

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 313/2020/HS-PT

Ngày: 29/6/2020

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Công Huân.

Các Thẩm phán:

1. Ông Phan Nguyên Nguyên

2. Ông Phạm Viết Hùng

Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Quốc Khánh, thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Khanh- Kiểm sát viên.

Trong ngày 29/6/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hình sự phúc thẩm thụ lý số 604/2019/HSPT ngày 23/12/2019 đối với bị cáo Nguyễn Hồng N, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3063/2020/QĐXXPT-HS ngày 17/6/2020 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử vụ án số 6429/HS-TB ngày 25/6/2020, do có kháng cáo của bị cáo đối với bản án sơ thẩm số 128/2019/HS-ST ngày 03/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị cáo có kháng cáo:

Họ và tên: **Nguyễn Hồng N**; sinh năm 1970; nơi đăng ký thường trú: AC2-12 MK, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; nơi cư trú: CA 03-07 Đảo Kim Cương, phường BTT, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 22/9/2019; nghề nghiệp: Kinh doanh; trình độ văn hóa (học vấn): 12/12; quốc tịch: Việt Nam; dân tộc: Kinh; tôn giáo: (không); con ông Nguyễn Hữu G và bà Nguyễn Hồng H; hoàn cảnh gia đình: có chồng nhưng đã ly hôn, có 02 con (con lớn sinh năm 1996, con nhỏ sinh năm 2000);

Tiền án, tiền sự: (không);

Cấm đi khỏi nơi cư trú ngày 25/2/2019 (bl.511)

Bị cáo tại ngoại, có mặt tại phiên tòa.

Người có liên quan đến kháng cáo:

Bị hại: Bà Trần Thị Thùy K; sinh năm 1977; nơi đăng ký thường trú: B1-04 Mỹ Khánh 1, Khu phố 4, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (bl.16); địa chỉ: AC2-12 MK, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà K: Bà Trần Thị Kim Thủy; sinh năm 1982; địa chỉ: 187/7 đường Điện Biên Phủ, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/8/2016); vắng mặt (có đơn xin vắng mặt);

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà K: Bà Nguyễn Thị Kim Hồng; luật sư Công ty Luật TNHH Hiệp Thông, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Vào năm 2004, bị cáo Nguyễn Hồng N (bị cáo) mua căn hộ AC2-12 Khu phố MK, lô H11-2 phường B, Quận C (sau đây gọi tắt là căn hộ AC2-12) của Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng. Sau đó, vì muốn bán căn hộ AC2-12 nên bị cáo nhờ bà Lý Thị Hạnh (Giám đốc Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ nhà đất Nam Thổ) giúp bị cáo tìm người mua. Bị cáo có giao cho bà Hạnh 01 bộ chìa khóa của căn hộ AC2-12 cùng một số giấy tờ liên quan đến căn hộ. Bà Hạnh có quen biết với bà Đặng Thị Sa (Phó giám đốc Công ty TNHH Á Đông. Từ đó, bà Hạnh và bà Sa kết hợp với nhau làm môi giới để bị cáo bán cho bà K căn hộ AC2-12 với giá 5.400.000.000đ.

Diễn biến việc mua bán căn hộ được thực hiện như sau:

Ngày 09/4/2012, bị cáo và bà K ký kết văn bản “Biên nhận tiền cọc” có nội dung: Bị cáo nhận 540.000.000đ tiền cọc của bà K qua hình thức chuyển khoản; bị cáo đồng ý chuyển nhượng lại cho bà K mọi quyền lợi và trách nhiệm của mình đối với căn hộ AC2-12 (bl.73).

Ngày 12/4/2012, bị cáo lập viết “Giấy cam kết có nội dung: Bị cáo có chuyển nhượng cho bà K căn hộ AC2-12; căn hộ AC2-12 là tài sản hợp pháp

của bị cáo, không thuộc quyền sở hữu chung của bị cáo với bất kỳ cá nhân, tổ chức nào khác; giấy cam kết có bà Sa, bà Hạnh ký tên làm chứng (bl.72).

Ngày 20/4/2012, bị cáo và bà K có ký văn bản “Phụ lục hợp đồng đặt cọc” (bl.63) có nội dung chính:

-Giải thích giá bán căn hộ AC2-12 là 5.400.000.000đ đã bao gồm thuế VAT, tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, thuế thu nhập cá nhân khi làm thủ tục chuyển chủ quyền, phí bảo trì, phí môi giới, phí công chứng, tiền phạt cho Công ty Phú Mỹ Hưng (nếu có);

-Phương thức thanh toán của “Hợp đồng đặt cọc” được thay đổi như sau: Bà K đã nộp tiền trực tiếp vào tài khoản của Doanh nghiệp Tư nhân Thiết kế bao bì Tràng An (do N làm chủ) số tiền 2.200.000.000đ, bị cáo dùng số tiền này để tắt toán hồ sơ vay ngân hàng...; sau khi ký “Hợp đồng hứa mua bán”, “Giấy ủy quyền” và “Di chúc”, bà K tiếp tục thanh toán cho bà N 1.860.000.000đ bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản; ngay cùng thời điểm, bà N “giao hồ sơ gốc của căn hộ cùng chìa khoá căn hộ”; số tiền 800.000.000đ còn lại, bà K sẽ dùng để thanh toán đóng thuế quyền sử dụng đất và các loại phí liên quan đến việc xin giấy chủ quyền .

Trong thời gian cùng ngày 20/4/2012, bà N ký văn bản xác nhận đã nhận của bà K 2.200.000.000đ (bl.70).

Ngày 21/4/2012, tại Văn phòng Công ty Nam Thổ (do bà Hạnh làm giám đốc), bị cáo và ông Ôn M (đại diện của bà K) có lập “Biên bản thỏa thuận” với nội dung bị cáo đồng ý cho bà K trích số tiền thanh toán 1.860.000.000đ (đã nêu ở phần trên) để sử dụng như sau: Dùng 125.160.000đ đưa cho bà Hạnh để thanh toán tiền mà bà K thiếu nợ bà Hạnh; dùng 54.000.000đ trả cho Công ty Nam Thổ (thanh toán tiền chi phí môi giới); số tiền 1.680.840.000đ còn lại, bà K sẽ thanh toán cho bị cáo bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản (bl.71).

Ngày 25/4/2012, bị cáo đến Văn phòng công chứng Bến Thành lập di chúc với nội dung (bl.65):

-Bị cáo là người mua căn hộ AC2-12 Khu phố MK, lô H11-2 phường B, Quận C do Công ty liên doanh Phú Mỹ Hưng là chủ đầu tư theo Hợp đồng mua bán nhà số H243722-2004/PMH/MBN-H11-2 ngày 27/12/2004.

-Sau khi bị cáo qua đời thì bà K sẽ hưởng di sản do bị cáo để lại là toàn bộ quyền lợi phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà số H243722-2004/PMH/MBN-H11-2 ngày 27/12/2004.

Ngày 25/4/2012, bị cáo và bà K đến Văn phòng công chứng Bến Thành ký kết hợp đồng ủy quyền có nội dung chính như sau (bl.67):

-Bị cáo ủy quyền cho bà K được quản lý căn hộ căn hộ AC2-12 Khu phố MK, lô H11-2 phường B, Quận C và tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà số H243722-2004/PMH/MBN-H11-2 ngày 27/12/2004;

-Bà K được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xin giấy phép kinh doanh về việc cho thuê, đăng ký tạm trú tạm vắng; xin cấp giấy nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản khác gắn liền với căn hộ AC2-12 Khu phố MK, lô H11-2 phường B, Quận C.

Cũng trong ngày 25/4/2012, bị cáo và bà K ký kết “Hợp đồng hứa mua hứa bán” có nội dung chính như sau (bl.75):

-Bị cáo hứa sau khi hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với căn hộ AC2-12 Khu phố MK, lô H11-2 phường B, Quận C thì bị cáo đồng ý bán và bà K đồng ý mua căn hộ AC2-12 Khu phố MK, lô H11-2 phường B, Quận C với giá 5.400.000.000đ;

-Phương thức thanh toán như sau:

+Lần 1:Bà K đặt cọc cho bị cáo 2.740.000.000đ;

+Lần 2: Trong vòng 7 ngày kể từ ngày ký hợp đồng này, bà K đặt cọc tiếp cho bị cáo 1.860.000.000đ;

+Lần 3:Bà K thanh toán cho bị cáo 800.000.000đ còn lại theo thỏa thuận.

-Sau khi hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với căn hộ AC2-12 Khu phố MK, lô H11-2 phường B, Quận C thì trong thời hạn 3 ngày hai bên phải liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục mua bán nhà theo quy định của pháp luật.

-Trong trường hợp bị cáo đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với căn hộ AC2-12 Khu phố MK, lô H11-2 phường B, Quận C mà bị cáo thay đổi ý kiến, không bán nhà cho bà K thì bị cáo phải bồi thường cho bà K gấp đôi số tiền cọc đã nhận; ngược lại, nếu bà K đổi ý không mua thì bà K mất số tiền cọc.

Ngày 27/4/2012, giữa ông Ôn M (đại diện của bà K), Đặng Thị N và ông Nguyễn Minh P (đại diện cho bà Hạnh) có lập “Biên bản bàn giao chứng từ” có nội dung: Đại diện bên bán nhà bàn giao cho bên mua là bà K một số giấy tờ liên quan đến căn hộ AC2-12 (bl.148).

Việc thanh toán tiền mua căn hộ đã được thực hiện như sau:

Ngày 20/4/2012, bà K thanh toán cho bị cáo 2.200.000.000đ. Số tiền này được bà Ôn Mỹ Q (người của bà K) chuyển vào tài khoản 10221159296010 của Doanh nghiệp Trường An (doanh nghiệp của bị cáo) mở tại Techcombank Phú

Mỹ Hưng, chứng từ chuyển tiền có ghi rõ là “*Đóng thay chị Trần Thị Thùy K thanh toán tiền mua căn hộ AC2-12 MK*” (bl.464);

Ngày 14/3/2012 và 27/4/2012, bà K lần lượt gửi số tiền 540.000.000đ và 1.680.000.000đ vào tài khoản 0071005654473 của Doanh nghiệp Trường An mở tại Techcombank Phú Mỹ Hưng, ghi chú là “*Đóng thay chị Trần Thị Thùy K thanh toán tiền mua căn hộ AC2-12 MK*” (bl.469).

Ngày 24/9/2013, bà K thanh toán cho bị cáo 325.000.000đ qua tài khoản 5872829 mở tại N hàng ANZ (bl.472);

Ngày 18/9/2013 và 27/9/2013, bà Sa nộp thuế tổng cộng 74.022.500đ thay cho bị cáo N (bl.474-476);

Bà K thanh toán cho bà Hạnh 125.160.000đ và 54.000.000đ theo thỏa thuận giữa các bên và được bà Hạnh xác nhận (bl.477).

Diễn biến việc xâm phạm chỗ ở được ghi nhận như sau:

Vào lúc 9 giờ ngày 29/6/2015, bà Phan Thị Thùy Dung (em họ của bà K) đến Công an phường B, Quận C trình báo sự việc bà K bị xâm phạm chỗ ở với nội dung chính như sau (bl.18):

-Căn hộ căn hộ AC2-12 của bà K bị bà Nguyễn Hoàng N xâm nhập, lục tung đồ đạc, người nhà bà Dung đang giữ bà N lại, mời cơ quan công an đến giải quyết.

-Ngày 29/6/2015, bảo vệ khu căn hộ MK có gọi điện thoại cho ông Ôn M (là người nhà của bà K và là người được bà K giao chìa khóa căn hộ để chăm sóc cây cảnh, điện nước trong nhà khi bà K vắng), báo việc bà N nhờ người mở khóa vào căn hộ.

Vào lúc 18 giờ 20 phút ngày 29/6/2015, Công an phường B tiến hành niêm phong căn hộ AC2-12, có sự chứng kiến của bị cáo, bà Dung, bảo vệ khu nhà MK (bl.20).

Vào ngày 29/6/2015, bị cáo viết bản tự khai thừa nhận vào lúc 17 giờ ngày 27/6/2015, bị cáo có mở khóa vào ở căn hộ AC2-12 (bl.23, 24).

Vào lúc 13 giờ 40 phút ngày 30/6/2015, Công an phường B tiến hành mở niêm phong căn hộ AC2-12, có sự chứng kiến của bị cáo, bà Dung, bảo vệ khu nhà MK (bl.21).

Vào lúc 15 giờ 45 phút ngày 30/6/2015, Công an phường B lập biên bản kiểm tra đồ vật, có sự tham gia của bị cáo và bà Dung, thu giữ trong túi xách mà bị cáo đang đeo có một số giấy tờ của bà K (bl.19, 22).

Theo lời khai ban đầu của bà K được ghi nhận vào ngày 30/6/2015 thì: Từ tháng 5/2015, bà K có việc cùng gia đình ra nước ngoài nên bà K giao căn hộ

AC2-12 cho bà nhân viên của bà K quản lý. Ngày 29/5/2015, nhân viên của bà K phát hiện bị cáo ở trong căn hộ, đồ đạc thì bị lục tung nên có báo cho bà K biết. Bà K trở về Việt Nam, khi kiểm tra thì phát hiện mất 10.000.000đ, 02 máy chụp hình Canon, 01 máy lọc không khí, rất nhiều dầu thơm, rượu và các vật dụng cá nhân khác. Số tài sản vừa nêu có tổng trị giá khoảng 35.000.000đ (b1.17).

Theo biên bản xác minh lập ngày 02/02/2016, Công an phường B, Quận C cho biết “Đ/s *Trần Thị K* sinh năm 1977 từ năm 2012 đến nay đ/s *K* cùng gia đình có ở tại căn hộ AC2-12 MK KP4 P.B, Q7, TP.HCM” (b1.44).

Trong quá trình điều tra ban đầu, bị cáo khai rằng thông qua sự môi giới của bà Hạnh, bị cáo bán căn hộ AC2-12 cho bà K nhưng do bà K không thanh toán đủ tiền mua căn hộ nên vào ngày 27/5/2015, bị cáo đã mở cửa và vào ở trong căn hộ AC2-12.

Tại bản án hình sự sơ thẩm số 168/2017/HS-ST ngày 19/10/2017, Tòa án nhân dân Quận C đã kết án bị cáo 06 tháng tù nhưng cho hưởng án treo về tội “Xâm phạm chỗ ở của công dân”.

Sau đó, bị cáo kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án sơ thẩm, tuyên bị cáo không phạm tội “Xâm phạm chỗ ở của công dân”, đình chỉ vụ án; bà K kháng cáo về mặt dân sự, cho rằng Tòa án nhân dân Quận C không buộc bị cáo phải bồi cho bà K là không thỏa đáng.

Tại bản án hình sự phúc thẩm số 46/2018/HS-PT ngày 30/01/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định hủy bản án sơ thẩm để điều tra, xét xử lại. Lý do hủy bản án sơ thẩm được cấp phúc thẩm nêu ra như sau: “Cần phải làm rõ để xác định căn hộ AC2-12 lô H11-2 MK là chỗ ở hợp pháp của bà K được pháp luật công nhận bảo vệ và hành vi của bị cáo vào trong căn hộ này là hành vi xâm nhập trái pháp luật chỗ ở của người khác. Ngoài ra, bị hại có kháng cáo về việc bỏ lọt tội trộm cắp tài sản mà cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ”; việc điều tra ở cấp sơ thẩm chưa đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung được.

Sau khi điều tra lại, hồ vụ án Viện kiểm sát nhân dân Quận C ban hành bản Cáo trạng số 93/CT-VKS ngày 10/5/2019. Tại bản cáo trạng vừa nêu, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận C tiếp tục truy tố bị cáo Nguyễn Hồng N về tội “Xâm phạm chỗ ở của công dân” theo khoản 1 Điều 124 Bộ luật hình sự năm 1999,

Tại bản án hình sự sơ thẩm số 128/2019/HS-ST ngày 03/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

Tuyên bố bị cáo Nguyễn Hồng N phạm tội “Xâm phạm chỗ ở của công dân”.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 124 Bộ luật hình sự năm 1999; Nghị quyết số 41/2017/QH14 ngày 20/6/2017 của Quốc hội; Điều 7, điểm i khoản 1 Điều 51 Bộ luật Hình sự năm 2015, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017,

Xử phạt bị cáo Nguyễn Hồng N 06 (sáu) tháng tù; thời hạn tù tính từ ngày bị cáo chấp hành án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của bị cáo và các đương sự.

Ngày 09/10/2019, bị cáo có đơn kháng cáo với nội dung: “Hành vi của bị cáo không cấu thành tội hình sự - xâm phạm chỗ ở”.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị cáo thay đổi nội dung kháng cáo. Bị cáo trình bày nội dung thay đổi như sau:

Sau khi tìm hiểu, bị cáo nhận thấy hành vi của bị cáo là vi phạm pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giảm nhẹ hình phạt và cho bị cáo được hưởng án treo hoặc cải tạo không giam giữ, bởi lẽ: Bị cáo không hiểu biết pháp luật; phạm tội lần đầu, thuộc trường hợp ít nghiêm trọng; bị cáo hoàn toàn không trốn tránh pháp luật; sau khi xét xử phúc thẩm lần đầu vào ngày 30/01/2018, bị cáo vẫn ở địa phương nhưng không biết lý do gì lại có quyết định truy nã, khi bị cáo đến cơ quan điều tra để khiếu nại thì cơ quan điều tra không trả lời và cũng không bắt giữ bị cáo mà lập biên bản ghi nhận bị cáo ra đầu thú.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Bị cáo phạm tội lần đầu thuộc trường hợp ít nghiêm trọng. Bị cáo ra đầu thú nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng khoản 2 Điều 51 để giảm nhẹ trách nhiệm hình sự cho bị cáo là có thiếu sót. Tại phiên tòa phúc thẩm bị cáo thành khẩn khai báo, ăn năn hối cải nên cần áp dụng thêm điểm s khoản 1 Điều 51 để giảm nhẹ trách nhiệm hình sự cho bị cáo.

Mức án mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên phạt đối với bị cáo là quá nghiêm khắc. Căn cứ vào tính chất, mức độ vi phạm và các tình tiết giảm nhẹ mà bị cáo được hưởng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị cáo, xử phạt bị cáo 06 tháng cải tạo không giam giữ. Theo lời khai của bị cáo thì bị cáo có kinh doanh mua bán cà phê nhưng do ảnh hưởng dịch bệnh Covid-19 nên thua lỗ không có thu nhập. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử miễn khấu trừ thu nhập của 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, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên và bị cáo, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Căn cứ lời khai của các bị cáo, người làm chứng, người liên quan, căn cứ vật chứng thu giữ và các tài liệu, chứng cứ khác, diễn biến khách quan của vụ án được nêu, có căn cứ để xác định:

Vào ngày 27/12/2004, bị cáo có mua căn hộ AC2-12 Khu phố MK, lô H11-2 phường B, Quận C (căn hộ AC2-12) do Công ty liên doanh Phú Mỹ Hưng là chủ đầu tư theo Hợp đồng mua bán nhà số H243722-2004/PMH/MBN-H11-2 ngày 27/12/2004 (mua bán nhà hình thành trong tương lai).

Vào tháng 4/2012, vì muốn bán căn hộ AC2-12 nên bị cáo nhờ bà Lý Thị Hạnh (Giám đốc Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ nhà đất Nam Thổ) giúp bị cáo tìm người mua. Bị cáo có giao cho bà Hạnh 01 bộ chìa khóa của căn hộ AC2-12 cùng một số giấy tờ liên quan đến căn hộ. Bà Hạnh có quen biết với bà Đặng Thị Sa (Phó giám đốc Công ty TNHH Á Đông. Từ đó, bà Hạnh và bà Sa kết hợp với nhau làm môi giới để bị cáo bán cho bà K căn hộ AC2-12 với giá 5.400.000.000đ. Vào thời điểm đã nêu, bị cáo chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ căn hộ AC2-12 nên giữa bị cáo và bà K đã ký kết và thực hiện một số giao dịch liên quan đến việc mua bán căn hộ đã nêu, cụ thể như sau:

Ngày 09/4/2012, bị cáo và bà K ký kết văn bản “Biên nhận tiền cọc”.

Ngày 12/4/2012, bị cáo lập viết “Giấy cam kết” chuyển nhượng cho bà K căn hộ AC2-12;

Ngày 20/4/2012, bị cáo và bà K có ký “Phụ lục hợp đồng đặt cọc” có nội dung chính: Giải tích giá mua bán căn hộ; phương thức thanh toán. Trong thời gian cùng ngày 20/4/2012, bị cáo ký văn bản xác nhận đã nhận của bà K 2.200.000.000đ (bl.70).

Ngày 21/4/2012, tại Văn phòng Công ty Nam Thổ (do bà Hạnh làm giám đốc), bị cáo và ông Ôn M (đại diện của bà K) có lập “Biên bản thỏa thuận” với nội dung bị cáo đồng ý cho bà K trích số tiền thanh toán 1.860.000.000đ để sử dụng thanh toán nợ của bị cáo đối với bà Hạnh, thanh toán chi phí môi giới; số tiền 1.680.840.000đ còn lại, bà K sẽ thanh toán cho bị cáo bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản (bl.71).

Ngày 25/4/2012, bị cáo đến Văn phòng công chứng Bến Thành lập di chúc với nội dung (bl.65): Sau khi bị cáo qua đời thì bà K sẽ hưởng di sản do bị cáo để lại là toàn bộ quyền lợi phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà số H243722-2004/PMH/MBN-H11-2 ngày 27/12/2004.

Ngày 25/4/2012, bị cáo và bà K đến Văn phòng công chứng Bến Thành ký kết hợp đồng ủy quyền có nội dung chính như sau (bl.67): Bị cáo ủy quyền

cho bà K được quản lý căn hộ căn hộ AC2-12; bà K được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xin giấy phép kinh doanh về việc cho thuê, đăng ký tạm trú tạm vắng; xin cấp giấy nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản khác gắn liền với căn hộ AC2-12.

Cũng trong ngày 25/4/2012, bị cáo và bà K ký kết “Hợp đồng hứa mua hứa bán” có nội dung chính như sau (bl.75): Bị cáo hứa sau khi hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với căn hộ AC2-12, thì bị cáo sẽ bán lại cho bà K với giá 5.400.000.000đ;

Ngày 27/4/2012, giữa ông Ôn M, Đặng Thị Sa và ông Nguyễn Minh Hiếu có lập “Biên bản bàn giao chứng từ” có nội dung: Đại diện bên bán nhà bàn giao cho bên mua là bà K (ông Chai đại diện) một số giấy tờ liên quan đến căn hộ (bl.148).

Việc thanh toán tiền mua căn hộ đã được phía bà K thực hiện như sau:

-Ngày 20/4/2012, bà K thanh toán cho bị cáo 2.200.000.000đ.

-Ngày 14/3/2012 và 27/4/2012, bà K lần lượt gửi số tiền 540.000.000đ và 1.680.000.000đ.

-Ngày 24/9/2013, bà K thanh toán cho bị cáo 325.000.000đ.

-Ngày 18/9/2013 và 27/9/2013, bà Sa nộp thuế tổng cộng 74.022.500đ thay cho bị cáo (bl.474-476);

-Được sự đồng ý của bị cáo, bà K thanh toán cho bà Hạnh 125.160.000đ và thanh toán cho Công ty Nam Thổ 54.000.000đ (bl.477).

Chi tiết về các nội dung giao dịch và thanh toán tiền đã được nêu ở phần nội dung vụ án.

Căn cứ vào xác nhận của Công an phường B, Quận C thì bà K và gia đình đã ở trong căn hộ AC2-12 từ năm 2012 đến ngày 02/02/2016 (bl.44).

Như vậy, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã viện dẫn, căn cứ vào lời khai của bị cáo, có cơ sở để kết luận:

Giữa bị cáo và bà K có giao kết với nhau về việc mua bán căn hộ AC2-12, bị cáo là người bán, bà K là người mua; giá mua bán căn hộ là 5.400.000.000đ; trong quá trình thực hiện giao dịch mua bán, bà K đã thanh toán cho bị cáo 4.998.182.500đ, còn thiếu lại 401.817.500đ; bà K đã tiếp nhận và sử dụng căn hộ AC2-12 từ năm 2012 để làm nơi ở. Do chưa hoàn tất thủ tục về mặt pháp lý để bị cáo đứng tên là chủ sở hữu căn hộ, nên đôi bên chưa thể đến cơ quan công chứng để ký hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật. Bị cáo có

yêu cầu bà K thanh toán số tiền mua căn hộ mà bà K còn thiếu là 401.817.500đ nhưng bà K không đồng ý.

Vì lý do đã nêu, vào ngày 29/6/2015, bị cáo đã đến mở khóa và vào ở trong căn hộ AC2-12. Trong khoảng thời gian đã nêu, bà K đang ở nước ngoài, bà K giao căn hộ cho ông Ôn M (là người giúp việc của bà K) quản lý. Khi phát hiện được sự việc đã nêu, ông Chai báo cho bà Phan Thị Thùy Dung (em họ của bà K), bà K đến Công an phường B, Quận C trình báo sự việc.

[2]. Hành vi của bị cáo là nguy hiểm cho xã hội, xâm phạm đến quyền tự do, dân chủ của công dân được luật pháp bảo vệ. Bị cáo là người có năng lực trách nhiệm hình sự nên buộc bị cáo phải nhận thức được việc làm của mình là sai trái, bị luật pháp nghiêm cấm.

[3]. Căn cứ vào các nhận định đã nêu, đối chiếu với quy định của pháp luật, có đủ cơ sở để kết luận bị cáo đã phạm tội “Xâm phạm chỗ ở của công dân” theo khoản 1 Điều 124 Bộ luật hình sự năm 1999. Tòa án cấp sơ thẩm đã kết án bị cáo theo tội danh, điều luật như đã vừa nêu là có căn cứ, đúng pháp luật. Bị cáo phạm tội lần đầu và thuộc trường hợp ít nghiêm trọng nên, Tòa án cấp sơ thẩm điểm h khoản 1 Điều 51 Bộ luật hình sự năm 2015 để giảm nhẹ trách nhiệm hình sự cho bị cáo là có căn cứ. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị cáo không nhận tội nên Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng hình phạt tù đối với bị cáo là có căn cứ và cần thiết.

[4]. Về nội dung kháng cáo của bị cáo:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị cáo thừa nhận hành vi của bị cáo là phạm tội, thành khẩn khai báo, ăn năn hối cải. Đây là tình tiết mới phát sinh nên cần áp dụng điểm s khoản 1 Điều 51 Bộ luật hình sự năm 2015 để giảm nhẹ trách nhiệm hình sự cho bị cáo.

Bị cáo phạm tội nhưng gây thiệt hại không lớn; phạm tội lần đầu thuộc trường hợp ít nghiêm trọng; ngày 25/9/2018, bị cáo ra đầu thú (bl.490). Do vậy, cần áp dụng thêm điểm h, i khoản 1 và khoản 2 Điều 51 Bộ luật hình sự năm 2015 để giảm nhẹ trách nhiệm hình sự cho bị cáo.

Bị cáo là người có nhân thân tốt; có nhiều tình tiết giảm nhẹ như đã được nêu; phạm tội ít nghiêm trọng (có mức hình phạt cao nhất là 1 năm tù), mức độ nguy hiểm của hành vi phạm tội là có phần hạn chế (bị cáo mở cửa vào căn hộ, khi công an đến làm việc, bị cáo đã chấp hành mà không có hành vi nào mang tính chống đối, phản kháng). Mặt khác, bị cáo là người có nơi cư trú rõ ràng. Vì các lý do đã nêu, việc cách ly bị cáo khỏi xã hội là không cần thiết.

Căn cứ vào tính chất, mức độ nguy hiểm của hành vi phạm tội, đặc điểm nhân thân và các tình tiết giảm nhẹ mà bị cáo được hưởng, áp dụng hình phạt cải tạo không giam giữ đối với bị cáo là thỏa đáng.

Theo lời khai của bị cáo thì bị cáo có kinh doanh mua bán cà phê nhưng do ảnh hưởng từ dịch bệnh Covid-19 nên hiện tại bị thua lỗ, không có thu nhập. Do vậy, miễn khấu trừ thu nhập của bị cáo.

Các nhận định đã nêu cũng là căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị cáo, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm.

[5]. Về án phí: Theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bị cáo không phải chịu án phí hình sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 355 Bộ luật tố tụng hình sự năm 2015,

1. Sửa bản án hình sự sơ thẩm số 128/2019/HS-ST ngày 03/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 124 Bộ luật hình sự năm 1999, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2009; điểm h, i và s khoản 1, khoản 2 Điều 51, Điều 36 Bộ luật hình sự năm 2015;

Xử phạt bị cáo Nguyễn Hồng N 06 (sáu) tháng cải tạo không giam giữ về tội “Xâm phạm chỗ ở của công dân”; thời hạn cải tạo không giam giữ tính từ ngày cơ quan, tổ chức được giao giám sát, giáo dục bị cáo nhận được quyết định thi hành án và bản án phúc thẩm.

Giao bị cáo cho Ủy ban nhân dân phường BTT, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh để giám sát, giáo dục; bị cáo phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án cải tạo không giam giữ theo quy định của Luật thi hành án hình sự.

Bị cáo được miễn khấu trừ thu nhập.

2. Bị cáo không phải chịu án phí hình sự phúc thẩm.

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

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

(Đã giải thích cho bị cáo về hình phạt cải tạo không giam giữ)

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND cấp cao tại TP.HCM
- VKSND TP. HCM;

- (1)
- (1)
- (3)

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- VKSND Quận C; (1)
- PC53 - CATP; (1)
- Bị cáo; (1)
- Đương sự: (1)
- Chi Cục THA Quận C; (1)
- TAND Quận C; (2)
- Công an Quận C; (1)
- Sở Tư pháp TP.HCM; (1)
- UBND xã, phường nơi bị cáo cư trú; (1)
- Lưu: THS, hồ sơ, VT (22). (4)

Trương Công Huấn