

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: 251/2026/HS-PT
Ngày 15 tháng 4 năm 2026

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 Ngô Mạnh Cường
Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công
Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan - 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 Bùi Văn T - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 15 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án hình sự thụ lý số 98/2025/TLPT-HS ngày 11 tháng 02 năm 2026 đối với bị cáo Lê Hồng P do có kháng cáo của bị cáo và kháng cáo của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án hình sự sơ thẩm số 292/2025/HS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Bị cáo có kháng cáo: Lê Hồng P; giới tính: Nữ; tên gọi khác: Không; sinh ngày 01 tháng 01 năm 1986 tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh); quốc tịch: Việt Nam; dân tộc: Kinh; tôn giáo: Không; căn cước công dân số 070186000879 cấp ngày 11 tháng 4 năm 2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính và Trật tự xã hội Bộ C; nơi thường trú và nơi ở hiện tại: Ấp T, xã T, tỉnh Đồng Nai; trình độ học vấn: 0/12; nghề nghiệp: Lao động tự do; chức vụ trước khi phạm tội (Đảng, chính quyền, đoàn thể): Không; con ông Lê Văn M, sinh năm 1933 (chết) và bà Trần Thị T1, sinh năm 1949; hoàn cảnh gia đình: Có chồng là Phạm Văn T2, sinh năm 1977 và có 03 con (lớn nhất sinh năm 2003, nhỏ nhất sinh năm 2009); tiền án, tiền sự: Không; bị tạm giam: Ngày 08/10/2024; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo:* Bà Lê Nguyễn Kim T3, sinh năm 1987; địa chỉ nơi cư trú: Tổ G, Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai); có mặt.

- *Người bào chữa cho bị cáo Lê Hồng P:* Ông Huỳnh Anh T4, là Luật sư của Công ty L5 và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

- *Ngoài ra, trong vụ án này còn có bị hại và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác nhưng do không có kháng cáo, kháng nghị và không liên quan tới kháng cáo nên Tòa án cấp phúc thẩm 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:

Ngày 30/5/2022, Cục T9 ban hành Công văn số: 2728/CTC-VĐT. Ngày 08/6/2022, Văn phòng Q ban hành Công văn số: 875-CV/VPQU có nội dung đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là tỉnh Đồng Nai) hỗ trợ kinh phí xây dựng 500 căn nhà cho người dân sinh sống tại khu dân cư liền kề Đồn Biên phòng trên khu vực biên giới giai đoạn năm 2022-2025. Trên cơ sở đó, ngày 25/8/2022 Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành Kế hoạch số: 243/KH-UBND về việc xây dựng 500 căn nhà cho người dân tại khu vực 03 huyện biên giới.

Bị cáo Lê Hồng P làm nghề môi giới bất động sản nên biết được thông tin tại khu dân cư biên giới thuộc ấp C, xã T, tỉnh Đồng Nai đang có chủ trương xây nhà để cấp cho các hộ dân thuộc diện được cấp miễn phí theo quy định. Do nợ tiền vay của nhiều cá nhân và không còn khả năng trả nên P đưa ra thông tin gian dối rằng P là chủ sở hữu 15 thửa đất tại khu dân cư biên giới thuộc ấp C, xã T, tỉnh Đồng Nai, đồng thời để tạo lòng tin, P ký hợp đồng đặt cọc mua bán và đề nghị trả trước số tiền đặt cọc nhất định của 15 hộ dân sau đó chiếm đoạt tiền, cụ thể như sau:

Lần thứ nhất: Khoảng tháng 02/2023, bị cáo P thỏa thuận bán thửa đất tại khu dân cư biên giới thuộc ấp C, xã T, tỉnh Đồng Nai (sau đây gọi tắt là khu dân cư biên giới) cho bà Đoàn Thị H (là mẹ nuôi của P) với giá là 50.000.000đ. Quá trình thỏa thuận, bà H đã đặt cọc cho P số tiền 10.000.000đ, bên cạnh đó P nhờ bà H vay giùm số tiền 10.000.000đ, nên tổng số tiền bà H đặt cọc cho P là 20.000.000đ. Do không có nhu cầu sử dụng nên bà H trao đổi với P về việc nhờ P bán giùm thửa đất đã mua của P trước đây. Khoảng tháng 11/2023, chị Nguyễn Kim H1 (là cháu của bà H) biết Bà Lê Nguyễn Kim T3 có nhu cầu mua đất tại khu dân cư biên giới nên chị H1 giới thiệu bà H bán thửa đất trên cho bà T3. Tuy nhiên, do ban đầu khi bà H mua thửa đất trên của P thì không làm hợp đồng đặt cọc nên bà T3 yêu cầu lập hợp đồng mua bán với P. Đến ngày 28/12/2023, P và bà T3 hẹn gặp nhau tại quán cà phê “Phương L”, địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Đồng Nai thỏa thuận việc mua bán đất. Sau khi thống nhất việc mua bán, P nhờ Đào Quốc T5 viết hợp đồng đặt cọc bán thửa đất trên cho ông Trần

Văn N, sinh năm 1980, thường trú: Ấp C, xã T, tỉnh Đồng Nai (là chồng của bà T3), giá trị chuyển nhượng: 105.000.000đ. Sau khi lập hợp đồng, bà T3 chuyển khoản đặt cọc cho P số tiền 60.000.000đ; số tiền 45.000.000đ còn lại sau khi giao nhà và đất thì bà T3 thanh toán với bà H. Sau khi nhận được tiền, P đến ngân hàng rút tiền trả lại cho bà H số tiền 30.000.000đ. Thông qua bà H thì bà T3 biết P còn 10 thửa đất tại khu dân cư liền kề cần bán nên bà T3 cùng với bà Nguyễn Thị H2 đã môi giới các thửa đất trên để P bán cho những cá nhân khác. Tổng số tiền ông N và bà T3 đã đặt cọc cho P là 60.000.000đ.

Lần thứ hai: Ngày 23/11/2023, ông Bùi Hành N1 có nhu cầu mua thửa đất tại khu dân cư biên giới nên đã liên hệ với P để thỏa thuận mua 01 thửa đất với giá 76.000.000đ. Khi thỏa thuận, ông N1 và P hẹn gặp nhau tại quán cà phê “Phương L” và nhờ Đào Quốc T5 viết giùm hợp đồng đặt cọc; sau đó ông N1 đặt cọc cho P số tiền 50.000.000đ. Đến ngày 26/11/2023, ông N1 nhờ con gái là Bùi Thị L1 chuyển khoản đặt cọc cho P số tiền 7.000.000đ; ngày 04/02/2024, ông N1 tiếp tục nhờ L1 chuyển khoản đặt cọc cho P số tiền 10.000.000đ; ngày 09/3/2024, ông N1 đặt cọc cho P số tiền 10.000.000đ; tổng số tiền mà ông N1 đã đặt cọc cho P là 76.000.000đ (ông N1 trả nợ cho P số tiền 1.000.000đ).

Lần thứ ba: Ngày 29/11/2023, P thỏa thuận bán cho bà Nguyễn Thị H3 01 thửa đất tại khu dân cư biên giới với giá 150.000.000đ. Cụ thể: Thông qua bà Lê Nguyễn Kim T3, bà H3 biết được P bán đất giá rẻ tại khu dân cư biên giới nên bà H3 đã liên hệ nhờ Nguyễn Thị H2, liên hệ với P. Sau khi liên hệ, P báo giá là 150.000.000đ/01 lô, nếu mua thì đặt cọc trước 100.000.000đ nên bà H3 đồng ý. Ngày 29/11/2023, bà H3 hẹn gặp P tại nhà bà H2 để làm hợp đồng đặt cọc mua đất. Sau khi làm hợp đồng đặt cọc, bà H3 đặt cọc trước cho P số tiền 70.000.000đ. P đưa cho bà T3 tiền môi giới 20.000.000đ. Đến ngày 02/12/2023, bà H3 tiếp tục đặt cọc cho P số tiền 30.000.000đ. Khi lập hợp đồng, bà H2 là người chứng kiến. Tổng số tiền bà H3 đặt cọc cho P là 100.000.000đ.

Lần thứ tư: Ngày 29/11/2023, P thỏa thuận bán cho bà Huỳnh Thị Kim L2 01 thửa đất tại khu dân cư biên giới với giá là 150.000.000đ. Khi giao dịch, chị Nguyễn Ngọc H4 (con của bà L2) đứng tên hợp đồng đặt cọc. Cụ thể: Do bà L2 muốn mua 01 thửa đất tặng cho con là chị Nguyễn Ngọc H4 nên bà L2 đã nhờ P và bà Nguyễn Thị H2 tìm giùm 01 thửa đất giá rẻ tại khu vực trên cho con gái bà L2. Sau đó, bà H2 biết thông tin P có thửa đất bán tại khu dân cư biên giới nên đã điện thoại thông báo cho bà L2 biết. Qua trao đổi, P nói cho bà L2 biết nếu mua đất thì phải đặt cọc trước 100.000.000đ thì bà L2 đồng ý và hẹn P đến ngày 29/11/2023 làm hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, sau đó, do cha của bà L2 đang nhập viện điều trị bệnh tại huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là tỉnh Vĩnh Long) nên bà L2 không thể tham gia việc ký hợp đồng đặt cọc. Bà L2 chuyển cho bà H2 số tiền 70.000.000đ, nhờ H2 đứng tên hợp đồng đặt cọc giùm bà L2 và đưa số tiền cọc trên cho P. Sau khi nhận tiền đặt cọc, P đưa cho bà T3 tiền môi giới 20.000.000đ. Ngày 02/12/2023, chị H4 tiếp tục chuyển cho H2 tiền đặt cọc 30.000.000đ để nhờ bà H2 đưa lại cho P. Khi đưa tiền, P lập hợp đồng đặt cọc thể hiện việc bà L2 đã cọc cho P số tiền 100.000.000đ. Bà H2 là người đứng ra

mua giùm bà L2 và cũng là người đứng tên hợp đồng giùm cho bà L2. Tổng số tiền bà L2 đặt cọc cho P là 100.000.000đ.

Lần thứ năm: Ngày 01/12/2023, P thỏa thuận bán cho bà Nguyễn Thị H5 01 thửa đất tại khu dân cư biên giới với giá 150.000.000đ. Cụ thể: Do biết bà H5 muốn mua lô đất tại khu dân cư biên giới nên bà Nguyễn Thị H2 và bà Lê Nguyễn Kim T3 giới thiệu bà H5 cho P để thỏa thuận bán lô đất. Qua trao đổi, P nói với bà H5 còn 01 lô đất tại khu dân cư biên giới nếu mua thì đặt cọc trước số tiền 100.000.000đ và lên nhà bà H2 để làm hợp đồng đặt cọc. Do không đủ tiền nên bà H5 vay bà H2 số tiền 20.000.000đ để đủ số tiền 100.000.000đ đặt cọc cho P. Khi làm hợp đồng đặt cọc, bà H5 đặt cọc cho P số tiền 100.000.000đ; sau khi nhận tiền từ bà H5 thì P đưa cho bà T3 tiền môi giới 20.000.000đ. Tại thời điểm làm hợp đồng đặt cọc, bà T3 là người làm chứng và ghi hợp đồng đặt cọc. Số tiền bà H5 đặt cọc cho P là 100.000.000đ.

Lần thứ sáu: Ngày 06/12/2023, P thỏa thuận bán cho bà Nguyễn Thị Tuyết H6 01 thửa đất tại khu dân cư biên giới với giá 150.000.000đ. Cụ thể: Do biết bà H6 đang ở nhà trọ và có nhu cầu muốn mua căn nhà nên bà T3 đã giới thiệu cho bà H6 mua 01 thửa đất tại khu dân cư biên giới thuộc ấp C, xã T, tỉnh Đồng Nai với giá 150.000.000đ/01 lô. Bà H6 biết bà T3 đã mua đất tại khu vực trên nên tin tưởng nhờ bà T3 dẫn đến gặp P để thỏa thuận mua 01 lô đất. Quá trình thỏa thuận, P nói nếu muốn mua đất thì phải đặt cọc trước số tiền 100.000.000đ thì bà H6 đồng ý. Ngày 06/12/2023, bà T3 làm chứng và ghi hợp đồng đặt cọc, bà H6 đặt cọc cho P số tiền 50.000.000đ; sau khi nhận tiền, P đưa cho bà T3 tiền môi giới 20.000.000đ. Ngày 13/12/2023, bà H6 tiếp tục đặt cọc cho P số tiền 50.000.000đ. Tổng số tiền bà H6 đặt cọc cho P là 100.000.000đ.

Lần thứ bảy: Ngày 07/12/2023, P bán cho bà Ngô Thị N2 01 thửa đất tại khu dân cư biên giới với giá 150.000.000đ. Cụ thể: Do bà Ngô Thị N2 có quen biết từ trước với bà Nguyễn Thị H2, biết N2 muốn mua 01 thửa đất tặng cho con là anh Kim Gia M1 nên khoảng tháng 12/2023, bà H2 hẹn gặp bà N2 tại nhà bà H2. P trao đổi nói cho bà N2 biết hiện nay P có 01 thửa đất tại khu dân cư biên giới bán với giá 150.000.000đ, diện tích đất: chiều ngang 10m mặt tiền đường nhựa, chiều sâu khoảng 40m, trên đất có nhà xây, nếu mua thì đặt cọc trước 100.000.000đ. Tuy nhiên, do bà N2 không có tiền nên đã thỏa thuận với P là bà N2 đặt cọc trước số tiền 10.000.000đ, còn lại số tiền 90.000.000đ ngày hôm sau đặt cọc thì P đồng ý. Khi thỏa thuận, bà T3 viết hợp đồng đặt cọc với nội dung là ngày 05/12/2023 bà N2 đặt cọc lần 1 số tiền 10.000.000đ, ngày 06/12/2023 bà N2 đặt cọc lần 2 số tiền 90.000.000đ. Sau khi làm hợp đồng đặt cọc, bà N2 chuẩn bị không đủ tiền nên đặt cọc trước cho P số tiền 5.000.000đ. Đến ngày 06/12/2023, bà N2 hẹn gặp P tại nhà bà H2 và đặt cọc thêm cho P số tiền 95.000.000đ. Sau khi nhận tiền, P đưa cho bà T3 tiền môi giới 15.000.000đ. Đến ngày 07/12/2023, bà N2 và P hẹn gặp nhau tại nhà bà H2 để viết lại hợp đồng đặt cọc mới thể hiện người bán là P, người mua là anh Kim Gia M1 (con của bà N2) và hủy bỏ hợp đồng được ghi vào ngày 05/12/2023. Tại thời điểm làm hợp đồng đặt cọc do anh M1 không có mặt nên bà N2 đứng ra đưa tiền cọc đất và ký tên vào bên mua. Tổng số tiền bà N2 đặt cọc cho P là 100.000.000đ.

Lần thứ tám: Ngày 11/12/2023, P thỏa thuận bán cho bà Đinh Thị L3 01 thửa đất tại khu dân cư biên giới với giá 150.000.000đ. Cụ thể: do có nhu cầu mua đất giá rẻ nên ngày 11/12/2023 bà L3 đến nhà Nguyễn Thị H2 để thỏa thuận với P mua thửa đất tại khu dân cư biên giới. P nói nếu mua thửa đất thì đặt cọc trước số tiền 100.000.000đ, bà L3 đồng ý mua và làm hợp đồng đặt cọc cho P số tiền là 100.000.000đ. Sau khi nhận tiền, P đưa cho bà T3 tiền môi giới 20.000.000đ. Tại thời điểm làm hợp đồng đặt cọc, Ngô Thị N2 là người làm chứng, bà T3 là người đứng ra ghi hợp đồng đặt cọc. Tổng số tiền bà L3 đặt cọc cho P là 100.000.000đ.

Lần thứ chín: Ngày 16/12/2023, P thỏa thuận bán cho bà Nguyễn Thị T6 01 thửa đất tại khu dân cư biên giới với giá 140.000.000đ. Do bà T6 đi làm ăn xa không về được nên nhờ bà Nguyễn Thị H2 gặp P để làm hợp đồng mua bán và trả tiền đặt cọc. Khi làm hợp đồng đặt cọc, bà H2 thay bà T6 đặt cọc cho P số tiền 110.000.000đ, sau khi nhận tiền từ H2 thì P đưa lại cho bà H2 tiền môi giới 15.000.000đ. Tại thời điểm làm hợp đồng đặt cọc, Nguyễn Thị H2 là người đại diện bên mua, người làm chứng và ghi hợp đồng đặt cọc. Tổng số tiền bà T6 đặt cọc cho P là 110.000.000đ.

Lần thứ mười: Ngày 17/12/2023, P thỏa thuận bán cho ông Phạm Văn H7 01 thửa đất tại khu dân cư biên giới với giá 150.000.000đ. Cụ thể: Khoảng tháng 12/2023, ông H7 có nhờ bà H2 tìm giúp ông H7 thửa đất giá rẻ thì H2 đồng ý. Sau đó, H2 cùng ông H7 đến quán cà phê “Phương L” gặp P. Tại đây, ông H7 trao đổi và đồng ý nhận chuyển nhượng của P 01 thửa đất tại khu dân cư biên giới với giá 150.000.000đ, nhưng phải đặt cọc trước số tiền 100.000.000đ. Sau khi thỏa thuận, ông H7 đặt cọc cho P số tiền 100.000.000đ; sau khi nhận tiền từ ông H7 thì P đưa cho H2 tiền môi giới 20.000.000đ. Quá trình làm hợp đồng, H2 là người làm chứng và viết hợp đồng đặt cọc. Tổng số tiền ông H7 đặt cọc cho P là 100.000.000đ.

Lần thứ mười một: Ngày 26/12/2023, P thỏa thuận bán cho anh Bùi Quốc T7 01 thửa đất tại khu dân cư biên giới với giá 147.000.000đ. Cụ thể: Do có quen biết từ trước, H2 biết vợ chồng anh T7 có nhu cầu mua nhà ở nên khoảng tháng 12/2023 H2 gọi điện thoại cho anh T7 thông báo là có căn nhà tại khu dân cư liền kề đang bán với giá 150.000.000đ. Quá trình làm hợp đồng đặt cọc, chị Á lấy thông tin căn cước công dân của chồng là anh T7 đưa cho bà T3 ghi vào hợp đồng đặt cọc mua đất. Sau khi làm hợp đồng, chị Á đặt cọc cho P số tiền 100.000.000đ. Đến ngày 30/12/2023, chị Á đến nhà đặt cọc cho P số tiền 30.000.000đ. Ngày 25/01/2024, chị Á tiếp tục chuyển khoản đặt cọc cho P số tiền 17.000.000đ (P đồng ý bớt số tiền đặt cọc cho chị Á 3.000.000đ); sau đó P đưa cho bà T3 tiền môi giới 20.000.000đ. Tổng số tiền chị Á đặt cọc cho P để mua 01 thửa đất trên là 147.000.000đ.

Lần thứ mười hai: Ngày 11/01/2024, P thỏa thuận bán cho ông Nguyễn Đình T8 01 thửa đất tại khu dân cư biên giới với giá 147.000.000đ. Do bận việc nên ông T8 nhờ bà Bùi Thị P1, sinh năm 1978, thường trú: Ấp C, xã T, tỉnh Đồng Nai (là vợ của ông T8) đứng ra thỏa thuận, giao dịch với P. Tại thời điểm

làm hợp đồng đặt cọc, ông T8 không có mặt nên bà P1 đứng ra làm hợp đồng và ký vào mục người chứng kiến, còn bà Bùi Thị H8 là người ký tên đại diện bên mua thay cho ông T8; đồng thời, bà P1 đặt cọc cho P số tiền 10.000.000đ, ông T8 chuyển khoản 90.000.000đ đến tài khoản của anh Bùi Quốc T7, sinh năm 1989, thường trú: Ấp C, xã T, tỉnh Đồng Nai (em ruột của ông P1). Sau khi nhận được tiền, anh T7 chuyển khoản toàn bộ số tiền trên cho P để đặt cọc. Đến ngày 25/01/2024, ông T8 tiếp tục chuyển khoản đến tài khoản của anh T7 số tiền 47.000.000đ rồi anh T7 chuyển khoản toàn bộ số tiền trên cho P (P đã bớt cho T8 3.000.000đ) để đặt cọc. Tổng số tiền ông T8 đặt cọc cho P là 147.000.000đ.

Lần thứ mười ba: Ngày 20/01/2024, thông qua bà Đinh Thị N3 và bà Lê Nguyễn Kim T3; Lê Hồng P đã thỏa thuận bán cho ông Lê Ngọc L4 01 thửa đất tại khu dân cư biên giới với giá 150.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng, ông L4 chuyển khoản đặt cọc cho P số tiền 50.000.000đ; sau khi nhận tiền, P chuyển khoản cho bà T3 tiền môi giới 15.000.000đ. Quá trình làm hợp đồng, bà T3 là người viết hợp đồng đặt cọc, Đinh Thị N3 là người làm chứng. Số tiền mà ông L4 đặt cọc cho P là 50.000.000đ.

Lần thứ mười bốn: Ngày 17/02/2024, P thỏa thuận bán cho bà Phạm Thị Ni N4 01 thửa đất tại khu dân cư biên giới với giá 120.000.000đ. Bà Bùi Thị P1 là người giới thiệu cho bà N4 mua thửa đất trên của P, do trước đó bà P1 đã giới thiệu cho Nguyễn Đình T8, Bùi Hải Ân mua đất của P nên sau khi biết bà N4 muốn mua đất thì bà P1 cùng bà N4 đến gặp P để trao đổi mua bán. Tại thời điểm làm hợp đồng đặt cọc, bà N4 là người ghi hợp đồng đặt cọc, bà P1 là người làm chứng. Sau khi lập hợp đồng đặt cọc, bà N4 đặt cọc cho P số tiền 100.000.000đ. Đến ngày 20/02/2024, bà N4 tiếp tục đặt cọc cho P số tiền 20.000.000đ qua hình thức chuyển khoản. Tổng số tiền bà N4 đặt cọc cho P là 120.000.000đ.

Lần thứ mười lăm: Ngày 28/02/2024, P thỏa thuận bán cho anh Lê Trọng K 01 thửa đất tại khu dân cư biên giới với giá 160.000.000đ. Nhưng do anh K làm ăn xa nên nhờ ông Lê Văn M2 (chú của anh K) đứng ra thỏa thuận mua bán giùm anh K (nhưng trong hợp đồng đặt cọc vẫn ghi tên người mua là Lê Trọng K). Cụ thể: Ông Đào Quốc T5 thỏa thuận mua 02 thửa đất của P tại khu dân cư biên giới thuộc ấp C, xã T, tỉnh Đồng Nai với số tiền 200.000.000đ/02 thửa đất để cân trừ số tiền mà P vay của T5 trước đó; quá trình mua bán giữa P và T5 không làm hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, sau đó ông T5 không đồng ý mua 02 thửa đất trên nên thỏa thuận trả lại cho P và nói P bán 02 thửa đất trên để trả nợ cho T5. Đến ngày 28/02/2024, do thửa đất trước đây P đã bán cho T5 nên P đã nhờ T5 đứng ra ký hợp đồng đặt cọc bán thửa đất tại khu dân cư biên giới trên cho anh K. Tuy nhiên, thời điểm làm hợp đồng đặt cọc thì cha của T5 chết tại tỉnh Hải Dương (nay là thành phố Hải Phòng) nên T5 không có mặt để ký hợp đồng. P là đại diện bên bán thay cho T5 (P đứng ra nhận cọc thay cho T5); bà T3 là người viết hợp đồng đặt cọc, bà Nguyễn Thị H2 là người làm chứng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông M2 đặt cọc cho P số tiền 80.000.000đ. Sau đó, P giữ lại số tiền 30.000.000đ, trả nợ cho T5 số tiền 20.000.000đ, trả tiền môi giới cho bà T3 số tiền 30.000.000đ. Tổng số tiền anh K đặt cọc cho P là 80.000.000đ.

Như vậy, Lê Hồng P đã thỏa thuận bán 15 thửa đất tại khu dân cư biên giới cho 15 cá nhân. Toàn bộ 15 thửa đất trên P bán và thu về số tiền là 1.490.000.000đ, trong đó P đã chuyển cho bà Lê Nguyễn Kim T3, bà Nguyễn Thị H2 tiền môi giới đất là 215.000.000đ. Thực tế số tiền Phương thu về là 1.275.000.000đ và sử dụng để trả nợ và tiêu xài cá nhân.

Ngoài ra, bị cáo Lê Hồng P và bà Phạm Thị Tuyết M3 có mối quan hệ quen biết nhau từ trước. Khoảng tháng 01/2023, P đưa ra thông tin với bà M3 là P sở hữu thửa đất diện tích 10.830m², địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân xã E thu hồi đất của P làm đường cao tốc và được đền bù số tiền 8.000.000.000đ. Sau đó, P cho biết có tập đoàn kinh tế nước ngoài muốn xây dựng công ty nên đề nghị mua đất của P với giá 40.000.000.000đ. P kêu gọi bà M3 đầu tư tiền để P trả tiền làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bán. Sau khi bán được, P trả lại cho bà M3 tiền gốc và 30% tổng số tiền mà P được nhận từ việc bán đất làm cho bà M3 tin tưởng đồng ý. Từ khoảng tháng 01/2019 đến tháng 12/2023, P nhiều lần yêu cầu bà M3 chuyển tiền qua nhiều hình thức như: Chuyển tiền đến vào tài khoản của P và một số tài khoản khác do P cung cấp; chuyển tiền thông qua số điện thoại của 0968.023.621 của P, sau đó P đến Cửa hàng V nhận tiền mặt hoặc bà M3 đưa tiền mặt cho P với tổng số tiền 2.075.000.000đ. Sau khi nhận tiền của bà M3, P khai đã rút tiền mặt chuyển toàn bộ số tiền nhận được cho người đàn ông tên “A R” (không rõ nhân thân, lai lịch) để liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến khoảng tháng 4/2023, bà M3 nhiều lần đề nghị P trả lại tiền nhưng P không trả, nghi ngờ P đưa ra thông tin gian dối nhằm chiếm đoạt tiền nên bà M3 tố giác hành vi của P đến Cơ quan điều tra. Tổng số tiền Phương chiếm đoạt của bà M3 là 2.075.000.000đ.

Tại Bản án hình sự sơ thẩm số 292/2025/HS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:

1. *Xử phạt bị cáo Lê Hồng P: 17 (mười bảy) năm tù về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Thời hạn tù tính từ ngày 08/10/2024.*

2. *Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Lê Nguyễn Kim T3 nộp vào Ngân sách Nhà nước số tiền 180.000.000 đồng.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về phần trách nhiệm dân sự, biện pháp tư pháp, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 07 tháng 01 năm 2026, bị cáo Lê Hồng P kháng cáo xin giảm nhẹ hình phạt.

Ngày 26 tháng 01 năm 2026, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lê Nguyễn Kim T3 có đơn kháng cáo về phần trách nhiệm dân sự.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Bị cáo Lê Hồng P rút toàn bộ đơn kháng cáo với lý do hình phạt 17 năm tù là phù hợp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Nguyễn Kim T3 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không đồng ý nộp lại số tiền 180.000.000 đồng.

- *Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng hình sự năm 2015.

Về nội dung: Tại phiên tòa, bị cáo Lê Hồng P đã tự nguyện rút toàn bộ đơn kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ việc xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị cáo P. Đối với kháng cáo của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Nguyễn Kim T3 thì quá trình điều tra đã có đủ cơ sở xác định bị cáo P đã 09 lần trả tiền môi giới cho bà T3 với tổng số tiền là 180.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T3 nộp số tiền này sung công quỹ Nhà nước là đúng quy định tại Điều 47 Bộ luật Hình sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bà T3.

- *Bà Lê Nguyễn Kim T3 trình bày ý kiến:* Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không buộc bà T3 nộp lại 180.000.000 đồng cho Nhà nước vì bà không nhận tiền của bị cáo P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị cáo Lê Hồng P rút toàn bộ kháng cáo. Xét việc rút kháng cáo của bị cáo P là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị cáo P.

[2] Đơn kháng cáo của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Nguyễn Kim T3 nộp trong hạn luật định, đúng quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

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

Quá trình điều tra có đủ cơ sở xác định: Bị cáo Lê Hồng P đã 09 lần trả tiền môi giới cho bà T3 với tổng số tiền là 180.000.000 đồng. Theo quy định tại Điều 47 Bộ luật Hình sự năm 2015, số tiền này do bị cáo P phạm tội mà có nên cần phải tịch thu sung vào Ngân sách Nhà nước. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T3 nộp lại số tiền này là đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T3 không xuất trình được chứng cứ pháp lý nào mới dẫn tới việc loại trừ nghĩa vụ nộp lại số tiền 180.000.000 đồng mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà T3.

[4] Quan điểm đề nghị của Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lê Nguyễn Kim T3 phải chịu. Bị cáo Lê Hồng P rút kháng cáo nên không phải chịu.

[6] Các quyết định khác của Bản án hình sự sơ thẩm số 292/2025/HS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai 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 1 Điều 342, Điều 348 Bộ luật Tố tụng hình sự.

Đình chỉ việc xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị cáo Lê Hồng P đối với Bản án hình sự sơ thẩm số 292/2025/HS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Bản án hình sự sơ thẩm số 292/2025/HS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đối với bị cáo Lê Hồng P có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 15/4/2026.

2. Căn cứ: Điểm a khoản 1 Điều 355 Bộ luật Tố tụng hình sự.

Không chấp nhận kháng cáo của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Nguyễn Kim T3; giữ nguyên Bản án hình sự sơ thẩm số 292/2025/HS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Buộc bà Lê Nguyễn Kim T3 nộp vào Ngân sách Nhà nước số tiền 180.000.000 đồng.

3. Án phí hình sự phúc thẩm: Bị cáo Lê Hồng P không phải chịu.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Nguyễn Kim T3 phải chịu 300.000 đồng.

- Các quyết định khác của Bản án hình sự sơ thẩm số 292/2025/HS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- Viện CT và KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Công an tỉnh Đồng Nai;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Trại tạm giam 02 Công an tỉnh Đồng Nai;
- Bị cáo bị tạm giam;
- Người tham gia tố tụng khác;
- Lưu HSVA, VP, NTCL.

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

Ngô Mạnh Cường