

Bản án số: 589/2024/HS-PT
Ngày 23 tháng 7 năm 2024

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Đức Thọ.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú.

Ông Dương Anh Văn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 23 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án hình sự thụ lý số: 214/2024/TLPT-HS ngày 06 tháng 3 năm 2024 đối với bị cáo Lê Chí T và bị cáo Phan Quốc L do có kháng cáo của bị cáo và bị hại đối với Bản án hình sự sơ thẩm số 54/2024/HS-ST ngày 24/01/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Các bị cáo:

1. Lê Chí T, sinh năm 1981 tại tỉnh Đắk Lắk; nơi thường trú: số I P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; nghề nghiệp: Giám đốc Công ty TNHH T16; trình độ học vấn: 12/12; dân tộc: Kinh; giới tính: nam; tôn giáo: không; quốc tịch: Việt Nam; con ông Lê Chí Đ và bà Lê Thị T1; hoàn cảnh gia đình: có vợ, có 3 con (lớn nhất sinh năm 2014, nhỏ nhất sinh năm 2019); tiền án: không; tiền sự: không; bị tạm giữ, tạm giam từ ngày 19/01/2021, có mặt.

2. Phan Quốc L, sinh năm 1993 tại tỉnh Tây Ninh; nơi thường trú: 14.2E1 chung cư T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; nơi ở: 3A cư xá P, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; nghề nghiệp: Phó Giám đốc Công ty TNHH T16; trình độ học vấn: 12/12; dân tộc: Kinh; giới tính: nam; tôn giáo: không; quốc tịch: Việt Nam; con ông Phan Quốc V và bà Cao Ngọc Q; hoàn cảnh gia đình: có vợ và 01 con (sinh năm 2020); tiền án: không; tiền sự: không; bị tạm giam từ ngày 29/9/2022; có mặt.

Người bào chữa cho bị Lê Chí T: Luật sư Nguyễn Bá T2, Công ty L4, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

Địa chỉ: Số E đường N, Phường I, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bào chữa cho bị cáo Phan Quốc L: Luật sư Hoàng Văn T3, Công ty Luật TNHH Tư Pháp Sài Gòn, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

Địa chỉ: 2 (tầng 2) N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị hại: Ông Phạm Ngọc B, sinh năm 1966.

Địa chỉ: E đường H, thị trấn K, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP X (E).

Địa chỉ trụ sở: 39 đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP X: Ông Huỳnh Quốc A, sinh năm 1986; có mặt.

Địa chỉ: A V, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, trong vụ án này còn có 17 người bị hại và 31 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo, không liên quan đến kháng cáo nên không triệu tập đến phiên tòa.

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 trách nhiệm hữu hạn T16, trụ sở B N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311329051, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố H cấp ngày 10/11/2011. Công ty có chức năng tư vấn, môi giới, đầu giá Bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất, tư vấn quản lý bất động sản (trừ tư vấn mang tính pháp lý). Đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 06/12/2017 (*viết tắt là Công ty T16*), vốn điều lệ 150.000.000.000đ, trong đó Lê Chí T góp 144.600.000.000đ, Phan Quốc L góp 5.400.000.000đ (thực tế không góp vốn). Lê Chí T là Giám đốc, người đại diện theo pháp luật của công ty.

Ngày 05/6/2016, Lê Chí T ký Giấy ủy quyền không số, ủy quyền cho Phan Quốc L, Phó giám đốc được toàn quyền quyết định và ký kết các hợp đồng kinh tế; ký kết các hợp đồng chuyển nhượng cho công ty sau khi được cấp có thẩm quyền của công ty C8; ký kết các hợp đồng lao động với cán bộ quản lý, nhân viên của công ty.

Ngày 01/3/2018, Lê Chí T ký Giấy ủy quyền không số, ủy quyền cho Ngô Thanh Q1, Kế toán trưởng thay mặt Lê Chí T quyết định nhân sự và điều hành quản lý phòng tài chính kế toán, xử lý thuế và các vấn đề phát sinh của Công ty, xử lý việc thu tiền và các văn bản cần thiết liên quan đến việc thu tiền; ký tên vào các biên bản thỏa thuận đặt chỗ, đặt cọc, phiếu thu tiền và các thông báo về việc hoàn trả tiền của Công ty; ký hợp đồng và biên bản thanh lý hợp đồng trong các điều khoản cho phép trong hợp đồng và thẩm quyền được ủy quyền.

Công ty Cổ phần T17, trụ sở 111/2/3 N, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký doanh nghiệp số 0315583789 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố H cấp ngày 25/03/2019 (*viết tắt là Công ty T17*) do Quách Ngọc Anh K, thường trú tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An làm Giám đốc, người đại diện

theo pháp luật của công ty. Vốn điều lệ Công ty 20.000.000.000đ, trong đó mỗi cá nhân Quách Ngọc Anh K, Ngô Thanh Q1 và Đoàn Như S góp vốn 1.000.000.000đ, Phan Quốc L đứng tên góp 17.000.000.000đ (thực tế không góp vốn), Lê Chí T là người điều hành mọi hoạt động của công ty.

Ngày 01/4/2019, Quách Ngọc A1 Khoa ủy quyền cho Ngô Thanh Q1 điều hành mọi hoạt động của công ty: ký các hợp đồng kinh tế, ký hợp đồng đặt cọc mua bán, thanh lý hợp đồng, thu và chi tiền, xử lý các vấn đề về thuế... thời gian ủy quyền từ ngày 01/4/2019 cho đến khi có văn bản khác thay thế.

Sau khi thành lập các công ty, Lê Chí Trung trực tiếp thỏa thuận nhận chuyển nhượng nhiều thửa đất có diện tích từ 60 đến 100m² (đã được cấp GCNQSDĐ hoặc đang trong quá trình hoàn tất thủ tục tách thửa) tại hai phường B và phường H, thành phố T. Vì không đủ khả năng tài chính để thanh toán cho các chủ đất, Lê Chí T chỉ đạo nhân viên Công ty T16 đứng tên trên các thửa đất mà T đã mua (ký biên bản cam kết chỉ đứng tên chủ sở hữu trên GCNQSDĐ cho Lê Chí T), ký tên vào các Hợp đồng thế chấp tài sản, thỏa thuận vay trung, dài hạn để thế chấp các thửa đất này tại Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh B1 giúp T vay tiền trả cho chủ đất với hứa hẹn chỉ từ 5.000.000đ đến 10.000.000đ tiền công cho một nhân viên khi đứng tên trên Giấy chứng nhận và ký hợp đồng vay tiền cho T. Sau khi ký hợp đồng vay, T yêu cầu các nhân viên này ủy quyền toàn quyền đối với các thửa đất này cho T, hoặc L, hoặc Q1, hoặc Đinh Tiến H (cán bộ Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh B1) hoặc Đinh Ngọc H1 (bạn của T) để thuận tiện trong việc thanh toán tiền vay, lãi vay, đồng thời cũng thực hiện ký nhiều Biên bản thỏa thuận, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bán một thửa đất cho nhiều người. Khi sự việc bị phát hiện các đối tượng đã dùng nhiều thủ đoạn gian dối để che giấu, trốn tránh trách nhiệm, chiếm đoạt tài sản của khách hàng, cụ thể:

1. Hành vi sai phạm liên quan đến thửa 641, tờ bản đồ số 33, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là Thửa đất 641).

Thửa đất 641 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05963, do UBND quận T (nay là thành phố T) cấp ngày 30/8/2017, cho ông Nguyễn Văn T4, (trú tại: 188, Đại lộ C, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngày 14/6/2018, Lê Chí T thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại thửa đất từ ông T4 và chỉ đạo nhân viên Công ty T16 là Trần Trung H2, (trú tại: xã M, huyện P, tỉnh Bình Định) đứng tên nhận chuyển nhượng, cập nhật chuyển nhượng ngày 29/6/2018.

Ngày 16/6/2018, H2 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và Thỏa thuận cho vay trung, dài hạn để thế chấp Thửa đất 641 tại Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh B1 giúp T vay tiền. Đến ngày 09/7/2018, Trần Trung H2 tiếp tục ký Hợp đồng ủy quyền cho Đinh Ngọc H1 (bạn T) với nội dung: “Hiển được thay mặt anh H2 liên hệ với Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh B1 và các cơ quan chức năng để làm các thủ tục trả nợ Ngân hàng, giải chấp, thế chấp, xóa đăng ký giao dịch đảm bảo và nhận Giấy chứng nhận bản chính Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Sau khi nhận được Giấy chứng nhận bản chính Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất anh H1 được quản lý, trông

coi, xin phép xây dựng, cho thuê, cho mượn, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp để đảm bảo khoản vay cho H2, H1 hay người thứ 3. Trả nợ ngân hàng, giải chấp, xóa đăng ký giao dịch đảm bảo...”. Hợp đồng được Văn phòng C9 (trụ sở: 113 N, Quận I) công chứng số 014419, quyền số 9 TP/CC – SCC/HĐGD vào ngày 09/7/2018.

Mặc dù đến tháng 6/2018, Lê Chí T mới thỏa thuận nhận chuyển nhượng với ông Nguyễn Văn T4, nhưng từ tháng 5/2018, T đã chào bán thửa đất 641, chỉ đạo nhân viên quảng cáo là của Công ty T16.

Ngày 09/5/2018, bà Đoàn Thị Thanh H3 ký Biên bản thỏa thuận với Phan Quốc L – Phó giám đốc, về việc Lê Chí T - Giám đốc Công ty T16 nhận cọc 200.000.000đ của bà H3 để bán lô đất ký hiệu “D4 - NCQ1” là thửa đất 641 với giá 2.389.500.000đ. Ngày 11/5/2018, bà H3 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số SM2/2018/D4/HD-CNQSDĐ với Ngô Thanh Q1, nội dung như đã thỏa thuận ngày 09/5/2018. Thực hiện hợp đồng, cùng ngày 11/5/2018, bà H3 thanh toán 1.940.000.000đ vào tài khoản 1111.0000.779.636 của Lê Chí T tại Ngân hàng B2 – Chi nhánh T18 và nộp tiền mặt 177.815.000đ cho Ngô Thanh Q1. Sau đó, Công ty T16 lập phiếu thu không số, đề ngày 11/5/2018 xác nhận 2.117.815.000đ của bà H3.

Đến hạn thực hiện công chứng chuyển nhượng theo quy định của hợp đồng (ngày 11/6/2018), Công ty T16 không thực hiện công chứng chuyển nhượng thửa đất số 641 nêu trên cho bà H3 với lý do Công ty chưa nhận được bản chính GCNQSDĐ.

Ngày 16/8/2018, Ngô Thanh Q1 ký thông báo không số gửi bà H3, nội dung ngày 25/9/2018 sẽ thực hiện công chứng chuyển nhượng nhưng không thực hiện. Đến ngày 06/11/2018, Ngô Thanh Q1 tiếp tục ký thông báo ngày 25/12/2018 sẽ thực hiện công chứng chuyển nhượng. Đến ngày 20/11/2018, Lê Chí T ký cam kết hoàn tất mọi thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H3 vào ngày 28/02/2019 tại Phòng C10, Thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp, không thực hiện công chứng được thì trong vòng 07 ngày công ty sẽ hoàn trả toàn bộ số tiền nhận của bà H3 và tiền phạt vi phạm hợp đồng.

Ngày 22/02/2019, bà H3 ký Biên bản thanh lý Hợp đồng số SM2/2018/D4/HD-CNQSDĐ với Ngô Thanh Q1; Công ty T16 cam kết hoàn trả cho bà H3 2.389.500.000đ, chịu phạt hợp đồng 477.900.000đ, thời gian thanh toán trong vòng 40 ngày kể từ ngày ký Biên bản thanh lý. Sau đó chỉ thanh toán cho H3 750.000.000đ, chiếm đoạt 1.567.815.000đ.

Mặc dù tháng 4/2019, thửa đất 641 đang thế chấp tại ngân hàng nhưng ngày 04/4/2019, Ngô Thanh Q1 vẫn ký Biên bản thỏa thuận (kiêm phiếu thu tiền mặt) với ông Phạm Ngọc D về việc nhận cọc 200.000.000đ của ông D để bán lô đất ký hiệu “SM2 – D4”, thuộc dự án khu dân cư S, (là thửa đất số 641) với giá 2.511.000.000đ. Theo thỏa thuận, ngày 11/4/2019, ông D thanh toán đủ 100% giá trị lô đất và công ty sẽ thực hiện công chứng hợp đồng tại Phòng công chứng Số C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 10/4/2019, ông D ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số SM2/2018/D4/HD-CNQSDĐ với Ngô Thanh Q1, nội dung như đã thỏa thuận ngày

04/04/2019. Trường hợp bất khả kháng thì công chứng trong thời gian 45 ngày. Trong thời gian 105 ngày công ty sẽ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D. Thực hiện hợp đồng, ngày 10/4/2019 ông D chuyển 2.311.000.000đ đến tài khoản số 04001011505328 của Lê Chí T, tại Ngân hàng M2 - Chi nhánh B3. Sau đó, Công ty T16 lập phiếu thu không số đề ngày 10/4/2019, nhận 2.311.000.000đ.

Cùng ngày 10/4/2019, sau khi Lê Chí T thanh toán tiền vay, Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh B1 ra thông báo giải chấp số 141 về việc giải chấp thửa đất số 641 nêu trên. Đến ngày 11/4/2019, Đinh Ngọc H1 ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 641 cho Ngô Thanh Q1 và được Văn phòng C9 công chứng số 002784, quyền số 4 TP/CC – SCC/HĐGD cùng ngày 11/4/2019. Sau khi ký hợp đồng, Ngô Thanh Q1 chưa làm thủ tục đăng bộ sang tên đổi chủ tại Cơ quan quản lý nhà nước, do đó trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất này vẫn đứng tên Trần Trung H2.

Ngày 11/4/2019, ông D cùng Ngô Thanh Q1 đến Văn phòng C9 ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên nhưng Ngô Thanh Q1 không thực hiện mà chỉ ký công chứng Hợp đồng đặt cọc với nội dung như đã nêu trong hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng đặt cọc này được Văn phòng C9.

Như vậy, trong 02 ngày 04/4 và 10/4/2019, Công ty T16 đã nhận của ông Phạm Ngọc D 2.511.000.000đ (100% giá trị Hợp đồng).

Đến ngày 02/8/2019, Q1 ký Thông báo không số gửi ông D xác định thời gian công chứng sau 60 ngày kể từ ngày 02/8/2019, thực hiện công chứng tại Phòng C10 và cam kết sau 60 ngày mà Công ty T16 không thực hiện công chứng cho ông D thì hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Tuy nhiên đến nay, Ngô Thanh Q1, Công ty T16 không thực hiện công chứng chuyển nhượng và cũng không hoàn trả tiền cho ông D.

Dù đã nhận đủ tiền theo hợp đồng và đã thực hiện công chứng hợp đồng đặt cọc bán thửa đất số 641 nêu trên cho Phạm Ngọc D vào ngày 11/4/2019. Nhưng đến ngày 08/5/2019, Ngô Thanh Q1 tiếp tục ký Biên bản thỏa thuận với ông Trần Đức K1, về việc Công ty T17 nhận 100.000.000đ đặt cọc để thực hiện việc mua bán thửa đất số 641 với giá 2.430.000.000đ. Theo thỏa thuận, ngày 28/5/2019, ông K1 sẽ thanh toán 100% giá trị lô đất, nên vào các ngày 08, 27 và 29/5/2019 ông Trần Đức C (bố của K1) đã chuyển vào tài khoản 04001011505328 của Lê Chí T 2.420.000.000đ (10.000.000 đồng sau khi nhận sổ sẽ thanh toán). Sau khi nhận tiền, Ngô Thanh Q1 và Lê Chí T không thực hiện công chứng sang tên cho ông K1 theo thỏa thuận. Ngày 19/6/2019, Ngô Thanh Q1 đại diện Công ty T17 ký giấy hẹn ngày 15/7/2019 sẽ thực hiện công chứng sang tên cho ông K1 nhưng không thực hiện.

Đến ngày 20/5/2019, Ngô Thanh Q1 tiếp tục soạn thảo và ký Biên bản thỏa thuận (kièm phiếu thu tiền mặt) với ông Nguyễn Văn T5, về việc Công ty T17 bán thửa đất số 641 nêu trên cho ông T5 giá 2.400.000.000đ theo phương thức: Ngày 20/5/2019, ông T5 đặt cọc 500.000.000đ. Ngày 22/5/2019 ông T5 thanh toán 95% giá trị hợp đồng tương đương 2.280.000.000đ (đã bao gồm tiền cọc). Ông T5 được

giữ lại số tiền 120.000.000đ khi nhận sổ sẽ thanh toán. Hình thức thanh toán qua tài khoản của Lê Chí T số 04001011505328 tại Ngân hàng M2 - Chi nhánh B3.

Thực hiện thỏa thuận, ngày 20/5/2019, ông T5 nộp 500.000.000đ tiền mặt cho Ngô Thanh Q1. Ngày 22/5/2019, Ngô Thanh Q1 đại diện Công ty T17 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bán cho ông T5 thửa đất số 641 nêu trên. Cùng ngày 22/5/2019, ông T5 chuyển khoản 1.780.000.000đ đến tài khoản số 04001011505328 của Lê Chí T.

Ngày 13/6/2019, Phạm Văn M ký thông báo gửi ông T5 hẹn ngày 10/7/2019 sẽ thực hiện công chứng sang chuyển nhượng tại Phòng công chứng Số C, nhưng sau đó Công ty T17 không thực hiện. Ngày 10/7/2019, Phạm Văn M thay mặt công ty T19 đền bù cho ông T5 456.000.000đ và trả số tiền gốc 2.280.000.000đ trong thời gian 07 ngày kể từ ngày 10/7/2019. Tuy nhiên, sau đó Công ty T17 không thực hiện theo thỏa thuận. Đến ngày 13/8/2019, Ngô Thanh Q1 tiếp tục ký thông báo ngày 16/8/2019 sẽ công chứng sang tên thửa 641 nêu trên cho ông T5, nhưng vẫn không thực hiện

Như vậy, đối với thửa đất số 641, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại phường B, thành phố T: Lê Chí T cùng đồng phạm là Ngô Thanh Q1 đã ký hợp đồng, nhận tiền để bán cho 04 cá nhân Đoàn Thị Thanh H3, Phạm Ngọc D, Trần Đức K1 và Nguyễn Văn T5, sau đó không thực hiện, không hoàn trả theo thỏa thuận, chiếm đoạt tổng số tiền 8.778.815.000đ.

2. Hành vi sai phạm liên quan đến thửa đất 639, tờ bản đồ 33, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là Thửa đất 639):

Thửa đất 639, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 789486 do Ủy ban nhân dân thành phố T, cấp ngày 30/8/2017 cho ông Nguyễn Văn T4.

Tháng 01/2018, Lê Chí T nhận chuyển nhượng từ ông T4. Nhưng khi chưa thực hiện hoàn tất việc ký Hợp đồng chuyển nhượng, T đã tự vẽ, lập dự án Khu dân cư N và đặt ký hiệu cho thửa đất 639 này là nền D6 và chào bán.

Ngày 23/4/2018, Ngô Thanh Q1 ký biên Bản thỏa thuận nhận cọc 200.000.000đ với ông Nguyễn Thành D1 về việc mua, bán lô đất ký hiệu D6 với giá 1.943.400.000đ; ngày 30/4/2018, sẽ thanh toán tiếp 967.200.000đ (50% giá trị lô đất); Trường hợp ông D1 thanh toán 95% giá trị hợp đồng thì sẽ công chứng sang tên cho ông D1 trong vòng 07 ngày, nên ngày 26/4/2018, ông D1 chuyển khoản 1.637.680.000đ đến tài khoản số 11110000779636 của Lê Chí T.

Ngày 27/4/2018, Lê Chí Trung đại d Công ty T16 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D1 và cam kết bàn giao đất trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận đủ tiền theo hợp đồng nhưng sau đó không thực hiện với lý do chờ thực hiện công chứng cùng khách hàng khác.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất 639 từ ông Nguyễn Văn T4, ngày 14/6/2018, T không thực hiện sang tên cho ông Nguyễn Thành D1 mà đề nghị Bùi Thị Ngọc M1 (là bạn của T6, nhân viên công ty) đứng tên hợp đồng chuyển nhượng và cập nhật sang tên cho bà Bùi Thị Ngọc M1 ngày 29/6/2018.

Ngày 13/7/2018, T yêu cầu Bùi Thị Ngọc M1 ký Hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh B1 vay 3.000.000.000đ theo hồ sơ số 22262.TC.002 (đến ngày 22/6/2020, đã thanh toán số tiền 1.600.000.000đ tiền gốc; Nợ vay gốc còn lại, lãi vay và phí phạt là 1.525.594.619đ). Ngày 26/9/2018, Ngô Thanh Q1 gửi thông báo hẹn ông D1 ngày 27/10/2018 ký công chứng nhưng không thực hiện.

Ngày 21/12/2018, Phạm Văn M ký biên bản làm việc với nội dung vì lý do khách quan, Công ty T16 không sang tên lô đất số 639 cho ông D1 nên công ty sẽ thanh lý hợp đồng và bồi thường theo quy định của hợp đồng nhưng ông D1 không đồng ý vì chưa nhận đủ tiền. Đến nay, Công ty T16 không hoàn trả lại tiền cho ông D1 và không thực hiện công chứng chuyển nhượng.

Ngày 17/4/2019, Bùi Thị Ngọc M1 ký Hợp đồng ủy quyền toàn quyền cho Lê Chí T đối với thửa đất 639 nêu trên, hợp đồng được Văn phòng C9 công chứng số 002905, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD.

Mặc dù chưa giải quyết chuyển nhượng thửa đất 639 cho ông Nguyễn Thành D1 và thửa đất vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng ngày 24/4/2019, Ngô Thanh Q1 sử dụng pháp nhân Công ty T17 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bán thửa đất 639 cho ông Phạm Ngọc B giá 2.095.600.000đ theo chỉ đạo của Lê Chí T. Cùng ngày ông B nộp 1.300.000.000đ tiền đặt cọc theo phiếu thu không số ngày 24/4/2019, do Ngô Thanh Q1 là người lập phiếu và ký tên dưới chức danh Kế toán trưởng, và Lê Chí T ký công chứng Hợp đồng đặt cọc với ông B. T cam kết trong vòng 45 đến 60 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng, T sẽ hoàn tất thủ tục giải chấp tài sản nêu trên và công chứng chuyển nhượng cho ông B. Ông B phải thanh toán 595.600.000đ ngay sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Còn lại 200.000.000đ sẽ thanh toán khi hoàn tất thủ tục công chứng chuyển nhượng. Hợp đồng đặt cọc này được công chứng số 11396, quyền số 4 ngày 24/4/2019, tại Phòng công chứng Số C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 10/5/2019 (sau 15 ngày theo hợp đồng), ông B nộp 595.600.000đ cho Ngô Thanh Q1. Sau khi nhận đủ tiền, Công ty T17 không thực hiện công chứng chuyển nhượng và nhiều lần hứa hẹn. Đến ngày 29/7/2019, M liên hệ ông B lên trụ sở công ty K2 Hợp đồng chuyển nhượng với lý do Công ty sắp phá sản, nếu ông B ký biên bản thanh lý thì trong vòng 30 ngày sẽ được nhận lại đủ 1.895.600.000đ và tính lãi suất tiền vay theo lãi suất ngân hàng nông nghiệp (lãi suất tính từ ngày 24/04/2019). Lý do thanh lý hợp đồng vì Công ty T17 vi phạm hợp đồng. Tuy nhiên từ đó đến nay, Công ty T17, Ngô Thanh Q1 và Lê Chí T không thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng và cũng không hoàn trả tiền cho ông B, chiếm đoạt 1.895.600.000đ.

Như vậy, cùng thửa đất 639, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại phường B, Thành phố T nhưng Lê Chí T và Ngô Thanh Q1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng, nhận tiền để bán cho 02 cá nhân: Nguyễn Thành D1 và Phạm Ngọc B sau đó không thực hiện, không hoàn trả tài sản theo thỏa thuận, chiếm đoạt 3.732.680.000đ.

3. Hành vi sai phạm liên quan đến thửa đất 845, tờ bản đồ 48 phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là Thửa đất 845):

Thửa đất số 845 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 877673, do Ủy ban nhân dân thành phố

T cấp ngày 20/8/2018 cho ông Huỳnh Văn C1. Ngày 07/11/2018 cập nhật chuyển nhượng cho Vũ Đức H4 nhưng thực tế do Lê Chí T thỏa thuận mua.

Ngày 13/11/2018, Lê Chí T yêu cầu Vũ Đức H4 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất 845 với Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh B1 theo Hợp đồng thế chấp số 212/HĐ.TC-SCB.CNBD.18, giúp T vay 2.000.000.000đ (nợ vay gốc, lãi vay và phí phạt đến ngày 22/06/2020 là 2.107.863.154đ). Cùng ngày 13/11/2018, T yêu cầu Vũ Đức H4 ký Hợp đồng ủy quyền toàn quyền đối với thửa đất cho ông Đinh Tiến H (cán bộ Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh B1) hợp đồng ủy quyền được Phòng C10, công chứng số 39448.

Ngày 05/04/2019, Trịnh Nguyễn Yên L1 thỏa thuận và đặt cọc 200.000.000đ bằng hình thức chuyển khoản đến tài khoản số 0071002986253 của Lê Chí T để nhận chuyển nhượng lô đất số 05, dự án Khu dân cư TDCP5, với diện tích 74,1m² (là thửa đất số 845).

Ngày 12/4/2019, bà L1 tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số TDCP5/2019/HD-CNQSDĐ với Ngô Thanh Q1, Kế toán trưởng, nội dung: Công ty T16 đồng ý bán thửa đất số 845 nêu trên cho bà L1 với giá 3.334.500.000đ. Theo phương thức thanh toán: ngày 05/04/2019, đặt cọc 200.000.000đ. Ngày 12/04/2019, thanh toán số tiền còn lại 2.234.500.000đ (đã bao gồm tiền cọc). Số tiền 1.100.000.000đ còn lại, bà L1 sẽ vay ngân hàng để trả cho công ty. Thanh toán tiền vào tài khoản số 04001011505328 của Lê Chí T, tại Ngân hàng M2 - Chi nhánh B3. Thời gian giao đất là 105 ngày kể từ ngày nhận đủ tiền theo thỏa thuận. Theo đó, ngày 12/04/2019, bà L1 chuyển khoản 2.034.500.000đ đến tài khoản số 0071002986253 của Lê Chí T tại Ngân hàng V2.

Ngày 17/4/2019, Ngô Thanh Q1 và bà L1 đến Phòng C10 để ký công chứng Hợp đồng đặt cọc thửa đất số 845, Hợp đồng đặt cọc được công chứng số 10451. Đến tháng 7/2019, bà L1 nhận được các giấy tờ ủy quyền về thửa đất nêu trên để làm thủ tục vay của Ngân hàng T20 - Chi nhánh L5, vay số tiền 1.100.000.000đ để thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng.

Sau khi được Ngân hàng thông báo đồng ý cho vay 1.100.000.000đ, bà L1 thông báo và yêu cầu Q1 ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, Phạm Văn M thông báo cho bà L1, lô đất trên có vấn đề về thủ tục không thể sang tên công chứng và công ty sẽ đổi lô đất ở dự án N cho bà L1. Bà L1 không đồng ý nên công ty K2 hợp đồng và hoàn trả tiền cho bà L1.

Ngày 14/8/2019, bà L1 và Công ty T16 ký Biên bản thanh lý Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số TDCP5/2019/HD-CNQSDĐ, lý do Công ty T16 vi phạm các điều khoản của Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Công ty T16 phải trả cho bà L1 số tiền 2.234.500.000đ và phạt vi phạm hợp đồng số tiền 200.000.000đ. Ngoài ra, công ty phải chịu thêm phần lãi suất trên tổng số tiền mà bà L1 đã thanh toán kể từ ngày 12/04/2019 cho đến khi bà L1 nhận đủ số tiền thanh lý. Công ty cam kết đến ngày 14/9/2019, sẽ thanh toán một lần tổng số tiền 2.434.500.000đ cho bà L1. Kể từ ngày thanh lý đến nay, công ty chỉ hoàn trả số tiền 20.000.000đ.

Đến ngày 06/12/2019, Ngô Thanh Q1 ký Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc thửa đất nêu trên với bà L1. Hợp đồng được Phòng C10, công chứng số 32529 xác

nhận. Đồng thời Lê Chí T yêu cầu Vũ Đức H4 đã ký Hợp đồng ủy quyền toàn quyền đối với thửa đất số 845 cho bà L1 công chứng số 32544.

Mặc dù ngày 17/4/2019, Công ty T17 đã hợp đồng đặt cọc với bà Trịnh Nguyễn Yến L1, nhưng ngày 08/6/2019, Phạm Văn M vẫn sử dụng pháp nhân Công ty T17 ký biên bản làm việc nhận số tiền 50.000.000đ của ông Lê Vũ L2 để thỏa thuận bán lô đất ký hiệu “05-T” (là thửa đất số 845).

Ngày 10/6/2019, ông L2 ký Biên bản thỏa thuận (Kiêm phiếu thu tiền mặt) với Ngô Thanh Q1, về việc đặt cọc 200.000.000đ (*bao gồm 50 triệu trước đó*) để mua thửa đất số 845 với giá 3.200.000.000đ. Theo thỏa thuận, ngày 24/6/2019, ông L2 sẽ thanh toán 70% giá trị lô đất tương đương 2.240.000.000đ (đã bao gồm tiền cọc). Đến ngày 01/7/2019, thanh toán thêm 30% giá trị lô đất tương đương số tiền 960.000.000đ.

Đến ngày 24/6/2019, ông L2 ký hợp đồng chuyển nhượng số TDCP/2019/05/HD-CNQSDĐ với Ngô Thanh Q1, với nội dung như thỏa thuận ngày 10/6/2019 và Công ty T16 cam kết sau khi nhận đủ 100% số tiền theo hợp đồng sẽ tiến hành công chứng cho ông L2 tại phòng công chứng. Thời gian bàn giao GCNQSDĐ trong vòng 105 ngày kể từ ngày ông L2 thanh toán đủ 100% giá trị hợp đồng và ký chuyển nhượng tại văn phòng công chứng.

Thực hiện hợp đồng, cùng ngày 24/6/2019, ông L2 chuyển khoản 2.040.000.000đ đến tài khoản số 04001011505328 của T. Ngày 1/7/2019, ông L2 nộp tiếp 960.000.000đ vào tài khoản nêu trên. Tổng cộng ông L2 đã thanh toán cho Công ty T17 3.200.000.000đ tương đương 100% giá trị hợp đồng.

Sau đó, M và Quang thông báo cho ông L2 lô đất trên có vấn đề về thủ tục tại Ngân hàng không thể sang tên công chứng được. Hẹn ông L2 30 ngày sau (kể từ ngày 01/7/2019) sẽ tiến hành ra công chứng, nếu không công chứng được sẽ hoàn trả lại số tiền đã thanh toán cộng với tiền lãi ngân hàng tính theo số tiền mà ông L2 đã thanh toán. Tuy nhiên sau đó 30 ngày, ông L2 liên hệ lại với Q1 và M nhưng không liên lạc được, Công ty đã giải thể, không hoạt động tại địa chỉ cũ.

Như vậy, cùng một thửa đất số 845, nhưng Lê Chí T và Ngô Thanh Q1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng, nhận tiền để bán cho hai cá nhân: Trịnh Nguyễn Yến L1 và Lê Vũ L2 sau đó không thực hiện, không hoàn trả tài sản theo thỏa thuận, chiếm đoạt 5.434.500.000đ.

4. Hành vi sai phạm liên quan đến thửa đất số 846, tờ bản đồ 48, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là Thửa đất 846).

Thửa đất số 846, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 877674 do Ủy ban nhân dân Thành phố T cấp ngày 20/8/2018 cho ông Huỳnh Văn C1. Lê Chí T nhận chuyển nhượng từ ông C1 và chỉ đạo nhân viên Công ty T16 là Trần Đ1 (trú tại: Thôn C, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk) đứng tên, cập nhật chuyển nhượng ngày 07/11/2018.

Ngày 13/11/2018, sau khi ký hợp đồng thế chấp thửa đất tại Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh B1 theo yêu cầu của Lê Chí T, Trần Đ1 tiếp tục ký Hợp đồng ủy quyền ủy quyền cho Đinh Tiến H, cán bộ tín dụng của ngân hàng, để thực hiện các thủ tục trả lãi ngân hàng, xóa thế chấp.... mua bán, chuyển nhượng liên

quan đến thửa đất này. Hợp đồng đã được Phòng C10 công chứng số 39450 ngày 13/11/2018.

Mặc dù thửa đất 846 đang thế chấp tại ngân hàng nhưng ngày 09/7/2019, Ngô Thanh Q1 ký Biên bản thỏa thuận (kiêm phiếu thu tiền mặt) với ông Đặng Quang H5, về việc nhận 300.000.000đ của ông H5 đặt cọc mua thửa đất 846 giá 3.300.000.000đ. Theo thỏa thuận, đến ngày 19/07/2019, ông H5 sẽ thanh toán thêm số tiền 700.000.000đ. Đến ngày 26/7/2019, hai bên tiến hành ra công chứng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng có thẩm quyền và sau khi công chứng chuyển nhượng ông H5 thanh toán tiếp số tiền 2.250.000.000đ cho Công ty T17. Ông H5 được giữ lại 50.000.000đ và thanh toán khi có biên nhận nhận sổ. Thanh toán bằng tiền mặt hoặc thanh toán qua tài khoản số 04001011505328, mở tại Ngân hàng M2 - Chi nhánh B3, mang tên Lê Chí T. Biên bản được Ngô Thanh Q1 ký và đóng dấu của Công ty T17.

Thực hiện thỏa thuận, ngày 18/7/2019, ông H5 nộp 700.000.000đ cho Ngô Thanh Q1. Tuy nhiên đến ngày 26/7/2019, Công ty T17 thông báo không thể công chứng vì Phòng C10 bị lỗi hệ thống. Ông H5 ra Văn phòng công chứng để xác nhận thì có sự việc.

Sáng ngày 27/7/2019, ông H5 đến công ty T19 và thống nhất ngày thứ ba (ngày 30/7/2019) sẽ tiến hành công chứng chuyển nhượng. Ngày 30/7/2019, ông H5 đến trụ sở Công ty T17 yêu cầu công ty ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên M thông báo công ty không tiếp tục bán lô đất nêu trên cho ông H5 và sẽ hoàn trả số tiền 1.000.000.000đ sau một tháng. Do mất lòng tin nên ông H5 đồng ý nhận lại số tiền 1.000.000.000đ không cần bồi thường nhưng yêu cầu công ty phải trả ngay trong tháng.

Đến ngày 05/8/2019, để thu hồi khoản vay cho Ngân hàng và theo yêu cầu của T, Đinh Tiến H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 846 nêu trên cho Lê Thị Hồng T7 (trú tại: 0 L, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên), hợp đồng được Phòng C10 công chứng số 21565, cập nhật chuyển nhượng sang tên bà T7 ngày 23/8/2019.

Ngày 29/8/2019, Công ty T17 cam kết hoàn trả số tiền 1.000.000.000đ cho ông H5 vào các ngày 16/9/2019, 23/9/2019, 30/9/2019, 07/10/2019, 14/10/2019, mỗi ngày trả 200.000.000đ. Tuy nhiên, sau khi ký biên bản làm việc, Công ty T17 không hoàn trả cho ông H5 số tiền như đã cam kết. Ngày 27/9/2019, ông H5 nhận được 20.000.000đ vào tài ngân hàng số 0300112047470001 của ông H5, mở tại Ngân hàng S1 - Chi nhánh P với nội dung “Dohuland thanh toán đợt 1 theo biên bản làm việc”. Từ đó đến nay, Công ty T17 né tránh việc hoàn trả, chiếm đoạt số tiền 980.000.000đ.

Như vậy, dù thửa đất 846 được thế chấp tại ngân hàng từ tháng 11/2018, nhưng tháng 07/2019, Lê Chí T, Ngô Thanh Q1 vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đặng Quang H5, sau đó không thực hiện, không hoàn trả tài sản theo thỏa thuận, chiếm đoạt 980.000.000đ của ông H5.

5. Hành vi sai phạm liên quan đến thửa đất số 576, tờ bản đồ 32, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là Thửa đất 576).

Thửa đất số 576, tờ bản đồ 32, phường B, thành phố T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI789476 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 30/8/2017, cho ông Nguyễn Văn T4. Lê Chí T nhận chuyển nhượng từ ông T4 và chỉ đạo Nguyễn Thị Thu V1, nhân viên Công ty T16 (trú tại: đội 18, T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định) đứng tên, cập nhật chuyển nhượng ngày 29/6/2018.

Ngày 13/07/2018, T yêu cầu Nguyễn Thị Thu V1 ký hợp đồng thế chấp thửa đất cho Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh B1 để vay tiền. Sau đó, trong hai ngày 23 và 24/7/2018, T tiếp tục yêu cầu V1 ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền cho ông Đinh Tiến H là nhân viên Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh B1, hợp đồng được Phòng C10 công chứng số 36842.

Ngày 29/06/2019, bà Hồng Thị Ngọc U ký Biên bản thỏa thuận (kiêm phiếu thu tiền mặt) với Ngô Thanh Q1 với nội dung: Bà U đặt cọc 200.000.000đ để mua lô đất ký hiệu B14, thuộc dự án khu dân cư S 2 với tổng diện tích 82.8m² (thửa 576), giá trị mua bán là 2.100.000.000đ. Bà U cam kết đến ngày 06/7/2019 sẽ thanh toán số tiền là 700.000.000đ. Ngày 15/7/2019, tiếp tục thanh toán số tiền là 1.190.000.000đ. Nếu không thanh toán đúng hạn theo thời gian cam kết bà U mất toàn bộ số tiền đặt cọc trước đó. Nếu công ty không thực hiện công chứng ngay sau khi bà U đã thanh toán đúng thời hạn như trên thì công ty sẽ bồi thường gấp đôi số tiền mà bà U đã đặt cọc.

Chiều ngày 29/06/2019, Bà U quay lại trụ sở Công ty xin lại số tiền đặt cọc đã chuyển cho Công ty T17 và không tiếp tục thực hiện Biên bản thỏa thuận đã ký. Tuy nhiên Phạm Văn M đưa ra phương án khi nào bán thửa đất này cho người khác thì sẽ trả lại tiền cọc cho bà U. Tuy nhiên, sau một thời gian liên lạc thì M nói lô đất vẫn chưa bán được và cũng chưa trả lại tiền. Sau nhiều lần điện thoại, M chỉ hứa hẹn và né tránh không trả tiền cho bà U.

Đến ngày 02/7/2019, Đinh Tiến H theo yêu cầu của Lê Chí T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất này cho bà Vương Thị Ngọc H6, do bà H6 là khách hàng mua đã thanh toán đủ số tiền mua bán cho T. Ngày 12/8/2019, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cập nhật chuyển nhượng sang tên bà Vương Thị Ngọc H6 (trú tại: A T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) theo hồ sơ số 49535.CN.004.

Như vậy, việc mua bán giữa Công ty T17 và bà Hồng Thị Ngọc U chưa thực hiện, bà U mới chỉ đặt cọc 200.000.000đ và huỷ cọc trong ngày. Theo nội dung Biên bản thỏa thuận quy định “Nếu không thanh toán đúng hạn theo thời gian cam kết bà U chấp nhận mất toàn bộ số tiền đặt cọc trước đó”. Do đó, không xem xét trách nhiệm hình sự của Ngô Thanh Q1 và các cá nhân của Công ty T17 đối với hợp đồng này.

6. Hành vi sai phạm liên quan đến thửa đất số 559, tờ bản đồ 55, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là Thửa đất 559).

Thửa đất số 559, tờ bản đồ số 55, diện tích 58.3m², được tách từ hai thửa đất số 19 và 20 tờ bản đồ số 55, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, do ông Nguyễn Huy C2 đăng ký quyền sử dụng đất. Khoảng tháng 01/2018, khi ông

C2 đang làm thủ tục tách thửa, Lê Chí T thỏa thuận mua lại tất cả các thửa đất sau khi ông C2 làm xong thủ tục tách thửa.

Dù chỉ mới thỏa thuận và ông C2 vẫn đang làm thủ tục tách thửa nhưng Lê Chí T đã tự vẽ, lập dự án Khu dân cư N, quảng cáo Công ty T16 làm chủ đầu tư, cam kết dự án đã hoàn thiện về mặt pháp lý do chính quyền phê duyệt, đảm bảo sẽ ra sổ hồng sang tên cho khách hàng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 08/4/2018, ông Nguyễn Thọ T8 ký Biên bản thỏa thuận với Ngô Thanh Q1, về việc Lê Chí T nhận cọc số tiền 100.000.000đ để bán lô đất ký hiệu 3A, dự án Khu dân cư N, diện tích là 58,3m² (là thửa đất 559) với giá 2.540.500.000đ. Theo thỏa thuận, ngày 15/04/2018, ông T8 sẽ thanh toán đủ 50% giá trị của lô đất, tương đương 1.270.250.000đ (đã bao gồm tiền đặt cọc). Số tiền 1.270.250.000đ còn lại, ông T8 được thế chấp quyền sử dụng thửa đất vào ngân hàng để vay tiền. Mặc dù Lê Chí T đứng tên trên Biên bản thỏa thuận nhưng Ngô Thanh Q1 là người ký tên đại diện cho công ty do Q1 đã được T ủy quyền theo Giấy ủy quyền nêu trên.

Thực hiện thỏa thuận, cùng ngày 08/4/2018, ông T8 nộp số tiền mặt 100.000.000đ cho Ngô Thanh Q1. Tiếp đến ngày 15/04/2018, ông T8 nộp số tiền 600.000.000đ cho Công ty T16 bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản số 1111.0000.779.636 của Lê Chí T.

Ngày 18/4/2018, ông C2 được Ủy ban nhân dân thành phố T đồng ý tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL118604 đối với thửa đất số 559, tờ bản đồ số 55 nêu trên, từ đó T đã chỉ đạo Lê Khắc C3 (trú tại: Thôn A, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước) nhân viên Công ty T16 đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng, GCN QSDĐ được cập nhật ngày 16/5/2018.

Ngày 28/4/2018, ông T8 thanh toán 220.000.000đ tiền mặt cho Ngô Thanh Q1. Ngày 04/5/2018, ông T8 đến văn phòng Công ty T16 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nền đất ký hiệu 3A nêu trên với nội dung như đã thỏa thuận ngày 08/4/2018. Thời gian bàn giao đất trong vòng 105 ngày kể từ ngày Công ty T16 nhận đủ 50% giá trị hợp đồng. Cùng ngày 04/5/2018, ông T8 nộp 350.250.000đ cho Ngô Thanh Q1. Ông T8 thanh toán cho Công ty T16 1.270.250.000đ. Tuy nhiên, đến ngày 18/5/2018, Lê Chí T yêu cầu Lê Khắc C3 ký hợp đồng thế chấp thửa đất này tại Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh B1 để T vay tiền.

Ngày 02/6/2018, Công ty T16 thông báo cho ông T8 về việc nộp hồ sơ bổ sung để vay ngân hàng. Ông T8 mang đủ hồ sơ gồm: Chứng minh nhân dân; Sổ hộ khẩu, Giấy đăng ký kết hôn.... đến công ty G Ngô Thanh Q1 để Q1 làm thủ tục vay ngân hàng. Nhưng thực chất không có nhân viên Ngân hàng nào đến để làm thủ tục cho ông T8 vay tiền.

Mặc dù đã nhận đủ tiền của ông T8 theo quy định tại Hợp đồng chuyển nhượng nhưng ngày 24/7/2018, T tiếp tục chỉ đạo Lê Khắc C3 ký Hợp đồng chuyển nhượng bán cho ông Trương Ngọc H7 (trú tại: H N, Khu phố B, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh), hợp đồng này đã được Phòng C11. Ngày

09/8/2018, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cập nhật chuyển nhượng sang tên ông Trương Ngọc H7.

Ngày 05/01/2019, Phạm Văn M lập Biên bản về việc sẽ hoàn trả tiền cho ông T8 vào ngày 20/02/2019. Tuy nhiên, từ đó đến nay công ty nhiều lần hứa hẹn nhưng chỉ hoàn trả 450.000.000đ, chiếm đoạt của ông T8 820.250.000đ.

Như vậy, đối với thửa đất số 559, tờ bản đồ số 55, Lê Chí T cùng Ngô Thanh Q1 ký hợp đồng chuyển nhượng bán cho ông Nguyễn Thọ T8, nhận đủ tiền theo quy định tại hợp đồng nhưng sau đó không thực hiện mà chỉ đạo nhân viên Nguyễn Khắc c ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng bán cho ông Trương Ngọc H7 để chiếm đoạt 820.250.000đ.

7. Hành vi sai phạm liên quan đến thửa đất 563 tờ bản đồ số 55, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là Thửa đất 563).

Thửa đất số 563, có nguồn gốc từ bản đồ số 55, được tách từ 02 thửa đất số 19 và 20, tờ bản đồ số 55, phường B, Thành phố T (cùng thửa 559 nêu trên) do ông Nguyễn Huy C2 đứng tên quyền sử dụng đất. Tương tự thửa đất 559, Lê Chí T cũng quảng cáo đây là dự án Khu Dân cư N, do Công ty T16 làm chủ đầu tư, cam kết rằng dự án này đã hoàn thiện về mặt pháp lý do chính quyền phê duyệt, đảm bảo sẽ ra sổ hồng sang tên cho khách hàng sau khi ký hợp đồng mua bán.

Ngày 15/01/2018, bà Nguyễn Hà Kỳ N ký Biên bản thỏa thuận với Lê Chí T về việc đặt cọc 100.000.000đ mua lô đất 08 (thửa 563) giá 1.666.500.000đ. Đến ngày 18/01/2018, bà Nguyễn Hà Kỳ N ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 08/2018/NCQ5/HDMB-CNQSDĐ với Lê Chí T về việc nhận chuyển nhượng lô đất số 08, dự án KDC NCQ 5 diện tích 50,5m² với giá là 1.666.500.000đ nhưng được chiết khấu 100.000.000đ, còn lại 1.566.500.000đ. Theo thỏa thuận, trong vòng từ 03 đến 06 tháng Công ty T16 sẽ ra sổ cho bà N. Cùng ngày, bà N nộp 1.466.500.000đ cho Công ty T16. Việc giao 1.566.500.000đ tiền mặt cho Lê Chí T (Phiếu thu do Ngô Thanh Q1 ký, đóng dấu Công ty T16). Tuy nhiên, khi nhận đủ tiền, Công ty T16 chỉ hứa hẹn, không làm thủ tục sang tên cho bà N.

Ngày 18/4/2018, Lê Chí T chỉ đạo Hồ Thị H8, nhân viên Công ty T16 đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 563 từ ông C2 và được cập nhật ngày 16/5/2018.

Ngày 17/5/2018, Hồ Thị H8 ký Hợp đồng ủy quyền toàn quyền liên quan đến thửa đất số 563 nêu trên cho ông Đinh Ngọc H1, hợp đồng này đã được Văn phòng C12. Ngày 18/5/2018, vì không đủ tiền thanh toán cho ông Nguyễn Huy C2 nên T chỉ đạo Hồ Thị H8 ký hợp đồng thế chấp thửa đất này vào Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh T21 để vay tiền.

Ngày 16/8/2019, theo yêu cầu của Lê Chí T, Đinh Ngọc H1 ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng bán thửa đất số 563 này cho ông Nguyễn Quang T9, hợp đồng đã được Phòng C10 công chứng số 22616. Ngày 03/10/2019, GCNQSDĐ cập nhật sang tên ông Nguyễn Quang T9. Ngày 02/12/2019, ông Nguyễn Quang T9 ký Hợp đồng chuyển nhượng bán thửa đất số 563 cho bà Nguyễn Thị H9 (trú tại: P, xã L, huyện B, tỉnh Quảng Bình), hợp đồng được Phòng C10 công chứng số 32109. Đến ngày 20/01/2020, GCNQSDĐ cập nhật sang tên bà H9.

Như vậy, đối với thửa đất số 563, tháng 01/2018, Lê Chí T ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hà Kỳ N và nhận đủ tiền theo thỏa thuận nhưng đến tháng 4/2018, sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 563 từ ông Nguyễn Huy C2, Lê Chí T không thực hiện thủ tục công chứng cho bà N mà chỉ đạo nhân viên công ty đứng tên rồi thế chấp vào ngân hàng để vay vốn. Đến tháng 8/2019, Lê Chí T tiếp tục ký công chứng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang T9 và chiếm đoạt của bà N 1.566.500.000đ.

8. Hành vi sai phạm liên quan đến thửa đất số 642, tờ bản đồ 33, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là Thửa đất 642).

Thửa đất 642, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 789489 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 30/8/2017 cho ông Nguyễn Văn T4. Tháng 5/2018, Lê Chí T nhận chuyển nhượng và chỉ đạo Trần Trung H2 đứng tên, cập nhật chuyển nhượng ngày 29/6/2018. Hiện thửa đất đã được chuyển nhượng cho nhiều cá nhân khác nhau, bà Phạm Ngọc Trân C4 là người đứng tên theo cập nhật chuyển nhượng ngày 23/7/2019;

Ngày 03/5/2018, bà Nguyễn Hoàng Kim N1 ký Biên bản thỏa thuận với Ngô Thanh Q1 về việc Lê Chí T nhận cọc 200.000.000đ để bán lô đất số D3 dự án dân cư Ngô Chí Quốc 1, diện tích 81,1m² (là thửa đất số 642); giá bán 2.392.450.000đ. Theo thỏa thuận, ngày 11/5/2018, bà N1 phải thanh toán 100% giá trị của lô đất. Thực hiện thỏa thuận, cùng ngày 03/5/2018, bà N1 đã nộp 200.000.000đ, bằng tiền mặt cho Ngô Thanh Q1. Ngày 11/5/2018, sau khi ký hợp đồng số 23/2018/NCQ 01/HD – CNQSDĐ với Phan Quốc L – Phó giám đốc, với nội dung như thỏa thuận ngày 03/5/2018 và công ty cam kết bàn giao đất trong vòng 30 ngày kể từ khi nhận đủ tiền. Ngày 11/5/2018, bà N1 chuyển khoản 2.000.000.000đ vào tài khoản 1111.0000.779.636 của Lê Chí T và nộp tiền mặt 144.601.000đ cho Ngô Thanh Q1 (Phiếu thu 2.344.601.000đ, đã chiết khấu 2% trên giá trị hợp đồng).

Mặc dù nhận đủ tiền nhưng Công ty T16 không thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng sang tên lô đất nêu trên cho bà N1. Ngày 01/3/2019, bà N1 đến Công ty T16, ký Biên bản thanh lý Hợp đồng số 23/2018/NCQ01/HD – CNQSDĐ với Lê Chí T, nội dung Công ty T16 hoàn trả lại 2.392.601.000đ cộng 478.490.000đ (tiền đền bù 20% trên tổng giá trị hợp đồng đã ký, thanh toán sau 30 ngày kể từ 01/3/2019).

Từ ngày 22/5/2019 đến ngày 30/7/2019, Công ty T16 chuyển trả bà N1 750.000.000đ. Số tiền gốc còn lại và tiền đền bù hợp đồng là 1.892.601.000đ, đến nay không hoàn trả.

Mặc dù ngày 11/5/2018, Công ty T16 đã ký hợp đồng số D3/2018/NCQ 01/HD – CNQSDĐ, bán thửa đất trên cho bà N1 nhưng ngày 09/7/2018, theo chỉ đạo của Lê Chí T, Trần Trung H2 thế chấp thửa đất cho Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh B1, để vay tiền. Đồng thời, Trần Trung H2 ký Hợp đồng ủy quyền toàn quyền cho Đinh Ngọc H1 theo yêu cầu của T. Khoảng tháng 3/2019, theo yêu cầu của Lê Chí T, Đinh Ngọc H1 ký hợp đồng bán thửa đất này cho bà Huỳnh Thị L3 (địa chỉ: 11.05 L, Tổ E, Chung cư A, khu phố E, phường A, thành phố T cập nhật ngày 25/4/2019. Sau đó, bà L3 tiếp tục chuyển nhượng cho bà Phạm Ngọc Trân C4

(địa chỉ: B C, khu phố C, phường L, thành phố T theo hồ sơ SO 49548.CN.005, cập nhật chuyển nhượng ngày 23/7/2019).

Như vậy, đối với thửa đất số 642, mặc dù Lê Chí T chỉ đạo Ngô Thanh Q1 ký Biên bản thỏa thuận, Phan Quốc L ký Hợp đồng chuyển nhượng bán thửa đất này cho bà Nguyễn Hoàng Kim N1 và nhận đủ tiền theo hợp đồng từ ngày 11/5/2018. Nhưng đến tháng 06/2018, sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất từ ông T4, T không công chứng chuyển nhượng cho bà N1 mà chỉ đạo nhân viên đứng tên và thế chấp thửa đất vào ngân hàng. Đến tháng 03/2019, ký biên bản thanh lý với bà N1, sau đó tiếp tục chỉ đạo nhân viên ký hợp đồng bán thửa đất này cho ông Nguyễn Q2. Nhưng sau khi ký thanh lý, T chỉ hoàn trả cho bà N1 750.000.000đ, chiếm đoạt 1.594.601.000đ.

9. Hành vi sai phạm liên quan đến thửa đất số 575, tờ bản đồ 32, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là Thửa đất 575).

Thửa đất 575, tờ bản đồ số 32, phường B, thành phố T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 789475 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 30/8/2017 cho ông Nguyễn Văn T4. Ông T4 thỏa thuận bán lại cho Lê Chí T và T yêu cầu Trương Thị Minh T10 nhân viên Công ty T16 đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng. Cập nhật chuyển nhượng ngày 29/6/2018.

Ngày 15/6/2018, T yêu cầu Thư ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất 563 này tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Chi nhánh B1, theo hồ sơ số 131/HĐTC-SCB-CNBD.18 để vay 3.000.000.000đ (đến ngày 22/6/2020, T đã thanh toán số tiền 1.525.000.000đ, tiền nợ vay gốc, lãi vay và phí phạt là 1.607.100.706đ).

Ngày 15/9/2018, ông C2 ký Biên bản thỏa thuận với Phan Quốc L, về việc Công ty T16 nhận 200.000.000đ của ông C2 để đặt cọc mua lô đất ký hiệu DHG-12A, diện tích 82,2m² (thửa đất số 575) giá 2.383.800.000đ. Theo thỏa thuận, ngày 25/9/2018, ông C2 sẽ thanh toán tiếp số tiền 953.520.000đ, tương đương 40% giá trị hợp đồng. Tuy nhiên, do Q2 nói nếu ông C2 thanh toán hết số tiền còn lại một lần khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, Công ty T16 sẽ chiết khấu 3% giá trị hợp đồng, tương đương số tiền 71.514.000đ và công chứng sang tên ngay trong ngày hôm sau, nên ngày 18/9/2018, ông C2 đến trụ sở Công ty T16 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số DHG-12A/2018 với Phan Quốc L. Công ty T16 cam kết sau khi nhận đủ số tiền 100% giá trị hợp đồng thì sẽ tiến hành ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho ông C2 tại văn phòng công chứng có thẩm quyền từ 30 đến 45 ngày làm việc. Tin tưởng Công ty T16 và lời Q2 nói là thật nên ông C2 đồng ý ký công chứng chậm 30-45 ngày. Cùng ngày 18/9/2019, ông C2 chuyển khoản số tiền 2.112.286.000đ đến tài khoản Ngân hàng B2 - Chi nhánh T18 số 11110000779636 của Lê Chí T. Trong hai ngày 15/9/2018 và 18/9/2019, ông C2 đã thanh toán đủ 100% giá trị hợp đồng là 2.312.286.000đ. Đến nay Công ty T16 nhiều lần hứa hẹn, Q2 giải thích người phụ trách đi công chứng của công ty đi công tác nước ngoài chưa về nên không thực hiện việc công chứng được.

Như vậy, mặc dù tháng 06/2018, thửa đất số 575 đã được T thế chấp tại ngân hàng để vay tiền, nhưng đến tháng 9/2018, T vẫn chỉ đạo Phan Quốc L ký hợp

đồng, nhận tiền để bán cho ông Nguyễn Mạnh C5 để chiếm đoạt số tiền 2.312.286.000đ.

10. Hành vi sai phạm liên quan đến thửa đất 640, tờ bản đồ 33, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là Thửa đất 640).

Thửa đất 640 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 789487 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 30/8/2017 cho ông Nguyễn Văn T4. Ông T4 bán lại cho Lê Chí T và T nhờ Bùi Thị Ngọc M1 đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng. Cập nhật chuyển nhượng ngày 29/6/2018.

Ngày 09/7/2018, Lê Chí T đề nghị Bùi Thị Ngọc M1 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất 640 này tại Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh B1 để T vay tiền.

Ngày 13/09/2018, bà N2 đặt cọc 20.000.000đ để mua lô đất ký hiệu SM2-D5, diện tích 80,9m² (Thửa đất 640 nêu trên) với giá 2.346.100.000đ. Tuy nhiên, Ngô Thanh Q1 yêu cầu bà N2 phải đặt cọc số tiền 200.000.000đ. Do đó cùng ngày, chồng bà N2 đã chuyển khoản số tiền 180.000.000đ đến tài khoản số 1111.0000.779.636 của Lê Chí T do Q1 cung cấp.

Ngày 18/09/2018, bà N2 ký Hợp đồng số SM2-D5/2018 với Phan Quốc L, đại diện Công ty T16 đồng ý mua bán thửa đất số 640 theo như nội dung thỏa thuận ngày 13/9/2018. Bà N2 thanh toán tiếp 2.075.517.000đ, đã trừ tiền đã đặt cọc và chiết khấu (3% tổng giá trị hợp đồng). Công ty T16 cam kết công chứng cho bà N2 từ 05 đến 07 ngày làm việc, kể từ khi nhận đủ tiền theo hợp đồng. Hợp đồng do Phan Quốc L ký tên và đóng dấu Công ty T16. Ngay trong ngày 18/09/2019, chồng bà N2 đã chuyển khoản toàn bộ số tiền 2.075.517.000đ đến số tài khoản nêu trên của Lê Chí T.

Ngày 17/4/2019, Lê Chí T yêu cầu Bùi Thị Ngọc M1 ký Hợp đồng ủy quyền toàn quyền cho Lê Chí T đối với thửa đất số 640 nêu trên, hợp đồng được Văn phòng C9. Đến ngày 26/6/2019, Lê Chí T ký Hợp đồng chuyển nhượng, bán thửa đất số 640 này cho ông Lê Văn C6 và bà Nguyễn Thị Thu H10, hợp đồng được Phòng C10 thực hiện (công chứng số 17910, quyển số 6 TP/CC-SCC/HĐGD). Ngày 18/7/2019, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cập nhật tên ông C6 và bà H10.

Như vậy, thửa đất số 640 được T thế chấp tại ngân hàng để vay tiền từ tháng 07/2018 nhưng đến tháng 09/2018 không thực hiện giải chấp thửa đất mà vẫn chỉ đạo ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà N2; sau khi giải chấp lại mang bán cho ông C6, bà H10, chiếm đoạt 2.275.717.000đ của bà N2.

11. Hành vi sai phạm liên quan đến thửa đất 570, tờ bản đồ 32, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là Thửa đất 570).

Thửa đất số 570, tờ bản đồ số 32, phường B, thành phố T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 789487 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 30/8/2017 cho ông Nguyễn Văn T4. Tháng 01/2018, Lê Chí T nhận chuyển nhượng thửa đất này từ ông T4 và yêu cầu nhân viên Công ty T16 là Nguyễn Đình S đứng tên Hợp đồng

chuyển nhượng, cập nhật chuyển nhượng ngày 29/6/2018. Đến ngày 13/7/2018, Lê Chí T yêu cầu S ký Hợp đồng thế chấp thửa đất này thế chấp tại Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh B1 theo hồ sơ số 22246.TC.002.

Ngày 30/10/2018, bà Nguyễn Thị Q3 ký hợp đồng đặt cọc 200.000.000đ với Ngô Thanh Q1 để mua thửa đất 570, giá 2.563.600.000đ. Theo thỏa thuận, ngày 31/10/2018, bà Q3 ký Hợp đồng chuyển nhượng số DHG 2/2018/SMART CITY THU DUC/HD-CNQSĐĐ với Phan Quốc L, theo đó, bà Q3 thanh toán đủ 100% giá trị lô đất thì công ty sẽ công chứng cho bà Q3 ngày 27/11/2018. Vì vậy cùng ngày, bà Q3 chuyển 2.363.600.000đ đến tài khoản 1111.0000.779.636 của Lê Chí T, mở tại Ngân hàng B2 - Chi nhánh T18. Tổng cộng bà Q3 đã nộp cho Công ty T16 2.563.600.000.000đ.

Từ ngày 27/11 đến ngày 27/12/2018, Công ty T16 nhiều lần hứa hẹn nhưng không thực hiện việc công chứng. Đến ngày 02/01/2019, bà Q3 yêu cầu sang tên trên GCNQSDĐ thì được Phạm Văn M cho biết chưa thể sang tên. Nếu bà Q3 muốn lấy lại tiền thì ký Biên bản thanh lý với Công ty. Thời gian thanh toán là sau 15 ngày kể từ ngày hai bên cùng ký biên bản thanh lý. Tuy nhiên từ thời điểm ký thanh lý Hợp đồng (ngày 02/01/2019) đến nay Công ty T16 chỉ trả bà Q3 650.000.000đ, chiếm đoạt 1.913.600.000đ.

Ngày 23/7/2019, Lê Chí T yêu cầu Nguyễn Đình S ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền thửa đất số 570 này cho Ngô Thanh Q1 (hợp đồng được Văn phòng C9). Đến ngày 12/12/2019, theo yêu cầu của Lê Chí T, Ngô Thanh Q1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng bán thửa đất này cho ông Đỗ Phú D2 (Hợp đồng được Phòng C10 công chứng số 33094 ngày 12/12/2019). Tuy nhiên ông D2 chưa đăng ký cập nhật Quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do khi có đơn của bà Q3, Cơ quan điều tra đã có văn bản xác minh và đề nghị ngăn chặn đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất này.

Như vậy, thửa đất số 570, tờ bản đồ số 32 đã được T thế chấp tại ngân hàng để vay tiền từ tháng 07/2018, nhưng đến tháng 10/2018, T vẫn chỉ đạo Phan Quốc L ký hợp đồng, nhận tiền để bán cho bà Nguyễn Thị Q3. Sau đó không thực hiện giải chấp thửa đất để thực hiện công chứng chuyển nhượng mà kéo dài thời gian và yêu cầu ký thanh lý hợp đồng để tiếp tục ký bán cho ông D2. Sau đó, T chỉ trả lại cho bà Q3 650.000.000đ, chiếm đoạt 1.913.600.000đ.

12. Hành vi sai phạm liên quan đến thửa đất 615, tờ bản đồ 73, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là Thửa đất 615).

Thửa đất số 615, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 814212 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 05/7/2017 cho ông Trần Quyết C7 (trú tại: G P, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh). Tháng 8/2017, ông C7 chuyển nhượng lại cho ông Đinh Quang N3, cập nhật chuyển nhượng ngày 15/8/2017. Đến tháng 4/2019, ông N3 chuyển nhượng cho Phạm Ngọc T11, cập nhật Giấy chứng nhận tên ông Phạm Ngọc T11 ngày 25/4/2019 (hồ sơ số 49338.CN.002).

Tháng 6/2018, Lê Chí T đặt cọc cho ông Đinh Quang N3 300.000.000đ để thực hiện chuyển nhượng thửa đất 615. Giữa ông N3 và T thỏa thuận sẽ tiến hành

ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng sau hai đến ba tháng. Sau đó giữa ông N3 và T xảy ra mâu thuẫn nên việc chuyển nhượng không thực hiện được.

Tháng 11/2018, ông Trịnh Xuân T12 tìm hiểu trên mạng biết Công ty T16 có bán dự án đất nền. Ông T12 liên hệ số điện thoại trên quảng cáo thì gặp C4 (không rõ nhân thân, lai lịch) nhân viên sale Công ty T16, C4 dẫn ông T12 đến Công ty và giới thiệu Phan Quốc L là Phó giám đốc Công ty T16. Ông T12 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Phan Quốc L để mua một thửa đất tại Kênh B, thành phố T (do thời gian đã lâu nên ông T12 không nhớ rõ số thửa, tờ bản đồ) với giá 2.779.200.000đ, L cam kết với sau sáu tháng sẽ sinh lời 18%, nếu ông T12 không tìm được người mua thì Công ty T16 sẽ mua lại thửa đất này với giá trị mà ông T12 đã thanh toán cho công ty cộng với 18% tiền lãi phát sinh của thửa đất. Theo đó, ông T12 đã thanh toán số tiền 2.779.200.000đ cho Công ty T16.

Sau đó, Công ty T16 có tổ chức hội nghị khách hàng, quy mô khoảng hơn 100 khách hàng tại một nhà hàng ở thành phố T. Công ty T16 thông báo cho ông T12 biết thửa đất mà ông T12 mua nêu trên đã được Công ty T16 bán lại cho một khách hàng khác với giá 3.279.456.000đ. Do tin tưởng Công ty có quy mô lớn, nhân viên tư vấn nhiệt tình.... vì thế ngày 12/12/2018, ông T12 tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng với Công ty T16 ở một thửa đất khác (do thời gian đã lâu nên ông T12 không nhớ rõ số thửa, tờ bản đồ) với giá 3.000.000.000đ. Đến đầu tháng 06/2019, ông T12 bán lại cho Công ty T16 thửa đất này với giá 3.540.000.000đ, công ty đã thanh toán đủ tiền cho ông T12.

Ngày 12/6/2019, ông T12 tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số SM3-03/2018/HĐCN với Phan Quốc L, nội dung Công ty T16 đồng ý bán cho Trịnh Xuân T12 thửa đất số 615 giá 3.100.000.000đ. Theo thỏa thuận, ông T12 sẽ thanh toán 100% giá trị lô đất ngày 12/6/2019. Trong thời gian 105 ngày kể từ ngày Công ty T16 nhận đủ 100% giá trị lô đất thì Công ty sẽ tiến hành bàn giao đất và sang tên trên Giấy CNQSDĐ cho ông T12. Phan Quốc L cam kết sau sáu tháng sẽ sinh lời 18%, nếu ông T12 không tìm được người mua thì Công ty T16 sẽ mua lại thửa đất này với giá trị mà ông T12 đã thanh toán cho công ty cộng với 18% tiền lãi phát sinh của thửa đất, cùng ngày 12/6/2019, ông T12 đã nộp số tiền 3.100.000.000đ tiền mặt cho Ngô Thanh Q1. Tuy nhiên, đến thời điểm ký hợp đồng thì L cho biết thời gian giao đất sẽ trễ hơn vào ngày 12/12/2019. Nếu không bàn giao được đất thì Công ty T16 sẽ hoàn trả lại cho ông T12 3.100.000.000đ ông T12 đã thanh toán cộng thêm 18% tổng giá trị hợp đồng tương đương 558.000.000đ.

Tuy nhiên, ngày 12/12/2019, ông T12 đến Công ty T16 để sang tên trên Giấy CNQSDĐ thì biết Công ty đã chuyển đi nơi khác và ông T12 cũng không còn liên lạc được với L, Q1 và M. Công ty T16 không hoàn trả cho ông T12 mà chiếm đoạt 3.100.000.000đ.

Ngày 24/12/2018, ông Huỳnh Như T13 ký hợp đồng đặt cọc với Ngô Thanh Q1 về việc Phan Quốc L nhận cọc 1.000.000.000đ của ông T13 để chuyển nhượng thửa đất số 615 với giá 2.501.600.000đ. Theo thỏa thuận, ngày 15/01/2018, ông T13 sẽ thanh toán đủ 100% giá trị lô đất là 2.501.600.000đ. Tại đây, Q1 cam kết thửa đất thuộc sở hữu của Công ty T16, chưa bán cho bất kỳ khách hàng nào, khi ông T13 mua lô đất này trong vòng 06 tháng sẽ sinh lời 18%. Trên hợp đồng đề tên

Phan Quốc L nhưng Ngô Thanh Q1 ký tên đại diện do lúc này L đang đi công tác và Q1 đã được T ký giấy ủy quyền như nêu trên.

Đến ngày 05/01/2019, ông T13 nộp 300.000.000đ tiền mặt cho Ngô Thanh Q1 theo Hợp đồng đặt cọc đã ký trước đó. Ngày 11/01/2019, ông T13 nộp cho Ngô Thanh Q1 1.201.600.000đ tiền mặt để thanh toán đủ 100% giá trị lô đất theo Hợp đồng đã ký và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số SM3-03/11012019/HĐCN ngày 11/01/2019, với Phan Quốc L. L cam kết sẽ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng cho ông T13 vào ngày 12/01/2019. Tuy nhiên trên hợp đồng ghi sau 105 ngày kể từ ngày thanh toán đủ 100% giá trị hợp đồng thì Công ty sẽ bàn giao GCN QSDĐ cho ông T13.

Ngày 12/01/2019, ông T13 đến Công ty T16 để yêu cầu Công ty làm thủ tục sang tên Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất nêu trên, nhưng không gặp được Q1 và L. Ngày 18/7/2019, ông T13 đến trụ sở Công ty T16 để làm việc với Phạm Văn M và yêu cầu công ty hoàn trả số tiền 2.501.600.000đ. Ngày 01/08/2019, công ty có văn bản thông báo: “Công ty T16 sẽ hoàn lại số tiền 2.501.600.000đ và số tiền lãi kỳ 1 của ông T13 là 450.288.000đ. Công ty sẽ hoàn trả sau 15 ngày kể từ ngày 01/08/2019” nhưng đến nay không hoàn trả.

Như vậy, đối với thửa đất số 615, tờ bản đồ số 73 L đặt cọc để mua thửa đất này từ ông Đinh Quang N3 nhưng chưa mua. Đến tháng 11/2018, mặc dù không phải là chủ sở hữu nhưng Lê Chí T vẫn chỉ đạo Ngô Thanh Q1 ký biên bản thỏa thuận bán thửa đất 615 cho ông Huỳnh Như T13, tiếp đó chỉ đạo Phan Quốc L ký Hợp đồng chuyển nhượng để T nhận tiền. Sau đó, T không thực hiện thanh toán tiền mua đất cho ông N3 và đến hạn cũng không hoàn trả lại tiền cho ông T13, mà chiếm đoạt số tiền 2.501.600.000đ của ông T13. Đến tháng 6/2019, T vẫn tiếp tục chỉ đạo L ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 615 này cho ông T12 để T nhận số tiền 3.100.000.000đ. Sau đó, đến hạn giao đất thì T không có đất để giao và cũng không hoàn trả tiền, chiếm đoạt 3.100.000.000đ của ông T12.

13. Hành vi sai phạm liên quan đến thửa đất 565, tờ bản đồ 55, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là Thửa đất 565).

Ngày 19/01/2018 Lê Chí Trung đại d Công ty T16 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10/2018/NCO5/HĐMB-CNQSDĐ để chuyển nhượng lô số 10, diện tích 51,5m² dự án khu dân cư Ngô Chí Quốc 5 (là thửa đất số 565). Giá trị chuyển nhượng 1.699.500.000 đồng. Theo đó, Công ty T16 có trách nhiệm thực hiện đầy đủ thủ tục pháp lý và công chứng hợp đồng cho bà Đinh Thị D3 trong thời gian 45 ngày.

Thực hiện hợp đồng, vào các ngày 16/01/2018 và 19/01/2018, bà D3 đã chuyển khoản 500.000.000 vào tài khoản 1111.0000.779.636 của Lê Chí T tại Ngân hàng B2 - Chi nhánh T18.

Ngày 20/4/2018 Ngô Thanh Q1 ký thông báo gửi bà D3 với nội dung Công ty T16 sẽ không tiếp tục thực hiện hợp đồng, và sẽ hoàn trả bà D3 tiền gốc và lãi phạt hợp đồng.

Kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T xác định: Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 565 được cấp cho ông Nguyễn

Huy C2 18/4/2018. Đến 16/5/2018 được chuyển nhượng cho Trần Đ1 (nhân viên Công ty T16); 18/5/2018 được thế chấp tại Ngân hàng TMCX – Chi nhánh T21; Đến ngày 09/7/2018, Đ1 ký chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị H9, sau đó bà H9 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang T9 và bà Nguyễn Thị T14, việc chuyển nhượng được công chứng theo quy định.

Như vậy, đối với thửa đất số 565, tại thời điểm chưa phải là chủ sở hữu thửa đất nhưng Lê Chí T vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Đinh Thị D3 để nhận cọc 30% giá trị hợp đồng. Sau đó, khi mua được thửa đất, T không chuyển nhượng cho bà D3 theo thỏa thuận mà chỉ đạo nhân viên bán cho người khác, chiếm đoạt 509.850.000 đồng của bà D3.

* Kết quả xác minh của Cơ quan điều tra:

- Kết quả xác minh tại Chi Cục thuế quận B: trong quá trình hoạt động, Công ty T16 bị xử phạt vi phạm hành chính về thuế theo Quyết định số 3663/QĐ-CCT ngày 26/12/2017; Quyết định số 6982/QĐ-CCT ngày 26/9/2018 và Quyết định số 436/QĐ-CCT ngày 23/01/2019.

- Kết quả xác minh tại Chi Cục thuế quận T: kể từ khi thành lập, Công ty T17 chưa kê khai thuế tại C thuế quận T. Người nộp thuế không còn hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký từ ngày 20/9/2019 nhưng không khai báo với cơ quan thuế theo quy định.

- Kết quả xác minh, thu tài liệu liên quan đến các tài khoản ngân hàng của Lê Chí T: liên quan đến việc nhận tiền mua đất từ khách hàng, xác định các tài khoản này có nhận đầy đủ số tiền thanh toán từ khách hàng như nội dung nêu trên. Hiện các tài khoản nêu trên không còn số dư.

- Kết quả xác minh tại Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh B1: đơn vị này đang nhận thế chấp các thửa đất để đảm bảo khoản vay cá nhân, cụ thể:

Thửa đất số 639, tờ bản đồ số 33, diện tích 80,6m² tại phường B, thành phố T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 789486 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 30/8/2017, cập nhật chuyển nhượng ngày 29/6/2018 và 13/7/2018. Nợ vay gốc, lãi vay và phí phạt đến ngày 22/6/2020 là 1.525.594.619đ.

Thửa đất số 845, tờ bản đồ số 48, phường H, thành phố T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 877673 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 20/8/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 07/11/2018 và 14/11/2018. Nợ vay gốc, lãi vay và phí phạt đến ngày 22/6/2020 là 2.107.863.154đ.

Thửa đất 575, tờ bản đồ số 32, phường B, thành phố T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 789475 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 30/8/2017, cập nhật chuyển nhượng ngày 29/6/2018 và 13/7/2018. Nợ vay gốc, lãi vay và phí phạt đến ngày 22/6/2020 là 1.607.100.706đ.

* Tại cơ quan điều tra, các bị can và những người liên quan khai nhận như sau:

- Bị can Lê Chí T khai: Trung thành lập và điều hành Công ty T16 từ cuối năm 2011 để thực hiện việc kinh doanh bất động sản. Cuối năm 2017, T đầu tư vào các dự án đất nền tọa lạc tại hai phường B và H, TP ., TP .. T phân công nhiệm vụ Lợi đi thỏa thuận giá mua chuyển nhượng các nền đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các nền đất đang trong quá trình tách thửa với các chủ đất và về báo lại giá cả và phương thức thanh toán cho T. Tuy nhiên, do khả năng tài chính có hạn, T chỉ đạo các nhân viên của công ty đứng tên trên các thửa đất sau khi nhận chuyển nhượng từ chủ đất, từ đó giúp T ký kết các Hợp đồng vay vốn từ ngân hàng để thanh toán tiền cho các chủ đất. Trong quá trình các chủ đất làm thủ tục tách thửa theo yêu cầu của T thì T đã tự lập bản vẽ các dự án và đặt tên cho các dự án là Khu dân cư N, 2, 3... và Khu dân cư S, 2, 3,... và niêm yết giá bán của các nền đất này tại bảng tin của Công ty. T chỉ đạo Phạm Văn M yêu cầu các nhân viên kinh doanh của công ty quảng cáo và đăng bán các nền đất này dưới dạng đất dự án hoặc đất đã có sổ tùy theo từng nền, dự án do T vẽ ra. Để thuận tiện cho việc kinh doanh của công ty, T bổ nhiệm cho Phan Quốc L làm Phó giám đốc và Ngô Thanh Q1 làm Kế toán trưởng. Sau đó, T ký giấy ủy quyền cho L được phép ký kết các hợp đồng kinh tế; Được ký kết các hợp đồng chuyển nhượng cho công ty sau khi được cấp có thẩm quyền của công ty C8; Được ký kết các hợp đồng lao động với cán bộ quản lý, nhân viên của công ty. Đồng thời, T ký giấy ủy quyền cho Q1 thay mặt T Quyết định nhân sự và điều hành quản lý phòng tài chính kế toán, xử lý thuế và các vấn đề phát sinh của Công ty, xử lý việc thu tiền và các văn bản cần thiết liên quan đến việc thu tiền; Ký tên vào các biên bản thỏa thuận đặt chỗ, đặt cọc, phiếu thu tiền và các thông báo về việc hoàn trả tiền của Công ty; Ký hợp đồng và biên bản thanh lý hợp đồng trong các điều khoản cho phép trong hợp đồng và thẩm quyền được ủy quyền.

Để quản lý chặt chẽ tài sản của công ty (thực chất là tài sản của T do T chi tiền để mua), T đã chỉ đạo Q1 đưa các số tài khoản cá nhân của T vào phân phương thức thanh toán để tiến hành nhận tiền từ khách hàng. Mọi khoản thu chi đều do T quyết định, đối với tiền thuê văn phòng, tiền lương nhân viên, tiền lãi ngân hàng.... T sẽ ký séc, chuyển khoản hoặc đưa tiền mặt cho Ngô Thanh Q1 để đi thanh toán.

Đến khoảng giữa năm 2018, do tình hình kinh tế của thị trường bất động sản chững lại và tình hình kinh tế của công ty gặp nhiều khó khăn, T chỉ đạo Q1, L ký Hợp đồng bán các thửa đất của công ty với giá thấp hơn giá thị trường. Từ đó thu tiền của khách hàng, nhưng đến khi thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì vẫn tiếp tục thế chấp vào Ngân hàng để vay tiền thanh toán cho chủ đất. Sau đó, kéo dài thời gian công chứng hợp đồng chuyển nhượng hoặc yêu cầu khách hàng phải chuyển sang lô khác và bù thêm tiền, để làm cho người mua mất niềm tin vào công ty, từ đó thanh lý hợp đồng, hoàn tiền lại theo từng đợt, nhưng sau đó không thực hiện mà chiếm đoạt.

Ngoài ra, đối với các lô đất có nhiều khách hỏi mua, T đã yêu cầu nhân viên tư vấn pháp lý rõ ràng và đưa ra giá tốt để khách hàng đồng ý mua. Từ đó ký hợp đồng bán cùng một thửa đất cho hai, ba hoặc bốn cá nhân. Công ty đã thu đủ tiền của khách hàng nhưng không thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng và đề nghị khách hàng ký thanh lý như nêu trên.

Đến tháng 3/2019, do nhiều khách hàng đến Công ty T16 để yêu cầu hoàn trả tiền và trên các trang mạng xã hội đăng tải về việc Công ty T16 lừa đảo. Nên T chỉ đạo Q1 tìm người đứng tên thành lập Công ty T17 và cho Lương Ngọc T15, nhân viên Công ty T16 đứng tên làm giám đốc và người đại diện theo pháp luật. Sau đó, T15 ký ủy quyền cho Q1 và L sử dụng pháp nhân Công ty T17 để ký Biên bản thỏa thuận, Hợp đồng chuyển nhượng bán đất cho khách hàng. Tuy nhiên, mọi hoạt động của công ty do T điều hành. Từ đó, Q1, L ký bán nhiều thửa đất của công ty theo chỉ đạo của T cho khách hàng nhưng không thực hiện công chứng sang tên cho khách hàng vì T không thực hiện giải chấp các thửa đất này. Sau đó, T tiếp tục ký, hoặc chỉ đạo Q1 ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất này cho khách hàng sau, nhằm chiếm đoạt tiền của người mua đầu.

Đối với toàn bộ số tiền nhận từ khách hàng, T đã sử dụng để trả chi phí thuê văn phòng, lương nhân viên và tiền lãi ngân hàng, tiền tiêu xài cá nhân.... dẫn đến việc T không còn khả năng chi trả tiền cho khách hàng cũng như giải chấp một số thửa đất hiện còn đang thế chấp tại ngân hàng để công chứng chuyển nhượng cho khách, từ đó chiếm đoạt tổng cộng 37.690.399.000đ của bị hại.

- Bị can Ngô Thanh Q1, Kế toán trưởng Công ty T16 và Công ty T17, khai: quá trình làm việc tại Công ty T16, Q1 được T ký Giấy ủy quyền để thực hiện việc ký kết Biên bản thỏa thuận, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất... cho khách hàng. Q1 là người ký Biên bản thỏa thuận và Hợp đồng chuyển nhượng bán 06 thửa đất gồm: thửa 639 và 641, tờ bản đồ số 33; thửa 845 và 846, tờ bản đồ số 48; thửa 576, tờ bản đồ số 32 và thửa 559, tờ bản đồ số 55 cho 11 cá nhân khác nhau, từ đó thu đủ tiền của khách hàng nhưng không thực hiện thủ tục công chứng sang tên cho khách hàng, từ đó kéo dài thời gian nhằm làm cho khách hàng mất niềm tin và ký hợp đồng thanh lý, nhưng vẫn không hoàn trả lại tiền cho các bị hại, giúp sức cho Lê Chí T chiếm đoạt số tiền khoảng 20.000.000.000đ. Ngoài ra, Q1 còn ký tên trên một số Biên bản thỏa thuận bán đất cho khách hàng, tuy nhiên sau đó các hợp đồng chuyển nhượng đối với các thửa đất này do T, hoặc L ký với khách hàng để nhận tiền. Q1 thừa nhận hành vi sai phạm của bản thân như nêu trên.

Đối với Ngô Thanh Q1: bị can đã chết trong quá trình điều tra vụ án nên Cơ quan Điều tra đã đình chỉ điều tra vụ án hình sự đối với bị can; Đình chỉ điều tra bị can.

- Bị can Phan Quốc L, Phó giám đốc Công ty T16, khai: L được Lê Chí T phân công nhiệm vụ đi thỏa thuận giá cả và phương thức thanh toán để mua về cho công ty nguồn hàng là các lô đất nền đã hoàn thành pháp lý và đang trong quá trình tách sổ hoặc các thửa đất tọa lạc tại phường B hoặc phường H của các cá nhân có nhu cầu bán. Sau đó, thông báo lại cho T để thanh toán số tiền này cho người bán. Ngoài công việc nêu trên, L còn được Lê Chí T ủy quyền để thay mặt T ký các Biên bản thỏa thuận, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.... với khách hàng. L là người ký 06 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các khách hàng như nêu trên vì tin T. L thực hiện theo yêu cầu của T, L không được chi hoa hồng từ các hợp đồng này mà hưởng lương cơ bản.

- Phạm Văn M, Trưởng phòng kinh doanh của Công ty T16 và Công ty T17, khai: khi làm việc tại Công ty T16, M được T giao công việc tìm kiếm khách hàng

về cho công ty. Việc ký Biên bản thỏa thuận, Hợp đồng chuyển nhượng sẽ giao lại cho T, Q1 và L phụ trách. M không liên quan đến việc thu tiền mà do Ngô Thanh Q1 kế toán của công ty T22.

- Các cá nhân là Trần Trung H2, người đứng tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 641 và 642, tờ bản đồ số 33; Hồ Thị H8, người đứng tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 563, tờ bản đồ số 55; Vũ Đức H4, người đứng tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 845, tờ bản đồ số 48; Trần Đ1, người đứng tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 845, tờ bản đồ số 48; Nguyễn Thị Thu V1, người đứng tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 576, tờ bản đồ số 32; Trương Thị Minh T10, người đứng tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 575, tờ bản đồ số 32; Lê Khắc C3, người đứng tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 559, tờ bản đồ số 55, đều khai nhận nội dung như kết quả điều tra. Trước đây các cá nhân này là nhân viên của Công ty T16, quá trình làm việc, T và L yêu cầu các cá nhân này đứng tên trên giấy CNQSDĐ giúp Công ty T16 để vay vốn ngân hàng. Ngoài ra, các cá nhân này không góp vốn mua các thửa đất nêu trên, chỉ đứng tên giúp T và L.

- Bùi Thị Ngọc M1, người đứng tên trên thửa đất số 639 và 640, tờ bản đồ số 33, khai: M1 là bạn của T7, nhân viên Công ty T16, khoảng tháng 6/2018, theo yêu cầu của T thì T7 đã nhờ M1 đứng tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 639 và 640, tờ bản đồ số 33 giúp T vay vốn ngân hàng và ký kết các hợp đồng ủy quyền... liên quan đến thửa đất này. Ngoài ra, M1 không góp vốn, không có quyền và lợi ích hợp pháp liên quan đến thửa đất này.

- Đinh Quang N3, người đứng tên trên thửa đất số 615, tờ bản đồ số 73, khai: Ông N3 thỏa thuận mua lại thửa đất số 615, tờ bản đồ số 73 từ ông Trần Quyết C7. Sau khi cập nhật tên ông N3 trên Giấy CNQSDĐ, khoảng tháng 6/2018, Lê Chí T có đặt cọc số tiền 300.000.000đ để mua thửa đất số 615 này từ ông N3. Tuy nhiên, do cả hai không thỏa thuận được phương thức thanh toán và T đã đồng ý mất số tiền đã đặt cọc. Đến tháng 4/2019, ông N3 đã ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng thửa đất này cho ông Phạm Ngọc T11. Đến ngày 25/4/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc T11, CCCD số 034077000504, địa chỉ A N, Tổ A, khu phố B, phường B, thành phố T, theo hồ sơ số 49338.CN.002.

Các cá nhân có đơn tố cáo, gồm: Đoàn Thị Thanh H3, Trần Đức K1, Nguyễn Văn T5, Phạm Ngọc D, Trịnh Nguyễn Yến L1, Lê Vũ L2, Phạm Ngọc B, Nguyễn Thành D1, Nguyễn Thị Q3, Hồng Thị Ngọc U, Đoàn Thị N4, Nguyễn Mạnh C5, Đặng Quang H5, Nguyễn Hoàng Kim N1, Nguyễn Hà Kỹ N, Nguyễn Thọ T8, Huỳnh Như T13, Trịnh Xuân T12, Đinh Thị D3 đều khai nhận nội dung sự việc như trên và cho biết thông qua mạng xã hội biết Công ty T16 và Công ty T17 quảng cáo bán đất tại thành phố T nên đến gặp các nhân viên của công ty này để thỏa thuận mua bán và được cam kết thửa đất chưa bán cho bất kỳ người nào. Do đó họ tin tưởng ký hợp đồng mua bán, sau khi thỏa thuận, chuyển tiền đúng cam kết nhưng Công ty T16 và Công ty T17 không thực hiện, cố tình kéo dài thời gian từ đó yêu cầu ký thanh lý hợp đồng mua bán nhưng không hoàn trả lại tiền cho khách hàng để chiếm đoạt tiền.

- Kết luận giám định số 1870/KLGD ngày 03/12/2019; Kết luận giám định số 561/KLGD ngày 31/03/2020, kết luận: chữ ký mang tên Lê Chí T, Ngô Thanh Q1 và Phan Quốc L trên các hợp đồng và Thông báo so với chữ ký mẫu do cùng 1 người ký ra;

Tại bản Cáo trạng số 560/CT-VKS-P3 ngày 07/11/2022, Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã truy tố các bị can Lê Chí Trung và Phan Quốc Lợi (có lý lịch nêu trên) về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” quy định tại 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: 54/2024/HS-ST ngày 24/01/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

- Căn cứ điểm a khoản 4 Điều 174; điểm g khoản 1 Điều 52; Điều 58 Bộ luật Hình sự 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2017.

Xử phạt bị cáo Lê Chí T tù Chung thân về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Thời hạn chấp hành hình phạt tù tính từ ngày 19/01/2021.

- Căn cứ điểm a khoản 4 Điều 174; điểm g khoản 1 Điều 52, Điều 58 Bộ luật Hình sự 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2017.

Xử phạt bị cáo Phan Quốc L 16 (mười sáu) năm tù về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Thời hạn chấp hành hình phạt tù tính từ ngày 29/9/2022.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về trách nhiệm dân sự; về thi hành án; về xử lý vật chứng; về kiến nghị cơ quan có thẩm quyền tiếp tục điều tra làm rõ đối với hành vi của Phạm Văn M có dấu hiệu về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”, nếu có căn cứ xử lý theo quy định của pháp luật; về án phí hình sự, dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 25/01/2024, bị cáo Lê Chí T có đơn kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm xét xử chưa đúng với bản chất vụ án, oan sai và quá nặng.

- Ngày 25/01/2024, bị cáo Phan Quốc L có đơn kháng cáo đề nghị xem xét lại hành vi phạm tội của bị cáo và xin giảm nhẹ hình phạt.

- Ngày 01/02/2024, bị hại Phạm Ngọc B kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm bỏ lọt tội phạm và về trách nhiệm dân sự, bồi thường thiệt hại tài sản cho ông chưa thỏa đáng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các bị cáo Lê Chí T, Phan Quốc L chỉ kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét giảm nhẹ hình phạt. Các bị cáo thừa nhận Bản án sơ thẩm tuyên bố các bị cáo phạm tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” và áp dụng điểm a khoản 4 Điều 174 Bộ luật hình sự để xử phạt các bị cáo là có căn cứ, đúng pháp luật. Các bị cáo đã nhận thức được hành vi của mình là vi phạm pháp luật, xâm phạm và gây thiệt hại tài sản của nhiều người. Các bị cáo rất hối hận đối với hành vi phạm tội của mình, mong Hội đồng xét xử xem xét giảm nhẹ hình phạt.

- Người bị hại ông Phạm Ngọc B rút toàn bộ nội dung kháng cáo.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án như sau:

Việc thực hiện quy định pháp luật tố tụng hình sự của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng được đảm bảo. Đơn kháng cáo của bị cáo Lê Chí T, bị cáo Phan Quốc L và bị hại Phạm Ngọc B đúng về hình thức, trong hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, người bị hại ông Phạm Ngọc B tự nguyện rút toàn bộ kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của ông Phạm Ngọc B.

Về nội dung kháng cáo của các bị cáo:

Tại phiên tòa phúc thẩm các bị cáo thừa nhận hành vi phạm tội thể hiện sự ăn năn hối cải, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng thêm tình tiết giảm nhẹ trách nhiệm hình sự quy định tại điểm s khoản 1 Điều 51 Bộ luật hình sự đối với các bị cáo. Bị cáo L có thành tích trong công tác thiện nguyện và chống dịch Covid-19. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị cáo Lê Chí T, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã tuyên đối với bị cáo; chấp nhận kháng cáo của bị cáo Phan Quốc L, sửa bản án sơ thẩm giảm hình phạt cho bị cáo L.

- Luật sư bào chữa cho bị cáo Lê Chí T trình bày: Tại phiên tòa, bị cáo có thái độ khai báo thành khẩn thể hiện sự ăn năn hối cải. Hoàn cảnh gia đình bị cáo rất khó khăn. Tòa án cấp sơ thẩm xử phạt bị cáo tù chung thân là quá nặng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị cáo, sửa bản án sơ thẩm giảm nhẹ hình phạt cho bị cáo.

- Luật sư bào chữa cho bị cáo Phan Quốc L trình bày: Tại phiên tòa bị cáo có thái độ khai báo thành khẩn thể hiện sự ăn năn hối cải. Bị cáo có thành tích, đóng góp tích cực trong công tác thiện nguyện, chống dịch Covid-19. Hoàn cảnh gia đình bị cáo khó khăn được chính quyền địa phương xác nhận. Bị cáo chỉ là người làm công hưởng lương của bị cáo Lê Chí T; bị cáo là đồng phạm với vai trò giúp sức không đáng kể. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chấp nhận kháng cáo của bị cáo, sửa bản án sơ thẩm giảm hình phạt cho bị cáo.

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] Đơn kháng cáo của bị cáo Lê Chí T, bị cáo Phan Quốc L và bị hại Phạm Ngọc B đảm bảo đúng hình thức và trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm người bị hại ông Phạm Ngọc B rút toàn bộ kháng cáo. Xét thấy, ông B rút toàn bộ kháng cáo là do tự nguyện, không liên quan đến kháng cáo khác. Căn cứ khoản 3 Điều 342 Bộ luật tố tụng hình sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Phạm Ngọc B.

[3] Tại phiên tòa các bị cáo thừa nhận hành vi phạm tội phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Vì vậy, Bản án sơ thẩm tuyên bố bị cáo Lê Chí T và bị cáo Phan Quốc L phạm tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” và áp dụng điểm a khoản 4 Điều 174 Bộ luật hình sự để xử phạt các bị cáo là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Xét kháng cáo của bị cáo Lê Chí T: Tại phiên tòa phúc thẩm bị cáo thừa nhận hành vi phạm tội, thể hiện sự ăn năn hối cải nên được áp dụng tình tiết giảm nhẹ trách nhiệm hình sự quy định tại điểm s khoản 1 Điều 51 Bộ luật hình sự. Tuy nhiên, bị cáo T giữ vai trò chủ mưu, cầm đầu, chỉ đạo thực hiện hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của nhiều người bị hại, số tiền chiếm đoạt rất lớn (35.400.799.000 đồng); bị cáo là người nhận và sử dụng toàn bộ số tiền chiếm đoạt; hậu quả do hành vi phạm tội của bị cáo gây ra là đặc biệt nghiêm trọng, gây ảnh hưởng rất xấu cho xã hội về nhiều mặt nên bản án sơ thẩm xử phạt bị cáo tù chung thân là phù hợp, tương xứng. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị cáo, giữ nguyên hình phạt của bản án sơ thẩm đã tuyên phạt đối với bị cáo như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Xét kháng cáo của bị cáo Phan Quốc L: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị cáo thừa nhận hành vi phạm tội thể hiện sự ăn năn, hối cải nên được áp dụng tình tiết giảm nhẹ trách nhiệm hình sự quy định tại điểm s khoản 1 Điều 51 Bộ luật hình sự. Hoàn cảnh gia đình bị cáo khó khăn có xác nhận của chính quyền địa phương; bị cáo có đóng góp tích cực trong công tác thiện nguyện, chống dịch Covid-19, các tình tiết này được áp dụng theo khoản 2 Điều 51 Bộ luật hình sự (tình tiết mới). Xét thấy, bị cáo L là người làm công hưởng lương của bị cáo T; bị cáo là đồng phạm với vai trò giúp sức, không được hưởng lợi gì từ hành vi phạm tội. Kết hợp những tình tiết nêu trên có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị cáo, sửa bản án sơ thẩm giảm nhẹ hình phạt cho bị cáo. Chấp nhận đề nghị của Luật sư bào chữa cho bị cáo và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Về án phí: Ông Phạm Ngọc B không phải chịu án phí hình sự phúc thẩm.

Yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị cáo Lê Chí T phải chịu án phí hình sự phúc thẩm.

Yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bị cáo Phan Quốc L không phải chịu án phí hình sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 342; điểm b khoản 1 Điều 355; điểm c khoản 1 Điều 357 Bộ luật tố tụng hình sự;

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Phạm Ngọc B.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị cáo Lê Chí T; chấp nhận kháng cáo của bị cáo Phan Quốc L, sửa Bản án hình sự sơ thẩm số 54/2024/HS-ST ngày 24/01/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về hình phạt đối với bị cáo Phan Quốc L.

2. Áp dụng điểm a khoản 4 Điều 174; điểm s khoản 1 Điều 51; điểm g khoản 1 Điều 52; Điều 58 Bộ luật Hình sự 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2017.

Xử phạt bị cáo Lê Chí T tù Chung thân về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”, thời hạn chấp hành hình phạt tù tính từ ngày 19/01/2021.

3. Áp dụng điểm a khoản 4 Điều 174; điểm s khoản 1, khoản 2 Điều 51; điểm g khoản 1 Điều 52, Điều 58 Bộ luật Hình sự 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2017.

Xử phạt bị cáo Phan Quốc L 14 (mười bốn) năm tù về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”, thời hạn chấp hành hình phạt tù tính từ ngày 29/9/2022.

4. Về án phí: Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Bị cáo Lê Chí T phải nộp 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) án phí hình sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Tp. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. Hồ Chí Minh;
- Công an Tp. Hồ Chí Minh;
- Sở Tư pháp Tp. Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự Tp. Hồ Chí Minh;
- Bị cáo (Trại tạm giam Công an Tp. Hồ Chí Minh) tổng đạt cho bị cáo;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án, PQH.

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

Ngô Đức Thọ