

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 696/2025/HS-PT
Ngày 30 tháng 12 năm 2025

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Vũ Ngọc Huynh
Ông Nguyễn Văn Minh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Đình N - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hình sự thụ lý số 517/2025/TLPT-HS ngày 24 tháng 11 năm 2025 đối với bị cáo Trần Thị Bích N1. Do có kháng cáo của bị hại đối với Bản án hình sự sơ thẩm số 158/2025/HS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- **Bị cáo:** **Trần Thị Bích N1**, sinh năm 1975 tại Đồng Nai; Nơi đăng ký thường trú: Tổ B, ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai; Giới tính: Nữ; Quốc tịch: Việt Nam; Dân tộc: Kinh; Tôn giáo: Không; Trình độ học vấn: Lớp 12/12; Nghề nghiệp: môi giới bất động sản; Con ông: Trần Văn Q; Con bà: Nguyễn Thị T; Gia đình có 03 chị em, bị cáo là thứ hai trong gia đình; bị cáo có chồng tên Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1968 và 02 người con: tên Trần Hiếu N2, sinh năm 2010 và Nguyễn Trần Bích N3, sinh năm 2014. Tiền án, tiền sự: Không; Bị cáo bị bắt tạm giữ trong trường hợp khẩn cấp ngày 19/6/2024, chuyển tạm giam theo Lệnh số 1283/LTG-CSHS-Đ2 ngày 27/6/2024 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đ (vắng mặt).

- Bị hại có kháng cáo:

1/ Bà Nguyễn Thị N4, sinh năm: 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ B, khu phố H, phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường P, tỉnh Đồng Nai)

2/ Ông Trần Đình T2, sinh năm: 1986 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ A, khu phố H, phường P, thành phố B, nay là phường P, tỉnh Đồng Nai

(Trong vụ án, còn có 14 bị hại và 06 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không kháng cáo nên Tòa án không triệu tập đến phiên tòa phúc thẩm).

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:

Trần Thị Bích N1 làm nghề môi giới bất động sản, có mối quan hệ quen biết với nhiều người kinh doanh bất động sản tại tỉnh Đồng Nai và Thành phố Hồ Chí Minh. Do cần tiền để trả nợ, từ năm 2019 đến năm 2023 Trần Thị Bích N1 nảy sinh ý định lừa đảo chiếm đoạt tài sản của người khác bằng thủ đoạn tự nhận là chủ sở hữu các thửa đất:

Vụ thứ 1: Đối với thửa đất của ông Ngô Minh T3, ngày 20/7/2018, ông Ngô Minh T3 được Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 187196 đối với thửa đất số 279, tờ bản đồ số 90, diện tích 3.110m² tại phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Ông T3 tự phân chia thửa đất trên thành 40 lô đất nhỏ. Sau đó, ông T3 đưa cho Trần Thị Bích N1 bản sao các giấy tờ, tài liệu gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 187196; Bản cam kết ngày 20/09/2018; Biên bản kiểm tra thực địa ngày 28/9/2018; Bản cam kết v/v thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất; Trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính để nhờ bà N1 môi giới bán các lô đất nêu trên.

Ngày 20/06/2019, N1 đến Văn phòng luật sư Hoàng Đình B, tại phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai thuê ông B làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 279, tờ bản đồ số 90 tại phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai từ ông Ngô Minh T3 qua ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1968 (chồng N1) và được ông Hoàng Đình B ký tên, đóng dấu “Văn phòng luật sư Hoàng Đình B”

vào Hợp đồng này. Sau đó, N1 mang Hợp đồng về nhà rồi giả chữ ký của ông Ngô Minh T3 và ông Nguyễn Hữu T1 để ký vào hợp đồng, sau đó, N1 photocopy Hợp đồng giả này thành nhiều bản để lừa đảo những người có nhu cầu mua đất. Trong khoảng thời gian từ tháng 4/2020 đến tháng 11/2020, N1 đã sử dụng hợp đồng nêu trên để lừa bán 08 lô đất cho các ông, bà Chu Thị M, Chu Văn K, Nguyễn Thị Tú A, Nguyễn Ngọc D và ông Tường Ngọc Kim S chiếm đoạt tổng số tiền là 2.950.000.000đ (Hai tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng). Cụ thể:

- Bán cho bà Chu Thị M, sinh năm 1975 03 lô đất số 05, 06, 07 với tổng diện tích 344m², thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ 90 chiếm đoạt số tiền 1.080.000.000đ.

- Bán cho ông Chu Văn K, sinh năm 1994 01 lô đất số 09 thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ 90 chiếm đoạt số tiền 380.000.000đ.

- Bán cho bà Nguyễn Thị Tú A, sinh năm 1977 01 lô đất số 03 và 01 phần đất (101m²) thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ 90 chiếm đoạt số tiền 750.000.000đ.

- Bán cho ông Tường Ngọc Kim S, sinh năm 1978 một phần đất (108m²) thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ 90 chiếm đoạt số tiền 380.000.000đ.

- Bán cho bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1981 một phần đất ký hiệu lô 279a11, diện tích 105m², thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ 90 chiếm đoạt số tiền 360.000.000đ.

Sau khi lừa đảo bán các lô đất nêu trên, N1 tiếp tục thuê Văn phòng luật sư Hoàng Đình B làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Văn bản thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Hữu T1 sang bà Nguyễn Thị Ngọc D, bà Chu Thị M, ông Chu Văn K, bà Nguyễn Thị Tú A và ông Tường Ngọc Kim S, rồi mang về đưa cho ông Nguyễn Hữu T1 và những người mua đất nêu trên ký vào hợp đồng. Sau đó N1 giao bên mua 01 bản.

Toàn bộ số tiền 2.950.000.000đ đã chiếm đoạt trên, N1 không đưa cho ông Ngô Minh T3 mà đã chiếm đoạt sử dụng vào việc trả nợ cá nhân.

Vụ thứ 2: Đối với thửa đất của bà Nguyễn Thị N5

Ngày 06/10/2011, Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số BH 882278 đối với thửa đất số 224, tờ bản đồ số 67, diện tích 12.734m² tại phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho bà Nguyễn Thị N5.

2.1 Tháng 02/2022, N1 thỏa thuận với bà N5 mua 5.000m² trên thửa đất nêu trên với số tiền 30.000.000.000đ. Sau đó, từ ngày 10/11/2022 đến ngày 23/02/2023, N1 đã 3 lần chuyển số tiền 1.400.000.000đ vào tài khoản số 6222205400370, Ngân hàng A1, do bà Nguyễn Thị N5 đứng tên chủ tài khoản, rồi N1 rủ các ông, bà gồm: Nguyễn Thái B1, sinh năm 1971 góp vốn 2.500.000.000đ; bà Hồ Thị M1, sinh năm 1955 góp vốn 2.500.000.000đ; bà Vũ Thị X, sinh năm 1980 góp vốn 2.000.000.000đ mua 5.000m² nêu trên của bà N5 để phân lô, bán nền cho người khác để kiếm lời.

Sau đó, ngày 07/03/2022 N1 đã làm giả Hợp đồng cam kết với nội dung: Bà Nguyễn Thị N5, sinh năm 1947, thường trú tại 1 H, phường B, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cam kết mua bán thửa đất số 224, tờ bản đồ số 67 với Trần Thị Bích N1 có chữ ký Hoàng Xuân T4 và đóng dấu Công ty TNHH T9; có chữ ký của Nguyễn Thị N5 và Trần Thị Bích N1 (bị cáo N1 giả chữ ký của bà N5) rồi đưa cho ông Nguyễn Thái B1, bà Hồ Thị M1, bà Vũ Thị X xem (không giao bản giấy).

Đến ngày 13/07/2023, ông B1 cùng bà M1 và bà X tìm gặp bà Nguyễn Thị N5 thì mới biết được sự việc N1 đã làm giả Hợp đồng cam kết ngày 07/03/2022 để lừa đảo ông B1, bà M1 cùng bà X góp vốn mua đất của bà N5 và chiếm đoạt của ông B1, bà M1 mỗi người 2.500.000.000đ, chiếm đoạt của bà X 2.000.000.000đ để trả nợ và tiêu xài cá nhân.

2.2 Sau khi thỏa thuận với bà N5 mua diện tích 5.000m², thuộc thửa đất số 224, tờ bản đồ số 67 tại phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, N1 tự phân chia thành 46 lô đất, rồi lừa bán cho các ông, bà gồm: Trần Đình T2, Nguyễn Thị N4, Đinh Thị Lệ S1, Đinh Thượng Thanh H để chiếm đoạt tài sản, cụ thể:

- Ngày 31/5/2022, thông qua bà Nguyễn Thị H1, N1 bán cho ông Trần Đình T2, sinh năm 1986 03 lô đất (ký hiệu B13, B14, B) với giá 1.330.000.000đ. Sau đó, ông T2 giao cho N1 1.230.000.000đ tiền mặt (90.000.000đ giao cho N1; 1.140.000.000đ nhờ bà H1 giao lại cho N1) và chuyển khoản số tiền 100.000.000đ vào tài khoản số 095704070007605, Ngân hàng H3 do Trần Thị Bích N1 làm chủ tài khoản. Ngày 02/11/2022, tại Văn phòng Công ty TNHH L2, số C, tổ A khu phố H, phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, ông Trần Đình T2 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bên bán là bà Nguyễn Thị N5, sinh năm 1947, thường trú tại số A đường H, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh, nhưng thực tế không có sự tham gia của bà Nguyễn Thị N5. Đến tháng 11/2022, N1 giao cho ông T2 03 Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng 03 lô đất (ký hiệu B13, B14, B15), có chữ ký của bà Nguyễn Thị N5.

- Ngày 20/5/2022, N1 dẫn bà Nguyễn Thị N4, sinh năm 1980 đến khu đất tại phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai và giới thiệu bán lô đất số A26 với số tiền 2.000.000.000đ. Do bị cáo N1 đang còn nợ bà N4 số tiền 800.000.000đ, nên N1 nói bà N4 chuyển thêm số tiền 1.200.000.000đ để mua lô đất số A26. Vào các ngày 20/05/2022 và ngày 06/06/2022 bà N4 đã sử dụng tài khoản số 0121000926270 mở tại Ngân hàng V chuyển số tiền 1.200.000.000đ vào tài khoản số 095704070007606 của Trần Thị Bích N1 mở tại Ngân Hàng H4. Sau đó, N1 đã giả chữ ký của bà Nguyễn Thị N5 để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất số A26, diện tích 191.1m² thuộc thửa đất số 224, thửa đất số 67 toạ lạc phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho bà N4. Toàn bộ số tiền 1.200.000.000đ nhận của bà N4, N1 đã sử dụng vào mục đích cá nhân và không giao lô đất số A26, diện tích 191.1m² cho bà Nguyễn Thị N4 như đã cam kết.

- Ngày 20/09/2023, N1 bán cho bà Đinh Thị Lệ S1, sinh năm 1967 01 lô đất có diện tích ngang dài 05m, dài 35,61m và 33,45m, thuộc một phần thửa đất số 224, tờ bản đồ số 67 với số tiền 1.800.000.000đ. Ngày 21/11/2022, bà S1 giao cho N1 800.000.000đ, nhưng N1 đã viết Giấy nhận tiền đặt cọc thửa đất nêu trên với số tiền là 2.450.000.000đ (N1 tự ý nâng giá thửa đất). Số tiền 800.000.000đ chiếm đoạt của bà Đinh Thị Lệ S1, N1 sử dụng trả lãi vay cho các đối tượng ngoài xã hội và không bàn giao đất cho bà S1 như đã cam kết.

- Tháng 12/2022, N1 bán cho ông Đinh Thượng Thanh H, sinh năm 1978 02 lô đất (ký hiệu A12, A13) với số tiền 1.000.000.000đ. Từ ngày 12/12/2022 đến ngày 14/6/2023, ông H đã giao cho N1 số tiền 780.000.000đ. Sau khi nhận của ông H số tiền trên, N1 đã sử dụng để trả lãi vay cho các đối tượng ngoài xã hội, nhưng không giao đất 02 lô đất (ký hiệu A12, A13) cho ông Đinh Thượng Thanh H như đã cam kết.

Vụ thứ 3: Đối với thửa đất của ông Bùi Văn M2

Năm 2018, ông Bùi Văn M2 mua 02 thửa đất số 85 và 86, tờ bản đồ số 63, diện tích 1.303,7m² tại xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Ông M2 giao cho N1 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 226869, CL 714022 để nhờ N1 tìm người mua đất. Năm 2021, ông M2 bị chết do bệnh, N1 tiếp tục giữ lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này và đến cuối năm 2021 thì trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ô Kim T5 (vợ ông M2).

Ngày 19/01/2023, N1 mượn của vợ chồng ông Biện Văn L, sinh năm 1981 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1984 thường trú tại ấp C, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai số tiền 150.000.000đ.

Sau tết nguyên đán năm 2023, do nhiều người đã mua một phần thửa đất số 86, tờ bản đồ số 63 của ông M2 và cần lắp điện kế thấp sáng nên N1 đã hỏi bà Ô Kim T5 mượn lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 85 và 86, tờ bản đồ số 63 để làm thủ tục lắp điện kế. Sau đó, N1 nảy sinh ý định lừa đảo ông L và bà C mua trọn thửa đất số 85, tờ bản đồ số 63 tại phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai với số tiền 7.000.000.000đ để trả nợ.

Ngày 11/3/2023, N1 cùng ông L và bà C đến Công ty TNHH L2 để làm “Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc”. Từ ngày 11/3/2023 đến ngày 12/6/2023, bà C đã chuyển cho N1 tổng số tiền 3.099.999.998đ. Sau khi chiếm đoạt số tiền nêu trên, N1 đã trả tiền lãi cho các đối tượng ngoài xã hội rồi bỏ trốn.

Trần Thị Bích N1 đã 13 lần thực hiện hành vi lừa đảo chiếm đoạt của các bị hại nêu trên với tổng số tiền là 17.959.999.998đ. Số tiền này N1 đã trả nợ và tiêu xài hết.

Ngoài ra, trong quá trình điều tra, bà Nguyễn Thị N5 còn tố cáo Trần Thị Bích N1, Nguyễn Công H2, sinh năm 1979, thường trú tại 8 Đường A, khu phố A, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh và Nguyễn Đức C1, sinh năm 1978, thường trú tại C, khu phố B, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai đã sử dụng thủ đoạn giúp bà N5 làm thủ tục xin điều chỉnh quy hoạch để lừa bà N5 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 224, tờ bản đồ số 67, diện tích 12.734,0m² tại phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho Nguyễn Công H2. Sau đó, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ xác nhận quyền sử dụng thửa đất số 224, tờ bản đồ số 67, diện tích 12.734,0m², tại phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho Nguyễn Công H2 vào ngày 08/12/2022. Đến tháng 06/2023, Nguyễn Công H2 đã thế chấp thửa đất này cho bà Phan Lộc T6, sinh năm 1974, thường trú tại số C L 8-9, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để vay 10.000.000.000đ. Sau đó, ngày 07/11/2023, Nguyễn Công H2 đến Văn phòng công chứng “Trần Đình K1” làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 224, tờ bản đồ số 67, diện tích 12.734,0m², tại phường P, thành phố B cho bà Phan Lộc T6 với số tiền 13.000.000.000đ (Hợp đồng số 12401, quyền số 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD).

Đối với các hành vi: “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” theo đơn tố cáo của bà Nguyễn Thị H1 cùng nhiều người dân liên quan đến việc chuyển nhượng nhiều lô đất trên thửa đất số 224, tờ bản đồ số 67 tại phường P, thành phố B, tỉnh Đồng

Nai; Hành vi “Cho vay lãi nặng trong giao dịch dân sự” theo tố cáo của bị cáo Trần Thị Bích N1; Hành vi luật sư Hoàng Đình B đã ký tên, đóng dấu “*Văn phòng luật sư Hoàng Đình B*” không lên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đề ngày 20/6/2019) từ ông Ngô Minh T3 và ông Nguyễn Hữu T1 khi không có mặt ông T3, ông T1 tạo điều kiện để bị cáo Trần Thị Bích N1 giả chữ ký ông Ngô Minh T3, ông Nguyễn Hữu T1 ký lên Hợp đồng rồi sử dụng để lừa đảo bán 08 lô đất trên thửa đất số 279, tờ bản đồ số 90 tại phường P, thành phố B cho các bà Chu Thị M, ông Chu Văn K, ông Tường Ngọc Kim S, bà Nguyễn Thị Tú A, bà Nguyễn Thị Ngọc D chiếm đoạt tổng số tiền 2.950.000.000đ. Ngoài ra, luật sư Hoàng Đình B còn ký tên, đóng dấu “*Văn phòng luật sư Hoàng Đình B*” không lên các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Hữu T1 qua các bà Chu Thị M, ông Chu Văn K, ông Tường Ngọc Kim S, bà Nguyễn Thị Tú A và hành vi ông Nguyễn Công H2 tự ý chiếm đoạt quyền sở hữu thửa đất của bà Nguyễn Thị N5, tự ý sang tên rồi đem bán cho bà Phan Lộc T6, chiếm đoạt số tiền 13.000.000.000đ. Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đ đã ra Quyết định tách vụ án hình sự để tiếp tục điều tra làm rõ, xử lý theo quy định của pháp luật.

Quá trình điều tra, Trần Thị Bích N1 đã khai nhận toàn bộ hành vi phạm tội như đã nêu trên.

(Lời khai bị cáo bút lục số 119-146;

Lời khai bị hại: Tường Ngọc Kim S, bút lục số 199-200; Chu Văn K, bút lục số 208-209; Chu Thị M, bút lục số 215-216, 224; Nguyễn Thị Tú A, bút lục số 227-228; Nguyễn Thị Ngọc D, bút lục số 255-257; Nguyễn Thái B1, bút lục số 275-277; Vũ Thị X, bút lục số 285; Hồ Thị M1, bút 290-291; Nguyễn Thị N4, bút lục số 293; Nguyễn Thị C, bút lục số 331-332; Đinh Thị Lệ S1, bút lục số 349; Phan Lộc T6, bút lục số 358-359; Nguyễn Thị N5, bút lục số 364-365, 401-404; Nguyễn Thị H1, bút lục số 425-427, 433; Trần Đình T2, bút lục số 474-476; Trần Đình T7, bút lục số 491; Trần Văn T8, bút lục số 503;

Lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Hoàng Đình B bút lục số 187-188, 192-196; Hồ Tấn Đ, bút lục số 379; Hồ Thị L1, bút lục số 382; Nguyễn Hữu T1, bút lục số 385-386; Ngô Minh T3, bút lục số 387-390; Ô Kim T5, bút lục số 391-393; Nguyễn Công H2, bút lục số 405-410; Nguyễn Đức C1, bút lục số 419-421)

Vật chứng thu giữ:

- 01 bản photocopy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 279, tờ bản đồ số 90 tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai lập ngày 20/06/2019 tại Văn phòng luật sư Hoàng Đình B từ ông Ngô Minh T3 qua ông Nguyễn Hữu T1.

- 01 bản photocopy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện ngày lập 25/6/2020 tại Văn phòng luật sư Hoàng Đình B; giữa ông Nguyễn Hữu T1 và bà Chu Thị M.

- 01 bản photocopy Giấy nhận tiền đặt cọc đất thể hiện bà Chu Thị M chuyển số tiền 700.000.000đ.

- 01 bản photocopy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện ngày lập 25/6/2020 tại Văn phòng luật sư Hoàng Đình B; giữa ông Nguyễn Hữu T1 và ông Chu Văn K.

- 01 bản photocopy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện ngày lập 20/9/2020 tại Văn phòng luật sư Hoàng Đình B; giữa ông Nguyễn Hữu T1 và ông Tường Ngọc Kim S.

- 01 bản photocopy Giấy nhận tiền đặt cọc đất thể hiện ngày 15/4/2019, ông Tường Ngọc Kim S chuyển tiền cho Trần Thị Bích N1.

- 01 bản photocopy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện ngày lập 20/06/2019 tại Văn phòng luật sư Hoàng Đình B; giữa ông Nguyễn Hữu T1 và bà Nguyễn Thị Tú A.

- 01 bản photocopy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện ngày lập 25/06/2020 tại Văn phòng luật sư Hoàng Đình B; giữa ông Nguyễn Hữu T1 và bà Nguyễn Thị Tú A.

- 01 bản photocopy Đơn cam kết thể hiện ngày lập 25/09/2018 có xác nhận của UBND xã P.

- 01 bản photocopy biên bản kiểm tra thực địa thể hiện ngày lập 28/09/2018 có xác nhận của UBND xã P.

- 01 bản photocopy Đơn thể hiện ngày lập 25/09/2018 có chữ ký của ông Ngô Minh T3.

- 01 bản photocopy Bản cam kết thể hiện ngày lập 20/09/2018 có chữ ký của ông Ngô Minh T3.

- 01 bản photocopy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 187196.

- 01 bản photocopy Trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính lập ngày 16/12/2020.

- 01 bản photocopy Giấy nhận tiền đặt cọc đất thể hiện bà Nguyễn Thị Tú A chuyển số tiền 400.000.000đ cho Trần Thị Bích N1.

- 01 bản photocopy Giấy nhận tiền đặt cọc đất thể hiện bà Nguyễn Thị Tú A chuyển số tiền 20.000.000đ cho Trần Thị Bích N1.

- 01 bản photocopy Văn bản thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện lập ngày 13/11/2020 tại Văn phòng luật sư Hoàng Đình B; giữa ông Nguyễn Hữu T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc D.

- 01 bản photocopy Giấy nhận tiền đặt cọc đất thể hiện bà Nguyễn Thị Ngọc D chuyển tiền cho Trần Thị Bích N1 vào ngày 23/9/2019.

- 01 bản photocopy Giấy viết tay xác nhận Trần Thị Bích N1 nhận số tiền 360.000.000đ vào ngày 13/11/2020.

- 01 bản photocopy Hợp đồng thoả thuận đặt cọc giữa ông Biện Văn L và bà Trần Thị Bích N1 lập ngày 11/03/2023.

- 01 Bản chính Hợp đồng góp vốn lập ngày 12/5/2022 do ông Nguyễn Thái B1 cung cấp.

- 01 Bản chính Hợp đồng cam kết thể hiện lập ngày 07/03/2022 giữa bà Nguyễn Thị N5 và bà Trần Thị Bích N1.

- 01 tờ giấy A4 photocopy thể hiện Xác nhận của Công ty TNHH T9 Luật lập ngày 07/03/2022.

- 02 tờ giấy A4 photocopy thể hiện Hợp đồng góp vốn lập ngày 12/5/2022 giữa Trần Thị Bích N1, ông Nguyễn Thái B1, bà Hồ Thị M1, bà Vũ Thị X.

Nhận thấy, Trần Thị Bích N1 có hành vi gian dối lừa đảo chiếm đoạt tài sản nên các bị hại đã làm đơn tố cáo B2 đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đ. Đến ngày 19/6/2024 Trần Thị Bích N1 bị bắt tạm giam trong trường hợp khẩn cấp chuyển tạm giam theo Lệnh số 1283/LTG-CSHS-Đ2 ngày 27/6/2024 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đ. Hiện nay bị cáo đang bị tạm giam tại trại tạm giam Công an tỉnh Đ. Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đ đã khởi tố vụ án, khởi tố bị cáo và ra lệnh tạm giam đối với Trần Thị Bích N1 về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” để điều tra, xử lý.

Về trách nhiệm dân sự:

- Ông Biện Văn L yêu cầu bị cáo N1 bồi thường số tiền 3.099.999.998đ đã chiếm đoạt

- Bà Chu Thị M yêu cầu bị cáo N1 bồi thường số tiền 1.080.000.000đ đã chiếm đoạt

- Ông Chu Văn K yêu cầu bị cáo N1 bồi thường số tiền 380.000.000đ đã chiếm đoạt

- Bà Nguyễn Thị Tú A yêu cầu bị cáo N1 bồi thường số tiền 750.000.000đ đã chiếm đoạt

- Ông Tường Ngọc Kim S yêu cầu bị cáo N1 bồi thường số tiền 380.000.000đ đã chiếm đoạt

- Bà Nguyễn Thị Ngọc D yêu cầu bị cáo N1 bồi thường số tiền 360.000.000đ đã chiếm đoạt

- Ông Nguyễn Thái B1 yêu cầu bị cáo N1 bồi thường số tiền 2.500.000.000đ đã chiếm đoạt

- Bà Hồ Thị M1 yêu cầu bị cáo N1 bồi thường số tiền 2.500.000.000đ đã chiếm đoạt

- Bà Vũ Thị X yêu cầu bị cáo N1 bồi thường số tiền 2.000.000.000đ đã chiếm đoạt

- Ông: Trần Đình T2 yêu cầu bị cáo N1 bồi thường số tiền 190.000.000đ đã chiếm đoạt

- Bà Nguyễn Thị N4 yêu cầu bị cáo N1 bồi thường số tiền 2.000.000.000đ đã chiếm đoạt

- Bà Đinh Thị Lệ S1 yêu cầu bị cáo N1 bồi thường số tiền số tiền 800.000.000đ đã chiếm đoạt

- Bà Đinh Thượng Thanh H yêu cầu bị cáo N1 bồi thường số tiền 780.000.000đ đã chiếm đoạt

Bị cáo Trần Thị Bích N1 chưa bồi thường.

Tại Bản án hình sự sơ thẩm số 158/2025/HS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

1. Căn cứ điểm a khoản 4 Điều 174, điểm s khoản 1, khoản 2 Điều 51; điểm g khoản 1 Điều 52, Điều 50, Điều 38 của Bộ luật Hình sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Tuyên bố bị cáo **Trần Thị Bích N1** phạm tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”

Xử phạt bị cáo Trần Thị Bích N1 18 (mười tám) năm tù, thời hạn tù tính từ ngày 19/6/2024.

2. Về trách nhiệm dân sự: căn cứ Điều 46, 47 Bộ luật hình sự, Điều 106 Bộ luật tố tụng hình sự, buộc bị cáo Trần Thị Bích N1 phải trả lại cho các bị hại số tiền như sau:

- Trả lại cho ông Trần Đình T2 190.000.000đ (một trăm chín mươi triệu đồng)
- Trả lại cho bà Nguyễn Thị N4 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm dân sự với các bị hại khác, về án phí và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Cùng ngày 04/8/2025, bị hại là ông Trần Đình T2 và bà Nguyễn Thị N4 lần lượt có đơn kháng cáo và đơn sửa đổi, bổ sung đơn kháng cáo bổ sung xin rút lại yêu cầu bồi thường thiệt hại, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không buộc bị cáo phải bồi thường cho các bị hại là ông T2 số tiền 190.000.000đ và bà N4 số tiền 2.000.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị hại ông Trần Đình T2 và bà Nguyễn Thị N4 vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm về trách nhiệm dân sự, không buộc bị cáo N1 phải bồi thường cho các bị hại là ông T2 số tiền 190.000.000đ và bà N4 số tiền 2.000.000.000đ. Ông T2 và bà N4 sẽ khởi kiện trong vụ án khác đối với vấn đề bồi thường này vì bà N4, ông T2 ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà N5, không phải bị cáo N1.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị cáo N1 trả tiền cho bà N4, ông T2 là phù hợp, đúng quy định. Việc tách yêu cầu bồi thường sẽ ảnh hưởng đến tính chất, mức độ phạm tội và hình phạt đối với bị cáo. Hai bị hại khởi kiện vụ án khác sẽ gây ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của bị cáo và những người có liên quan khi phải tham gia tố tụng tại Tòa. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bị hại, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 vắng mặt. Xét thấy, bị cáo không kháng cáo và việc vắng mặt của bị cáo không ảnh hưởng đến việc giải quyết kháng cáo của các bị hại nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 Điều 351 Bộ luật tố tụng hình sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị cáo.

[2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở xác định: Do cần tiền để trả nợ, từ năm 2019 đến năm 2023 Trần Thị Bích N1 nảy sinh ý định lừa đảo chiếm đoạt tài sản của người khác bằng thủ đoạn tự nhận là chủ sở hữu các thửa đất. Sau đó, bị cáo N1 bán bằng giấy tay cho nhiều người như:

- *Đối với thửa đất số 279, tờ bản đồ số 90, tại phường P, thành phố B, nay là phường P, tỉnh Đồng Nai của ông Ngô Minh T3*: Ngày 20/6/2019, N1 làm Hợp đồng chuyển nhượng thửa 279 từ ông T3 qua ông Nguyễn Hữu T1 (chồng N1), bán cho bà Chu Thị M: 3 lô đất (5,6,7) với giá 1.080.000.000đ, bán cho ông Chu Văn K 1 lô (9) với giá 380.000.000đ, bán cho bà Nguyễn Thị Tú A 1 lô (3) và 101m² với giá 750.000.000đ; Bán cho ông Tường Ngọc Kim S 108m² với giá 380.000.000đ; Bán cho bà Nguyễn Thị Ngọc D 105m² với giá 360.000.000đ.

- *Đối với thửa 224, tờ bản đồ 67, tại phường P, thành phố B, nay là phường P, tỉnh Đồng Nai của bà Nguyễn Thị N5*: Tháng 2/2022, N1 thỏa thuận mua của bà N5 5.000m² với giá 30.000.000.000đ, N1 đã chuyển khoản cho bà N5 1.400.000.000đ. Số tiền còn lại, N1 rủ những người khác góp vốn, gồm: Ông Nguyễn Thái B1 góp 2.500.000.000đ, bà Hồ Thị M1 góp 2.500.000.000đ, bà Vũ Thị X góp 2.000.000.000đ. Sau đó, N1 tự phân thành 46 lô, bán cho nhiều người: (bằng cách giả chữ ký của bà N5 trong Hợp đồng chuyển nhượng), cụ thể: bán cho ông Trần Đình T2: 3 lô (B13, B14, B) với giá 1.330.000.000đ; Bán cho bà Nguyễn Thị N4: 1 lô (A26): 2.000.000.000đ, cần trừ 800.000.000đ Nga còn nợ, bà N4 đưa N1 1.200.000.000đ; Bán cho bà Đinh Thị Lệ S1: 1 lô với giá 1.800.000.000đ, bà S1 đã đưa cho N1 800.000.000đ; Bán cho ông Đinh Thượng Thanh H: 2 lô đất (A12, A) với giá 1.000.000.000đ, ông H đã đưa N1 780.000.000đ.

- *Đối với thửa đất số 85, 86, tờ bản đồ số 63 tại phường P, thành phố B, nay là phường P, tỉnh Đồng Nai của ông Bùi Văn M2*: N1 bán cho ông Biện Văn L và bà Nguyễn Thị C trọn thửa với giá: 7.000.000.000đ, bà C đã chuyển cho N1 3.099.999.998đ.

Số tiền chiếm đoạt của các bị hại, N1 sử dụng cho mục đích cá nhân và hiện nay chưa bồi thường.

Với hành vi nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử và xử phạt bị cáo Trần Thị Bích N1 18 năm tù về tội “*Lừa đảo chiếm đoạt tài sản*” theo điểm a khoản 4 Điều 174 của Bộ luật Hình sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2017 và buộc bị cáo bồi thường cho các bị hại số tiền đã chiếm đoạt như đã nêu trên.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị cáo, bị hại không kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát có thẩm quyền không kháng nghị về tội danh và hình phạt đối với bị cáo nên phần quyết định của bản án sơ thẩm này có hiệu lực thi hành, Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Xét kháng cáo của các bị hại về trách nhiệm dân sự:

Quá trình điều tra đã xác định, bị cáo N1 chiếm đoạt của ông T2 số tiền 190.000.000 đồng, chiếm đoạt của bà N4 2.000.000.000 đồng. Bà N4, ông T2 cũng có yêu cầu bị cáo bồi thường số tiền nêu trên. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T2 có mặt nhưng không có ý kiến gì về việc rút yêu cầu bồi thường; bà N4 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt xem như từ bỏ quyền của mình. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ trình bày của bị hại và quy định tại khoản 2 Điều 47 Bộ luật hình sự để giải quyết buộc bị cáo N1 phải trả lại cho ông T2 190.000.000 đồng và bà N4 2.000.000.000 đồng là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bị hại Trần Đình T2 và Nguyễn Thị N4 kháng cáo xin rút lại yêu cầu bồi thường thiệt hại để khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác. Tuy nhiên, như phân tích trên, việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm là đúng quy định pháp luật. Hơn nữa, việc rút yêu cầu của bị hại trong vụ án này để khởi kiện bằng vụ án dân sự, sẽ làm phát sinh vụ án khác không cần thiết và không làm thay đổi bản chất giải quyết vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị hại Trần Đình T2 và Nguyễn Thị N4, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trần Đình T2 và bà Nguyễn Thị N4 phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị hại là ông Trần Đình T2 và bà Nguyễn Thị N4.

Giữ nguyên Bản án hình sự sơ thẩm số 158/2025/HS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

1/. Về trách nhiệm dân sự: căn cứ Điều 46, 47 Bộ luật hình sự, Điều 106 Bộ luật tố tụng hình sự, buộc bị cáo Trần Thị Bích N1 phải trả lại cho các bị hại số tiền như sau:

- Trả lại cho ông Trần Đình T2 190.000.000đ (một trăm chín mươi triệu đồng)

- Trả lại cho bà Nguyễn Thị N4 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng).

2/. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

3/. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Đình T2 và bà Nguyễn Thị N4 mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

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

5/. Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VCTVKSEXPT tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND tỉnh Đồng Nai (1);
- THADS tỉnh Đồng Nai (1);
- Bị cáo (1);
- Bị hại kháng cáo (2);
- Lưu VP(5), HS(2).15b.PPC.

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

Phan Nhựt Bình