

TÒA PHÚC THẨM
TOÀ 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: 387/2026/HS-PT
Ngày 17/6/2026

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TOÀ 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: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Ngô Mạnh Cường

Ông Đặng Văn Ý

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Thị Phương Thảo - Thư ký Tòa thẩm Toà 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 Vi Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hình sự thụ lý số: 129/2026/TLPT-HS ngày 04 tháng 3 năm 2026 đối với bị cáo Đặng Tiến T, do có kháng cáo của các bị hại là ông Bùi Văn P, bà Võ Hằng Thúy L, ông Dương Trí H, bà Phan Lưu Thanh H1, ông Võ Hồ Thiên V, ông Trần Văn C (sinh năm 1984), ông Hoàng Đình G, ông Ung Thanh S, bà Lê Thị N, ông Vũ Bá M, bà Lê Thị Hoài P1 và bà Nguyễn Thị Gia T1 đối với Bản án hình sự sơ thẩm số: 49/2026/HSST ngày 23/01/2026 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị cáo không có kháng cáo, bị kháng cáo, không có kháng nghị:*

Đặng Tiến T; Giới tính: Nam; Sinh năm 1992 tại tỉnh Khánh Hòa; Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; Nghề nghiệp: Giám đốc Công ty Cổ phần K2; Quốc tịch: Việt Nam; Dân tộc: Kinh; Tôn giáo: Không; Trình độ văn hóa: 12/12; Con ông Đặng Tiến D1 và con bà Nguyễn Thị Ngọc L1; Bị cáo có vợ, có 01 người con (sinh năm 2018); Tiền án, tiền sự: không

Bị cáo bị bắt tạm giam từ ngày 28/01/2024 (có mặt tại phiên tòa).

- *Người bào chữa chỉ định cho bị cáo:* Ông Hồ Hoài N1, Luật sư thuộc Công ty L5 - Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt)

- *Các bị hại có kháng cáo:*

1. Ông Bùi Văn P, Sinh năm 1969, HKTT: 411/77 đường L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường G, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

2. Bà Võ Hằng Thủy L2, Sinh năm 1991; HKTT: thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định (nay là xã B, tỉnh Bình Định); Địa chỉ làm việc C V, Tổ A, ấp C, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh); Nơi ở: D Ấp C, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3. Ông Dương Trí H, Sinh năm 1985; HKTT: 107/2/53 khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

4. Bà Phan Lưu Thanh H1, Sinh năm 1987; HKTT: 3/8/23 N, phường Đ, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là phường P, Thành phố H); Chỗ ở: Căn hộ G Chung cư Z, 3 Quốc lộ A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

5. Ông Võ Hồ Thiên V, Sinh năm 1983; HKTT: S2 - 28.03 Chung cư Q, số D Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

6. Ông Trần Văn C, sinh năm 1984; HKTT, chỗ ở: 7 đường C, khu phố B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự: Luật sư Lê Xuân H2, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, làm việc tại Văn phòng L6 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị hại Trần Văn C (sinh năm 1984), có mặt.

7. Ông Hoàng Đình G, sinh năm 1979; HKTT: số B Tổ I, khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh; Chỗ ở: 5 đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

8. Ông Ung Thanh S, sinh năm 1992; HKTT: A, thôn N, xã A, tỉnh Gia Lai; Chỗ ở: 1 Đường số I, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

9. Bà Lê Thị N, sinh năm 1993; HKTT: Số nhà C chung cư C, C Đường số A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

10. Ông Vũ Bá M, sinh năm 1973; HKTT: thôn G, xã C, huyện G, tỉnh Bắc Ninh (nay là xã C, tỉnh Bắc Ninh); Chỗ ở: 7 đường L, khu phố P, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền cho ông Vũ Bá M: Bà Vũ Thị H3, sinh năm 1995; HKTT: thôn G, xã C, huyện G, tỉnh Bắc Ninh (nay là xã C, tỉnh Bắc Ninh); Chỗ ở: 7 đường L, khu phố P, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

11. Bà Lê Thị Hoài P1, sinh năm 1983; HKTT: 318/11 đường T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

12. Bà Nguyễn Thị Gia T1, sinh năm 1978; HKTT: Lô F KDC P, P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt

Đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Gia T1 là bà Vũ Hương G1, sinh năm 1978; trú tại: 2 B, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

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

1) Bà Nguyễn Thị Tuyết L3, sinh năm 1984; HKTT: 437 K, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh; Chỗ ở: A Đường H T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Tuyết L3: Bà Lưu Thị N2 năm 1990, địa chỉ: A đường Đ, Khu phố B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt) và bà Phạm T2 sinh năm 2002, địa chỉ: Tô A, khóm T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Giấy ủy quyền ngày 02/6/2026) (có mặt)

2) Ông Phan Võ Minh D2, sinh năm 1992; HKTT: 9.07 Lô E (C9.05), chung cư L, KDC C, Ấp A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3) Ông Nguyễn Thanh X, địa chỉ: 329/35/2 T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

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 Cổ phần K2 (sau đây gọi tắt là Công ty K2), được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 15/5/2018; trụ sở tại: E Đường số G, Phường G, quận G, TP .; vốn điều lệ: 20 tỷ đồng; người đại diện pháp luật (Giám đốc) là Đặng Tiến T; ngành nghề kinh doanh chính là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Từ năm 2018 đến năm 2019, Đặng Tiến T - Giám đốc Công ty K2 nhận được ủy quyền sử dụng đất của nhiều cá nhân đứng tên tại Quận I, Quận A, TP . và huyện L, tỉnh Đồng Nai để thực hiện thủ tục phân lô, tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Tuy vậy, T đã không thực hiện thủ tục phân lô, tách thửa tại các cơ quan chức năng, mà tự vẽ ra các dự án bất động sản phân lô bán nền không có thật, tự đặt tên Dự án K, K, King H và King City . Sau đó, T chỉ đạo nhân viên Công ty K2 thực hiện việc phát tờ rơi hoặc điện thoại trực tiếp cho nhiều cá nhân để tiếp thị, quảng cáo và rao bán các nền đất thuộc các dự án không có thật nêu trên bằng hình thức ký kết các Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung hợp đồng là “Chuyển nhượng (bán) nền đất, diện tích mỗi nền đất khoảng từ 52m² – 116 m²; mục đích sử dụng là đất ở; hạ tầng kỹ thuật đi kèm theo phần đất gồm có: đường giao thông nội bộ; Hệ thống thoát nước mưa, nước thải; Hệ thống cấp nước tiêu dùng sinh hoạt; Hệ thống cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng; Thanh toán theo từng đợt bằng tiền mặt hoặc

chuyển khoản”. Sau mỗi đợt thanh toán, Công ty K2 viết phiếu thu đưa cho khách hàng, khi thanh toán đủ 95% hoặc dưới 95% (tùy theo thỏa thuận) thì sẽ được bàn giao nền đất, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong vòng khoảng từ 06 tháng hoặc 09 tháng kể từ khi ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đặng Tiến T đã ký kết nhiều hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với 22 cá nhân, nhận tổng số tiền 21.941.456.300 đồng. Quá thời hạn theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, T không bàn giao đất nền, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khách hàng yêu cầu T giải quyết. Một số khách hàng đã được T ký thanh lý hợp đồng, trả lại một phần tiền là 2.394.500.000 đồng; các khách hàng còn lại, T không giải quyết, chiếm đoạt tổng số tiền 19.546.956.300 đồng. Cụ thể như sau:

1. Đối với Dự án King Home 1, thuộc thửa đất số 1252, tờ bản đồ số 09, tại địa chỉ: A Đường T, Khu phố D, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh:

Xác minh tại Chi nhánh Văn phòng ký đất đai Quận A, Phòng T11 xác định: thửa đất nêu trên do ông Nguyễn Thanh X (địa chỉ: 329/35/2 T, phường T, quận T, TP .) đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS16698 ngày 14/5/2018, cập nhật chuyển nhượng theo hồ sơ số 015186.CN.002 ngày 17/10/2018, diện tích 1227,3 m²; mục đích sử dụng: đất ở 224,2 m², đất trồng cây hàng năm khác 1003,1 m². Ngày 06/8/2018, chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác thành đất ở tại đô thị 912,1 m². Ngoài ra, theo cập nhật biến động thông tin thửa đất tại Chi nhánh Văn phòng Đ4 thì thửa đất nêu trên đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á theo hồ sơ số 015186.TC.003 ngày 13/11/2018.

Từ ngày 23/10/2018 đến ngày 03/11/2018, Đặng Tiến T đã tự vẽ dự án, đặt tên King Home 1, hình thành trên thửa đất nêu trên, để quảng cáo, tiếp thị, rao bán cho 02 khách hàng, thu tổng số tiền là 3.356.000.000 đồng, đã ký thanh lý trả lại số tiền 1.065.000.000 đồng, còn chiếm đoạt số tiền 2.291.000.000 đồng, cụ thể như sau:

TT	HỌ TÊN	HỢP ĐỒNG	LÔ ĐẤT	SỐ TIỀN ĐÃ NỘP	GHI CHÚ
	Trần Văn Chung (sinh năm 1986)	Ko số, 23/10/2018, trị giá 1.980.920.000đ	Lô 02 74,59m ²	1.000.000.000đ (cả chuyển khoản và tiền mặt)	Thanh lý hợp đồng, 20/3/2019, trả lại 915.000.000đ
	Bùi Văn Phương	33218/HDCN – 2018, 03/11/2018, trị giá 2.480.000.000đ	Lô 02 74,59m ²	2.356.000.000đ (tiền mặt)	Thanh lý hợp đồng, 20/4/2019, trả lại 150.000.000đ
TỔNG CỘNG				3.356.000.000đ	1.065.000.000đ

Tại Cơ quan điều tra, ông Nguyễn Thanh X (chủ thửa đất) khai: ông X hoàn toàn không ký kết hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng ủy quyền cũng như không có thỏa thuận gì với Đặng Tiến T - Giám đốc Công ty K2 về việc đầu tư dự án, phân lô tại thửa đất trên. Ngày 03/10/2018 và ngày 08/10/2018, ông X và T có ký giấy nhận cọc đất số tiền 600.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa đất trên với giá 23.200.000.000 đồng, đến ngày 23/10/2018 thì T phải đặt cọc 7.000.000.000 đồng (trường hợp không đặt cọc đủ tiền thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc) và đến ngày 30/11/2018 hai bên sẽ công chứng mua bán, thanh toán số tiền còn lại là 16.200.000.000 đồng. Sau khi ký giấy đặt cọc, T không thực hiện theo thỏa thuận nên mất số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng.

2. Đối với Dự án King Home 2, thuộc thửa đất số 592, tờ bản đồ số 58, tại địa chỉ: 7 Khu phố E, phường T, Quận A và thửa đất số 20, Tờ bản đồ số 58, tại địa chỉ: I Khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh:

Xác minh tại Chi nhánh Văn phòng ký đất đai Quận A và Phòng T11 xác định:

- Thửa đất số 592, tờ bản đồ số 58 do ông Phan Võ Minh D2 (địa chỉ: F, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh) đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH17058 ngày 24/7/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 14/01/2019 từ ông Phan Thế C1 sang ông Phan Võ Minh D2; diện tích 423,9 m²; mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị 331,7 m². Ngoài ra, theo cập nhật biến động thông tin thửa đất tại Chi nhánh Văn phòng Đ4 thì thửa đất nêu trên đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP S3 - Chi nhánh T12 theo hồ sơ số 014939.TC.004 ngày 18/01/2019.

- Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 58 được U cấp Giấy chứng nhận số 02026QSDĐ/Q12/2000 ngày 28/12/2000, thuộc thửa đất số 6038 tờ bản đồ số 13, với diện tích 1750 m², mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, đứng tên ông Nguyễn Văn B. Trong đó, có thể hiện biến động theo hồ sơ số 902 ngày 12/4/2002 do ghi giảm cấp mới ra Giấy chứng nhận số 02026QSDĐ/Q12/2000 ngày 12/4/2002 đứng tên ông Phan Thế C1 (Giấy chứng nhận này đã thu hồi và cấp mới ra Giấy chứng nhận số CH17058 ngày 24/7/2018 nêu trên).

Ngày 13/6/2019, ông Phan Võ Minh D2 ký hợp đồng ủy quyền số 00003290 cho Đặng Tiến T (được công chứng tại Văn phòng C3), nội dung ủy quyền là thực hiện các thủ tục pháp lý phân lô, tách thửa đối với thửa đất số 592, Tờ bản đồ số 58.

Từ ngày 23/11/2018 đến ngày 14/7/2019, Đặng Tiến T đã tự vẽ dự án, đặt tên King Home 2, hình thành trên các thửa đất nêu trên để quảng cáo, tiếp thị, rao bán cho 12 khách hàng, thu 9.726.800.000 đồng, đã thanh lý trả lại một phần tiền cho 05 khách hàng với số tiền 750.000.000 đồng, còn chiếm đoạt số tiền 8.976.800.000 đồng. Trong số khách hàng nêu trên, có trường hợp T ký hợp đồng chuyển nhượng trước khi được D2 ủy quyền làm thủ tục phân lô, tách thửa, cụ thể như sau:

STT	HỌ TÊN	DỰ ÁN	HỢP ĐỒNG	LÔ ĐẤT	SỐ TIỀN ĐÃ NỘP	GHI CHÚ
1	Võ Hằng Thủy Liễu	King Home 2, Quận 12 (Thửa đất số: 592, tờ bản đồ số: 58)	33339/HDCN-2018, 23/01/2019, trị giá 1.200.000.000đ	Lô 05, LK B 53m2	720.000.000đ (cả chuyển khoản và tiền mặt)	
2	Dương Trí Huân		33320/HDCN-2018, 24/11/2018, trị giá 810.000.000đ	Lô 03, LK C 54m2	717.500.000đ (tiền mặt)	
3	Phan Lưu Thanh Hiếu		0212/HDCN-2018, 02/12/2018, trị giá 1.600.000.000đ	Lô A3 60m2	960.000.000đ (chuyển khoản 910.000.000đ; tiền mặt: 50.000.000đ)	Thanh lý hợp đồng, 05/4/2019, trả lại 700.000.000 đ
4	Võ Hồ Thiên Vũ		33340/HDCN-2018, 23/01/2019, trị giá 1.200.000.000đ	Lô 04, LK B 52m2	711.000.000đ (cả chuyển khoản và tiền mặt)	
5	Phan Thị Minh Thư		33226/HDCN-2018,	Lô 02, LK A 56m2	1.208.000.000 đ (chuyển	
6	Trần Văn Chung (sinh năm 1984)		1306/HDCN-2019, 13/6/2019, trị giá 1.500.000.000đ	Lô A3 60m2	900.000.000đ (650.000.000đ chuyển khoản, tiền mặt; 250.000.000đ thông qua Đặng Lê Thụy)	
7	Hoàng Đình Gôn		33225/HDCN-2018, 24/12/2018, trị giá 1.140.000.000đ	Lô 03, LK B 50m2	566.400.000đ (chưa rõ chuyển khoản hay tiền mặt)	Thanh lý hợp đồng, 27/6/2019, trả lại 50.000.000đ
8	Đỗ Văn Hợi		33339/HDCN-2018, 17/01/2019, trị giá 900.000.000đ	Lô 03, LK C 54m2	765.000.000đ (chuyển khoản và tiền mặt)	

9	Nguyễn Trường Thủy		23358/HDCN-2019, 14/7/2019, trị giá 1.144.000.000đ	Lô 01, LK A 52m2		
			2701/HDCN-2019, 22/4/2019, trị giá 1.144.000.000đ	Lô A1 52m2	975.500.000đ (chuyển khoản 825.000.000đ; tiền mặt 150.500.000)	Thanh lý hợp đồng, 25/10/2019, chưa trả tiền
			Ko số, 18/4/2019, trị giá 1.196.000.000đ	Lô A1 52m2	1.076.400.000 đ (chuyển khoản 1.026.400.000 đ, tiền mặt 50.000.000đ)	Thanh lý hợp đồng, 01/10/2019, chưa trả tiền
10	Ung Thanh Sung					
11	Nguyễn Công Hòa		33229/HDCN-2018, 15/12/2018, trị giá 810.000.000đ	Lô 01, LK C 54m2	769.500.000đ (chuyển khoản 623.000.000đ, tiền mặt 146.500.000)	
12	Lê Hoàng Minh	King Home 2, Quận 12 (Thửa đất số: 20, tờ bản đồ số: 58)	33210/HDCN-2018, 15/12/2018, trị giá 810.000.000đ	Lô 02, LK C 54m2	607.500.000đ (chuyển khoản 323.000.000đ, tiền mặt 284.500.000)	Thanh lý hợp đồng, 26/7/2019, chưa trả tiền
TỔNG CỘNG					9.976.800.00đ	750.000.000đ

Tại Cơ quan điều tra, ông Phan Thế C1 khai: thửa đất số 592, tờ bản đồ số 58 nêu trên do ông C1 đứng tên chủ sở hữu. Ngày 13/9/2018, ông C1 đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Trần Văn H4 (địa chỉ: 3 H, Khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh), trị giá 6 tỷ đồng, theo hợp đồng mua bán (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất) không đề số ngày 13/9/2018, không được công chứng. Đồng thời, ông H4 yêu cầu ông C1 ký một hợp đồng ủy quyền, được công chứng tại Văn phòng chứng Nhà Ròng, với nội dung ông H4 được quyền mua bán, chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên. Sau đó, ông H4 đã chuyển nhượng lại lô đất này cho Phan Võ Minh D2. Tại thời điểm ông C1 đứng tên chủ quyền đối với thửa đất nêu trên, hoàn toàn không ký kết hợp đồng cũng như không có thỏa thuận gì khác với Đặng Tiến T - Giám đốc Công ty K2 để thực hiện việc đầu tư dự án phân lô đất nền đối với thửa đất thuộc sở hữu của mình.

- Ông Phan Võ Minh D2 (đứng tên chủ sở hữu thửa đất) và Đặng Tiến T khai: thửa đất số 592 tờ bản đồ số 58 do Đặng Tiến T nhận chuyển nhượng từ ông Phan Thế C1 và ông Trần Văn H4 với giá 7.000.000.000 đồng, nhưng T nhờ Phan Võ Minh D2 đứng tên sở hữu. Nguồn tiền thanh toán được D2 đứng tên hồ sơ vay thế chấp tại Ngân hàng TMCP S3 – Chi nhánh T12 với số tiền 2.310.000.000 đồng, số tiền còn lại thu từ nhiều nguồn, trong đó có 01 phần tiền từ việc T chiếm đoạt của các khách hàng tại các dự án. Ngoài ra, do T vay mượn tiền của ông Nguyễn Văn T3 – Giám đốc Công ty CP T13, nên T yêu cầu Phan Võ Minh D2 ký các thủ tục vay và giải ngân số tiền 3.000.000.000 đồng, chuyển cho Công ty TNHH T14, tài khoản số 14710000398333 tại Ngân hàng B5 – Chi nhánh C4.

Xác minh tại Ngân hàng TMCP S3 – Chi nhánh T12 được biết: tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 592, tờ bản đồ số 58, tại địa chỉ: 7 Khu phố E, phường T, Quận A để đảm bảo cho các khoản nợ (tạm tính đến ngày 24/7/2024) của khoản vay gồm: Thỏa thuận cho vay trung dài hạn ngày 18/01/2019 của ông Phan Võ Minh D2, tổng nợ: 3.948.246.083 đồng (nợ gốc 2.252.664.810 đồng và nợ lãi 1.695.581.273 đồng); Thỏa thuận cấp tín dụng hạn mức của Công ty T13, tổng nợ 5.481.391.607 đồng (nợ gốc 3.000.000.000 đồng và nợ lãi 2.481.391.607 đồng). Tổng cộng nợ của các khoản vay là 9.429.637.690 đồng, hiện tại các khoản vay nêu trên đã phát sinh nợ xấu nhóm 5.

Ngày 29/12/2021, Trung tâm T15 đã ra Phán quyết trọng tài số 105/2021/PQTT-HĐTT và Phán quyết trọng tài số 111/2021/PQTT-HĐTT. Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định thi hành án số: 2793/QĐ-CTHADS ngày 17/8/2022 và số 1677/QĐ-CTHADS ngày 14/02/2023 để thực hiện các thủ tục phát mãi tài sản thế chấp nêu trên.

3. Đối với Dự án King Home 4, thuộc thửa đất số 528, tờ bản đồ số 21, tại địa chỉ: 1 Khu phố P, L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh:

Xác minh tại Chi nhánh Văn phòng ký đất đai Quận I, xác định: Thửa đất nêu trên do bà Nguyễn Thị Tuyết L3 (địa chỉ: D K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH01524 ngày 29/02/2012, cập nhật chuyển nhượng từ ông Trần Tuấn M1 cho bà Nguyễn Thị Tuyết L3 ngày 24/7/2018, diện tích 1.013 m², mục đích sử dụng: đất ở đô thị. Ngoài ra, theo cập nhật biến động thông tin thửa đất tại Chi nhánh Văn phòng ký đất đai Quận I, thì thửa đất nêu trên đang thế chấp tại Ngân hàng N4 - Chi nhánh Q1 ngày 27/12/2019.

Ngày 13/03/2019, bà Nguyễn Thị Tuyết L3 ký hợp đồng ủy quyền số 00000732 cho Đặng Tiến T (được công chứng tại Văn phòng C3), nội dung ủy quyền là thực hiện các thủ tục pháp lý phân lô, tách thửa đối với thửa đất nêu trên.

Từ ngày 10/4/2019 đến ngày 06/7/2019, Đặng Tiến T đã tự vẽ dự án, đặt tên King Home 4, hình thành trên thửa đất nêu trên, đề quảng cáo, tiếp thị, rao bán cho 05 khách hàng, chiếm đoạt số tiền 6.094.632.000 đồng, cụ thể như sau:

TT	HỌ TÊN	HỢP ĐỒNG	LÔ ĐẤT	SỐ TIỀN ĐÃ NỘP	GHI CHÚ
1	Lê Thị Nghĩa	23346/HDCN-2019, 06/7/2019, trị giá 1.564.200.000đ	Lô C5 54,06m ²	837.100.000đ (chuyển khoản)	Thanh lý hợp đồng, 05/11/2019, chưa trả tiền
2	Vũ Bá Mạnh	201902/HDCN-2018, 12/4/2019, trị giá 1.870.680.000đ	Lô 03, LK C 55,02m ²	1.753.146.000đ (tiền mặt)	
3	Trần Hữu Giàu	23564/HDCN-2019, 14/05/2019, trị giá 2.011.000.000đ	Lô B3 59,17m ²	1.005.500.000đ (tiền mặt)	
4	Lê Thị Hoài Phương	01/HDCN-2019, 21/5/2019, trị giá 1.800.000.000đ	Lô B1 55,45m ²	550.000.000đ (chuyển khoản 80.000.000đ, tiền mặt 470.000.000đ)	Thanh lý hợp đồng, 02/12/2019, chưa trả tiền
5	Đoàn Nguyễn Đạm Nhiên	201901/HDCN-2018, 10/4/2019, trị giá 2.099.880.000đ	Lô B2 55,26m ²	1.948.886.000đ (chuyển khoản 1.898.886.000đ, tiền mặt 50.000.000đ)	
TỔNG CỘNG				6.094.632.000đ	

Tại Cơ quan điều tra, bà Nguyễn Thị Tuyết L3 khai: thửa đất nêu trên do bà L3 đứng tên chủ sở hữu. Ngày 13/3/2019, bà L3 có ký hợp đồng ủy quyền cho T với nội dung: “Trường được thay mặt và nhân danh bà L3 làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các bên liên quan, làm các thủ tục pháp lý và ký các giấy tờ cần thiết có liên quan thủ tục phân lô, tách thửa đối với lô đất nêu trên; thỏa thuận, đàm phán về giá, phương thức thanh toán, phương thức chuyển nhượng với các bên đối tác và lập hợp đồng nguyên tắc theo bản sơ đồ phân lô để bà L3 tiến hành lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sau khi đã tất toán, giải chấp tài sản nêu trên theo quy định của pháp luật”. Sau đó, T nói bị mất hợp đồng ủy quyền nêu trên, nên ngày 24/4/2019, bà L3 có ký lại cho Trường hợp Đ ủy quyền có cùng nội dung với hợp đồng ủy quyền trước đó.

Theo nội dung hợp đồng ủy quyền đã ký thì bà L3 hoàn toàn không ủy quyền cho T thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng hay cầm cố và không được nhận tiền của bất kỳ ai liên quan đến lô đất nêu trên khi chưa hoàn tất xong thủ tục phân lô, tách thửa. T chỉ đề nghị sau khi hoàn tất thủ tục phân lô, tách thửa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ưu tiên cho T được môi giới, tìm kiếm khách hàng mua các lô đất đã được phân lô, tách thửa.

Đến khoảng tháng 9/2019, bà L3 nghe thông tin T bán lô đất nêu trên mặc dù chưa hoàn tất thủ tục phân lô, tách thửa nên bà L3 đã chủ động liên hệ và yêu cầu T đến Văn phòng công chứng để hủy các hợp đồng ủy quyền đã ký nêu trên. Bà L3 hoàn toàn không biết T đã ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã nhận tiền thanh toán của một số cá nhân có liên quan lô đất nêu trên do bà L3 đứng tên sở hữu.

4. Đối với Dự án K, thuộc thửa đất 179, 182, 183, tờ bản đồ số 50, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai:

Xác minh tại Chi nhánh Văn phòng ký đất đai huyện L và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L, tỉnh Đồng Nai xác định:

- Thửa đất số 179, tờ bản đồ số 50: do bà Huỳnh Thị Hồng T4 (địa chỉ: 5 T, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh) đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM670464 ngày 01/3/2018, diện tích 500m², mục đích sử dụng: đất rừng sản xuất (RSX), thời hạn sử dụng đến ngày 25/01/2050.

- Thửa đất số 182, tờ bản đồ số 50: do ông Huỳnh Văn P2 (địa chỉ thường trú: 4.18 khối F, Lô N, Chung cư A ha, phường A, Quận B, TP .) đứng tên theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CR195134 ngày 03/5/2019, do nhận chuyển nhượng của bà Đặng Thị Hải Y và ông Nguyễn Đình H5 (địa chỉ: D P, Tổ E, Khu phố F, phường P, Quận I, diện tích 625,2 m², mục đích sử dụng: đất rừng sản xuất (RSX), thời hạn sử dụng đến ngày 25/01/2050.

- Thửa đất số 183, tờ bản đồ số 50: do ông Nguyễn Hà H6 (địa chỉ: 9 Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai) đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH713267 ngày 29/6/2017; diện tích 708,4 m², mục đích sử dụng: đất rừng sản xuất (RSX), thời hạn sử dụng đến ngày 25/01/2050.

Từ ngày 28/7/2018 đến ngày 16/10/2018, Đặng Tiến T đã tự vẽ dự án, đặt tên King City, hình thành trên các thửa đất nêu trên, để quảng cáo, tiếp thị, rao bán cho 03 khách hàng, thu số tiền 2.514.024.300 đồng, đã thanh lý trả lại một phần cho 03 khách hàng là 579.500.000 đồng, còn chiếm đoạt số tiền 1.934.524.300 đồng, cụ thể như sau:

TT	HỌ TÊN	DỰ ÁN	HỢP ĐỒNG	LÔ ĐẤT	SỐ TIỀN ĐÃ NỘP	GHI CHÚ
1	Nguyễn Thị Gia Trân	King City, huyện Long Thành (Thửa đất 182, 183	33211/HĐCN-2018, 16/10/2018, trị giá 654.000.000đ	Lô B4, Ô 1 102.50m ²	654.000.000đ (chưa rõ chuyển khoản hay tiền mặt)	Thanh lý hợp đồng, 07/5/2019, trả lại 50.000.000đ
2	Phạm Thành Thông	tờ bản đồ số 50)	33215/HĐCN-2018, 02/10/2018,	Lô B6, Ô 3 116m ²	522.424.300đ (chuyển khoản 502.424.300đ,	Thanh lý hợp đồng,

			trị giá 719.192.000đ		tiền mặt 20.000.000đ)	02/4/2019, chưa trả tiền
3	Từ Bửu Chi	King City, huyện Long Thành (Thửa đất 179 tờ bản đồ số 50)	33206/HDCN- 2018, 28/7/2018, trị giá 604.000.000đ	Lô B3, Ô 1 100m ²	1.147.600.000đ (tiền mặt)	Thanh lý hợp đồng, 24/4/2019, trả lại 529.500.000 đ
			33207/HDCN- 2018, 28/7/2018, trị giá 604.000.000đ	Lô B3, Ô 2 100m ²		
			Giấy biên nhận cọc, 02/8/2018, trị giá 604.000.000đ	Lô B3, Ô 3, 100m ²	190.000.000đ (tiền mặt)	
TỔNG CỘNG					2.514.024.300 đ	579.500.000đ

Tại Cơ quan điều tra, Huỳnh Thị Hồng T5, Đặng Thị Hải Y, Huỳnh Văn P2, Nguyễn Hà H6 khai: bà T5, bà Y1, ông P2 và ông H6 xác nhận có đứng tên sử dụng các thửa đất nêu trên, tuy nhiên hoàn toàn không ký kết hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng ủy quyền cũng như không có thỏa thuận gì khác với Đặng Tiến T - Giám đốc Công ty K2 để thực hiện việc đầu tư dự án phân lô đất nền tại các thửa đất này.

Kết quả điều tra xác định, các cá nhân ký hợp đồng mua đất tại 04 Dự án nêu trên đã nhiều lần thanh toán tiền mặt và chuyển khoản cho Công ty K2. Đối với thanh toán tiền mặt thì Công ty K2 có lập phiếu thu cho khách hàng. Đối với thanh toán chuyển khoản, các khách hàng mua đất nền thuộc các dự án nêu trên đã chuyển tiền vào các tài khoản như sau:

- Tài khoản số 892989898 đứng tên Công ty K2, mở tại Ngân hàng A - Chi nhánh V1 - P4: Từ ngày 13/8/2018 đến 28/8/2019, đã nhận tổng số tiền 7.675.410.300 đồng. Toàn bộ số tiền sau khi được chuyển vào tài khoản nêu trên, sau đó đã được Đặng Tiến T, các nhân viên Công ty K2 (Nguyễn Chí B1, Nguyễn Hà Thành Đ1, Nguyễn Thanh K, Vũ Trần Hồng P3) rút đã ra sử dụng.

- Tài khoản số 892888888 đứng tên Đặng Tiến T, mở tại Ngân hàng A - Chi nhánh L7 - P5: Từ ngày 23/11/2018 đến ngày 13/3/2019, đã nhận tổng số tiền 1.030.000.000 đồng. Sau đó, toàn bộ số tiền này đã bị rút ra. Ngoài ra, tài khoản này còn tiếp nhận tổng số tiền hàng chục tỷ đồng do Công ty K2, Đặng Tiến T và nhân viên Công ty K2 (Vũ Trần Hồng P3, Nguyễn Trung K1, Hà Thị Mùa X1, Nguyễn Thanh K, Nguyễn Đức Đ2, Đặng Lê T6) chuyển vào, cùng các khoản tiền khác nhưng đã rút ra, Cơ quan điều tra chưa xác định được nguồn tiền.

- Tài khoản số 0721000590368 đứng tên Nguyễn Hà Thành Đ1 (nhân viên Công ty K2), mở tại Ngân hàng V2 - Chi nhánh K3 - P6: Từ ngày 24/12/2018 đến

ngày 25/01/2019, đã nhận tổng số tiền 516.400.000 đồng từ khách hàng Hoàng Đình G. Sau đó, toàn bộ số tiền nay đã bị rút ra.

5. Xác minh về thông tin pháp lý của các Dự án K, K, K4 4 và King City của Công ty K2 nêu trên, được biết:

- Xác minh tại Ủy ban nhân dân Quận U được biết: Vị trí thửa đất số 592, Tờ bản đồ số 58 không thuộc khu vực được U thỏa thuận phương án đầu tư hạ tầng kỹ thuật để tách thửa có hình thành đường giao thông theo các Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25/02/2009, số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 và số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND Thành phố. Theo tài liệu lưu trữ tại U, không có chủ trương đầu tư của Cơ quan thẩm quyền về đầu tư dự án nhà ở đối với Công ty K2 tại thửa đất nêu trên.

- Xác minh tại Ủy ban nhân dân Quận I được biết: trên địa bàn Quận I, I không có chấp thuận dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nào tên King Home 4 do Công ty K2 làm chủ đầu tư.

- Xác minh tại Sở X2 được biết: chưa nhận được hồ sơ và không đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận cho Công ty K2 làm chủ đầu tư các dự án K, King H và K4.

- Xác minh tại Sở X2 được biết: không giải quyết thủ tục sử dụng đất thực hiện Dự án đối với Công ty K2 trên địa bàn Quận A và Quận I.

- Xác minh tại Ủy ban nhân dân huyện L, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ được biết: không tiếp nhận, xử lý hồ sơ chủ trương đầu tư Dự án King City do Công ty K2 đề nghị đầu tư tại thửa đất số 179, 182, 183 Tờ bản đồ địa chính số 50, xã L, huyện L.

Tại Cơ quan Cảnh sát điều tra, Đặng Tiến T khai nhận toàn bộ hành vi phạm tội như trên. Ngoài ra, T khai nhận đối với tổng số tiền 21.691.456.300 đồng chiếm đoạt của các khách hàng, T sử dụng 2.394.500.000 đồng để thanh lý trả lại một phần cho 04 cá nhân, số tiền còn lại T sử dụng để đặt cọc mua căn nhà số H X, Phường B, quận B, TP . từ bà Nguyễn Thị Bé B2 (đại diện cho ông Huỳnh S1 là chủ sở hữu, theo hợp đồng ủy quyền số 768 ngày 26/4/2019 do Văn phòng C5, tỉnh Long An chứng nhận), với giá 20 tỷ đồng. Ngày 03/5/2019, bà Nguyễn Thị B3 Ba chuyển nhượng cho T theo Hợp đồng số 002597 do Văn phòng C6 chứng nhận, số tiền ghi trên hợp đồng là 2.000.000.000 đồng. Theo yêu cầu của bà B2, T thanh toán chuyển khoản số tiền 5.000.000.000 đồng vào tài khoản do bà B2 chỉ định (không nhớ thông tin tài khoản), số tiền còn lại 15 tỷ đồng thì T thanh toán tiền mặt, nhưng không có biên nhận. Ngày 06/5/2019, Đặng Tiến T nộp hồ sơ đề nghị đăng ký biến động đối với nhà đất nêu trên.

Quá trình giải quyết hồ sơ nhà đất, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B phát hiện có dấu hiệu giả mạo giấy tờ của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nên chuyển thông tin đến Cơ quan sát điều tra Công an Thành phố H xử lý.

Qua xác minh được biết: ngày 13/01/2021, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố H (PC02) ra Quyết định khởi tố vụ án hình sự về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Đến ngày 12/01/2022, Cơ quan điều tra ra Quyết định tạm đình chỉ điều tra vụ án đối với vụ “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” liên quan đến việc chuyển nhượng căn nhà số H X, Phường B, quận B, TP ., do chưa xác định được bị can.

Kết luận giám định số 1351/KLGD-TT ngày 28/8/2020 và số 2445/KLGD-TT ngày 30/12/2020 của Phòng thuật hình sự Công an T kết luận hình dấu tròn Công ty K2 và chữ ký của Đặng Tiến T trên các Hợp đồng chuyển nhượng, phiếu thu, hợp đồng thanh lý đều do T ký ra và cùng con dấu đóng ra.

Đối với Nguyễn Hà Thành Đ1 là nhân viên của Công ty K2, có nhận số tiền 516.400.000 đồng do 01 khách hàng chuyển vào tài khoản số 0721000590368 của Đ1 mở tại Ngân hàng V2 - Chi nhánh K3, P6, toàn bộ số tiền đã được rút ra. Do chưa làm việc được với Đ1 về số tiền nêu trên, nên Cơ quan điều tra chưa đủ cơ sở để xem xét xử lý đối với Đ1.

Đối với Phan Võ Minh D2, được Đặng Tiến T nhờ đứng tên thửa đất số 592, tờ bản đồ số 58, sau đó ủy quyền cho T để thực hiện thủ tục phân lô, tách thửa, việc thực hiện ủy quyền thì D2 không biết. Nguồn tiền mua thửa đất do T cung cấp và vay tiền tại Ngân hàng TMCP S3 – Chi nhánh T12, nên hiện chưa đủ căn cứ để xử lý đối với Phan Võ Minh D2.

Tại Bản cáo trạng số 111/CT-VKS-P3 ngày 11/02/2025, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã truy tố bị cáo Đặng Tiến Trường về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” theo điểm a khoản 4 Điều 174 Bộ luật Hình sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2017.

Tại Bản án hình sự sơ thẩm số: 49/2026/HSST ngày 23/01/2026 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Thông báo sửa chữa bổ sung bản án số 170/2026/TB-TA ngày 02/3/2026 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Căn cứ điểm a khoản 4 Điều 174; các điểm s khoản 1, khoản 2 Điều 51; điểm g khoản 1 Điều 52 Bộ luật Hình sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Xử phạt: bị cáo Đặng Tiến T 20 (hai mươi) năm tù về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Thời hạn tù tính từ ngày 28/01/2024.

2. Căn cứ Điều 47; Điều 48 của Bộ luật Hình sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2017; Điều 585; Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Buộc bị cáo Đặng Tiến T bồi thường cho các bị hại dưới đây ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật:

2.1 Bồi thường cho ông Trần Văn C (sinh năm 1986) số tiền 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng).

2.2 Bồi thường cho ông Bùi Văn P số tiền 2.206.000.000 đồng (hai tỷ, hai trăm linh sáu triệu đồng).

2.3 Bồi thường cho bà Võ Hằng T7 Liễu số tiền 720.000.000 đồng (bảy trăm hai mươi triệu đồng).

2.4 Bồi thường cho ông Dương Trí H số tiền 717.500.000 đồng (bảy trăm mười bảy triệu, năm trăm nghìn đồng).

2.5 Bồi thường cho bà Phan Lưu Thanh H1 số tiền 260.000.000 đồng (hai trăm sáu mươi triệu đồng).

2.6 Bồi thường cho ông Võ Hồ Thiên V số tiền 711.000.000 đồng (bảy trăm mười một triệu đồng).

2.7 Bồi thường cho bà Phan Thị Minh T8 số tiền 1.208.000.000 đồng (một tỷ, hai trăm linh tám triệu đồng).

2.8 Bồi thường cho ông Trần Văn C (sinh năm 1984) số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng).

2.9 Bồi thường cho ông Hoàng Đình G số tiền 516.400.000 đồng (năm trăm mười sáu triệu, bốn trăm đồng).

2.10 Bồi thường cho ông Đỗ Văn H7 số tiền 765.000.000 đồng (bảy trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

2.11 Bồi thường cho ông Nguyễn Trường T9 số tiền 975.500.000 đồng (chín trăm bảy mươi lăm triệu, năm trăm nghìn đồng).

2.12 Bồi thường cho ông Ung Thanh S số tiền 1.076.400.000 đồng (một tỷ, bảy mươi sáu triệu, bốn trăm nghìn đồng).

2.13 Bồi thường cho ông Nguyễn Công H8 số tiền 769.500.000 đồng (bảy trăm sáu mươi chín triệu, năm trăm nghìn đồng).

2.14 Bồi thường cho ông Lê Hoàng M2 số tiền 607.500.000 đồng (sáu trăm linh bảy triệu, năm trăm nghìn đồng).

2.15 Bồi thường cho bà Lê Thị N số tiền 837.100.000 đồng (tám trăm ba mươi bảy triệu, một trăm nghìn đồng).

2.16 Bồi thường cho ông Vũ Bá M số tiền 1.753.146.000 đồng (một tỷ, bảy trăm năm mươi ba triệu, một trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

2.17 Bồi thường cho ông Trần Hữu G2 số tiền 1.005.500.000 đồng (một tỷ, không trăm linh năm triệu, năm trăm nghìn đồng).

2.18 Bồi thường cho bà Lê Thị Hoài P1 số tiền 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng).

2.19 Bồi thường cho bà Đ3 Nguyễn Đạm N3 số tiền 1.948.886.000 đồng (một tỷ, chín trăm bốn mươi tám triệu, tám trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

2.20 Bồi thường cho bà Nguyễn Thị Gia T1 số tiền 604.000.000 đồng (sáu trăm linh bốn triệu đồng).

2.21 Bồi thường cho ông Phạm Thành Thông S2 tiền 522.424.300 đồng (năm trăm hai mươi hai triệu, bốn trăm hai mươi bốn nghìn, ba trăm đồng).

2.22 Bồi thường cho bà Từ Bửu C2 số tiền 808.100.000 đồng (tám trăm linh tám triệu, một trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người có nghĩa vụ thi hành án chưa thực hiện nghĩa vụ nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi bổ sung năm 2014 (sau đây gọi tắt là Luật 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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.

2.23 Buộc ông Nguyễn Thanh X phải nộp lại số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật, để dùng số tiền này chi trả cho các bị hại trong vụ án theo tỷ lệ tương ứng. Sau khi chi trả cho các bị hại, được căn trừ số tiền đã chi trả này vào nghĩa vụ mà bị cáo phải bồi thường cho các bị hại nêu trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về xử lý vật chứng, án phí và quyền kháng cáo.

- Ngày 03/02/2026, bị hại Bùi Văn P có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án điều tra, làm rõ giao dịch nhận chuyển nhượng căn nhà số H đường X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của Đặng Tiến T, nhằm thu hồi tài sản để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bị hại.

- Ngày 02/02/2025, bị hại Võ Hằng Thủy L2 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên huỷ một phần bản án để điều tra lại về hành vi của Phan Võ Minh D2 đã giúp sức tích cực cho bị cáo Đặng Tiến T, đồng thời làm rõ giao dịch nhận chuyển nhượng căn nhà số H đường X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của Đặng Tiến T, nhằm thu hồi tài sản cho các bị hại.

- Ngày 30/01/2026, bị hại Dương Trí H có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên huỷ một phần bản án để làm rõ giao dịch nhận chuyển nhượng căn nhà số H đường X, Phường B; quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của Đặng Tiến T, nhằm thu hồi tài sản cho các bị hại.

- Ngày 04/02/2026, bị hại Phan Lưu Thanh H1 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên huỷ một phần bản án để làm rõ dấu hiệu đồng phạm của Phan Võ Minh D2 đã giúp sức tích cực cho bị cáo T, đồng thời làm rõ giao dịch nhận chuyển nhượng căn nhà số H đường X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của Đặng Tiến T nhằm thu hồi tài sản cho các bị hại.

- Ngày 04/02/2026, bị hại Võ Hồ Thiên V có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên huỷ một phần bản án để điều tra lại về dấu hiệu đồng

phạm của Phan Võ Minh D2 đã giúp sức tích cực cho bị cáo T, đồng thời làm rõ giao dịch nhận chuyển nhượng căn nhà số H đường X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của Đặng Tiến T, nhằm thu hồi tài sản cho các bị hại.

- Ngày 27/01/2026, bị hại Trần Văn C (sinh năm 1984) có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên huỷ một phần bản án để làm rõ dấu hiệu đồng phạm của Phan Võ Minh D2 và các nhân viên Công ty K2 đã giúp sức tích cực cho bị cáo T, đồng thời làm rõ giao dịch nhận chuyển nhượng căn nhà số H đường X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của Đặng Tiến T, nhằm thu hồi tài sản cho các bị hại.

- Ngày 03/02/2026, bị hại Hoàng Đình G có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án điều tra làm rõ giao dịch nhận chuyển nhượng căn nhà số H X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của Đặng Tiến T, nhằm thu hồi tài sản để bảo đảm cho quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị hại.

- Ngày 06/02/2026, bị hại Ung Thanh S có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm tuyên huỷ một phần bản án để làm rõ dấu hiệu đồng phạm của Phan Võ Minh D2 đã giúp sức tích cực cho bị cáo T, đồng thời làm rõ giao dịch nhận chuyển nhượng căn nhà số H đường X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của Đặng Tiến T, nhằm thu hồi tài sản cho các bị hại.

- Ngày 02/02/2026, bị hại Lê Thị N có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm điều tra làm rõ mối quan hệ giữa Nguyễn Thị Tuyết L3 và Đặng Tiến T đối với các giao dịch thửa đất của King H, truy cứu trách nhiệm của chủ đất Nguyễn Thị Tuyết L3 đối với các bị hại; điều tra làm rõ giao dịch nhận chuyển nhượng căn nhà số H đường X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của Đặng Tiến T, nhằm thu hồi tài sản cho các bị hại; làm rõ nguồn gốc, dòng tiền và khả năng tẩu tán tài sản do bị cáo T chiếm đoạt; điều tra làm rõ giá trị tài sản của miếng đất Quận A mà T khai là chủ sở hữu để có căn cứ bồi thường cho các bị hại; buộc bị cáo và các cá nhân liên quan trực tiếp thực hiện nghĩa vụ bồi thường số tiền đã lừa đảo và khoản tiền lãi phát sinh do chiếm đoạt số tiền lừa đảo mà có.

- Ngày 30/01/2026, Bà Vũ H3 (Vũ Thị H3) là người đại diện theo uỷ quyền cho bị hại Vũ Bá M có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm điều tra làm rõ giao dịch nhận chuyển nhượng căn nhà số H đường X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của Đặng Tiến T, nhằm thu hồi tài sản đảm bảo quyền lợi cho các bị hại; làm rõ nguồn gốc, dòng tiền và khả năng tẩu tán tài sản do bị cáo T chiếm đoạt; xem xét buộc bị cáo thực hiện nghĩa vụ bồi thường số tiền đã lừa đảo và khoản lãi phát sinh do chiếm đoạt số tiền lừa đảo mà có.

- Ngày 30/01/2026, bị hại Lê Thị Hoài P1 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án điều tra làm rõ giao dịch nhận chuyển nhượng căn nhà số H đường X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của Đặng Tiến T, nhằm thu hồi tài sản đảm bảo quyền lợi cho các bị hại; làm rõ nguồn gốc, dòng tiền do bị cáo T chiếm đoạt;

xem xét nghĩa vụ bồi thường tiền lãi do chiếm dụng số tiền lừa đảo mà có; xem xét điều tra trách nhiệm của bà Nguyễn Thị Tuyết L3.

- Ngày 02/02/2026, bị hại Nguyễn Thị Gia T1 có đơn kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm buộc bị cáo Đặng Tiến T bồi thường cho bị hại số tiền 1.178.877.534 đồng; áp dụng lãi suất chậm thi hành án theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm: các bị hại vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa nêu quan điểm: Tại phiên tòa, 06 bị hại vắng mặt, 06 bị hại giữ nguyên kháng cáo với các nội dung như tính lãi suất, làm rõ hành vi có dấu hiệu đồng phạm của L3, D2, nguồn tiền bị cáo mua nhà 8 đường X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nhanh chóng thu hồi trả lại các bị hại. Án sơ thẩm đã ghi rõ từng bị hại cáo dùng thủ đoạn gian dối và buộc bị cáo trả lại các bị hại tiền chiếm đoạt, không có căn cứ để chấp nhận trả lãi theo quy định của Bộ luật Dân sự. Dòng tiền chiếm đoạt của các bị hại, cơ quan điều tra đã buộc ông X nộp lại số tiền 600.000.000 đồng để trả lại cho các bị hại. Nguồn tiền mua nhà 801/79 đây là vụ án liên quan đến vụ án hình sự khác đã bị khởi tố để điều tra xử lý, chưa có căn cứ kê biên, chờ cơ quan điều tra khởi tố bị can làm rõ.

Đối với hành vi của L3 và D2: Đối với L3 cũng đã điều tra bổ sung, giám định chữ ký của L3 trên giấy ủy quyền. Phòng thuật Hình sự trả lời không có đủ cơ sở kết luận bà L3 ký. Bị cáo thừa nhận bà L3 ủy quyền các thủ tục, không ủy quyền bán, phân lô, nhận tiền. Bà L3 đồng phạm không có cơ sở. Đối với D2 đứng tên hộ. Bị cáo lừa đảo từ đầu, D2 chỉ đứng tên hộ, không tham gia đàm phán với các bị hại, gặp bị hại để ký hợp đồng.

Án sơ thẩm quy kết xác định hành vi của bị cáo rõ, không oan sai, xác định mức hình phạt bị cáo phải chịu. Bị cáo chấp nhận không có kháng cáo. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của các bị hại. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của các bị hại, giữ y án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C (sinh năm 1984) trình bày: Bản án sơ thẩm ghi rõ bị cáo lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông C. Kháng cáo của ông C có cơ sở. Ông C yêu cầu xem xét đồng phạm của người khác. Dự án King Home 2, dự án này có nhờ ông D2 đứng tên, ủy quyền cho bị cáo T thực hiện hành vi theo Giấy ủy quyền, ký vay Ngân hàng và có nhận 50 triệu đồng. Ông T có khai tại Tòa sơ thẩm. Hành vi của D2 đồng phạm với bị cáo T. Các nhân viên của công ty biết rõ đặc điểm vị trí của dự án, kèm hồ sơ không phải T đứng tên, có một số nhân viên nhận tiền thay Công ty. Khách hàng chuyển khoản rồi chuyển khoản lại Công ty. Một số nhân viên nộp tiền thay cho khách hàng, lại khách hàng lấy tiền lại. Hành vi của các nhân viên chưa được điều tra làm rõ. Ông T sử dụng tiền chuyển nhượng mua nhà. Công an khởi tố vụ án từ năm 2021

đến nay. Viện kiểm sát cho rằng chưa xác định bị can, tách ra giải quyết vụ án khác, chưa triệt để. Việc chuyển tiền đặt cọc với người khác nhận tiền, có một số tài khoản bị cáo T chuyển đi cho người khác, 15 tỷ đồng tiền mặt, không thể một mình T, có những người khác phụ giúp là nhân chứng, chưa làm rõ nguồn tiền thu cho các bị hại. Các bị hại không được tổng đạt bản án, có nhiều đương sự liên hệ lấy bản án không được. Bản án sơ thẩm có nhiều vi phạm thủ tục tố tụng, không khách quan, chưa giải quyết triệt để vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị hại C và các bị hại khác, hủy án sơ thẩm để điều tra bổ sung các dấu hiệu đồng phạm, việc giao dịch với số tiền lừa đảo của bị cáo T.

Ông C trình bày: Thống nhất ý kiến của Luật sư.

Ông P1, bà L2, ông V, bà N, bà H3, bà Hương G1 trình bày: Thống nhất ý kiến của Luật sư.

Người bào chữa chỉ định cho bị cáo luật sư N1 trình bày: Thống nhất quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, các nội dung bị hại kháng cáo không chấp nhận. Luật sư đồng nghiệp đề nghị hủy án cho rằng vi phạm thủ tục tố tụng. Hồ sơ làm đúng quy định pháp luật. Hồ sơ trả đi trả lại nhiều lần để làm rõ hành vi của L3 và D2 nên không thể cho là không khách quan. Tính khách quan, giải quyết triệt để vụ án, cơ quan điều tra đã làm rõ. Bị hại Gia T1 yêu cầu tính lãi chậm trả. Vụ án hình sự bị cáo chiếm đoạt bao nhiêu trả bấy nhiêu, trả số ban đầu, không thể tính toán thêm tiền lãi chậm trả như vụ án dân sự.

Bị cáo trình bày: Thống nhất ý kiến của Luật sư N1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C (sinh năm 1984) trình bày: Quá trình từ sang nhượng đến ông D2 đứng tên, xin cấp giấy chứng nhận, ký nhiều giấy tờ, thời gian khác nhau, ký ủy quyền của ông D2 cho bị cáo T có nhận số tiền 50.000.000 đồng. Ông D2 có dấu hiệu đồng phạm trong vụ án.

Bị cáo trình bày: Bị cáo có đưa cho ông D2 50.000.000 đồng tiền mặt, chưa đổi chất với D2.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa nêu quan điểm: Án đã điều tra bổ sung nhiều lần. Viện kiểm sát trả 02 lần, Tòa án trả 02 lần nhưng chứng minh hành vi đồng phạm của D2 không được. Pháp luật không cấm việc đứng tên dùng tài sản. Bị cáo nhờ đứng tên giúp mới phân lô, không có cơ sở buộc D2 đồng phạm, tách vụ án hình sự nhà 801/79 không xử lý trong vụ án này. Luật Hình sự không cho phép điều tra vụ án quá dài. Cơ quan điều tra tách ra điều tra vụ án khác không sai. Luật sư trình bày án sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng không tổng đạt bản án cho các bị hại, không phải vi phạm tố tụng mà là chậm trễ thiếu sót của Thư ký tòa. Vụ án này không có căn cứ hủy án để điều tra bổ sung xác minh đồng phạm các nguồn tiền bị hại yêu cầu. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ y án sơ thẩm.

Bị cáo trình bày: Xin lỗi các bị hại, do hành vi của bị cáo gây ra, những người đã tin tưởng bị cáo. Sau khi chấp hành hình phạt, bị cáo về làm lại trả cho các bị hại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị cáo Đặng Tiến T thừa nhận hành vi phạm tội như nội dung bản án sơ thẩm đã nêu.

Công ty Cổ phần K2 (sau đây gọi tắt là Công ty K2), được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 15/5/2018; trụ sở tại: E Đường số G, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; vốn điều lệ: 20 tỷ đồng; người đại diện pháp luật là Đặng Tiến T, chức vụ: Giám đốc; ngành nghề kinh doanh chính là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Từ năm 2018 đến năm 2019, Đặng Tiến T nhận ủy quyền từ nhiều cá nhân đứng tên tại Quận I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và huyện L, tỉnh Đồng Nai để thực hiện thủ tục phân lô, tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, T đã không thực hiện thủ tục phân lô, tách thửa tại các cơ quan chức năng, mà tự vẽ ra các dự án bất động sản phân lô bán nền không có thật, tự đặt tên Dự án K, K, King H và King City. Sau đó, T chỉ đạo nhân viên Công ty K2 thực hiện việc phát tờ rơi hoặc điện thoại trực tiếp cho nhiều cá nhân để tiếp thị, quảng cáo và rao bán các nền đất thuộc các dự án không có thật nêu trên bằng hình thức ký kết các Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung hợp đồng là “Chuyển nhượng” (bán) nền đất, diện tích mỗi nền đất khoảng từ 52m² 116 m²; mục đích sử dụng là đất ở; hạ tầng kỹ thuật đi kèm theo phần đất gồm có: đường giao thông nội bộ; hệ thống thoát nước mưa, nước thải; hệ thống cấp nước tiêu dùng sinh hoạt; Hệ thống cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng; thanh toán theo từng đợt bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản”. Sau mỗi đợt thanh toán, Công ty K2 viết phiếu thu đưa cho khách hàng, khi thanh toán đủ 95% hoặc dưới 95% (tùy theo thỏa thuận) thì sẽ được bàn giao nền đất, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong vòng khoảng từ 06 tháng hoặc 09 tháng kể từ khi ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đặng Tiến T đã ký kết nhiều hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với 22 người, nhận tổng số tiền 21.941.456.300 đồng, sử dụng vào mục đích cá nhân và sau đó có một số khách hàng đã được T ký thanh lý hợp đồng, trả lại một phần tiền là 2.394.500.000 đồng, hiện còn chiếm đoạt tổng số tiền 19.546.956.300 đồng. Cụ thể như sau:

[1.1] Đối với Dự án King Home 1, thuộc thửa đất số 1252, tờ bản đồ số 09, tại địa chỉ: A Đường T, Khu phố D, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh:

Từ ngày 23/10/2018 đến ngày 03/11/2018, Đặng Tiến T đã tự vẽ dự án, đặt tên King Home 1, hình thành trên thửa đất nêu trên, để quảng cáo, tiếp thị, rao bán cho 02 khách hàng là ông Trần Văn C và ông Bùi Văn P, thu tổng số tiền là 3.356.000.000 đồng, đã ký hợp đồng thanh lý trả lại số tiền 1.065.000.000 đồng, còn chiếm đoạt số tiền 2.291.000.000 đồng.

[1.2] Đối với Dự án King Home 2, thuộc thửa đất số 592, tờ bản đồ số 58, tại địa chỉ: 7 Khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và thửa đất số 20, tờ bản đồ số 58, tại địa chỉ: I Khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh:

Từ ngày 23/11/2018 đến ngày 14/7/2019, Đặng Tiến T đã tự vẽ dự án, đặt tên King Home 2, hình thành trên các thửa đất nêu trên để quảng cáo, tiếp thị, rao bán cho 12 khách hàng là: Võ Hằng Thủy L2, Dương Trí H, Phan Lưu Thanh H1, Võ Hồ Thiên V, Phan Thị Minh T8, Trần Văn C (sinh năm 1984), Hoàng Đình G, Đỗ Văn H7, Nguyễn Trường T9, Ung Thanh S, Nguyễn Công H8, Lê Hoàng M2, thu tổng cộng là 9.976.800.000 đồng, đã ký hợp đồng thanh lý trả lại một phần tiền cho 05 khách hàng với số tiền 750.000.000 đồng, còn chiếm đoạt số tiền 8.976.800.000 đồng. Trong số khách hàng nêu trên, có trường hợp T ký hợp đồng chuyển nhượng trước khi được D2 ủy quyền làm thủ tục phân lô, tách thửa.

[1.3] Đối với Dự án King Home 4, thuộc thửa đất số 528, tờ bản đồ số 21, tại địa chỉ: 1 Khu phố P, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh:

Từ ngày 10/4/2019 đến ngày 06/7/2019, Đặng Tiến T đã tự vẽ dự án, đặt tên King Home 4, hình thành trên thửa đất nêu trên, để quảng cáo, tiếp thị, rao bán cho 05 khách hàng là: Lê Thị N, Vũ Bá M, Trần Hữu G2, Lê Thị Hoài P1, Đoàn Nguyễn Đạm N3, chiếm đoạt tổng số tiền 6.094.632.000 đồng.

[1.4] Đối với Dự án K, thuộc thửa đất 179, 182, 183, tờ bản đồ số 50, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai:

Từ ngày 28/7/2018 đến ngày 16/10/2018, Đặng Tiến T đã tự vẽ dự án, đặt tên King City, hình thành trên các thửa đất nêu trên, để quảng cáo, tiếp thị, rao bán cho 03 khách hàng là Nguyễn Thị Gia T1, Phạm Thành T10, Từ Bửu C2, thu tổng số tiền 2.514.024.300 đồng, đã thanh lý trả lại một phần cho 03 khách hàng là 579.500.000 đồng, còn chiếm đoạt số tiền 1.934.524.300 đồng.

[2] Xét kháng cáo của các bị hại là ông Bùi Văn P, bà Võ Hằng Thúy L, ông Dương Trí H, bà Phan Lưu Thanh H1, ông Võ Hồ Thiên V, ông Trần Văn C, ông Hoàng Đình G, ông Ung Thanh S, bà Lê Thị N, ông Vũ Bá M, bà Lê Thị Hoài P1 và bà Nguyễn Thị Gia T1, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Bị cáo Đặng Tiến T đồng ý với Bản án hình sự sơ thẩm đã xét xử bị cáo Đặng Tiến T về tội “*Lừa đảo chiếm đoạt tài sản*” với mức án 20 năm tù, không có kháng cáo. Bị cáo Đặng Tiến T còn chiếm đoạt tổng số tiền 19.546.956.300 đồng của 22 bị hại. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bị cáo phải bồi hoàn cho các bị hại toàn bộ số tiền mà bị cáo còn chiếm đoạt.

[2.1] Đối với Nguyễn Thị Tuyết L3:

Qua điều tra xác định bà Nguyễn Thị Tuyết L3 là người đứng tên sở hữu thửa đất số 528, tờ bản đồ số 21, tại địa chỉ: 1 Khu phố P, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH01524 ngày 29/02/2012).

Ngày 13/03/2019, bà Nguyễn Thị Tuyết L3 ký hợp đồng ủy quyền cho Đặng Tiến T tại Văn phòng C3 với nội dung ủy quyền là: *T được toàn quyền thay mặt và nhân danh bà L3 làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và các bên liên quan, làm các thủ tục pháp lý và ký các giấy tờ cần thiết có liên quan đến thửa đất số 528 nêu trên để thực hiện các công việc sau: Trường được quyền trông coi, sử dụng, lập thủ tục phân lô, tách thửa đối với thửa đất nêu trên; lập bản vẽ, kiểm tra nội nghiệp; T được thay mặt bên A thỏa thuận, đàm phán về giá, phương thức thanh toán, phương thức chuyển nhượng với các bên đối tác để bà L3 tiến hành lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nêu trên khi có đầy đủ các thủ tục pháp lý theo quy định.*

Sau đó, T nói với bà L3 là bị mất Hợp đồng ủy quyền nêu trên, nên đến ngày 24/4/2019, bà L3 và T ký Hợp đồng ủy quyền số 00001656, cũng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc B4, với phạm vi ủy quyền là: *T được toàn quyền thay mặt và nhân danh bà L3 làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và các bên liên quan, làm các thủ tục pháp lý và ký các giấy tờ cần thiết có liên quan đến thửa đất số 528 nêu trên để thực hiện các công việc sau: Trường được quyền trông coi, sử dụng, lập thủ tục phân lô, tách thửa đối với thửa đất nêu trên; lập bản vẽ, kiểm tra nội nghiệp; T được thay mặt bên A thỏa thuận, đàm phán về giá, phương thức thanh toán, phương thức chuyển nhượng với các bên đối tác và lập hợp đồng nguyên tắc theo bản sơ đồ phân lô để bà L3 tiến hành lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sau khi đã tất toán, giải chấp tài sản nêu trên theo quy định của pháp luật.*

Sau đó, từ ngày 10/4/2019 đến ngày 06/7/2019, Đặng Tiến T đã tự vẽ dự án, đặt tên King Home 4, hình thành trên thửa đất nêu trên để quảng cáo, tiếp thị, rao bán cho 05 khách hàng, chiếm đoạt số tiền 6.094.632.000 đồng.

Tại Cơ quan điều tra, bà Nguyễn Thị Tuyết L3 khai rằng bà không ủy quyền cho T thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng hay cầm cố và không được nhận tiền của bất kỳ ai liên quan đến lô đất nêu trên khi chưa hoàn tất thủ tục phân lô, tách thửa. Và đến khoảng tháng 9/2019 bà L3 nghe thông tin T bán lô đất nêu trên nên bà L3 đã chủ động liên hệ và yêu cầu T đến Văn phòng công chứng để hủy các hợp đồng ủy quyền đã ký nêu trên. Tuy vậy, theo hồ sơ vụ án lại thể hiện: kèm theo Đơn tố cáo ngày 26/12/2019 của bị hại Lê Thị Hoài P1 tố cáo hành vi của Đặng Tiến T và Nguyễn Thị Ngọc L4 là bản Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Dự án King Home 4) số 01/HDCN-2019, ký ngày 21/5/2019 (bản photo) được ký kết giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Tuyết L3, bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị Hoài P1. Trong hợp đồng này có bên thứ 3 là Công ty Cổ phần K2, do Đặng Tiến T là Tổng Giám đốc đại diện công ty cam kết thực hiện toàn bộ hợp đồng này thay thế bên chuyển nhượng. Sau

khi ký hợp đồng, bà Hoài P1 đã thanh toán cho Công ty K2 tổng số tiền 550.000.000 đồng và sau đó T đã chiếm đoạt toàn bộ số tiền này.

Về phía bị cáo T đã khai nhận:

- Đối với Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Dự án King Home 4) số 01/HDCN-2019, ký ngày 21/5/2019, T xác nhận chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Thị Tuyết L3 không phải do L3 ký, viết ra.

- Ngày 21/5/2019, khi ký kết hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Lê Thị Hoài P1 yêu cầu phải có chữ ký của chủ đất (L3) thì mới đồng ý ký hợp đồng mặc dù L3 đã ký hợp đồng ủy quyền cho T đại diện Công ty K2 thực hiện các thủ tục phân lô, tách thửa đối với thửa đất trên. Do đó, T đã ký giả chữ ký, chữ viết của L3; đồng thời, yêu cầu L3 có mặt tại trụ sở Công ty K2 nhưng không phải để ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên mà để trao đổi về việc khác; mục đích cho P1 thấy L3 có mặt tại Công ty K2 để tin tưởng mà ký kết hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

- Sau khi ký kết hợp đồng, bà P1 đã chuyển cho Công ty K2 tổng số tiền 550.000.000 đồng. Toàn bộ số tiền này đã bị T chiếm đoạt sử dụng, L3 không nhận bất kỳ số tiền nào từ số tiền mà T đã chiếm đoạt của P1.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận thấy Nguyễn Thị Tuyết L3 có hành vi ký hợp đồng ủy quyền và ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có dấu hiệu đồng phạm với bị cáo Đặng Tiến T về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bị hại Lê Thị Hoài P1 nên ngày 23/6/2025, Tòa án đã trả hồ sơ điều tra bổ sung để làm rõ nhiều vấn đề, trong đó có yêu cầu làm rõ trách nhiệm hình sự của Nguyễn Thị Tuyết L3 trong vụ án này. Sau khi điều tra bổ sung, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố H và Viện sát nhân dân Thành phố H cho rằng không có cơ sở xử lý đối với Nguyễn Thị Tuyết L3. Sau đó, ngày 29/9/2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục trả hồ sơ điều tra bổ sung đề nghị thực hiện việc giám định lại chữ ký, chữ viết Nguyễn Thị Tuyết L3 trên Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Dự án King Home 4) số 01/HDCN-2019 ngày 21/9/2019 so với mẫu chữ ký, chữ viết Nguyễn Thị Tuyết L3 trên các Hợp đồng hợp đồng ủy quyền mà bà L3 đã ký, viết tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc B4 có phải do cùng một người ký, viết ra hay không, nếu qua điều tra mà có căn cứ thì xử lý hình sự theo quy định pháp luật. Đến ngày 20/11/2025 Phòng K5 Công an Thành phố H kết luận không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết họ tên Nguyễn Thị Tuyết L3 trên Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Dự án King Home 4) số 01/HDCN-2019 ngày 21/9/2019 có phải do cùng một người ký, viết ra hay không.

Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đối với Nguyễn Thị Tuyết L3 trong vụ án này là có căn cứ, không có cơ sở để kết luận Nguyễn Thị Tuyết L3 đồng phạm trong vụ án.

[2.2] Đối với Phan Võ Minh D2 được Đặng Tiến T nhờ đứng tên thửa đất số 592, tờ bản đồ số 58, tại địa chỉ: 7 Khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh sau đó ủy quyền cho T để thực hiện thủ tục phân lô, tách thửa, việc

thực hiện ủy quyền thì D2 không biết. Nguồn tiền mua thửa đất do T cung cấp và vay tiền tại Ngân hàng TMCP S3 – Chi nhánh T12.

Ngày 23/6/2025, Tòa án cấp sơ thẩm đã trả hồ sơ điều tra bổ sung để làm rõ trách nhiệm hình sự của Phan Võ Minh D2 trong vụ án này. Tuy nhiên, ngày 11/9/2025 Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn hoàn hồ sơ vụ án cho Tòa án, cho rằng qua điều tra không đủ cơ sở để xem xét xử lý hình sự đối với Phan Võ Minh D2. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đối với Phan Võ Minh D2 trong vụ án này là có căn cứ, không có cơ sở để kết luận Phan Võ Minh D2 đồng phạm trong vụ án.

[2.3] Đối với nhà số H đường X, Phường B, quận B, TP .:

Quá trình điều tra và tại phiên tòa, bị cáo T khai nhận đối với tổng số tiền 21.691.456.300 đồng chiếm đoạt của các khách hàng, T sử dụng 2.394.500.000 đồng để thanh lý trả lại một phần cho 04 cá nhân, số tiền còn lại T sử dụng đặt cọc và mua căn nhà số H đường X, Phường B, quận B, TP . từ bà Nguyễn Thị Bé B2 (đại diện cho ông Huỳnh S1 là chủ sở hữu, theo hợp đồng ủy quyền số 768 ngày 26/4/2019 do Văn phòng C5, tỉnh Long An chứng nhận), với giá 20 tỷ đồng. Ngày 03/5/2019, bà Nguyễn Thị B3 Ba chuyển nhượng cho T theo Hợp đồng số 002597 do Văn phòng C6 chứng nhận, số tiền ghi trên hợp đồng là 2.000.000.000 đồng. Theo yêu cầu của bà B2. Ngày 06/5/2019, Đặng Tiến T nộp hồ sơ đề nghị đăng ký biến động đối với nhà đất nêu trên.

Quá trình giải quyết hồ sơ nhà đất, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B phát hiện có dấu hiệu giả mạo giấy tờ của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nên chuyển thông tin đến Cơ quan cảnh sát điều tra, Công an Thành phố H xử lý.

Qua xác minh được biết: ngày 13/01/2021, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố H (PC02) ra Quyết định khởi tố vụ án hình sự về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Đến ngày 12/01/2022, Cơ quan điều tra ra Quyết định tạm đình chỉ điều tra vụ án đối với vụ “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” liên quan đến việc chuyển nhượng căn nhà số H đường X, Phường B, quận B, TP ., do chưa xác định được bị can.

Xét thấy ngày 03/5/2019 bị cáo nhận chuyển nhượng căn nhà 8 đường X, Phường B, quận B, TP . nhưng khi tiến hành làm thủ tục sang tên mới phát hiện Giấy chủ quyền giả nên Cơ quan tiến hành tố tụng không có căn cứ để kê biên tài sản này theo quy định.

[2.4] Bà Nguyễn Thị Gia T1 đề nghị buộc bị cáo phải bồi thường theo số tiền mà bị cáo đã ghi trong biên bản thanh lý. Xét thấy, qua điều tra xác định bị cáo chuyển nhượng đất không có thật và biên bản thanh lý cũng là thủ đoạn nhằm che dấu hành vi phạm tội nên biên bản thanh lý không có hiệu lực để làm căn cứ giải quyết và đây là vụ án Hình sự nên không buộc bị cáo bồi thường thêm tiền lãi.

[2.5]Số tiền các nhân viên nhận chuyển về Công ty cho bị cáo T, sau đó các bị hại gặp T ký Hợp đồng do đó Luật sư đề nghị hủy án để đưa các nhân viên cũng như chưa nhận bản án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3] Từ những phân tích nhận định nêu trên, án sơ thẩm xét xử có căn cứ đúng pháp luật.

Đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà cũng như ý kiến của người bào chữa cho bị cáo đề nghị không chấp nhận kháng cáo của các bị hại, giữ y bản án sơ thẩm, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Kháng cáo của các bị hại là ông Bùi Văn P, bà Võ Hằng Thúy L, ông Dương Trí H, bà Phan Lưu Thanh H1, ông Võ Hồ Thiên V, ông Trần Văn C, ông Hoàng Đình G, ông Ung Thanh S, bà Lê Thị N, ông Vũ Bá M, bà Lê Thị Hoài P1 và bà Nguyễn Thị Gia T1 không đưa ra tình tiết mới làm thay đổi nội dung vụ án so với cấp sơ thẩm, kháng cáo không có cơ sở, không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C đề nghị hủy án sơ thẩm, không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí hình sự phúc thẩm: Các bị hại kháng cáo phải chịu án phí do kháng cáo không được chấp nhận.

[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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 355 và Điều 356 của Bộ luật Tố tụng hình sự năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Tòa án nhân dân số 81/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 85/2025/UBTV QH15 phê chuẩn đề nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về việc thành lập các Tòa Phúc thẩm, Cục, Vụ và tương đương, Cơ quan báo chí của Tòa án nhân dân tối cao;

1. Không chấp nhận kháng cáo của các bị hại là ông Bùi Văn P, bà Võ Hằng Thúy L, ông Dương Trí H, bà Phan Lưu Thanh H1, ông Võ Hồ Thiên V, ông Trần Văn C (sinh năm 1984), ông Hoàng Đình G, ông Ung Thanh S, bà Lê Thị N, ông Vũ Bá M, bà Lê Thị Hoài P1 và bà Nguyễn Thị Gia T1. Giữ nguyên Bản án hình sự sơ thẩm số 49/2026/HSST ngày 23/01/2026 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Căn cứ Điều 47, Điều 48 của Bộ luật Hình sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2017, Điều 585; Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Buộc bị cáo Đặng Tiến T bồi thường cho các bị hại dưới đây ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật:

2.1 Bồi thường cho ông Trần Văn C (sinh năm 1986) số tiền 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng).

2.2 Bồi thường cho ông Bùi Văn P số tiền 2.206.000.000 đồng (hai tỷ, hai trăm linh sáu triệu đồng).

2.3 Bồi thường cho bà Võ Hằng T7 Liễu số tiền 720.000.000 đồng (bảy trăm hai mươi triệu đồng).

2.4 Bồi thường cho ông Dương Trí H số tiền 717.500.000 đồng (bảy trăm mười bảy triệu, năm trăm nghìn đồng).

2.5 Bồi thường cho bà Phan Lưu Thanh H1 số tiền 260.000.000 đồng (hai trăm sáu mươi triệu đồng).

2.6 Bồi thường cho ông Võ Hồ Thiên V số tiền 711.000.000 đồng (bảy trăm mười một triệu đồng).

2.7 Bồi thường cho bà Phan Thị Minh T8 số tiền 1.208.000.000 đồng (một tỷ, hai trăm linh tám triệu đồng).

2.8 Bồi thường cho ông Trần Văn C (sinh năm 1984) số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng).

2.9 Bồi thường cho ông Hoàng Đình G số tiền 516.400.000 đồng (năm trăm mười sáu triệu, bốn trăm đồng).

2.10 Bồi thường cho ông Đỗ Văn H7 số tiền 765.000.000 đồng (bảy trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

2.11 Bồi thường cho ông Nguyễn Trường T9 số tiền 975.500.000 đồng (chín trăm bảy mươi lăm triệu, năm trăm nghìn đồng).

2.12 Bồi thường cho ông Ung Thanh S số tiền 1.076.400.000 đồng (một tỷ, bảy mươi sáu triệu, bốn trăm nghìn đồng).

2.13 Bồi thường cho ông Nguyễn Công H8 số tiền 769.500.000 đồng (bảy trăm sáu mươi chín triệu, năm trăm nghìn đồng).

2.14 Bồi thường cho ông Lê Hoàng M2 số tiền 607.500.000 đồng (sáu trăm linh bảy triệu, năm trăm nghìn đồng).

2.15 Bồi thường cho bà Lê Thị N số tiền 837.100.000 đồng (tám trăm ba mươi bảy triệu, một trăm nghìn đồng).

2.16 Bồi thường cho ông Vũ Bá M số tiền 1.753.146.000 đồng (một tỷ, bảy trăm năm mươi ba triệu, một trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

2.17 Bồi thường cho ông Trần Hữu G2 số tiền 1.005.500.000 đồng (một tỷ, không trăm linh năm triệu, năm trăm nghìn đồng).

2.18 Bồi thường cho bà Lê Thị Hoài P1 số tiền 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng).

2.19 Bồi thường cho bà Đ3 Nguyễn Đạm N3 số tiền 1.948.886.000 đồng (một tỷ, chín trăm bốn mươi tám triệu, tám trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

2.20 Bồi thường cho bà Nguyễn Thị Gia T1 số tiền 604.000.000 đồng (sáu trăm linh bốn triệu đồng).

2.21 Bồi thường cho ông Phạm Thành Thông S2 tiền 522.424.300 đồng (năm trăm hai mươi hai triệu, bốn trăm hai mươi bốn nghìn, ba trăm đồng).

2.22 Bồi thường cho bà Từ Bửu C2 số tiền 808.100.000 đồng (tám trăm linh tám triệu, một trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người có nghĩa vụ thi hành án chưa thực hiện nghĩa vụ nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi bổ sung năm 2014 (sau đây gọi tắt là 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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. Về án phí hình sự phúc thẩm:

Ông Bùi Văn P, bà Võ Hằng Thúy L, ông Dương Trí H, bà Phan Lưu Thanh H1, ông Võ Hồ Thiên V, ông Trần Văn C (sinh năm 1984), ông Hoàng Đình G, ông Ung Thanh S, bà Lê Thị N, ông Vũ Bá M, bà Lê Thị Hoài P1 và bà Nguyễn Thị Gia T1 mỗi người phải chịu án phí là 300.000 đồng, nộp tại Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Các quyết định khác của Bản án hình sự sơ thẩm số 49/2026/HSST ngày 23/01/2026 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Công an TP. Hồ Chí Minh;
- Trại tạm giam Chí Hòa - Công an TP. Hồ Chí Minh;
- Bị cáo (Trại tạm giam tổng đạt);
- Lưu (Án - TTPT).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương