

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: 516/2025/HS-PT
Ngày 30 tháng 9 năm 2025

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Mạnh Cường

Các Thẩm phán:

Ông Võ Văn Khoa

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- 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 Trần Đăng R - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025 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 214/2025/TLPT-HS ngày 09 tháng 9 năm 2025 đối với bị cáo Trần Thị H 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 412/2025/HS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị cáo có kháng cáo: Trần Thị H, sinh năm 1970 tại tỉnh Thừa Thiên - Huế (nay là thành phố H); nơi đăng ký thường trú: Tổ D, Ấp B, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); chỗ ở: Khu phố D, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh); nghề nghiệp: Lao động tự do; trình độ văn hóa (học vấn): 9/12; dân tộc: Kinh; giới tính: Nữ; tôn giáo: Không; quốc tịch: Việt Nam; con ông Trần N (đã chết) và bà Cái Thị G (đã chết); bị cáo có chồng tên Phạm T, sinh năm 1962 (đã ly hôn) và có 02 người con; tiền án, tiền sự: Không; bị bắt tạm giam từ ngày 11/9/2023, bị cáo mặt tại phiên tòa.

Người bào chữa cho bị cáo Trần Thị H: Ông Nguyễn Hồng N1 và ông Nguyễn Thế A, là Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; cùng có mặt.

- Bị hại:

1. Ông Phan Thanh H1, sinh năm 1976;
2. Bà Cao Thị T1, sinh năm 1979;

Cùng nơi cư trú: Số A Khu phố I, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), cùng có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phan Thanh H1: Bà Nguyễn Thị Diễm H2, là Luật sư của Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2; địa chỉ trụ sở: Số B đường C, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngô Phúc V - Chủ tịch Hội đồng quản trị; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông V: Ông Trần Khải H3 - Quyền Tổng Giám đốc; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông H3: Ông Vũ Quốc T2, sinh năm 1992; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2: Công ty TNHH MTV Q - Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 (Công ty A1);

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Quang T3 và ông Đinh Văn T4; cùng vắng mặt.

2. Ông Trần Phạm Viết T5, sinh năm 1999, nơi cư trú: Số A đường L, Tổ I, Khu H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); chỗ ở: Số B đường Đ, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3. Ông Cao Văn T6, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

4. Ông Phan Văn T7, sinh năm 1981; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

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 25/6/2021, ông Phan Thanh H1 và vợ là bà Cao Thị T1 nhận chuyển nhượng 04 thửa đất (số G, 76, 77, 631) của ông Hồ Huy H4 với giá 15.000.000.000 đồng. Để có tiền nhận chuyển nhượng các thửa đất trên, trước đó vào ngày 09/6/2021 ông Phan Thanh H1 chuyển nhượng thửa đất số 2144, tờ bản đồ số 20, diện tích: 146,7m², địa chỉ: phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) cho Trần Thị H với giá 3.350.000.000 đồng. Thông qua việc chuyển nhượng thửa đất số 2144, bị cáo H biết việc ông H1 đang có nhu cầu tách thửa các thửa đất số 75, 76, 77, 631 thành nhiều thửa đất khác nhau, nên đưa ra thông tin gian dối rằng có nhiều mối quan

hệ có thể “lo” tách các thửa 75, 76, 77, 631 thành 85 nền; sau khi tách thửa, bị cáo H cam kết mua lại 85 nền đất này với giá 85.000.000.000 đồng.

Do tin tưởng lời bị cáo H nói là sự thật nên ông H1 đồng ý. Ngày 29/6/2021, Trần Thị H và ông Phan Thanh H1 lập Giấy cam kết có nội dung về việc H cam kết trong thời gian 120 ngày sẽ thực hiện việc tách thửa đất (không ghi rõ thửa đất) thành 85 nền đất. Đồng thời, bị cáo H yêu cầu ông H1 phải lập hợp đồng ủy quyền toàn quyền các thửa đất số 75, 76, 77, 631 cho H thì H mới thực hiện được việc tách thửa đất thành 85 nền. Do tin tưởng nên vợ chồng ông H1 đồng ý. Ngày 19/10/2021, vợ chồng ông Phan Thanh H1 và bà Cao Thị T1 ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền sử dụng các thửa đất số 75, 76, 77, 631 cho Trần Thị H. Để thể hiện nội dung thỏa thuận như trên, cùng ngày hai bên lập Văn bản thỏa thuận và cam kết (về việc góp vốn, lập thủ tục hợp, tách thửa đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất) có nội dung về việc Trần Thị H thực hiện việc tách các thửa đất số 75, 76, 77, 631 thành 85 nền đất và H cam kết mua lại 85 nền đất này. Chi phí để H thực hiện tách thửa là 6.375.000.000 đồng nhưng tại Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 19/10/2021 thể hiện nội dung H góp vốn số tiền 6.375.000.000 đồng. Cùng ngày 19/10/2021, vợ chồng ông H1 và H tiếp tục lập Vi bằng số 600 tại Văn phòng T8 thể hiện nội dung thỏa thuận về việc Trần Thị H cam kết thực hiện việc tách các thửa đất số 75, 76, 77, 631 thành 85 nền đất. Để thực hiện theo thỏa thuận, vợ chồng ông H1 giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất số 75, 76, 77, 631 cho H. H không thực hiện theo thỏa thuận mà chuyển nhượng các thửa đất đã nhận ủy quyền của vợ chồng ông H1, bà T1 cho con trai Trần Phạm Viết T5, các hợp đồng chuyển nhượng như sau:

- Ngày 15/11/2021, bị cáo H lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 76 cho Thông, số công chứng 011760 do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng.

- Ngày 15/11/2021, bị cáo H lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 77 cho Thông, số công chứng 011761 do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng.

- Ngày 19/11/2021, bị cáo H lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 75 cho Thông, số công chứng 011979 do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng.

- Ngày 15/11/2021, bị cáo H lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 631 cho Thông, số công chứng 011762 do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng.

Ngày 19/11/2021, Trần Phạm Viết T5 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương cập nhật nhận chuyển nhượng các thửa đất số 75, 76, 77, 631 nêu trên. Sau đó, H yêu cầu T5 ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 76, 77, 631 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 (TMCP) (S) - Chi nhánh tỉnh B. Ngày 09/12/2021, T5 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 76, 77, 631 tại Ngân hàng S - Chi nhánh tỉnh B số hợp đồng: REF2134100001/HDTC/HM5-TPVT vay thế chấp quyền sử dụng thửa đất số

76, 77, 631 với số tiền 2.990.000.000 đồng. Ngày 13/12/2021, H và T5 lập Văn bản số: 772/2021/VB-TL tại Văn phòng T8 có nội dung về việc xác nhận Trần Thị H là người mua, nhận chuyển nhượng thửa đất số 75, 76, 77, 631 của vợ chồng ông H1, bà T1, số tiền nhận chuyển nhượng là tiền riêng của H, H nhờ T5 đứng tên giữ gìn các thửa đất này và hai bên xác nhận người thực tế quản lý, sử dụng là Trần Thị H. Do đến thời hạn trả khoản nợ 2.990.000.000 đồng cho Ngân hàng S nhưng không có tiền trả nợ nên tháng 02/2022, H liên hệ với ông Cao Văn T6 là nhân viên Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh B để nhờ ông T6 tìm người cho H vay để trả toán khoản vay này. Ông T6 liên hệ với ông Phan Văn T7 thì ông T7 đồng ý cho H vay số tiền 5.500.000.000 đồng nhưng với điều kiện phải có tài sản bảo đảm. Ngày 28/3/2022, H yêu cầu T5 ký Hợp đồng đặt cọc với ông T7 có nội dung ông T7 giao tiền cho T5 để đặt cọc nhận chuyển nhượng các thửa đất số 75, 76, 77, 631. Cùng ngày, T5 ký Hợp đồng ủy quyền số 03403 do Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương công chứng về việc ủy quyền sử dụng thửa đất số 75 cho ông Cao Văn T6 (ông T7 nhờ ông T6 nhận ủy quyền để làm tin). Ngày 29/3/2022, T5 trả toán toàn bộ khoản vay tại Ngân hàng S - Chi nhánh tỉnh B. Ngày 01/4/2022, T5 và ông T6 ký Văn bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ủy quyền trước thời hạn do Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương công chứng, số công chứng 03639. Sau khi rút được GCNQSDĐ từ Ngân hàng S, ngày 01/4/2022, T5 ký Hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất số 75, 76, 77, 631 cho Trần Thị H, do Văn phòng C1 công chứng, số công chứng 03640. Ngày 15/4/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương cập nhật nhận chuyển nhượng thửa đất số 75, 76, 77, 631 cho Trần Thị H. Ngày 31/3/2022, H ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng các thửa đất số 75, 76, 77, 631 tại Ngân hàng N2 - Chi nhánh tỉnh B – Phòng G1 vay số tiền 10.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 216 tháng (18 năm). Sau khi vay tiền từ Ngân hàng N2, H đã thanh toán khoản vay cho ông T7 số tiền 5.500.000.000 đồng và tiêu xài cá nhân. Trần Thị H chỉ thanh toán nợ gốc cho Ngân hàng N2 đến ngày 10/5/2023 số tiền 344.507.023 đồng; còn lại nợ gốc: 9.655.492.977 đồng; nợ lãi: 719.861.939 đồng. Ngày 19/4/2023, ông Phan Thanh H1 và bà Cao Thị T1 tố cáo hành vi chiếm đoạt tài sản của Trần Thị H, Trần Phạm Viết T5 đến Cơ quan điều tra.

Tại Bản án hình sự sơ thẩm số 412/2025/HS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Xử phạt bị cáo Trần Thị H 14 (mười bốn) năm tù về “Tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Thời hạn chấp hành hình phạt tù tính từ ngày 11/9/2023.

2. Về trách nhiệm dân sự: Công nhận cho ông Phan Thanh H1 và bà Cao Thị T1 được tiếp tục quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất thuộc các thửa 75, 76, 77, 631 tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 710543, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS11820 do Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/10/2017, cập nhật biến động tên Trần Thị H theo hồ sơ số 007517.CN.005 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện B xác nhận ngày 15/4/2022 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa 75, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 710554, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS11831 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/10/2017, cập nhật biến động tên Trần Thị H theo hồ sơ số 008144.CN.015 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện B xác nhận ngày 15/4/2022 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa 76, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 710554, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS11821 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/10/2017, cập nhật biến động tên Trần Thị H theo hồ sơ số 008143.CN.013 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện B xác nhận ngày 15/4/2022 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa 77, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB823930, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS23869 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29/10/2021, cập nhật biến động tên Trần Thị H theo hồ sơ số 019105.CN.004 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện B xác nhận ngày 15/4/2022 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa 631, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Để cấp lại cho ông Phan Thanh H1 và bà Cao Thị T1 theo quy định của pháp luật. Ông Phan Thanh H1 và bà Cao Thị T1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngày 07 tháng 8 năm 2025, bị cáo Trần Thị H có đơn kháng cáo kêu oan.

Ngày 12 tháng 8 năm 2025, Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hiệu lực pháp lý của các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp các thửa đất trên để đảm bảo cho khoản vay của bị cáo H tại Ngân hàng N2.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị cáo Trần Thị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo kêu oan; Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị công nhận hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp được ký kết giữa bị cáo H và Ngân hàng N2 là hợp pháp.

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:

Căn cứ Văn bản thỏa thuận và cam kết, Vi bằng số 600/2021/VB- TPL cùng ngày 19/10/2021, lời khai của vợ chồng ông H1, lời khai của bị cáo H tại Biên bản ghi lời khai ngày 07/7/2023, tại phiên tòa ngày 26/6/2025 và Kết luận giám định số 336/KL-KTHS ngày 04/8/2023 của Công an tỉnh B, có cơ sở xác định vợ chồng ông H1 chỉ ủy quyền cho bị cáo thực hiện thủ tục tách các thửa đất số 75, 76, 77 và 631 thành 85 thửa (nền) đất, chi phí cho việc tách thửa là 6.375.000.000 đồng. Tuy nhiên, bị cáo H đã tự ý chuyển nhượng các thửa đất cho con là Trần Phạm Viết T5 mà không được sự đồng ý của vợ chồng ông H1, nên Hợp đồng vô hiệu do giả tạo. Như vậy, những hợp đồng tiếp theo giữa T5 với bị cáo H, giữa bị cáo H với Ngân hàng N2 đều vô hiệu. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở kết luận cáo H chỉ được vợ chồng ông H1 ủy quyền để làm thủ tục tách các thửa đất nhưng bị cáo lại tự ý sang tên, thế chấp cho Ngân hàng N2 để chiếm đoạt số tiền 10.000.000.000 đồng. Vì vậy, cần xác định Bị hại trong vụ án này là Ngân hàng TMCP N2 mà không phải là vợ chồng ông H1, bà T1. Việc Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 19, Thành phố Hồ Chí Minh) hiện nay đang thụ lý giải quyết tranh chấp giữa Ngân hàng TMCP N2 với bị cáo H theo thủ tục tố tụng dân sự là không phù hợp. Do xác định không chính xác khách thể của tội phạm nên các cơ quan tiến hành tố tụng không thu hồi số tiền 5.500.000.000 đồng của ông Phan Văn T7 và những người liên quan khác để trả lại cho Ngân hàng N2 là có thiếu sót.

Mặt khác, theo Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2021, ông Hồ Huy H4 chuyển nhượng cho ông Phan Thanh H1 các thửa đất số 75, 76, 77 và 631 với số tiền là 15.000.000.000 đồng; Thông báo kết quả thẩm định giá ngày 24/02/2022 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 0096/2022/708-TD-BĐ ngày 15/4/2022 giữa Ngân hàng TMCP N2 với bị cáo thể hiện giá trị là 19.605.000.000 đồng; Chứng thư thẩm định giá số 373/2025/209 ngày 25/7/2025 của Công ty Cổ phần T9 có giá trị là 15.707.346.000 đồng. Tuy nhiên, tại Kết luận định giá tài sản số 60/KL-HĐĐGTSTT ngày 13/02/2025 của Hội đồng định giá tài sản thường xuyên trong tố tụng hình sự thì các thửa đất trên có giá trị là 2.613.924.500 đồng là chênh lệch rất lớn, không phù hợp với giá thị trường.

Từ nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 355, Điều 358 Bộ luật Tố tụng hình sự: Hủy toàn bộ Bản án hình sự số 412/2025/HS-ST ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để điều tra lại.

Người bào chữa cho bị cáo Trần Thị H trình bày quan điểm: Thống nhất

với quan điểm đề nghị của Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để điều tra lại.

Bị cáo Trần Thị H trình bày: Nhất trí với quan điểm đề nghị của Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để điều tra lại

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N2 trình bày quan điểm: Thống nhất với đề nghị của Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng N2.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Phan Thanh H1 trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị cáo và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Phan Thanh H1 và bà Cao Thị T1 trình bày: Thống nhất với ý kiến của Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông H1.

Bị cáo Trần Thị H nói lời nói sau cùng: Bị cáo bị oan, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để điều tra lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của Đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị cáo Trần Thị H và đơn kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 được làm trong thời hạn luật định, đúng quy định của Bộ luật Tố tụng hình sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về hành vi, quyết định tố tụng trong quá trình điều tra, truy tố, xét xử sơ thẩm đã được Cơ quan tiến hành tố tụng thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng hình sự.

[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:

[3.1] Lợi dụng lòng tin của vợ chồng ông Phan Thanh H1 và bà Cao Thị T1, bị cáo Trần Thị H đưa ra thông tin gian dối có mối quan hệ quen biết với người có thể giúp chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp thành đất ở và tách các thửa đất số 75, 76, 77, 631 thành 85 thửa đất khác nhau. Do tin tưởng thông tin trên là có thật nên ông H1, bà T1 đã ký hợp đồng ủy quyền toàn bộ và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị cáo H để tiến hành thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa. Tuy nhiên, bị cáo H không thực hiện cam kết mà sử dụng giấy ủy quyền và bản chính giấy chứng nhận trên để chuyển nhượng cho con trai là Trần Phạm Viết T5. Sau đó, bị cáo H yêu cầu T5 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho H thông qua thế chấp tại Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh B - Phòng G1 (sau đây viết tắt là Ngân hàng N2) để giải ngân số tiền 10.000.000.000 đồng.

Với hành vi phạm tội nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xử phạt bị cáo H 14 năm tù về “Tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Bị cáo kêu oan về hành vi chiếm đoạt tài sản của ông H1, bà T1.

[3.2] Hồ sơ vụ án thể hiện: Theo Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0117/2022/708-TD-CV ngày 31/3/2022 thể hiện: Ngân hàng N2 cấp tín dụng cho bị cáo Trần Thị H với số tiền 10.000.000.000 đồng; thời hạn vay 216 tháng; mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 631, 75, 76, 77 Tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương; thời hạn nhận tiền vay đến hết ngày 31/5/2022; giá trị tài sản bảo đảm: 19.605.000.000 đồng theo Biên bản định giá tài sản bảo đảm ngày 15/4/2022.

Ngày 15/4/2022, Ngân hàng N2 và bị cáo Trần Thị H ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0096/2022/708-TD-BĐ đối với quyền sử dụng đất tại thửa 631, 75, 76, 77 Tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương để đảm bảo cho khoản vay 10.000.000.000 đồng nêu trên. Sau đó, Ngân hàng N2 giải ngân số tiền 10.000.000.000 đồng vào tài khoản số 78012326510001 của Trần Phạm Viết T5; T5 rút toàn bộ số tiền này giao cho bị cáo H, sau đó bị cáo H sử dụng 5.500.000.000 đồng trả cho ông Phan Văn T7, số tiền còn lại tiêu xài cá nhân và mất khả năng chi trả.

Như vậy, số tiền 10.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp nêu trên được ông T5 (người chuyển nhượng), bị cáo H (người nhận chuyển nhượng) và Ngân hàng (người cho vay) thỏa thuận giải ngân cho khoản vay để nhận chuyển nhượng các thửa đất 631, 75, 76, 77 trên thực chất là tài sản hình thành từ nguồn vốn vay có thế chấp.

[3.3] Từ lời khai của bị cáo H; lời khai của ông H1, bà T1 và ông T5, có đủ cơ sở xác định: Mặc dù bị cáo H biết rõ các thửa 631, 75, 76, 77 không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình nhưng vẫn tiến hành lập các thủ tục chuyển tên từ ông Phan Thanh H1, bà Cao Thị T1 sang cho con trai là Trần Phạm Viết T5 đứng tên, sau đó bằng thủ đoạn đưa ra thông tin gian dối về việc nhận chuyển nhượng các thửa đất trên của ông T5 hình thành từ vốn vay nên Ngân hàng N2 đã giải ngân số tiền 10.000.000.000 đồng vào tài khoản của người chuyển nhượng là ông Trần Phạm Viết T5. Tại Biên bản ghi lời khai ngày 07/7/2023 và trong quá trình điều tra, bị cáo H khai mục đích của việc chuyển nhượng giữa T5 và bị cáo H là để nhằm vay tiền của Ngân hàng N2.

[3.4] Với các chứng cứ trên cho thấy: Toàn bộ quá trình ủy quyền của ông H1, bà T1 cho bị cáo H; chuyển tên quyền sử dụng các thửa đất từ tên ông H1, bà T1 sang ông T5; từ ông T5 sang bị cáo H thực chất là chuỗi hành vi gian dối do bị cáo H tạo ra nhằm tiếp cận tài sản của Ngân hàng N2 và sau đó thực hiện hành vi chiếm đoạt. Trên thực tế, Ngân hàng N2 đã giải ngân 10.000.000.000 đồng vào tài khoản cá nhân của ông T5; bị cáo H đã chiếm đoạt số tiền này và không có khả năng chi trả. Do đó, pháp nhân bị thiệt hại về tài sản do hành vi phạm tội của bị cáo H gây ra trong trường hợp này chính là Ngân hàng N2. Vì vậy, Ngân hàng này là Bị hại trong vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 62 Bộ luật Tố tụng hình sự.

[3.5] Đối với ông Phan Thanh H1 và bà Cao Thị T1: Về mặt pháp lý, có căn cứ xác định quyền tài sản của ông H1, bà T1 là các thửa đất nêu trên đã bị chấm dứt kể từ thời điểm bị cáo H chuyển quyền sử dụng cho ông T5, tuy nhiên trên thực tế ông H1, bà T1 vẫn là đang người trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản và không bị thiệt hại. Cho nên ông H1 và bà T1 không phải là Bị hại trong vụ án này như Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định.

[3.6] Từ việc xác định Bị hại là Ngân hàng N2 nên khoản vay 10.000.000.000 đồng đã được Ngân hàng này giải ngân cho bị cáo H là vật chứng của án. Do đó, cần phải xem xét thu hồi trả lại cho Ngân hàng N2 số tiền 5.500.000.000 đồng mà bị cáo H đã trả cho ông Phan Văn T7; số tiền bị cáo H giao cho ông Cao Văn T6 và những cá nhân khác.

[3.7] Về giá trị quyền sử dụng đất tại thửa số 631, 75, 76, 77 Tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương:

Theo Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2021, ông Hồ Huy H4 chuyển nhượng cho ông Phan Thanh H1 thửa đất số 631, 75, 76, 77 với giá 15.000.000.000 đồng.

Theo Thông báo kết quả thẩm định giá ngày 24/02/2022 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 0096/2022/708-TĐ-BĐ ngày 15/4/2022 thể hiện giá trị thửa đất số 631, 75, 76, 77 là 19.605.000.000 đồng.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 373/2025/209 ngày 25/7/2025 của Công ty Cổ phần T9 thì các thửa đất trên có giá trị 15.707.346.000 đồng.

Tuy nhiên, tại Kết luận định giá tài sản số 60/KL-HĐĐGTSTT ngày 13/02/2025 của Hội đồng định giá TS thường xuyên trong tổ tụng hình sự thì thửa đất số 631, 75, 76, 77 có giá trị 2.613.924.500 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả định giá này để xác định giá trị tài sản bị cáo H chiếm đoạt là không phù hợp.

[3.8] Đối với kháng cáo của Ngân hàng N2: Qua xem xét quy trình, thủ tục ký kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng N2 và bị cáo H đã được Ngân hàng N2 thực hiện đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, do các thửa đất thế chấp không phải thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị cáo H nên Ngân hàng N2 không phải là người thứ ba ngay tình được bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Song, hợp đồng vô hiệu lại xuất phát từ chính hành vi ủy quyền hợp pháp của ông H1, bà T1 và trong quá trình thực hiện ủy quyền, ông H1, bà T1 đã thiếu trách nhiệm đôn đốc, giám sát công việc ủy quyền, gián tiếp tạo điều kiện cho bị cáo H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thế chấp, gây thiệt hại cho Ngân hàng nên có nghĩa vụ liên đới chịu trách nhiệm.

[4] Với các căn cứ trên cho thấy, từ việc xác định không chính xác tư cách tham gia tố tụng trong vụ án dẫn tới việc quyết định hình phạt đối với bị cáo và xử lý trách nhiệm dân sự đối với những tổ chức, cá nhân liên quan chưa đảm bảo đúng quy định pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm đề nghị của Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí

Minh và quan điểm của Người đại diện hợp pháp cho Ngân hàng N2; chấp nhận một phần quan điểm của Luật sư bào chữa cho bị cáo H; không chấp nhận quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông H1; hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để điều tra lại theo đúng quy định pháp luật.

[5] Án phí hình sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên người kháng cáo không phải chịu.

[6] Các quyết định khác của Bản án hình sự sơ thẩm số 412/2025/HS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh 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:

- Căn cứ: Điểm c khoản 1 Điều 355 và khoản 1 Điều 358 Bộ luật Tố tụng hình sự năm 2015.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị cáo Trần Thị H; chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2.

2. Hủy Bản án hình sự sơ thẩm số 412/2025/HS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để điều tra lại. Chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý theo quy định.

Tiếp tục tạm giam bị cáo Trần Thị H cho đến khi Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý lại vụ án.

3. Án phí:

Án phí hình sự sơ thẩm: Được xác định lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Án phí hình sự phúc thẩm: Bị cáo Trần Thị H, Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 không phải chịu.

- Bản án hình sự 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 TP. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Công an TP. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án Dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Trại tạm giam 02 Công an TP. Hồ Chí Minh;
- 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

