

Bản án số: 31/2023/HS-PT  
Ngày 12 tháng 01 năm 2023

**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 Phạm Văn Công

*Các thẩm phán:*

Ông Võ Văn Khoa

Ông Vương Minh Tâm

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung - 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 Trần Anh Dũng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 12 tháng 01 năm 2023 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 845/2022/TLPT-HS ngày 07 tháng 11 năm 2022 đối với bị cáo Võ Văn T, do có kháng cáo của bị cáo đối với Bản án hình sự sơ thẩm số 476/2022/HS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**Bị cáo có kháng cáo:** **Võ Văn T**, sinh năm 1987 tại tỉnh Khánh Hòa; Nơi thường trú: Thôn Tân Phong, xã Ninh Xuân, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa; **Chỗ ở:** Phòng 14, Tầng 15, Chung cư Prosper Plaza, Số 14 Phan Văn Hớn, phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; **Nghề nghiệp:** Nguyên Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Á; **Trình độ văn hóa (học vấn):** Lớp 12/12; **Dân tộc:** Kinh; **Giới tính:** Nam; **Tôn giáo:** Không; **Quốc tịch:** Việt Nam; **Con ông Võ Mai Hùng và bà Nguyễn Thị Vĩnh Thuyền;** Có vợ tên là Ngô Thị Thúy Thoa và 01 con; **Tiền án, tiền sự:** Không; **Nhân thân:** Chưa từng vi phạm pháp luật; **Bị bắt tạm giữ, tạm giam** từ ngày 12/4/2021 đến nay, có mặt tại phiên tòa.

**Người bào chữa chỉ định cho bị cáo:** Luật sư Đỗ Hải Bình – Văn phòng luật sư Quốc Anh thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt);

*Ngoài ra còn có 05 người bị hại và 05 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo và không liên quan đến kháng cáo.*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Á (sau đây viết tắt là Công ty Việt Á) có trụ sở tại số 81 Trường Chinh, Phường 12, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký lần đầu ngày 12/5/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 04/8/2020 do Võ Văn T làm Giám đốc, Võ Thị H và Võ Thị Thu H<sup>1</sup> góp vốn thành lập công ty; Ngành nghề: Kinh doanh, môi giới bất động sản ...

Từ tháng 06/2019 đến tháng 10/2019, Võ Văn T cung cấp bản vẽ sơ đồ Dự án Việt Á 8 (phân lô, nền) tại thửa đất số 33 và thửa đất số 585, cùng tờ bản đồ số 47, xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh mang tên Võ Văn T (không có nội dung thế chấp ngân hàng) để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các ông, bà: Trần Văn Thuộc, Dương Ngọc Phương Thảo, Nguyễn Thị Mài, Mai Trung Quốc Chính. Sau khi ký hợp đồng, khách hàng thanh toán 78% giá trị hợp đồng, khi hợp đồng được công chứng thì Công ty Việt Á sẽ làm thủ tục pháp lý để chuyển quyền sử dụng đất cho khách hàng, cam kết sẽ giao nền đất, giấy tờ pháp lý liên quan trong vòng 06 tháng, trễ nhất là 09 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng. Tuy nhiên, sau khi nhận tổng cộng 9.557.706.990 đồng của các ông, bà gồm: Ông Thuộc 6.912.992.990 đồng, bà Thảo 522.000.000 đồng, bà Mài 1.207.339.000 đồng và ông Chính 915.375.000 đồng, thì Võ Văn T không thực hiện cam kết trong hợp đồng, cũng không hoàn trả tiền lại cho khách hàng, mà vào tháng 4/2020, T chuyển nhượng thửa đất số 33 và thửa đất số 585 cho bà Nguyễn Thị Thanh, được Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Củ Chi hoàn tất việc sang tên hai thửa đất trên cho bà Thanh vào ngày 21/7/2020.

Ngoài ra, bà Đặng Thị Nhưong tố cáo Võ Văn T - Giám đốc Công ty Việt Á đã bán cho bà lô đất số 02 Dự án Happy Center 2, thuộc một phần thửa đất số 02, tờ bản đồ số 46 xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, đã nhận của bà 938.300.000 đồng, nhưng T không phải là chủ sử dụng lô đất trên.

Kết quả điều tra như sau:

- Xác minh tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Củ Chi:

+ Thửa đất số 33 và thửa đất số 585, tờ bản đồ số 47 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Võ Văn T vào ngày 15/6/2018. Ngày 22/5/2018 cập nhật thế chấp bằng quyền sử dụng hai thửa đất trên tại Ngân hàng Sài Gòn - Thương Tín, Gò Vấp. Ngày 13/4/2020, xóa thế chấp. Ngày 13/4/2020, ông Võ Văn T chuyển nhượng hai thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Thanh, hoàn tất cập nhật thay đổi quyền sử dụng đất cho bà Thanh vào ngày 21/7/2020.

+ Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 46 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Trần Minh Thúc. Tháng 4/2019, ông Thúc chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Dung, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dung vào ngày 10/5/2019 và bà Dung đã làm thủ tục tách thửa đất trên thành 10 thửa nhỏ.

- Xác minh tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Củ Chi: Thửa đất số 33 và thửa đất số 585, tờ bản đồ số 47 xã Phạm Văn Cội được quy hoạch nông thôn mới, chức năng đất ở kết hợp sản xuất và không được phân lô, tách thửa. Tại hai thửa đất trên, Võ Văn T không xin phép đầu tư dự án nào.

- Xác minh tại Văn phòng công chứng Dương Thị Cẩm Thủy: Ngày 13/4/2020, Võ Văn T ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh thửa đất số 33 và thửa đất số 585, tờ bản đồ số 47 xã Phạm Văn Cội.

- Xác minh tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank): Võ Văn T ký hợp đồng số 115/2018/HĐTC-CNGV ngày 21/5/2018 thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 33 để vay 5.000.000.000 đồng; đến ngày 19/6/2018, Võ Văn T ký sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp, điều chỉnh tài sản đảm bảo là toàn bộ bất động sản tại thửa đất số 33 và thửa đất số 585. Do Võ Văn T tắt toán khoản vay, nên Sacombank Gò Vấp gửi văn bản số 53/2020/SGTT ngày 13/4/2020 đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai, chi nhánh huyện Củ Chi giải chấp.

- Tài khoản ngân hàng số 060110409160 mang tên Võ Văn T thể hiện: Trần Văn Thuộc chuyển khoản thanh toán 06 lô đất, tổng số tiền 6.912.992.990 đồng và Mai Trung Quốc Chính chuyển khoản đặt cọc mua lô đất số 18, số tiền 732.300.000 đồng. Võ Văn T đã rút và chuyển vào tài khoản khác hết toàn bộ số tiền này.

- Phiếu thu tiền mặt tại Công ty Việt Á thể hiện Võ Văn T đã thu tổng số 2.850.714.000 đồng của Mai Trung Quốc Chính, Dương Ngọc Phương Thảo, Nguyễn Thị Mai và Đặng Thị Nhưong.

Kết luận giám định số 935/KLGD-TT ngày 12/3/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh, kết luận: Chữ ký mang tên Võ Văn T trên các tài liệu cần giám định so với chữ ký Võ Văn Trung trên các tài liệu mẫu do cùng một người ký ra. Hình dấu tròn có nội dung Công ty BĐS Việt Á trên các tài liệu cần giám định so với hình mẫu dấu Công ty BĐS Việt Á do cùng một con dấu đóng ra.

Quá trình điều tra, Võ Văn T khai nhận:

- Tự vẽ lập Dự án Việt Á 8, không xin phép cơ quan chức năng, không thực hiện thủ tục tách thửa, tự ý phân lô không có phép của cơ quan có thẩm quyền. Từ tháng 6/2019 đến tháng 10/2019, Trung sử dụng pháp nhân Công ty Việt Á để chuyển nhượng 09 nền đất tại Dự án Việt Á 8 cho các khách hàng,

gồm các ông, bà: Trần Văn Thuộc, Nguyễn Thị Mài, Dương Ngọc Phương Thảo, Mai Trung Quốc Chính và thu tổng số tiền là 9.557.706.990 đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, T đang thế chấp quyền sử dụng hai thửa đất số 33 và số 585, nhưng không cho khách hàng biết thông tin này. T đưa cho nhân viên hồ sơ pháp lý của Dự án, gồm: Bản photocopy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do T đứng tên, bản vẽ phân lô Dự án do T tự vẽ và cam kết hoàn tất thủ tục cho khách hàng. Sau khi nhận tiền, T trả nợ ngân hàng để giải chấp và chuyển nhượng hai thửa đất trên cho bà Thanh giá 8.500.000.000 đồng. Số tiền còn lại sử dụng vào các khoản chi phí hoạt động của Công ty mà không trả lại cho khách hàng.

T tự vẽ Dự án Happy Center 2, không xin phép cơ quan chức năng, không thực hiện thủ tục phân lô, tách thửa tại cơ quan có thẩm quyền. Quá trình tư vấn cho khách hàng, T đưa cho nhân viên bản photocopy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản vẽ phân lô Dự án. Ngày 11/4/2019, T ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Như Quỳnh lô đất số 02 trong Dự án này, giá 1.564.272.000 đồng, T đã nhận của bà Như Quỳnh 938.300.000 đồng. Lô đất này do T và ông Trần Minh Thúc hùn tiền mua giá 6.000.000.000 đồng, trong đó: T góp khoảng hơn 01 tỷ đồng, Thúc góp khoảng 01 tỷ đồng, số còn lại vay Ngân hàng ACB Bình Triệu và giao cho Thúc đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tháng 4/2019, Thúc chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác và đã trả lại cho T khoảng 01 tỷ đồng, nhưng T không trả tiền lại cho bà Như Quỳnh, mà sử dụng cá nhân hết.

Bà Nguyễn Thị Thanh khai bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 33 và số 585, giá 8.500.000.000 đồng do bà Dương Thị Mai môi giới, nhưng bà không biết T đã tách thửa bán cho người khác.

Bà Dương Thị Mai khai bà không có cho T vay tiền bằng việc thế chấp hai thửa đất số 33 và 585. Do T có nhu cầu bán đất nên bà giới thiệu cho bà Thanh mua. T và bà Thanh đã ủy quyền cho bà làm thủ tục đăng bộ, đóng thuế hai thửa đất trên.

Ông Trần Minh Thúc và ông Nguyễn Hiền Nhân khai: Tháng 5/2018, hai ông cùng với Võ Văn T góp vốn mua thửa đất số 02, tờ bản đồ số 46 xã Phú Hòa Đông với giá 6.000.000.000 đồng. Trong đó: T góp 4.500.000.000 đồng (tiền mặt 1.500.000.000 đồng và vay ngân hàng 3.000.000.000 đồng); Nhân góp 1.000.000.000 đồng và Thúc góp 500.000.000 đồng. Do Thúc không có nợ vay ngân hàng, nên cả ba người thống nhất cho Thúc đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để Thúc đứng tên vay ngân hàng, còn T trả lãi vay. Do không tách ra thành nhiều thửa nhỏ được, nên ba người thống nhất bán đất. Tháng 4/2019, Thúc bán thửa đất được 8.400.000.000 đồng. Sau khi tất toán khoản vay ngân hàng, còn lại 5.400.000.000 đồng thì Thúc chuyển khoản cho T 2.052.000.000 đồng + đưa tiền mặt 610.300.000 đồng; chuyển cho Nhân

1.635.700.000 đồng, còn lại của Thức là 1.102.000.000 đồng. Thức và Nhân không ký bất kỳ giấy tờ gì cho T hoặc Công ty Việt Á được quyền phân lô, tách thửa để bán và cũng không biết việc T phân lô bán cho người khác.

Võ Thị H và Võ Thị Thu H<sup>1</sup> (em ruột của T) khai nhận: T nhờ H và H<sup>1</sup> ký tên tham gia góp vốn thành lập Công ty Việt Á. H và H<sup>1</sup> không tham gia hoạt động gì của Công ty. Toàn bộ các hoạt động của Công ty Việt Á đều do T quản lý, điều hành.

Trong quá trình điều tra, các bị hại gồm các ông, bà: Trần Văn Thuộc, Dương Ngọc Phương Thảo, Nguyễn Thị Mùi, Mai Trung Quốc Chính, Đặng Thị Nhưồng đều khai nhận như trên, nhưng sau đó tất cả đều có đơn xin rút đơn tố cáo do các bị hại với bị cáo T đã tự thương lượng, giải quyết xong các mâu thuẫn, tranh chấp liên quan đến nội dung tố cáo và cam kết không thắc mắc, khiếu nại.

Tại Bản cáo trạng số 244/CT-VKS-P1 ngày 18/5/2022 của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã truy tố Võ Văn T về tội “*Lừa đảo chiếm đoạt tài sản*” theo điểm a khoản 4 Điều 174 Bộ luật hình sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2017.

*Tại Bản án hình sự sơ thẩm số 476/2022/HS-ST ngày 27/9/2022 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; điểm b, s khoản 1, khoản 2 Điều 51; khoản 1 Điều 54; Điều 38 Bộ luật hình sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Xử phạt bị cáo Võ Văn T 09 (chín) năm tù, về tội “*Lừa đảo chiếm đoạt tài sản*”. Thời hạn tù được tính từ ngày 12/4/2021.

Miễn hình phạt tiền bổ sung cho bị cáo Võ Văn T.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về xử lý vật chứng; về án phí hình sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/9/2022, bị cáo Võ Văn T có đơn kháng cáo xin giảm nhẹ hình phạt tù.

*Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:*

Bị cáo Võ Văn T giữ nguyên kháng cáo và khai nhận Bản án sơ thẩm tuyên bố bị cáo phạm tội “*Lừa đảo chiếm đoạt tài sản*” là đúng, nhưng phạt bị cáo 09 năm tù là nặng, nên xin giảm nhẹ hình phạt tù.

Luật sư bào chữa cho bị cáo đề nghị xem xét bị cáo bán đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị cáo, đã nhận tiền của bị hại nhưng không tách thửa được, chưa đủ cơ sở để quy kết bị cáo phạm tội theo điểm a khoản 4 Điều 174 Bộ luật hình sự, mà có thể bị cáo phạm tội khác. Bị cáo đã khắc phục xong hậu

quả, người bị hại đã bãi nại, xin giảm nhẹ cho bị cáo, bị cáo có nhiều tình tiết giảm nhẹ, nên mức hình phạt 09 năm tù là quá nghiêm khắc. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị cáo, giảm nhẹ hình phạt cho bị cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến 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 hợp lệ, đủ điều kiện giải quyết phúc thẩm; Bản án sơ thẩm tuyên bố bị cáo Võ Văn T phạm tội “*Lừa đảo chiếm đoạt tài sản*” quy định tại điểm a khoản 4 Điều 174 của Bộ luật hình sự là đúng người, đúng tội, đã xử phạt mức hình phạt tương xứng. Tại phiên tòa phúc thẩm không có tình tiết giảm nhẹ mới, nên đề nghị bác kháng cáo của bị cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Đơn kháng cáo của bị cáo Võ Văn T đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Trong thời gian từ tháng 4/2019 đến tháng 10/2019, bị cáo Võ Văn T thực hiện hành vi gian dối, đưa ra thông tin không có thật đối với các dự án bất động sản không có thật, để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô nền, chiếm đoạt của 05 người với tổng số tiền 10.496.006.990 đồng. Bản án sơ thẩm đã tuyên bố bị cáo Võ Văn T phạm tội “*Lừa đảo chiếm đoạt tài sản*” quy định tại điểm a khoản 4 Điều 174 Bộ luật hình sự là có căn cứ.

[3] Hành vi phạm tội của bị cáo là đặc biệt nguy hiểm cho xã hội, đã xâm phạm đến tài sản hợp pháp của người khác, làm ảnh hưởng rất xấu đến trật tự, an toàn xã hội nên cần phải xử phạt nghiêm.

Bản án sơ thẩm đã xem xét đầy đủ các tình tiết giảm nhẹ cho bị cáo gồm: Thành khẩn khai báo, ăn năn hối cải, tích cực bán tài sản để thỏa thuận bồi thường xong và tất cả người bị hại đã rút đơn tố cáo, không yêu cầu xử lý hình sự đối với bị cáo từ giai đoạn điều tra, bị hại Trần Văn Thuộc có đơn xin giảm nhẹ hình phạt cho bị cáo, hoàn cảnh gia đình bị cáo khó khăn, con còn nhỏ nên đã xử phạt bị cáo 09 năm tù, thấp hơn khung hình phạt quy định phạt tù từ 12 năm đến chung thân đã là thỏa đáng. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay không có tình tiết giảm nhẹ gì mới, nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị cáo và lời bào chữa của luật sư, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[4] Do không được chấp nhận kháng cáo nên bị cáo phải chịu án phí hình sự phúc thẩm.

[5] Quyết định của Bản án sơ thẩm về xử lý vật chứng; về án phí hình sự sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 355 và Điều 356 Bộ luật Tố tụng hình sự; Điều 23 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị cáo Võ Văn T; Giữ nguyên Bản án hình sự sơ thẩm số 476/2022/HS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

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

Tuyên bố bị cáo Võ Văn T phạm tội “*Lừa đảo chiếm đoạt tài sản*”.

Xử phạt bị cáo Võ Văn T 09 (*chín*) năm tù. Thời hạn chấp hành hình phạt tù tính từ ngày 12/4/2021. Tiếp tục tạm giam bị cáo để đảm bảo thi hành án.

3. Bị cáo Võ Văn T phải nộp án phí hình sự phúc thẩm là 200.000 đồng (*Hai trăm ngàn đồng*).

4. Quyết định của Bản án sơ thẩm về xử lý vật chứng; về án phí hình sự sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

#### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Công an TP.HCM;
- Sở Tư pháp tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS TP.HCM;
- Trại tạm giam Công an TP.HCM;
- (Trại tạm giam Công an TP.HCM tổng đạt cho bị cáo);
- Lưu: HS, VP (17b).

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

**Phạm Văn Công**