giảm nhẹ cho bị cáo Q từ 12-18 tháng tù.

Đối với bị cáo H: Bị cáo khai có ông cố ngoại tên Trần Bảo T21 được tặng thưởng nhiều huân, huy chương nhưng không cung cấp được văn bản chứng minh mối quan hệ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị cáo H và giữ nguyên mức hình phạt đối với bị cáo.

2. Đối với kháng cáo của ông S: Kết quả điều tra cho thấy thửa đất số 461, tờ bản đồ số 18 do bị cáo N1 đứng tên không liên quan đến vụ án, nhưng ông S chưa

đăng ký sang tên theo quy định nên bản án sơ thẩm duy trì quyết định kê biên thửa đất này để đảm bảo thi hành án là có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử không chấp nhận kháng cáo của bị cáo H, ông S; chấp nhận kháng cáo của bị cáo Q; áp dụng điểm b Điều 355 Bộ luật Tố tụng hình sự, sửa bản án sơ thẩm theo nhận định trên đây.

Tại phần tranh luận, các bị cáo, Luật sư và người liên quan trình bày như sau:

1. Bị cáo Q:

- Về tội danh: Bị cáo không tranh luận.

- Về hình phạt: Ở cấp sơ thẩm bị cáo đã khắc phục đủ 680 triệu đồng bị quy buộc giúp sức cho bị cáo N1 chiếm đoạt của người bị hại. Hiện nay bị cáo đã nộp thêm 50 triệu đồng để khắc phục thêm cho bị cáo N1 và 50 triệu đồng để khắc phục thêm cho bị cáo H. Bị cáo có nhiều hoạt động thiện nguyện cho xã hội, bị cáo là lao động chính trong gia đình, phải nuôi vợ, 03 con và mẹ già. Đề nghị Hội đồng xét xử giảm nhẹ hình phạt cho bị cáo.

2. Bị cáo H:

- Về tội danh: Bị cáo không tranh luận.

- Về hình phạt: Bị cáo đã được bị cáo Q nộp thêm 50 triệu đồng để khắc phục hậu quả; bị cáo có ông ngoại tên Trần Bảo T21 được tặng thưởng nhiều huân, huy chương; bố mẹ bị cáo trên mặt giấy tờ chưa li hôn nhưng đã không sống chung với nhau từ lâu. Đề nghị Hội đồng xét xử giảm nhẹ hình phạt cho bị cáo.

3. Luật sư Nguyễn Hồng N bào chữa chỉ định cho các bị cáo Q trình bày tranh luận:

- Về tội danh: Luật sư không tranh luận.

- Về hình phạt: Căn cứ vào biên lai thu tiền khắc phục hậu quả và lời trình bày của bị cáo Q cho thấy mặc dù tại cấp sơ thẩm bị cáo đã khắc phục xong hậu quả, nhưng tại cấp phúc thẩm bị cáo đã khắc phục thêm 50 triệu đồng cho bị cáo N1 và 50 triệu đồng cho bị cáo H; đồng thời bị cáo Q có hoàn cảnh khó khăn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, giảm nhẹ một phần hình phạt cho bị cáo.

4. Ông Lê Thanh K: Ông K có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt, nhưng tại Đơn đề nghị ngày 06/6/2025, ông K không thay đổi, bổ sung và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Ông K cho rằng kết quả điều tra thể hiện thửa đất số 461 không liên quan đến vụ án; giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị cáo

N1 và ông S là hợp pháp; việc ông S chưa sang tên giấy chứng nhận là do Cơ quan điều tra có quyết định ngăn chặn. Ông K đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông S, huỷ Lệnh kê biên số 03/LKB-CSKT-Đ4 ngày 25/4/2022.

Trong lời nói sau cùng, các bị cáo Q, H xin Hội đồng xét xử giảm nhẹ hình phạt cho các bị cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của các bị cáo Doãn Văn Q, Dương Kim H và đơn kháng cáo của bà Vũ Thị M1, ông Nguyễn Văn S làm trong hạn luật định nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Bà M1 đã rút toàn bộ kháng cáo, do đó Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà M1, theo quy định tại Điều 348 Bộ luật Tố tụng hình sự.

[3] Xét kháng cáo của các bị cáo Q, H, nhận thấy:

[3.1] Về tội danh:

Xét lời khai nhận tội của các bị cáo Q, H tại phiên toà phúc thẩm là phù hợp với lời khai của chính các bị cáo này trong quá trình điều tra, lời khai của người bị hại, lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đồng thời phù hợp với các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án được tranh tụng công khai tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận thấy đã có đủ căn cứ pháp lý để kết luận:

Công ty TNHH Đ6 được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 28/5/2020; có ngành nghề kinh doanh bất động sản và một số ngành nghề khác; bị cáo Nguyễn Trung N1 là Chủ tịch Hội đồng quản trị, kiêm Tổng giám đốc công ty.

Trong khoảng thời gian từ 2020 đến 2021, trên địa bàn các tỉnh Bình Dương, Bình Phước, bị cáo N1 đã dùng nhiều thủ đoạn gian dối, chỉ đạo nhân viên đưa ra các thông tin dự án không có thật về pháp lý, thông tin sai sự thật về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đưa những người bị hại đi xem đất dự án, cung cấp sơ đồ, bảng giá dự án không có thật, cung cấp các bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, mất quyền chuyển nhượng… để ký kết hợp đồng đặt cọc, hợp đồng thoả thuận, hợp đồng chuyển nhượng, chiếm đoạt của các ông bà Hà Văn Đ1, Lê Văn S1, Ngô Thị T4, Vũ Thị M1, Nguyễn Ngọc H5, Trần Văn B1, Lê Thị T8, Đinh Văn C3, Hồ Văn S3, Nguyễn Xuân Đ4, Nguyễn Thị Lan L2, Trần Đình B2, Lê Văn Q3, Hà Huy M3, Nguyễn Thị T16, Nguyễn Văn C4, Nguyễn Văn C5, Nguyễn Hùng C7 tổng số tiền 7.063.600.000 đồng.

Bị cáo Q biết rõ thửa 326, tờ bản đồ số 3, toạ lạc tại ấp Q, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (dự án Đông Dương I) đã được bị cáo N1 nhận đặt cọc thỏa thuận

chuyển nhượng cho ông Hà Văn Đ1 (bị cáo Q chính là người lập phiếu thu tiền của ông Đ1) nhưng đã đưa ra thông tin gian dối là sẽ gom lại nhiều thửa đất, sau đó chủ đất sẽ ký hợp đồng một lúc; tiến hành hướng dẫn, thu tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng để chiếm đoạt của bà Ngô Thị T4 630.000.000 đồng; tương tự đối với thửa 439, tờ bản đồ số 42, toạ lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (dự án S), bị cáo Q biết rõ là không thể công chứng sang tên cho bà Nguyễn Ngọc H5, vì trước đó đã bán cho bà Vũ Thị M1, nhưng theo chỉ đạo của bị cáo N1, bị cáo Q đã tiếp tục nhận tiền cọc và chiếm đoạt của bà H5 50.000.000 đồng. Như vậy, bị cáo Q đã giúp sức cho bị cáo N1 chiếm đoạt của bà T4, bà H5 tổng cộng 680.000.000 đồng.

Bị cáo H biết rõ thửa 439 nêu trên đã nhận cọc bán cho bà M1 nhưng do nể nang, theo sự chỉ đạo của N1 vẫn tiếp tục giới thiệu, nhận cọc và chiếm đoạt của bà H5 315.000.000 đồng. Như vậy, bị cáo H đã giúp sức cho bị cáo N1 chiếm đoạt 315.000.000 đồng.

Các bị cáo Q, H là những người có đủ năng lực pháp luật hình sự, ý thức được việc thực hiện các hành vi gian dối nhằm chiếm đoạt tài sản của người khác là phạm tội, nhưng vì động cơ vụ lợi, các bị cáo đã thực hiện hành vi phạm tội với lỗi cố ý trực tiếp. Hành vi của bị cáo Q là đặc biệt nguy hiểm cho xã hội; hành vi của bị cáo H là rất nguy hiểm cho xã hội; trực tiếp xâm phạm quyền sở hữu về tài sản của người khác được pháp luật bảo vệ. Với các hành vi nêu trên, bản án sơ thẩm đã xét xử bị cáo Q về tội *"Lừa đảo chiếm đoạt tài sản"*, với tình tiết định khung tăng nặng *"Chiếm đoạt tài sản trị giá 500.000.000 đồng trở lên"* theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 174 của Bộ luật hình sự và xét xử bị cáo H về tội *"Lừa đảo chiếm đoạt tài sản"*, với tình tiết định khung tăng nặng *"Chiếm đoạt tài sản trị giá từ 200.000.000 đồng đến dưới 500.000.000 đồng"* theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 174 Bộ luật hình sự là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3.2] Về hình phạt:

Khi quyết định hình phạt, bản án sơ thẩm đã xem xét, áp dụng đầy đủ các tình tiết tăng nặng, giảm nhẹ cho từng bị cáo. Cụ thể như sau:

Bị cáo Q thực hiện hành vi phạm tội 02 lần trở lên nên phải bị áp dụng tình tiết tăng nặng được quy định tại điểm g khoản 1 Điều 52 Bộ luật hình sự.

Các bị cáo Q, Hoàng thành K2 khai báo, ăn năn hối cải; bị cáo Q đã bồi thường toàn bộ 680 triệu đồng mà bị cáo đã giúp sức cho bị cáo N1 chiếm đoạt, bị cáo H đã bồi thường được 40 triệu đồng, nên cả 02 bị cáo được áp dụng các tình tiết giảm nhẹ được quy định tại các điểm b, s khoản 1 Điều 51 Bộ luật hình sự; ngoài ra, bị cáo H được các bị hại H5, M1 xin giảm nhẹ hình phạt nên được áp dụng thêm tình tiết giảm nhẹ quy định tại khoản 2 Điều 51 của Bộ luật hình sự.

Các bị cáo Q, H là người làm công ăn lương, phải chấp hành chỉ đạo của bị

cáo N1, không được hưởng lợi nên được áp dụng Điều 54 Bộ luật hình sự.

Với các tình tiết tăng nặng, giảm nhẹ và vai trò của các bị cáo Q, H như trên, nhận thấy mức án mà bản án sơ thẩm đã tuyên đối với từng bị cáo là có căn cứ, phù hợp với mức độ nguy hiểm của hành vi và hậu quả mà các bị cáo đã gây ra.

Tuy nhiên, nhận thấy đối với bị cáo Q, mặc dù tại cấp sơ thẩm bị cáo đã bồi thường xong số tiền bị quy buộc, nhưng tại cấp phúc thẩm bị cáo tiếp tục nộp 50 triệu đồng để khắc phục hậu quả cho bị cáo N1 và 50 triệu đồng khắc phục hậu quả cho bị cáo H. Đối với bị cáo H tại cấp phúc thẩm, mặc dù bản thân bị cáo không nộp tiền khắc phục hậu quả nhưng đã tác động bạn mình là bị cáo Q nộp 50 triệu đồng để khắc phục hậu quả. Điều này thể hiện các bị cáo đã thật sự ăn năn, hối cải, có thiện chí bồi thường, khắc phục hậu quả. Do đó, kháng cáo của 02 bị cáo là có căn cứ để chấp nhận.

Bị cáo H cho rằng ông cố ngoại của bị cáo tên Trần Bảo T21 được tặng thưởng nhiều huân, huy chương nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh mối quan hệ nên không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Xét kháng cáo của ông S, nhận thấy:

Căn cứ vào lời khai của ông Trần Danh K3 (bút lục số 650), lời khai của ông Nguyễn Văn S (bút lục số 638) và lời khai của bị cáo N1 thì diễn biến quá trình chuyển dịch thửa đất số 461, tờ bản đồ số 18, toạ lạc tại khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước như sau:

Thửa đất này được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 847492 cho ông Nguyễn Nhật T12 ngày 04/11/2020, cập nhật sang tên bị cáo N1 ngày 16/11/2020. Bị cáo N1 cầm giấy chứng nhận này cho ông Trịnh Văn D5; ông D5 nhờ ông Trần Danh K3 đứng tên thửa đất 461 với điều kiện ông K3 phải đưa cho ông D5 01 tỷ đồng; theo yêu cầu của ông D5, ngày 17/11/2020, bị cáo N1 ký hợp đồng uỷ quyền cho ông K3; ngày 30/3/2022, ông D5 trả cho ông K3 1.020.000.000 đồng và yêu cầu ông K3 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông S. Như vậy, có căn cứ để xác định rằng việc mua bán thửa đất này xuất phát từ việc cầm cố, vay tiền; đồng thời tính đến thời điểm hiện nay thì ông S vẫn chưa đăng bộ sang tên theo luật định. Do đó, bản án sơ thẩm tiếp tục duy trì Lệnh kê biên tài sản số 03/LKB-CSKT-Đ4 ngày 25/4/2022 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tuy nhiên, kết quả điều tra thể hiện thửa đất 461 do bị cáo N1 đứng tên không liên quan đến hành vi lừa đảo của bị cáo N1 trong vụ án này, nhưng như phần trên đã nhận định nên bị cáo N1 và những người liên quan đến giao dịch cầm cố, chuyển nhượng có quyền khởi kiện vụ án dân sự độc lập khi có yêu cầu. Qua giải quyết vụ án dân sự nếu bị cáo N1 còn tài sản (tiền, đất) thì sẽ kê biên để đảm

bảo thi hành án.

[5] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy kháng cáo của các bị cáo Q, H là có căn cứ và kháng cáo của ông S là có căn cứ một phần nên được chấp nhận, cần sửa bản án sơ thẩm theo nhận định trên đây.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà về yêu cầu kháng cáo của bị cáo H, kháng cáo của ông S là chưa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[7] Về án phí hình sự phúc thẩm: Các bị cáo Q, H và ông S không phải nộp.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 355 của Bộ luật Tố tụng Hình sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2017,

Chấp nhận kháng cáo của các bị cáo Doãn Văn Q, Dương Kim H và một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn S.

Sửa Bản án hình sự sơ thẩm số 05/2025/HS-ST ngày 15/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

[1] Tuyên bố: Các bị cáo Doãn Văn Q, Dương Kim H phạm tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản".

[1.1] Áp dụng điểm a khoản 4 Điều 174, các điểm b, s khoản 1, khoản 2 Điều 51, điểm g khoản 1 Điều 52, Điều 38, Điều 54 Bộ luật Hình sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017),

Xử phạt: Bị cáo Doãn Văn Q 04 (bốn) năm tù. Thời hạn chấp hành hình phạt tù tính từ ngày bắt bị cáo chấp hành án.

[1.2] Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 174, các điểm b, s khoản 1, khoản 2 Điều 51, Điều 38, Điều 54 của Bộ luật Hình sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017),

Xử phạt: Bị cáo Dương Kim H 04 (bốn) năm 06 (sáu) tháng tù. Thời hạn chấp hành hình phạt tù tính từ ngày bắt bị cáo chấp hành án.

[2] Duy trì Lệnh kê biên tài sản số 03/LKB-CSKT-Đ4 ngày 25/4/2022 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B, đối với thửa đất số 461, tờ bản đồ số 18, toạ lạc tại khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước do Nguyễn Trung

N1 đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 847492 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/11/2020.

Bị cáo Nguyễn Trung N1, ông Nguyễn Văn S, ông Trần Danh K3, ông Trịnh Văn D5 có quyền khởi kiện tranh chấp các giao dịch dân sự liên quan đến thửa đất này bằng một vụ án độc lập khi có yêu cầu. Tài sản của bị cáo N1 có được qua giải quyết vụ án dân sự này sẽ được kê biên để đảm bảo trách nhiệm bồi thường của bị cáo N1.

[3] Số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng theo Biên lai thu số 780 ngày 21/5/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương mà bị cáo Doãn Văn Q nộp khắc phục hậu quả cho các bị cáo Nguyễn Trung N1, Dương Kim H sẽ được trừ vào trách nhiệm bồi thường của bị cáo N1 và bị cáo H trong giai đoạn thi hành án.

[4] Về án phí hình sự phúc thẩm: Các bị cáo Doãn Văn Q, Dương Kim H và ông Nguyễn Văn S không phải nộp.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

[6] 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 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Công an Thành phố Hồ Chí Minh;
- Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Người kháng cáo;
- Lưu: VP, HS.

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

Võ Văn Khoa