

Bản án số: 456/2023/HS-PT

Ngày: 17 - 7 - 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 Vũ Đức Toàn

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Xuân Minh

Ông Nguyễn Văn Hùng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đinh Thế Mạnh, 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 Ngọc Đảm - Kiểm sát viên.

Ngày 10 và ngày 17 tháng 7 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 781/2022/TLPT- HS ngày 26 tháng 10 năm 2023 đối với bị cáo Đinh Hồng H do có kháng cáo của bị cáo Đinh Hồng H, người bị hại và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án hình sự sơ thẩm số 406/2022/HSST ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị cáo có kháng cáo, bị kháng cáo:*

**Đinh Hồng H;** sinh năm 1969 tại Thành phố Hà Nội; Thường trú: số 01 kếp/2A NĐ, phường Đ, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở: 66A đường 34 TN, Phường B, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; nghề nghiệp: nguyên Giám đốc Công ty TNHH Thương mại, Xây dựng kinh doanh nhà T; trình độ văn hóa: 12/12; dân tộc: kinh; giới tính: nam; tôn giáo: không; quốc tịch: Việt Nam; con ông Đinh Quang H và bà Vũ Thị Bích H; có vợ và 03 con (con lớn sinh năm 1994, con nhỏ sinh năm 2006); tiền án, tiền sự: không; tạm giam: 03/06/2020 “có mặt”.

**- Bị hại:**

1. Công ty Cổ phần OT. Địa chỉ: 168 ĐBP, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: ông Lê Ngọc N – Tầng 13, số 59 XL, phường TĐ, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền số 2412/2021/GUQ-OTMN ngày 24/12/2021) “có đơn xin xét xử vắng mặt, vắng mặt ngày 10/7/2023, có mặt khi tuyên án”.

2. Ông Vũ Đăng P, sinh năm 1977. Địa chỉ: 14D7 đường TĐ, Phường TĐ, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh “có mặt”.

3. Bà Huỳnh Thị Thanh T1, sinh năm 1973. Địa chỉ: 131 NCT, Phường NCT, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh “có mặt”.

4. Ông Đặng Minh T2, sinh năm: 1988. Địa chỉ: số 5 LMX, Phường 7, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh “có mặt”.

5. Bà Phan Thị T3, sinh năm: 1977. Địa chỉ: Số 1 LS, Khu phố 2, Phường HP, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Hồng C – sinh năm: 1965. Địa chỉ: Căn hộ L4.05.09 VH số 720A ĐBP, Phường 22, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh “vắng mặt”.

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

1. Công ty TNHH Thương mại, xây dựng kinh doanh nhà T. Địa chỉ: 2A N, Phường 15, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh .

Thành viên đại diện theo pháp luật: Bị cáo Đinh Hồng H “có mặt”.

Thành viên góp vốn còn lại: Bà Trương Thị Phương L, sinh năm 1956. Địa chỉ: 58-60 đường số 34 Phường BA, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. “có mặt”.

2. Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Địa chỉ: 194 Trần Quang KH, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội (liên quan đến chi nhánh NKKN, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị P – giám đốc Ban pháp chế BIDV; ông Đỗ Phi Long chuyên viên Ban pháp chế BIDV; bà Nguyễn Thúy H1 – Trưởng phòng quản lý rủi ro BIDV Chi nhánh NKKN (Theo Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 607/QĐ-BIDV ngày 12/7/2022 của BIDV) “có mặt”.

3. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam. Địa chỉ: Tòa nhà Agribank, số 2 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội .(liên quan đến Agribank chi nhánh 4, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Trần A – Phó giám đốc Agribank-CN4. (Theo giấy ủy quyền số 601/NHNo.4-TH ngày 04/7/2022) “có mặt ngày 10/7/2023, vắng mặt khi tuyên án”.

4. Ông Phạm Văn N1, sinh năm: 1968. Địa chỉ: 489A/23/169 HVB, Phường 13, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh “vắng mặt”.

5. Ông Lê Đoàn Nhật Q, sinh năm: 1981. Địa chỉ: 71 CM, phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh “vắng mặt”.

6. Ông Nguyễn Chí K, sinh năm: 1975. Địa chỉ: Lô 24 Đường số 1, Khu Dân cư PX, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh “vắng mặt”.

7. Ông Trần Văn G, sinh năm: 1958. Địa chỉ: 71 PKB, Phường TP, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh “vắng mặt”.

8. Bà Cao Thị Hoài T3, sinh năm 1985. Địa chỉ: A36.06 Chung cư Hoàng Anh Thanh Bình, Đường D4, Phường Tân Hưng, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh “vắng mặt”.

9. Bà Nguyễn Tú A, sinh năm: 1989. Địa chỉ: N28 KDC LP, xã PP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh “vắng mặt”.

10. Ông Mai Ngọc T4, sinh năm: 1990. Địa chỉ: 329/3 LHP, Phường 15, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh “vắng mặt”.

11. Bà Bùi Thúy N1, sinh năm 1988. Địa chỉ: L5.3.08 Vinhomes Central Park 720A ĐBP, Phường 22, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh “vắng mặt”.

12. Ông Đồng Văn B, sinh năm 1958 và bà Đỗ Thị Lan H1, sinh năm 1969. Địa chỉ: 39 đường 34, khu phố 2, phường BA, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh “vắng mặt”.

13. Ông Lê Văn T5, sinh năm 1957. Địa chỉ: 62 CH, Phường 13, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh “vắng mặt”.

14. Ông Nguyễn D, sinh năm 1944. Địa chỉ: 45 MVN, Phường 11, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh “có mặt”.

15. Ông Hoàng Minh H3, sinh năm 1960; bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1974 và ông Hoàng Minh T6, sinh năm 1999. Địa chỉ: 53 NPK, Phường TĐ, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh “ông H3 có mặt, bà H4 và ông T6 vắng mặt”.

16. Ông Lê T7, sinh năm 1948. Địa chỉ: 56 đường 34 Phường AK, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh “có mặt”.

17. Bà Trương Thị Phương L, sinh năm 1956. Địa chỉ: 58-60 đường số 34 Phường BA, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh “có mặt”.

18. Ông Trương Thế Q, sinh năm 1973. Địa chỉ: 62 đường 34, Khu phố 2, phường AK, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh “vắng mặt”.

19. Bà Trần Thị V, sinh năm: 1959. Địa chỉ: 511 NĐC, Phường 2, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh “vắng mặt ngày 10/7/2023, có mặt khi tuyên án”.

20. Bà Lê Thị L1, sinh năm 1954. Địa chỉ: 86 BC 1, Phường 14, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo ủy quyền ông Phạm Văn Tr, sinh năm 1954 theo giấy ủy quyền ngày 11/7/2022 số công chứng 016224 tại Văn phòng công chứng MVC “Bà L1 vắng mặt, ông Tr có mặt”.

21. Ông Lâm Ngọc S, sinh năm 1962. Địa chỉ: 182A BC 3, Phường 13, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo ủy quyền ông Trương Thành T8, sinh năm 1981 theo giấy ủy quyền ngày 19/12/2022 số công chứng 2121 tại Văn phòng công chứng NTX “Ông S vắng mặt, ông T8 có mặt”.

22. Ông Trần Nguyên Gi, sinh năm 1986. Địa chỉ: 64/6 đường 34, KP2, Phường BA, TP T, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo ủy quyền ông Trần Đình S1, sinh năm: 1950 (Theo giấy ủy quyền số công chứng 003629 ngày 05/7/2022 tại VPCC Thủ Thiêm) “Ông Gi vắng mặt, ông S1 có mặt”.

23. Bà Huỳnh Thị T9, sinh năm 1956. Địa chỉ: 53 NBK, Phường Đa Kao, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh “có mặt”.

24. Bà Trần Thu H3, sinh năm 1970. Địa chỉ: Căn hộ 3404 Tòa nhà Ruby 2, SGP, 92 NHC, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh “có mặt”.

25. Ông Lê V, sinh năm 1962. Địa chỉ: 18 ngõ 399 đường AC, phường NT, quận T, Thành phố Hà Nội “có mặt”.

26. Ông Hồ Văn T10, sinh năm 1961. Địa chỉ: 116 C, Phường NTB, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh “có mặt”.

27. Bà Bùi Thị T11, sinh năm 1960. Địa chỉ: Số 7 đường 14, khu nhà ở NP, phường TTĐ, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Sỹ T12, sinh năm: 1987 (Theo giấy ủy quyền số công chứng 004253 ngày 17/5/2022 tại VPCC VTMD) “Bà T11 vắng mặt, ông T12 có mặt”.

28. Bà Lê Thị Thanh M, sinh năm 1969. Địa chỉ: 158D P, phường BN, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Chí C2, sinh năm 1969 theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 2089 ngày 19 tháng 7 năm 2022 tại Văn phòng công chứng Trần H, Thành phố Hà Nội “Bà M vắng mặt, ông C2 có mặt”.

29. Ông Lê H L2, sinh năm 1977 và bà Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1977. Địa chỉ: 43-45 đường 34, Khu phố 2, phường AK, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh “ông L2 có mặt, bà M vắng mặt”.

30. Ông Chu Công M1, sinh năm 1976. Địa chỉ: 47 đường số 34 KP2, Phường BA, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh “có mặt”.

31. Bà Vũ Thị Bích H, sinh năm 1935. Địa chỉ: 66A đường số 34, Phường BA, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo ủy quyền ông Phạm Lâm T14, sinh năm: 1975 (Theo giấy ủy quyền số công chứng 003630 ngày 05/7/2022 tại VPCC Thủ Thiêm) “Bà H vắng mặt, ông T14 có mặt”.

32. Ông Trần Hồng K, sinh năm 1981. Địa chỉ: A2 Khu C, Phố V, Phường Bưởi, Quận TH, Thành phố Hà Nội “có mặt ngày 10/7/2023, vắng tuyên án”.

33. Bà Huỳnh Thị Thanh T16, sinh năm 1944. Địa chỉ: 40 đường số 34, Khu phố 2, phường AK, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh “có mặt ngày 10/7/2023, vắng tuyên án”.

34. Bà Huỳnh Ngọc Y, sinh năm 1967. Địa chỉ: 125/22 đường Nguyễn Văn Thương, Phường 25, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh “có mặt”.

35. Bà Dương Thị H6, sinh năm 1957. Địa chỉ: Cư Dliê, Cư, Đăk Lăk. Đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Bá M2, sinh năm 1982 theo giấy ủy quyền ngày 29/8/2022 số công chứng 000007132 tại Văn phòng công chứng T “Bà Huệ vắng mặt, ông Minh có mặt”.

36. Ông Mai Đức T17, sinh năm 1953. Địa chỉ: 39 Đường số 34 Phường AK, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh “vắng mặt”.

- **Người bào chữa:** Bà Trần Mỹ Th1 và ông Nguyễn Tấn Th2, Luật sư – Thuộc

Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh bào chữa cho bị cáo Đinh Hồng H “có mặt”.

**- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị hại, đương sự:**

1. Ông Phạm Văn V1 và ông Đào Quang D, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Huỳnh Thị Thanh T1 “Ông V1 có mặt; ông D có mặt ngày 10/7/2023, vắng mặt khi tuyên án”.

2. Ông Nguyễn Văn C1, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn G “vắng mặt”.

3. Bà Đinh Thị Bích H5, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn – chi nhánh 4 “có mặt”.

4. Ông Vũ Ngọc T18, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh cùng bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Vũ Đăng P “có 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:

Công ty TNHH Thương mại, xây dựng, kinh doanh nhà T (gọi tắt là Công ty T) được Sở Kế hoạch và Đầu tư (Sở KH và ĐT) Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 11/01/1999 có vốn điều lệ công ty là 02 tỷ đồng, các thành viên góp vốn gồm bà Phạm Thị Thu H, Nguyễn Thị Mỹ L2 và Trương Thị Phương L, người đại diện theo pháp luật Công ty là Đinh Hồng H, Giám đốc, ngành nghề chính là hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản. Tại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 10 ngày 12/9/2013 xác định vốn điều lệ công ty là 18 tỷ đồng, trong đó Đinh Hồng H góp 15 tỷ đồng, bà Trương Thị Phương L góp 3 tỷ đồng, ngành nghề kinh doanh là hoạt động xây dựng, kinh doanh nhà ở.

Về Dự án Khu nhà ở phường BA, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh: Ngày 20/4/2000, Phòng Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định thi hành án số 292/THA-YC giao cho Công ty Xây dựng Dầu khí Bộ Xây dựng được nhận khu đất 14.753,66 m<sup>2</sup> tại phường AK, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường BA, Quận 2) để trừ số nợ của Công ty MP trong vụ án Epcó - MP. Sau khi được nhận đất, Công ty Xây dựng Dầu khí đã lập Dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng khu dân cư và được Kiến trúc sư trưởng Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản chấp thuận số 647/KTST-ĐB2 ngày 02/3/2001 về quy hoạch chi tiết 1/500 đối với Dự án Khu nhà ở phường BA, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng số 41 căn biệt thự, nhà liền kề. Ngày 29/12/2000, Công ty Xây dựng Dầu khí ký Hợp đồng số 26/HĐKT chuyển nhượng khu đất trên cho Công ty T để tiếp tục thực hiện đầu tư dự án. Ngày 08/11/2001, Ủy ban nhân dân (UBND) Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 3936/UB-DA về việc chấp thuận chuyển đổi chủ đầu tư dự án từ Công ty Xây dựng Dầu khí sang Công ty T và giao Sở KH và ĐT Thành phố Hồ Chí Minh lập thủ tục chuyển đổi chủ đầu tư và ngày 31/12/2001, Sở KH

và ĐT Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 331/KHĐT-XD, chấp thuận cho Công ty T thực hiện Dự án xây dựng hạ tầng khu nhà ở phường BA, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng mức đầu tư là 19,078 tỷ đồng, nguồn vốn sử dụng để đầu tư là vốn tự có của Công ty T và ứng trước của các đơn vị, cá nhân có nhu cầu. Sau khi nhận chuyển nhượng và được UBND Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận cho đầu tư Dự án, Công ty T đã tiến hành xây dựng hạ tầng và chuyển nhượng đất nền cho người nhận chuyển nhượng.

Ngày 22/4/2002, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Chỉ thị số 08/2002/CT-UB về việc hạn chế các dự án phân lô bán nền, theo đó Công ty T pH chuyển đổi sang dự án xây nhà để bán. Trên cơ sở đề nghị của Công ty T, Sở Địa chính - Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh có các Văn bản số 10779/ĐCND-GTĐ ngày 30/8/2002 và số 3170/TNMT-QHSDĐ ngày 31/5/2004, kiến nghị UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định giao đất cho Công ty T tiếp tục thực hiện dự án xây dựng kinh doanh cơ sở hạ tầng vì UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã chấp thuận chuyển đổi chủ đầu tư Dự án. Đến ngày 30/6/2004, UBND Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định số 3195/QĐ-UB giao 14.753,66 m<sup>2</sup> đất cho Công ty T để đầu tư xây dựng Khu nhà ở phường BA, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty T đã đầu tư xây dựng xong cơ sở hạ tầng và ký hợp đồng chuyển nhượng hết 41 lô đất cho 31 hộ dân, đã thu tiền từ 90 - 100 % giá trị hợp đồng, tổng số tiền đã thu là 32,633 tỷ đồng, đã xuất hóa đơn giá trị gia tăng (GTGT) cho các hộ dân mua đất tương ứng với số tiền đã thu, đã bàn giao đất cho người mua. Để đảm bảo quyền lợi cho người mua và đảm bảo về mặt thủ tục hành chính khi xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ), Công ty T đã thỏa thuận cho các hộ dân tự xây nhà theo thiết kế được cấp phép sau đó sẽ ký hợp đồng mua bán nhà xây mới sau khi người dân hoàn công theo đúng quyết định giao đất và thực tế Công ty T đã ký một số hợp đồng mua, bán nhà xây mới với một số cá nhân đã hoàn công để đề nghị Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Ngày 11/10/2005, Sở Tài nguyên và Môi trường (Sở TN và MT) Thành phố Hồ Chí Minh cấp 05 GCN QSDĐ đứng tên Công ty T với 28 lô biệt thự, nhà liền kề; ngày 17/10/2011, cấp 12 GCN QSDĐ đứng tên Công ty T với 13 lô biệt thự, nhà liền kề. Tổng cộng 2 đợt đã cấp 17 GCN QSDĐ đứng tên Công ty T với 41 lô biệt thự, nhà liền kề. Đến nay có 32/41 lô đã được người dân xây nhà theo cấp phép, Sở Xây dựng đã cấp 07 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho 10 lô đất và đứng tên Công ty T.

Do cần tiền chi tiêu, Đinh Hồng H đã sử dụng 17 GCN QSDĐ đứng tên Công ty T để thế chấp cho một số ngân hàng và bán, cầm cố cho một số cá nhân để chiếm đoạt tiền vay, cụ thể:

1. Hành vi chiếm đoạt 79,981 tỷ đồng của Công ty Cổ phần OT (gọi tắt là Công ty Otran), liên quan đến Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh NKKN (BIDV NKKN).

Ngày 11/10/2005, Sở TN và MT Thành phố Hồ Chí Minh cấp 02 GCN QSDĐ tại phường BA, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty T; trong đó Giấy chứng nhận số AD 393039, gồm 05 lô đất, diện tích 945,6 m<sup>2</sup> và Giấy chứng nhận số AD 393041, gồm 10 lô đất, diện tích 1.893,2 m<sup>2</sup>.

Từ năm 2001 đến năm 2010, Công ty T (đại diện là Đinh Hồng H), đã ký hợp đồng chuyển nhượng 15 lô đất thuộc 02 GCN QSDĐ nêu trên cho 13 cá nhân và Công ty T đã xuất hóa đơn GTGT, bàn giao đất cho người nhận chuyển nhượng. Cụ thể:

(1) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 32 ngày 30/8/2001, chuyển nhượng **Lô đất số 4** cho bà Phạm Thị Phiến; bà Phiến đã nộp đủ số tiền 472 triệu đồng theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0000115 ngày 06/12/2012, số 0172916 ngày 22/3/2015. Đến ngày 27/4/2015, bà Phiến chuyển nhượng lại lô đất cho bà Bùi Thúy N1, hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

(2) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 33 ngày 30/8/2001, chuyển nhượng **Lô đất số 5** cho ông Nguyễn Hữu Nghi; ông Nghi đã nộp đủ số tiền 476 triệu đồng theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172917 ngày 22/3/2010, số 0000116 ngày 06/12/2012. Đến ngày 20/4/2015, ông Nghi chuyển nhượng lại lô đất cho ông Đồng Văn B, hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh.

(3) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 41 ngày 19/7/2003, chuyển nhượng **Lô đất số 6** cho ông Lê Văn T5; ông Thanh đã nộp đủ số tiền 1,44 tỷ đồng theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172918 ngày 22/3/2010, số 0000117 ngày 06/12/2012.

(4) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 40 ngày 30/8/2003, chuyển nhượng **Lô đất số 7** cho bà Nguyễn Thị Hoa. Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 30/01/2008, chuyển tên người nhận chuyển nhượng là Công ty TNHH TMDV Địa ốc Tân Nguyên Thành. Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 22/02/2012, chuyển tên người nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn Tâm; ông Tâm đã nộp đủ số tiền 1,44 tỷ đồng theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 000018 ngày 06/12/2012. Đến ngày 25/6/2018, ông Tâm chuyển nhượng lại lô đất cho ông Nguyễn D, hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng Bến Nghé, Thành phố Hồ Chí Minh.

(5) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 22 ngày 03/12/2002, chuyển nhượng **Lô đất số 8** cho bà Lê Chu Thùy Quỳên, giá chuyển nhượng 1,056 tỷ đồng. Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 29/8/2007, chuyển tên người nhận chuyển nhượng là Phạm Bích Nga. Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 03/10/2007, chuyển tên người nhận chuyển nhượng là Trần Thị Thảo và bà T đã nhận Hóa đơn GTGT số 0172919 ngày 22/3/2010, số 0000119 ngày 06/12/2012. Đến ngày 27/5/2015, bà T chuyển nhượng lại lô đất cho bà Đặng Thị Thu Hà. Ngày 12/8/2016, bà Hà chuyển nhượng lại cho các ông bà Hoàng Minh T6, Hoàng Minh H3 và Nguyễn Thị H4; Hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ

Chí Minh.

(6) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 23 ngày 10/8/2007, chuyển nhượng **Lô đất số 18** cho ông Lê T7; ông Thanh đã nộp đủ tiền theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172925 ngày 26/3/2010 (số tiền 400 triệu đồng).

(7) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 21 ngày 18/5/2001, chuyển nhượng **Lô đất số 19 + 20** cho bà Trương Thị Phương L; bà Lan đã nộp đủ 1,8 tỷ đồng theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172926 ngày 26/3/2010, số 0000102 ngày 06/12/2012.

(8) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 19 ngày 18/5/2001, chuyển nhượng **Lô đất số 21** cho ông Hoàng Hùng; ông Hùng đã nộp đủ 400 triệu theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172928 ngày 26/3/2010. Đến ngày 07/6/2015, Công ty T xác nhận việc ông Hoàng Hùng chuyển nhượng lại lô đất cho ông Trương Thế Q.

(9) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 26 ngày 27/6/2001, chuyển nhượng **Lô đất số 22** cho ông Đoàn Vĩnh Trọng, giá chuyển nhượng 286 triệu đồng. Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 31/10/2007 chuyển tên người nhận chuyển nhượng lô đất là Lê Thị Thanh Hương. Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 10/9/2008 chuyển tên người nhận chuyển nhượng là Trần Thị V; bà Văn đã nộp đủ 286 triệu đồng theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172929 ngày 26/3/2010.

(10) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 27 ngày 27/6/2001, chuyển nhượng **Lô đất số 23** cho bà Lê Thị L1; bà L đã nộp đủ tiền theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172930 ngày 26/3/2010, số 0000103 ngày 06/12/2012.

(11) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 31 ngày 27/6/2001, chuyển nhượng **Lô đất số 24** cho ông Lâm Ngọc S; ông Sơn đã nộp đủ 885 triệu đồng theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172931 ngày 26/3/2010, số 0000104 ngày 06/12/2012.

(12) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 010297 ngày 26/3/2010, chuyển nhượng **Lô đất số 25** cho ông Trần Nguyên Gi; ông Giáp đã nộp đủ 788 triệu đồng theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172921 ngày 26/3/2010.

(13) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 20 ngày 11/9/2007, chuyển nhượng **Lô đất số 26 + 27** cho bà Cù Thị Hoài Nhon; bà Nhon đã nộp đủ 816 triệu đồng theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172932 ngày 26/3/2010, số 0000105 ngày 06/12/2012. Đến ngày 05/01/2018, Công ty T xác nhận việc bà Nhon chuyển nhượng lại lô đất cho bà Huỳnh Thị T9.

Như vậy, toàn bộ 15 lô đất thuộc GCN QSDĐ số AD 393039 và AD 393041 ngày 11/10/2005 đứng tên Công ty T đã được Đinh Hồng H thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho 13 cá nhân nêu trên. Do cần tiền để trả nợ và chi



tiêu, Đinh Hồng H gặp Trần Đức Tuân, Tổng giám đốc Công ty Otran trao đổi và thỏa thuận nội dung: Công ty T đang có nợ xấu không thể vay ngân hàng nên Tuân cho H vay 80 tỷ đồng, đổi lại H sử dụng 02 GCN QSDĐ đứng tên Công ty T nêu trên để thế chấp, bảo đảm cho Công ty Otran vay tiền tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh NKKN (gọi tắt là BIDV NKKN). Trong quá trình trao đổi và thực hiện thỏa thuận, Đinh Hồng H không cho ông Trần Đức Tuân biết 15 lô đất thuộc 02 GCN QSDĐ nêu trên đã được chuyển nhượng hết.

Thực hiện thỏa thuận với Đinh Hồng H, ngày 06/10/2015, Công ty Otran (đại diện ông Trần Đức Tuân, Tổng giám đốc) ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 82/2015/4809713/HĐTD với BIDV NKKN (đại diện ông Lê Đoàn Nhật Q, Phó giám đốc). Nội dung: BIDV NKKN đồng ý cấp hạn mức thường xuyên số tiền 500 tỷ đồng gồm cả VNĐ và ngoại tệ quy đổi; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Tài sản đảm bảo gồm GCN QSDĐ số AD 393039 và AD 393041 mang tên Công ty T tại phường BA, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (trị giá 157 tỷ đồng), 11.000 m<sup>2</sup> nhà kho của Công ty Cổ phần Otran Năng Lượng tại cảng Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (trị giá 42 tỷ đồng) và toàn bộ hàng hóa hình thành trong tương lai là 105 tấn than đá (trị giá 108 tỷ đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo là 307 tỷ đồng.

Ngày 14/10/2015, đại diện Công ty Otran (Trần Đức Tuân, Tổng giám đốc), đại diện BIDV NKKN (Lê Đoàn Nhật Q, Phó giám đốc) và đại diện Công ty T (Đinh Hồng H, Giám đốc) ký hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng 15 lô đất thuộc GCN QSDĐ số AD 393039 và số AD 393041 để bảo đảm cho dư nợ vay của Công ty Otran tại BIDV NKKN. Trước khi tham gia ký hợp đồng thế chấp, Đinh Hồng H đã làm giả Nghị quyết và Biên bản họp Hội đồng thành viên Công ty T về việc thống nhất ủy quyền cho Đinh Hồng H sử dụng tài sản của Công ty T thế chấp cho Công ty Otran vay vốn tại BIDV NKKN. Đinh Hồng H sử dụng các tài liệu giả này để có đủ thủ tục pháp lý thực hiện ký kết và công chứng hợp đồng thế chấp tài sản.

Ngày 22/10/2015, đại diện Công ty Otran (Trần Đức Tuân, Tổng giám đốc), đại diện Công ty T (Đinh Hồng H, Chủ tịch HĐQT) ký hợp đồng vay tiền số 1022/THU-OTMN với nội dung: Công ty Otran cho Công ty T vay 80 tỷ đồng; Lãi suất vay bằng lãi suất của BIDV NKKN cho Công ty Otran vay là 07%/năm + với 1% phí quản lý khoản vay; Thời hạn vay 05 tháng; Tiền vay được chuyển vào tài khoản số 6222.2011.35048 của Công ty T tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ hợp đồng hạn mức và các hợp đồng tín dụng cụ thể, từ ngày 19/10/2015 đến ngày 11/7/2016, BIDV NKKN đã giải ngân cho Công ty Otran vay tổng số 377,2 tỷ đồng. Từ ngày 17/11/2015 đến 08/12/2015, Công ty Otran đã chuyển cho Công ty T vay lại số tiền 80 tỷ đồng. Tuy nhiên, đến hết thời hạn vay 05 tháng và đến khi khởi tố vụ án, Đinh Hồng H không trả nợ gốc cho Công ty Otran nên 02 GCN QSDĐ đứng tên Công ty T vẫn sử dụng làm tài sản bảo đảm dư nợ vay của Công ty Otran tại BIDV NKKN.

Đến hạn trả nợ ngày 30/12/2016, Công ty Otran đã thanh toán nợ gốc cho BIDV NKKN số tiền 204,7 tỷ đồng, còn nợ tiền gốc 172,5 tỷ đồng. Từ ngày 16/7/2019 đến 30/9/2019, ông Nguyễn Văn Quang nộp 93,901 tỷ đồng vào tài khoản phong tỏa tại BIDV NKKN để trả nợ thay cho Công ty Otran. Đến ngày 25/01/2021, Công ty Otran trả nợ gốc 02 tỷ đồng và thế chấp bổ sung tài sản bảo đảm gồm 12,1 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Otran Năng Lượng (trị giá là 121 tỷ đồng), 02 căn hộ chung cư tại Hà Nội (trị giá 05 tỷ đồng) để giải chấp tài sản bảo đảm là 11.000 m<sup>2</sup> kho bãi tại cảng Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (trị giá 105,2 tỷ đồng).

Sau khi hoán đổi tài sản thế chấp, dư nợ gốc của Công ty Otran còn 76,6 tỷ đồng, tài sản bảo đảm gồm 02 GCN QSDĐ đứng tên Công ty T và tài sản thế chấp bổ sung; trong đó tài sản thế chấp bổ sung trị giá 126 tỷ đồng, đủ giá trị bảo đảm cho dư nợ của Công ty Otran tại BIDV NKKN. Công ty Otran có phương án trả nợ trong 07 năm và được BIDV chấp thuận.

Như vậy, 02 GCN QSDĐ đứng tên Công ty T không còn là tài sản hợp pháp của Công ty T nhưng đã được Đinh Hồng H thế chấp bảo đảm hạn mức tín dụng của Công ty Otran tại BIDV NKKN. Do Công ty Otran đã bổ sung tài sản thế chấp và giá trị tài sản thế chấp bổ sung đủ bảo đảm cho dư nợ của Công ty Otran nên hành vi gian dối của Đinh Hồng H không gây thiệt hại cho BIDV NKKN mà gây hậu quả chiếm đoạt 80 tỷ tiền vay của Công ty Otran.

2. Hành vi chiếm đoạt 15 tỷ đồng của Công ty Otran, liên quan đến Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh 4, Thành phố Hồ Chí Minh (Agribank Chi nhánh 4).

Ngày 17/10/2011, Sở TN và MT Thành phố Hồ Chí Minh cấp 02 GCN QSDĐ tại phường BA, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty T; trong đó Giấy chứng nhận số BD 840927 là Lô đất số 14, diện tích 200 m<sup>2</sup> (nay là Thửa 187), Giấy chứng nhận số BD 840926 là Lô đất số 15, diện tích 200 m<sup>2</sup> (nay là Thửa 188).

Từ năm 2001 đến năm 2007, Công ty T (đại diện là Đinh Hồng H), đã ký hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất nêu trên cho các cá nhân sau:

(1) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 04 ngày 28/3/2001, chuyển nhượng **Lô đất số 15** cho bà Nguyễn Thị Ngọc Điềm, giá chuyển nhượng 400 triệu đồng. Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 20/12/2007 chuyển tên người nhận chuyển nhượng là ông Lê V; ông Việt đã trả đủ tiền theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172923 ngày 26/3/2010, số 0000125 ngày 06/12/2012 của Công ty T.

(2) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 05 ngày 08/01/2007, chuyển nhượng **Lô đất số 14** cho ông Nguyễn Văn Thành, giá chuyển nhượng 760 triệu đồng. Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 08/12/2007 chuyển tên người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đức Khoa, bà Nguyễn Thanh Bình. Đến ngày 11/12/2010, ông Khoa và bà Bình chuyển nhượng lại lô đất cho bà Trần Thu H3;

hợp đồng được chứng thực tại Phòng Công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Hằng đã nộp đủ 760 triệu đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0029578 ngày 20/12/2010, số 0000125 ngày 06/12/2012 của Công ty T.

Do cần tiền để trả nợ, Đinh Hồng H gặp Trần Đức Tuân, Tổng giám đốc Công ty Otran đề nghị vay Công ty Otran 15 tỷ đồng trong một thời gian ngắn để trả lãi khoản vay 80 tỷ của Công ty Otran trước đó và tất toán khoản vay của Công ty Tân Hồng Sơn (do H thành lập) tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Agribank Chi nhánh Củ Chi). Ông Trần Đức Tuân đã đồng ý cho H vay 15 tỷ đồng, gồm: Ngày 17/5/2016, chuyển 10 tỷ đồng tiền mặt để tất toán khoản vay của Công ty Tân Hồng Sơn tại Agribank Chi nhánh Củ Chi và giải chấp 02 GCN QSDĐ số BD 840927, số BD 840926 mang tên Công ty T; sử dụng hơn 04 tỷ đồng khấu trừ thanh toán lãi khoản vay 80 tỷ đồng của Công ty Otran; còn lại gần 01 tỷ đồng Đinh Hồng H nhận tiền mặt. Khi ông Tuân đòi nợ, H nói không có tiền trả và đồng ý sử dụng 02 GCN QSDĐ vừa giải chấp nêu trên để thế chấp, bảo đảm cho Công ty Otran vay tối đa 30 tỷ đồng tại Agribank Chi nhánh 4. Trong quá trình trao đổi và thực hiện thỏa thuận, Đinh Hồng H không cho ông Trần Đức Tuân biết 02 lô đất thuộc 02 GCN QSDĐ nêu trên đã được chuyển nhượng cho người khác.

Ngày 20/5/2016, Công ty Otran (đại diện là Trần Đức Tuân, Tổng giám đốc) ký Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-201600201 với Agribank Chi nhánh 4 (đại diện là ông Trần Văn G, Giám đốc). Nội dung: Agribank Chi nhánh 4 cấp hạn mức tín dụng cho Công ty Otran 90 tỷ đồng để bổ sung vốn lưu động kinh doanh hàng nông sản và than đá. Thời hạn cấp tín dụng là 12 tháng.

Ngày 20/5/2016, Agribank Chi nhánh 4 (đại diện là ông Trần Văn G, Giám đốc), Công ty T (đại diện là Đinh Hồng H, Giám đốc) và Công ty Otran (đại diện là ông Trần Đức Tuân, Tổng giám đốc) ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 1092-LCL-201600192. Nội dung: Công ty T (bên thế chấp) đưa tài sản vào ngân hàng để bảo đảm số tiền nợ gốc 30 tỷ đồng của Công ty Otran (bên vay) tại Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-201600201. Tài sản bảo đảm gồm Thửa đất số 187 và 188 tại phường BA, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc GCN QSDĐ số BD 840927 và BD 840926 mang tên Công ty T. Tổng giá trị tài sản bảo đảm là 40 tỷ đồng. Trước khi tham gia ký hợp đồng thế chấp, Đinh Hồng H đã làm giả Nghị quyết và Biên bản họp Hội đồng thành viên Công ty T về việc thống nhất ủy quyền cho Đinh Hồng H sử dụng tài sản của Công ty T thế chấp cho Công ty Otran vay vốn tại Agribank Chi nhánh 4. Đinh Hồng H sử dụng các tài liệu giả này để có đủ thủ tục pháp lý thực hiện ký kết và công chứng hợp đồng thế chấp tài sản.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, ngày 26/5/2016 và ngày 14/6/2016 Agribank Chi nhánh 4 giải ngân bằng hình thức thanh toán LC cho Công ty Otran tổng số tiền 55,8 tỷ đồng. Đến hạn ngày 26/9/2016, Công ty Otran thanh toán gốc số tiền 25,905 tỷ đồng, còn nợ gốc số tiền 29,985 tỷ đồng không trả được do kinh doanh thua lỗ và Công ty Otran đã dừng hoạt động, không còn khả năng trả nợ.

Như vậy, 02 GCN QSDĐ số BD 840927 và BD 840926 mang tên Công ty T

không còn là tài sản hợp pháp của Công ty T nhưng đã được Đinh Hồng H thế chấp bảo đảm số tiền nợ gốc 30 tỷ đồng của Công ty Otran tại Agribank Chi nhánh 4. Hành vi gian dối của Đinh Hồng H trực tiếp chiếm đoạt 15 tỷ đồng của Công ty Otran, đồng thời còn gây hậu quả Agribank Chi nhánh 4 không thu hồi được dư nợ của Công ty Otran số tiền gốc 29,835 tỷ đồng.

### 3. Hành vi chiếm đoạt tiền vay của 04 cá nhân khác.

Ông Vũ Đăng P, bà Huỳnh Thị Thanh T1, ông Đặng Minh T2, bà Phan Thị T3 là những người cho vay lãi. Do cần tiền trả nợ và sử dụng cá nhân, Đinh Hồng H, Giám đốc Công ty T đã vay tiền của những người trên với lãi suất từ 1,5 - 6%/tháng. Để vay được tiền, H đã đem GCN QSDĐ các thửa đất trong Dự án Khu nhà ở phường BA, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh mang tên Công ty T thế chấp cho những người này bằng hình thức lập hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể như sau:

#### 3.1. Hành vi chiếm đoạt tiền vay của ông Vũ Đăng P.

Từ năm 2001 - 2002, Công ty T (đại diện là Đinh Hồng H), đã ký hợp đồng chuyển nhượng 04 lô đất thuộc 03 GCN QSDĐ số BD 840925, số BD 840922, số BG 589800 cho các cá nhân sau:

(1) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 37 ngày 22/10/2001, chuyển nhượng Lô đất số 16, 17 (**Thửa 189**, thuộc GCN QSDĐ số BD 840925) cho ông Hồ Văn T10, giá chuyển nhượng 2,088 tỷ đồng. Ông Trai đã nộp tổng số 1.939,2 tỷ đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172924 ngày 26/3/2010, số 0000121 ngày 06/12/2012 của Công ty T.

(2) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 18 ngày 18/5/2001, chuyển nhượng Lô đất số 30 (**Thửa 192**, thuộc GCN QSDĐ số BD 840922) cho bà Bùi Thị T11. Bà T đã nộp đủ tiền theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172933 ngày 26/3/2010 của Công ty T.

(3) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 24 ngày 11/01/2002, chuyển nhượng Lô đất số 37 (**Thửa 193**, thuộc GCN QSDĐ số BG 589800) cho bà Lê Thị Thanh M. Bà Mai đã nộp đủ tiền theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172939 ngày 26/3/2010, số 0000122 ngày 06/12/2012 của Công ty T.

Đầu năm 2018, Đinh Hồng H và ông Vũ Đăng P thỏa thuận về việc vay tiền như sau: Ông P cho H vay tiền với lãi suất 3%/tháng, thời gian vay 6 tháng. Tiền vay được thế chấp bằng GCN QSDĐ mang tên Công ty T nhưng PH lập hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng theo quy định của pháp luật. Nếu H trả đủ gốc và lãi thì hai bên sẽ hủy hợp đồng đặt cọc; nếu H không trả đủ gốc và lãi, ông P sẽ khởi kiện ra Tòa án và yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ vay.

Để vay của ông P 30 tỷ đồng, ngày 12/02/2018, tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ (Thành phố Hồ Chí Minh), Đinh Hồng H đại diện Công ty T ký 03 hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Vũ Đăng P.

Nội dung các hợp đồng thể hiện: Thửa đất số 189, giá chuyển nhượng 19,5 tỷ đồng, số tiền đặt cọc 19 tỷ đồng; Thửa đất số 192, giá chuyển nhượng 5,5 tỷ đồng, số tiền đặt cọc 05 tỷ đồng; Thửa đất số 193, giá chuyển nhượng 6,5 tỷ đồng, số tiền đặt cọc 06 tỷ đồng. Tổng số tiền đã đặt cọc cho 03 thửa đất là 30 tỷ đồng.

Ngay sau khi ký hợp đồng, H nhận 30 tỷ đồng và giao cho ông P 03 GCN QSDĐ mang tên Công ty T nêu trên nhưng thực tế 03 thửa đất thuộc các GCN QSDĐ không pH là tài sản hợp pháp của Công ty T nên Đình Hồng H đã chiếm đoạt của ông Vũ Đăng P số tiền 30 tỷ đồng.

### *3.2. Hành vi chiếm đoạt tiền vay của bà Huỳnh Thị Thanh T1.*

Từ năm 2001 - 2006, Công ty T (đại diện là Đình Hồng H), đã ký hợp đồng chuyển nhượng 05 lô đất thuộc các GCN QSDĐ số BD 840929, số BD 840923, số BD 840620, số BD 577058, số BD 840928 cho 05 cá nhân sau:

(1) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 28 ngày 12/7/2001, chuyển nhượng Lô đất số 02 (**Thửa 185**, thuộc GCN QSDĐ số BD 840929) cho ông Nguyễn Văn Tài, giá chuyển nhượng 567,6 triệu đồng. Đến ngày 29/8/2011, ông Tài chuyển nhượng cho ông Lê H L2, có xác nhận của Công ty T và được công chứng tại Phòng Công chứng T. Sau khi thanh toán tiền theo hợp đồng, ông Long đã nhận Hóa đơn GTGT số 0172947 ngày 30/3/2010, số 0000114 ngày 06/12/2012 của Công ty T.

(2) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 28 ngày 18/5/2001, chuyển nhượng Lô đất số 29 (**Thửa 191**, thuộc GCN QSDĐ số BD 840923) cho bà Bùi Thị T11. Bà T đã nộp đủ tiền theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172933 ngày 26/3/2010 của Công ty T.

(3) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 34 ngày 31/3/2006, chuyển nhượng Lô đất số 39 (**Thửa 195**, thuộc GCN QSDĐ số BD 840620) cho bà Phạm Thị Mỹ Hằng, giá chuyển nhượng 594 triệu đồng. Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 28/3/2007 chuyển tên người nhận chuyển nhượng thửa đất cho bà Nguyễn Thị Kim Chiêu. Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 25/01/2008 chuyển tên người nhận chuyển nhượng cho bà Phạm Thị L; bà L đã nộp đủ tiền theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172942 ngày 26/3/2010, số 0000124 ngày 06/12/2012 của Công ty T. Đến 17/01/2011, bà L đã chuyển nhượng hợp đồng bán nhà cho ông Mai Đức T17.

(4) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 02 ngày 24/01/2002, chuyển nhượng Lô đất số 01 (**Thửa 184**, thuộc GCN QSDĐ số BG 577058) cho ông Chu Công Định, giá chuyển nhượng 620,4 triệu đồng. ông Định đã nộp đủ tiền và nhận Hóa đơn GTGT số 0172913 ngày 22/3/2010, số 0000113 ngày 06/12/2012 của Công ty T. Đến ngày 15/6/2016, ông Định chuyển nhượng lại cho ông Chu Công M1, hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng Đỗ Trí Tín, Thành phố Hồ Chí Minh.

(5) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 38 ngày 18/12/2001, chuyển nhượng Lô đất số 3 (**Thửa 186**, thuộc GCN QSDĐ số BD 840928) cho

ông Phạm Đình Kháng, giá chuyển nhượng 470 triệu đồng. Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 14/02/2012, chuyển tên người nhận chuyển nhượng cho ông Phạm Quốc Thắng; ông Thắng đã nhận Hóa đơn GTGT số 0172915 ngày 22/3/2010, số 0000114 ngày 06/12/2012, xuất hóa đơn GTGT số tiền 270 triệu đồng cho ông Thắng. Đến ngày 16/8/2012, ông Thắng chuyển nhượng lại cho ông Lê H L2, hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng T.

Năm 2017, Đinh Hồng H và bà Huỳnh Thị Thanh T1 thỏa thuận về việc vay tiền như sau: Bà T cho H vay tiền với lãi suất 3%/tháng, thời gian vay 6 tháng. Tiền vay được thế chấp bằng GCN QSDĐ mang tên Công ty T nhưng pH lập hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng theo quy định của pháp luật để đảm bảo cho việc bà T thu được nợ vay.

Đề vay của bà T 39,5 tỷ đồng, trong các ngày 19/5/2017, 13/7/2017 và 12/02/2018, tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ (Thành phố Hồ Chí Minh), Đinh Hồng H đại diện Công ty T ký 03 hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Thị Thanh T1. Nội dung các hợp đồng thể hiện: Thửa đất số 185, giá chuyển nhượng 12 tỷ đồng, đã thanh toán 10 tỷ đồng; Thửa đất số 191, giá chuyển nhượng 8,5 tỷ đồng, đã thanh toán 7,5 tỷ đồng; Thửa đất số 195, giá chuyển nhượng 06 tỷ đồng, đã thanh toán 05 tỷ đồng; Thửa đất số 184, giá chuyển nhượng 7,5 tỷ đồng, đã thanh toán 07 tỷ đồng; Thửa đất số 186, giá chuyển nhượng 10,5 tỷ đồng, đã thanh toán 10 tỷ đồng. Tổng số tiền đã thanh toán cho 05 thửa đất là 39,5 tỷ đồng.

Ngay sau khi ký hợp đồng, H nhận 39,5 tỷ đồng và giao cho bà T 03 GCN QSDĐ mang tên Công ty T nêu trên nhưng thực tế 05 thửa đất thuộc các GCN QSDĐ không pH là tài sản hợp pháp của Công ty T nên Đinh Hồng H đã chiếm đoạt của bà Huỳnh Thị Thanh T1 số tiền 30 tỷ đồng.

### *3.3. Hành vi chiếm đoạt tiền vay của bà Huỳnh Thị Thanh T1 và ông Vũ Đăng P.*

Từ năm 2001 - 2009, Công ty T (đại diện là Đinh Hồng H), đã ký hợp đồng chuyển nhượng 05 lô đất thuộc GCN QSDĐ số AD 393040 cho 03 cá nhân sau:

(1) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 08 ngày 13/4/2001, chuyển nhượng Lô đất số 9, 10, 11 (**Thửa 301-9, 301-10, 301-11**) cho bà Vũ Thị Bích H, giá chuyển nhượng 1,182 tỷ đồng. Bà Hợi đã trả đủ tiền theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172945 ngày 26/3/2010 của Công ty T.

(2) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 16 ngày 25/4/2001, chuyển nhượng Lô đất số 12 (**Thửa 301-12**) cho ông Nguyễn Thế Tiến, giá chuyển nhượng 920 triệu đồng. Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 12/6/2009 chuyển tên cho ông Trần Hồng K; ông Kiên đã nhận Hóa đơn GTGT số 0172920 ngày 22/3/2010, số 0000101 ngày 06/12/2012 của Công ty T.

(3) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 04 ngày 16/9/2009, chuyển nhượng Lô số 13 (**Thửa 301-13**) cho bà Trần Thu H3, giá chuyển nhượng 600 triệu đồng; bà Hằng đã trả đủ tiền theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số

0029558 ngày 13/5/2010 của Công ty T.

Đầu năm 2018, Đinh Hồng H và bà Huỳnh Thị Thanh T1 thỏa thuận về việc vay tiền như sau: Bà T và ông Vũ Đăng P cho H vay tiền với lãi suất 3%/tháng, thời gian vay 6 tháng. Tiền vay được thế chấp bằng GCN QSDĐ mang tên Công ty T nhưng pH lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng theo quy định của pháp luật để đảm bảo cho việc bà T và ông P thu được nợ vay.

Để vay của bà T, ông P 90 tỷ đồng, ngày 12/02/2018, tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ (Thành phố Hồ Chí Minh), Đinh Hồng H đại diện Công ty T ký 01 hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Thị Thanh T1 và ông Vũ Đăng P. Nội dung hợp đồng thể hiện: 05 thửa đất từ Thửa 301-9 đến 301-13, giá chuyển nhượng 95 tỷ đồng; ông P và bà T thanh toán 90 tỷ đồng (trong đó ông P góp 72 tỷ đồng, bà T góp 18 tỷ đồng).

Ngay sau khi ký hợp đồng, H nhận 90 tỷ đồng và giao cho bà T, ông P 05 GCN QSDĐ mang tên Công ty T nêu trên nhưng thực tế 05 thửa đất thuộc các GCN QSDĐ không pH là tài sản hợp pháp của Công ty T nên Đinh Hồng H đã chiếm đoạt của bà Huỳnh Thị Thanh T1 số tiền 18 tỷ đồng, của ông Vũ Đăng P số tiền 72 tỷ đồng.

#### *3.4. Hành vi chiếm đoạt tiền vay của ông Đăng Minh T2.*

Từ năm 2001 - 2002, Công ty T (đại diện là Đinh Hồng H), đã ký hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất và nhà ở thuộc GCN QSDĐ số AD 393043 cho 02 cá nhân sau:

(1) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 29 ngày 18/12/2002, chuyển nhượng Lô đất số 40 (**Thửa 301-40**) cho bà Huỳnh Thị Thanh T16, giá chuyển nhượng 360 triệu đồng. Bà Thủy đã trả đủ tiền theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172943 ngày 26/3/2010, số 0000111 ngày 06/12/2012 của Công ty T.

(2) Hợp đồng mua bán nhà xây mới số 01 ngày 13/4/2001, chuyển nhượng nhà xây trên Lô đất số 41 (**Thửa 301-41**) cho bà Vũ Thị Nghĩa, giá chuyển nhượng 250 triệu đồng. Đến ngày 08/3/2011, bà Nghĩa chuyển nhượng cho bà Huỳnh Ngọc Y; hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đầu năm 2020, Đinh Hồng H và ông Đăng Minh T2 thỏa thuận về việc vay tiền như sau: Ông Đăng Minh T2 cho H vay tiền với lãi suất 3%/tháng, thời gian vay 6 tháng. Tiền vay được thế chấp bằng GCN QSDĐ mang tên Công ty T nhưng pH lập hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở và được công chứng theo quy định của pháp luật để đảm bảo cho việc ông Tú thu được nợ vay.

Để vay của ông Tú 07 tỷ đồng, ngày 21/01/2020, tại Văn phòng công chứng Đồng Tâm (Thành phố Hồ Chí Minh), Đinh Hồng H đại diện Công ty T ký 01 hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất với ông Đăng Minh T2, nội dung hợp đồng thể

hiện: 02 thửa đất và nhà ở tại Thửa 301-40 và Thửa 301-41 thuộc GCN QSDĐ số AD 393043, giá chuyển nhượng 07 tỷ đồng.

Ngay sau khi ký hợp đồng, H nhận 07 tỷ đồng và giao cho ông Tú GCN QSDĐ số AD 393043 mang tên Công ty T nêu trên nhưng thực tế 02 thửa đất thuộc GCN QSDĐ này không pH là tài sản hợp pháp của Công ty T nên Đình Hồng H đã chiếm đoạt của ông Đặng Minh T2 số tiền 07 tỷ đồng.

### *3.5. Hành vi chiếm đoạt tiền vay của bà Phan Thị T3.*

Ngày 11/11/2005, Công ty T (đại diện là Đình Hồng H) ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 17, chuyển nhượng Lô đất số 38 (**Thửa 194**, thuộc GCN QSDĐ số BG 598799) cho bà Dương Thị H6, giá chuyển nhượng 466 triệu đồng. Bà Huệ đã trả đủ tiền theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172941 ngày 26/3/2010, số 0000123 ngày 06/12/2012 của Công ty T.

Ngày 21/01/2012, Đình Hồng H vay 03 tỷ đồng của bà Phan Thị T3, với lãi suất 1,5%/tháng; H giao cho bà Thanh giữ 03 GCN QSDĐ để bảo đảm. Đến năm 2015, H đề nghị bà Thanh đưa cho H 03 GCN QSDĐ này, đổi lại bà Thanh giữ GCN QSDĐ số BG 589799 mang tên Công ty T nêu trên nhưng hai bên không làm hợp đồng mà chỉ ký giấy viết tay, ký nhận về việc vay tiền, nhận đủ tiền và dùng GCN QSDĐ để bảo đảm cho số tiền vay. Đình Hồng H không nói cho bà Thanh biết Thửa đất số 194 thuộc GCN QSDĐ số BG 589799 đã được Công ty T chuyển nhượng cho bà Dương Thị H6.

Như vậy, Thửa đất 194 thuộc GCN QSDĐ số BG 589799 không pH là tài sản hợp pháp của Công ty T nên Đình Hồng H đã chiếm đoạt của bà Phan Thị T3 số tiền 03 tỷ đồng.

Tại cơ quan điều tra, Đình Hồng H khai nhận toàn bộ hành vi phạm tội như đã nêu trên.

***Tại bản án hình sự sơ thẩm số 406/2022/HSST ngày 07 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:***

Căn cứ điểm a khoản 4 Điều 174; điểm s khoản 1 Điều 51 Bộ luật Hình sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2017:

Xử phạt bị cáo Đình Hồng H tù Chung thân về tội: “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”, bị cáo bị bắt tạm giam từ ngày 03/06/2020.

Căn cứ vào Điều 48 Bộ luật Hình sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2017, buộc bị cáo Đình Hồng H pH trả lại toàn bộ số tiền đã chiếm đoạt của bị hại, cụ thể:

- + Trả lại cho công ty OT số tiền: 95.000.000.000 đồng.
- + Trả lại cho ông Vũ Đăng P số tiền: 96.000.000.000 đồng.
- + Trả lại cho bà Phan Thị T3 số tiền: 3.000.000.000 đồng.

Căn cứ vào Điều 48 Bộ luật Hình sự; Điều 194, Điều 584, Điều 585 Bộ luật Dân sự năm 2015: ghi nhận ý kiến của Bà Huỳnh Thị Thanh T1 và ông Đặng



Minh T2 về việc không yêu cầu bị cáo Đinh Hồng H pH trả lại số tiền bị chiếm đoạt.

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 30 Bộ luật Tố tụng hình sự năm 2015:

+ Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 95/2015/4809713/HĐBĐ ngày 14/10/2015 tại Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và Phát triển Việt Nam số công chứng 010816 tại Văn phòng Công chứng Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, có liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 393039 ngày 11/10/2005 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD393041 ngày 11/10/2005 bị vô hiệu.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 1902-LCL-201600192 ngày 20/5/2016 số công chứng 005252 tại Văn phòng Công chứng Thịnh Vượng, Thành phố Hồ Chí Minh, liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 840927 ngày 17/10/2011 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 840926 ngày 17/10/2011 bị vô hiệu.

+ Hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 060029 ngày 12/2/2018; Hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 060030 ngày 12/2/2018 và Hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 060031 ngày 12/2/2018 đều thực hiện tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ, Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu.

+ Hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 017115 ngày 19/5/2017; Hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 005934 ngày 12/02/2018; Hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 017116 ngày 19/5/2017; Hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 023637 ngày 13/7/2017; Hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 023636 ngày 13/7/2017 đều thực hiện tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ, Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu.

+ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 006033 ngày 12/8/2018 tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ, Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu.

+ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 00001829 ngày 21/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Đồng Tâm Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu.

+ Hợp đồng vay tiền số công chứng 1599 ngày 21/01/2012 tại Văn phòng Công chứng số 03 Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu.

Căn cứ khoản 2 Điều 47, Điều 48 Bộ luật Hình sự năm 2015, sửa đổi bổ sung

năm 2017; Điều 106 của Bộ luật Tố tụng hình sự năm 2015:

Thu hồi và buộc các tổ chức, cá nhân có liên quan giao trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Công ty TNHH Thương mại, xây dựng, kinh doanh nhà T, cụ thể:

+ Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (chi nhánh NKKN) trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AD 393039 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/10/2005 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AD393041 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/10/2005 cho Công ty TNHH Thương mại, xây dựng, kinh doanh nhà T.

+ Buộc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Chi nhánh 4) trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 840927 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/10/2011 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 840926 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/10/2011 cho Công ty TNHH Thương mại, xây dựng, kinh doanh nhà T.

+ Buộc ông Vũ Đăng P trả lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Thương mại, xây dựng, kinh doanh nhà T, gồm: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 840925 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/10/2011; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 849922 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/10/2011 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 589800 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/10/2011.

+ Buộc bà Huỳnh Thị Thanh T1 trả lại 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Thương mại, xây dựng, kinh doanh nhà T, gồm: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 577058 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/10/2011; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 840928 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/10/2011; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 840929 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/10/2011; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 840923 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/10/2011 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 840620 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/10/2011.

+ Buộc bà Huỳnh Thị Thanh T1, ông Vũ Đăng P trả lại cho Công ty TNHH Thương mại, xây dựng, kinh doanh nhà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AD 393040 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/10/2005 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 511/2006/GCN-QSHNỞ do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/10/2006.

+ Buộc ông Đặng Minh T2 trả lại cho Công ty TNHH Thương mại, xây dựng, kinh doanh nhà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AD 393043 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/10/2005 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hồ sơ gốc số 514/2006/GCN-QSHNỞ do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/10/2006.

+ Buộc bà Phan Thị T3 trả lại cho Công ty TNHH Thương mại, xây dựng, kinh doanh nhà T: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 589799 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/10/2011.

Buộc Công ty TNHH Thương mại, xây dựng, kinh doanh nhà T có trách nhiệm phối hợp với **26 cá nhân** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất (theo danh sách số thứ tự từ số 1 đến 26 ở bảng dưới đây), liên hệ với các Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên theo đúng nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở trên đất đã ký kết phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

*Danh sách 26 cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất, lô đất và thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Dự án Xây dựng hạ tầng khu nhà ở Phường BA, Quận 2 (Thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh có liên quan trong vụ án gồm:*

Căn cứ vào Điều 264 Bộ luật Tố tụng hình sự năm 2015:

SỐ THỨ TỰ	NGƯỜI CÓ QUYỀN LỢI VÀ NGHĨA VỤ LIÊN QUAN	GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ LIÊN QUAN	LÔ ĐẤT – GIAO DỊCH
1.	<b>Búi Thúy Nga</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số AD 393039 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T).	<b><u>Lô số 4:</u></b> + Ngày 30/8/2001 Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Phiến (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 32/HĐ-CNQSĐĐ-2001; Hợp đồng mua bán nhà xây mới số 32/MBN-Q2-2015 ngày 25/3/2015 của Công ty TNHH TM,XD-KD nhàT) + Ngày 27/4/2015, bà Phạm Thị Phiến chuyển nhượng cho bà <b>Búi Thúy N1 (1)</b> (Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 16217 ngày 27/4/2015 công chứng tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.	<b>Đổng Văn B</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số AD 393039 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T).	<p><b><u>Lô số 5:</u></b></p> <p>+ Ngày <b>30/8/2001</b>, Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Nghi (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 33/HĐ-CNQSDĐ-2001 và Hợp đồng mua bán nhà xây mới số 33/MBN.Q2-2015 ngày 10/3/2015 của Công ty T)</p> <p>+ Ngày <b>20/4/2015</b>, ông Nguyễn Hữu Nghi chuyển nhượng lại lô đất cho ông <b>Đổng Văn B (2)</b>, hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 014703 ngày 20/4/2015).</p>
3.	<b>Lê Văn T5</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số AD 393039 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T).	<p><b><u>Lô số 6:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 41 ngày 19/7/2003, giữa Công ty TNHH T và M,XD-Kinh doanh nhà T ông <b>Lê Văn T5 (3)</b>.</p>
4.	<b>Nguyễn D</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số AD 393039 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T).	<p><b><u>Lô số 7:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 40 ngày 30/8/2003, giữa Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T với bà Nguyễn Thị Hoa.</p> <p>+ Phụ lục hợp đồng số 01 ngày <b>30/01/2008</b>, chuyển tên người nhận chuyển nhượng là Công ty TNHH TMDV Địa ốc Tân Nguyên Thành có xác nhận của Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T.</p> <p>+ Phụ lục hợp đồng số 02 ngày <b>22/02/2012</b>, chuyển tên người nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn Tâm và Hợp đồng Mua bán nhà xây mới số 40-01/MBN-P.BA-Q2-18 ngày 20/6/2018 giữa Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T và Ông Trần Văn Tâm;</p> <p>+ Ngày <b>25/6/2018</b>, ông Trần Văn Tâm chuyển nhượng lại lô đất cho ông <b>Nguyễn D (4)</b>, hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng Bến Nghé, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà xây mới số 012411 ngày 25/6/2018).</p>
5.	<b>Hoàng Minh T6. Hoàng Minh H3. Nguyễn Thị H4.</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số AD 393039 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD nhà T).	<p><b><u>Lô số 8:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 22 ngày <b>03/12/2002</b>, giữa Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T với bà Lê Chu Thùy Quyên.</p> <p>+ Phụ lục hợp đồng số 01 ngày <b>29/8/2007</b>, chuyển tên người nhận chuyển nhượng là Phạm Bích Nga, có xác nhận của Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T.</p> <p>+ Phụ lục hợp đồng số 02 ngày <b>03/10/2007</b>, chuyển tên người nhận chuyển nhượng là Trần Thị Thảo và Hợp đồng mua bán xây nhà mới số 22/MBN-Q2-2015 ngày 27/3/2015 giữa Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà</p>

			<p>T và bà Trần Thị Thảo.</p> <p>+ <b>Ngày 27/5/2015</b>, bà T chuyển nhượng lại lô đất cho bà Đặng Thị Thu Hà, có xác nhận của Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T. (Hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà ở không số ngày 27/5/2015 có công chứng tại Phòng Công chứng số 4).</p> <p>+ <b>Ngày 12/8/2016</b>, bà Hà chuyển nhượng lại cho các ông bà <b>Hoàng Minh T6, Hoàng Minh H3 và Nguyễn Thị H4</b> theo Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 032351 ngày 12/8/2016 được công chứng tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh, có xác nhận của Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T.</p>
6.	<b>Lê T7</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số AD 393041 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T).	<p><b><u>Lô số 18:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 23/HĐ-CNQSDĐ-2007 ngày <b>10/8/2007</b>, giữa Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T và ông <b>Lê T7</b>.</p>
7.	<b>Trương Thị Phương L</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số AD 393041 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T).	<p><b><u>Lô số 19 và Lô số 20:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 21/HĐ-CNQSDĐ-2001 ngày <b>18/5/2001</b>, giữa Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T với bà <b>Trương Thị Phương L</b>.</p>
8.	<b>Trương Thế Q</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số AD 393041 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T).	<p><b><u>Lô số 21:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 19/HĐ-CNQSDĐ-2001 ngày <b>18/5/2001</b> giữa Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T chuyển nhượng cho ông Hoàng Hùng.</p> <p>+ Hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo chuyển nhượng lô số 21 vào ngày 14/4/2015 có Công chứng tại Phòng Công chứng T và Hợp đồng ủy quyền số 000004058 ngày 14/4/2015 giữa ông Hoàng Hùng và ông <b>Trương Thế Q</b>, có xác nhận của Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T.</p>
9.	<b>Trần Thị V</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số AD 393041 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T).	<p><b><u>Lô số 22:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 26/HĐ-CNQSDĐ-2001 ngày <b>27/6/2001</b>, giữa Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T với ông Đoàn Vĩnh Trọng.</p> <p>+ Phụ lục hợp đồng số 01 ngày <b>31/10/2007</b> chuyển tên người nhận chuyển nhượng lô đất là Lê Thị Thanh Hương có xác nhận của Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T.</p> <p>+ Phụ lục hợp đồng số 02 ngày <b>10/9/2008</b> chuyển tên người nhận chuyển nhượng là <b>Trần Thị V</b>, có xác nhận của Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T.</p>
10.	<b>Lê Thị L1</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số AD 393041 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T).	<p><b><u>Lô số 23:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 27/HĐ-CNQSDĐ-2001 ngày <b>27/6/2001</b>, giữa Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T và bên nhận chuyển nhượng là bà <b>Lê Thị L1</b>.</p>

11.	<b>Lâm Ngọc S</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số AD 393041 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T).	<b><u>Lô số 24:</u></b> + Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 31/HĐ-CNQSDĐ-2002 ngày <b>08/7/2002</b> , giữa Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T chuyển nhượng cho ông <b>Lâm Ngọc S</b> .
12.	<b>Trần Nguyên Gi</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số AD 393041 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T).	<b><u>Lô số 25:</u></b> + Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 010297 ngày <b>26/3/2010</b> , của Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T chuyển nhượng cho ông <b>Trần Nguyên Gi</b> công chứng tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh kèm theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 214/2008/GCN-QSHNO ngày 27/8/2008.
13.	<b>Huỳnh Thị T9</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số AD 393041 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T).	<b><u>Lô số 26 và Lô số 27:</u></b> + Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 20/HĐ-CNQSDĐ-2007 ngày <b>11/9/2007</b> , giữa Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T chuyển nhượng bà Cù Thị Hoài Nhon.  + Ngày 04/01/2018 bà Nhon và Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T đã hủy hợp đồng này theo Biên bản thanh lý ngày 04/11/2018.  + Hợp đồng số 01/HĐ-CNQSDĐ-2018 ngày 05/01/2018 của Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T cho bà <b>Huỳnh Thị T9</b> kèm theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở số 512/2006/GCN-QSHNO ngày 07/10/2006).
14.	<b>Trần Thu H3</b>	1/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số BD 840927 ngày 17/10/2011 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T).  2/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 393040 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T).	<b><u>Lô số 14:</u></b> + Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 05/HĐ-CNQSDĐ-2007 ngày <b>08/01/2007</b> , giữa Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Thành.  + Phụ lục hợp đồng số 01 ngày <b>08/12/2007</b> chuyển tên người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đức Khoa, bà Nguyễn Thanh Bình, có xác nhận của Công ty TNHH TM, Xây dựng - Kinh doanh nhà T  + Ngày <b>11/12/2010</b> , ông Khoa và bà Bình ký văn bản chuyển nhượng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 29095 cho <b>bà Trần Thu H3</b> , có <b>xác nhận của Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T</b> .  <b><u>Lô số 13:</u></b> + Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 04/HĐ-P.BA-Q.2 ngày 16/9/2009, giữa Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T chuyển nhượng cho bà <b>Trần Thu H3</b> .
15.	<b>Lê V</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số BD 840926 ngày 17/10/2011 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T).	<b><u>Lô số 15:</u></b> + Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 04/HĐ-P.BA-Q2 ngày <b>28/3/2001</b> , Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc

			<p>Điểm.</p> <p>+ Phụ lục hợp đồng số 01 ngày <b>20/12/2007</b> chuyển tên người nhận chuyển nhượng là ông <b>Lê V</b> có xác nhận của Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T.</p>
16.	<b>Hồ Văn T10</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 840925 ngày 17/10/2011 mang tên Công ty TNHH TM, XD-KD T.	<p><b><u>Lô số 16 và Lô số 17:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 37/HĐ-CNGSDĐ-2001 ngày <b>22/10/2001</b> giữa Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T và bên nhận chuyển nhượng là ông <b>Hồ Văn T10</b>.</p>
17.	<b>Bùi Thị T11</b>	<p>1/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 840922 ngày 17/10/2011 mang tên Công ty TNHH TM, XD-KD T.</p> <p>2/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 840923 ngày 17/10/2011 mang tên Công ty TNHH TM, XD-KD T.</p>	<p><b><u>Lô số 30:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 18/HĐ-CNQSDĐ-2001 ngày <b>18/5/2001</b>, giữa Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T chuyển nhượng cho bà <b>Bùi Thị T11</b>.</p> <p><b><u>Lô số 29:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 28/HĐ-CNQSDĐ-2001 ngày 18/5/2001, giữa Công ty TNHH TM, Xây dựng - Kinh doanh nhà T chuyển nhượng Lô đất số 29 cho bà <b>Bùi Thị T11</b>.</p>
18.	<b>Lê Thị Thanh M</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 589800 ngày 17/10/2011 mang tên Công ty TNHH TM, XD-KD T.	<p><b><u>Lô số 37:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 24/HĐ-CNQSDĐ-2002 ngày 11/01/2002, giữa Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T và bên nhận chuyển nhượng là bà <b>Lê Thị Thanh M</b>.</p>
19.	<b>Lê H L2</b>	<p>1/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 840929 ngày 17/10/2011 mang tên Công ty TNHH TM, XD-KD T.</p> <p>2/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 840928 ngày 17/10/2011 mang tên Công ty TNHH TM, XD-KD T.</p>	<p><b><u>Lô số 02:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 28/HĐ-CNQSDĐ-2001 ngày <b>12/7/2001</b>, giữa Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T và ông Nguyễn Văn Tài.</p> <p>+ Ngày <b>29/8/2011</b>, ông Nguyễn Văn Tài và ông <b>Lê H L2</b> ký văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5301, có xác nhận của Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T và được công chứng tại Phòng Công chứng T.</p> <p><b><u>Lô số 03:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 38/HĐ-P.BA-Q2 ngày 18/12/2001, Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T chuyển nhượng cho ông Phạm Đình Kháng.</p> <p>+ Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 14/02/2012, chuyển tên người nhận chuyển nhượng cho ông Phạm Quốc Thắng, có xác nhận của Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T.</p> <p>+ Ngày 16/8/2012, ông Phạm Quốc Thắng chuyển nhượng lại cho ông <b>Lê H L2</b> theo Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7009 có xác nhận của Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T</p>
20.	<b>Mai Đức T17</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 840620 ngày 17/10/2011	<p><b><u>Lô số 39:</u></b></p> <p>+Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng</p>

		mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T.	<p>đất số 34/HĐ-P.BA-Q2.06 ngày 31/3/2006, giữa của Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T và bà Phạm Thị Mỹ Hằng.</p> <p>+ Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 28/3/2007 chuyển tên người nhận chuyển nhượng thửa đất cho bà Nguyễn Thị Kim Chiêu, có xác nhận của của Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T.</p> <p>+ Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 25/01/2008 chuyển tên người nhận chuyển nhượng cho bà Phạm Thị L có xác nhận của của Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T.</p> <p>+ Ngày <b>17/01/2011</b>, bà Phạm Thị Liên đã chuyển nhượng hợp đồng bán nhà cho ông <b>Mai Đức T17</b> theo Văn bản chuyển nhượng hợp đồng bán nhà số công chứng 1507 tại Văn phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh có xác nhận của của Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T.</p>
21.	<b>Chu Công M1</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 577058 ngày 17/10/2011 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T.	<p><b><u>Lô số 01:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 02/HĐ-CNQSDĐ-2002 ngày 24/01/2002, giữa của Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T và bên nhận chuyển nhượng là ông Chu Công Định.</p> <p>+ Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ hợp đồng mua bán nhà xây mới số 000904/VBCNQ &amp;NV-HĐMBN và Hợp đồng mua bán nhà xây mới số 02/MBN.Q2-2016 ngày 10/6/2016 của Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T và ông <b>Chu Công M1</b>.</p>
22.	<b>Vũ Thị Bích H</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 393040 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T.	<p><b><u>Lô số 9, số 10, số 11:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 08/HĐ-P.BA-Q2-02 ngày 13/4/2001, giữa Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T và bà <b>Vũ Thị Bích H</b>.</p>
23.	<b>Trần Hồng K</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 393040 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T.	<p><b><u>Lô số 12:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 16/HĐ-CNQSDĐ-2001 ngày 25/4/2001, giữa Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế Tiến.</p> <p>+ Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 12/6/2009 chuyển tên cho ông <b>Trần Hồng K</b>, có xác nhận của Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T.</p>
24.	<b>Huỳnh Thị Thanh T16</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 393043 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T.	<p><b><u>Lô số 40:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 29/HĐ-P.BA.Q2-2002 ngày 18/12/2002, giữa Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T và bên nhận chuyển nhượng là bà <b>Huỳnh Thị Thanh T16</b>.</p>
25.	<b>Huỳnh Ngọc Y</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 393043 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T.	<p><b><u>Lô số 41:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng mua bán nhà xây mới số 01/MBN-Q.2.2001 ngày <b>13/4/2001</b>, giữa Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T và bà Vũ Thị Nghĩa.</p>



			+ Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 008847 ngày 08/3/2011 giữa bà Vũ Thị Nghĩa và bà Huỳnh Ngọc Y, kèm Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 514/2006/GCN-QSHNO ngày 07/10/2006, được công chứng tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh, có xác nhận của Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T.
26.	<b>Dương Thị H6</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 589799 ngày 17/10/2011 mang tên Công ty TNHH TM, XD-KD T.	<b>Lô số 38:</b> + Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 17/HĐ-CNQSDĐ-2005 ngày 11/11/2005, giữa Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T và bên nhận chuyển nhượng là bà <b>Dương Thị H6</b> .

+ Kiến nghị Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam thu hồi toàn bộ số dư nợ tại công ty Otran để bảo toàn tài sản của Nhà nước, quá trình thu hồi nếu xác định có thiệt hại liên quan đến các khoản vay của công ty OT theo Hợp đồng tín dụng số 82/2015/4809713/HĐTD ngày 06/10/2015 tại BIDV chi nhánh NKKN thì đề nghị Cơ quan Cảnh sát điều tra – Bộ Công an và Viện Kiểm sát nhân dân Tối cao xử lý theo quy định của pháp luật.

+ Kiến nghị Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam thu hồi toàn bộ số dư nợ tại công ty OT đối với Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-201600201 ngày 20/5/2016 tại Agribank Chi nhánh 4 để bảo toàn tài sản của Nhà nước, quá trình thu hồi nếu xác định có thiệt hại và sai phạm thì đề nghị Cơ quan Cảnh sát điều tra – Bộ Công an và Viện Kiểm sát nhân dân Tối cao xử lý theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo cho bị cáo và những người tham gia tố tụng khác.

Ngày **16/9/2022**, bị cáo Đinh Hồng H có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại về tội danh “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”.

Ngày **21/9/2022**, bị hại – Công ty Cổ phần OT có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng: “*Hủy giao dịch chuyển nhượng Quyền sử dụng đất lô số 9, 10, 11, 12, 14, 15 khu dân cư BA giữa Công ty T và các cá nhân liên quan do không đủ điều kiện hoặc vi phạm điều cấm của pháp luật; Công nhận giao dịch thế chấp giữa Ngân hàng Agribank Chi nhánh 4, Công ty cổ phần OT là phù hợp với quy định của pháp luật, các tài sản là Quyền sử dụng đất lô số 14, 15 tại khu dân cư BA tiếp tục là tài sản bảo đảm theo các giao dịch đảm bảo đã đăng ký*”.

Ngày **19/9/2022**, người bị hại - ông Vũ Đăng P có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của ông H – Công ty T đã ký kết với bà Hợi (Thửa 301-09, 301-10, 301-11), ông Tiến (Thửa 301-12) và bà Hằng (Thửa 301-13) để nhằm đảm bảo việc Công ty T trả nợ cho ông P và tránh việc Công ty T – bị cáo Đinh Hồng H tẩu tán tài sản; Buộc Công ty T và bị cáo H hoàn trả lại cho

ông P số tiền là 102.000.000.000 và lãi suất theo quy định của Bộ luật dân sự 2015.

Ngày 21/9/2022, người bị hại - bà Huỳnh Thị Thanh T1 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

**Ngày 20/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: “Giao Ngân hàng BIDV tiếp tục quản lý 02 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ của Công ty OT tại BIDV”.**

**Ngày 20/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chuyển hồ sơ vụ án dân sự do Ngân hàng Agribank đã khởi kiện đối với Công ty Otran về lại cho Tòa án nhân dân quận BT để giải quyết theo quy định của pháp luật, để Ngân hàng tiếp tục thực hiện quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với Công ty OT do vi phạm nghĩa vụ trả nợ và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay của Công ty T nếu Công ty OT thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký.**

**Ngày 23/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Văn G kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bỏ nội dung kiến nghị: “Nếu xác định có thiệt hại và sai phạm thì đề nghị Cơ quan cảnh sát điều tra – Bộ công an và Viện kiểm sát nhân dân tối cao xử lý theo quy định của pháp luật”.**

**Ngày 21/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trương Thị Phương L kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm liên quan đến việc buộc bà Trương Thị Phương L pH đứng ra khắc phục hậu quả đối với 41 lô đất thuộc dự án T.**

**Ngày 07/10/2022, người bị hại - ông Đặng Minh T2 có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Tú và Công ty T là có hiệu lực pháp luật và giao nhà, đất trên cho ông Tú quản lý, sử dụng (kháng cáo quá hạn).**

Tại cấp phúc thẩm, Công ty OT, bà Trương Thị Phương L, ông Trần Văn G xin rút đơn kháng cáo.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

#### **1. Phần hỏi:**

- **Bị cáo Đinh Hồng H** xin rút lại một phần kháng cáo, chỉ kháng cáo xin giảm nhẹ hình phạt cho bị cáo vì mức hình phạt chung thân mà Bản án sơ thẩm tuyên cho bị cáo là quá nặng. Công ty T có hai thành viên góp vốn là bị cáo và bà Trương Thị Phương L, tuy nhiên bà Lan không góp vốn, không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong công ty.

- **Người bị hại - ông Vũ Đăng P** trình bày: Giữa ông P và gia đình của bị cáo H đã thỏa thuận được với nhau về việc bồi thường thiệt hại, gia đình bị cáo H đã giao cho ông P 1 miếng đất trị giá 35 tỷ để bồi thường thiệt hại nên đề nghị Hội đồng xét xử giảm nhẹ hình phạt cho bị cáo H. Đối với các yêu cầu kháng cáo trước đây thì ông P xin rút lại không yêu cầu nữa.

- **Người bị hại - bà Huỳnh Thị Thanh T1** giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Trong trường hợp bị cáo H, Công ty T và Vũ Thị Bích H là mẹ của bị cáo H đồng ý có nghĩa vụ liên đới trả lại tiền cho bà T thì bà T sẽ rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo và xin giảm nhẹ hình phạt cho bị cáo H.

- **Người bị hại - ông Đặng Minh T2** trình bày: Ông nộp đơn kháng cáo trễ hạn là do sau khi xét xử sơ thẩm ông về quê tại Nam Định để nuôi mẹ bị bệnh. Do mẹ ông bị bệnh nặng nên pH điều trị lâu. Sau khi mẹ ông đỡ bệnh, ông về lại Thành phố Hồ Chí Minh làm đơn kháng cáo thì đã trễ hạn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo quá hạn của ông và chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)** giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Ngân hàng BIDV nhận thế chấp Quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật, đã đăng ký giao dịch đảm bảo đúng quy định pháp luật nhưng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng tay giữa Công ty T và những người dân, hủy hợp đồng thế chấp của Ngân hàng là không có căn cứ pháp lý, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng BIDV đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng BIDV, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng công nhận các hợp đồng thế chấp của Ngân hàng BIDV. Hiện nay công ty OT đã bổ sung thêm các tài sản thế chấp tương đương với giá trị các Quyền sử dụng đất của Công ty T, tuy nhiên Ngân hàng BIDV không đồng ý giải chấp các Quyền sử dụng đất của Công ty T và tiếp tục đề nghị Hội đồng xét xử công nhận các hợp đồng thế chấp của Ngân hàng BIDV là để đảm bảo khả năng thu hồi vốn tốt nhất cho Ngân hàng BIDV, bảo đảm tài sản cho Ngân hàng BIDV cũng như bảo đảm bảo tài sản của Nhà nước.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank)** giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng Agribank và Công ty T là đúng theo quy định pháp luật, đã được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng thế chấp của Ngân hàng Agribank để Ngân hàng tiếp tục khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng, xử lý tài sản thế chấp, thu hồi vốn cho Ngân hàng Agribank.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trương Thị Phương L** xin rút lại toàn bộ đơn kháng cáo.

## 2. Phần tranh luận

### 2.1 Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí

### **Minh phát biểu quan điểm:**

Ông Đặng Minh T2 kháng cáo quá hạn, không thuộc trường hợp bất khả kháng, trở ngại khách quan nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo quá hạn của ông Tú, không giải quyết yêu cầu kháng cáo của ông Tú. Người kháng cáo bà Huỳnh Thị Phương L, ông Trần Văn G, ông Vũ Đăng P, Công ty Cổ phần OT rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo là đúng quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về nội dung kháng cáo của bị cáo Đinh Hồng H, người bị hại và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử bị cáo Đinh Hồng H phạm tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 174 Bộ luật Hình sự 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2017 là đúng người, đúng tội, đúng pháp luật. Bị cáo Đinh Hồng H kháng cáo xin giảm nhẹ hình phạt, tuy nhiên hậu quả mà bị cáo gây là 258.500.000.000 đồng, trong đó các bị hại có yêu cầu bồi thường 193.000.000.000 đồng nhưng chưa được khắc phục, bị cáo không cung cấp được tình tiết giảm nhẹ mới. Khi lượng hình, Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng đúng, đầy đủ các tình tiết tăng nặng, giảm nhẹ trách nhiệm hình sự cho bị cáo nên hình phạt tù Chung thân về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” là phù hợp với tính chất, mức độ nguy hiểm do hành vi phạm tội của bị cáo gây ra.

Đối với kháng cáo người bị hại bà Huỳnh Thị Thanh T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng BIDV, Ngân hàng Agribank là không có căn cứ chấp nhận.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị cáo Đinh Hồng H, bác kháng cáo của người bị hại và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **2.2 Luật sư Trần Mỹ Th1 và Luật sư bào chữa cho bị cáo Đinh Hồng H:**

Về nguyên nhân và động cơ dẫn đến hành vi phạm tội là do thời điểm 2015 tình hình tài chính Công ty T quá khó khăn, nợ vay ngoài xã hội nhiều, áp lực trả nợ gốc và lãi ngày một tăng lên nên bị cáo H buộc sử dụng các lô đất đã bán cho người dân đi thế chấp vay tiền để xoay sở nợ bên ngoài xã hội. Bị cáo H thừa nhận việc sử dụng đất đã bán để thế chấp ngân hàng là trái pháp luật nhưng do bị cáo H tính toán, tự tin có khả năng vực dậy công ty và bị cáo H có khả năng trả nợ ngân hàng, lấy Giấy chứng nhận ra trả lại cho người dân. Như vậy, bị cáo có sự chủ quan trong tính toán của mình chứ bị cáo H không có ý thức cố tình lừa đảo chiếm đoạt tiền của các bị hại.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị cáo H đã tác động gia đình bồi thường một phần thiệt hại cho người bị hại là Công ty Cổ phần OT và ông Vũ Đăng P. Công ty OT và ông Vũ Đăng P đã rút lại toàn bộ kháng cáo, có đơn bãi nại, xin giảm nhẹ hình phạt cho bị cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử cho bị cáo được hưởng tình tiết giảm nhẹ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 51 Bộ luật hình sự năm 2015.

Bị cáo H có nhân thân tốt, chưa có tiền án, tiền sự. Cha bị cáo H là ông Đinh Quang Huống là người có công với cách mạng: Ông Đinh Quang Huống được Chủ tịch nước trao Bằng khen hạng nhất đã có công lao trong cuộc kháng chiến chống Mỹ cứu nước ngày 30/8/1984; Hội cựu chiến binh Việt Nam tặng Kỷ niệm chương Cựu chiến binh Việt Nam cho ông Đinh Quang Huống (vào sổ khen thưởng số 130/QĐ/KNC-CCB ngày 30/10/2009); Đài tiếng nói Việt Nam tặng thưởng Huy chương vì sự nghiệp phát thanh cho ông Đinh Quang Huống (Theo Quyết định số 446 ngày 31/8/1997); Ông Đinh Quang Huống được Phủ Chủ tịch thưởng Huân chương chiến sĩ vẻ vang hạng ba năm 1962, Huân chương chiến sĩ vẻ vang hạng hai năm 1964. - Ông Đinh Quang Huống được Hội đồng nhà nước CHXHCN Việt Nam trao Huân chương Kháng chiến hạng nhất năm 1984 (Theo Quyết định số 523KT/HĐND ngày 20/8/1984); Gia đình ông Đinh Quang Huống đạt danh hiệu Gia đình Cách mạng gương mẫu do Ủy ban nhân dân Quận X trao ngày 20/4/1985. Mẹ của bị cáo là bà Vũ Thị Bích H thường xuyên tham gia các công tác thiện nguyện tại địa phương: Bà Vũ Thị Bích H đạt danh hiệu “Người tốt việc tốt” năm 2007 do Ủy ban nhân dân Phường BA, Quận 2 trao; Bà Vũ Thị Bích H được Ủy ban nhân dân Phường BA Quận 2 biểu dương “Người tốt việc tốt”, đã có thành tích tích cực tham gia công tác từ thiện xã hội ngày 02/11/2005 và ngày 09/11/2006. Ngoài ra, cha mẹ của bị cáo H (ông Đinh Quang Huống SN 1933 và bà Vũ Thị Bích H SN 1935) đã lớn tuổi, khả năng lao động hạn chế, rất cần sự chăm sóc, phụng dưỡng của bị cáo. Tình tiết giảm nhẹ quy định tại điểm x khoản 1 Điều 51 Bộ luật hình sự.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giảm nhẹ hình phạt cho bị cáo H từ tù chung thân xuống mức án tù có thời hạn.

### **2.3 Luật sư Đào Quang D bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Huỳnh Thị Thanh T1:**

Cần thiết pH xem xét hủy bỏ giao dịch nhận chuyển nhượng đất giữa bà Vũ Thị Bích H và Công ty T (do bị cáo Đinh Hồng H vừa làm chủ, vừa làm đại diện theo pháp luật) đối với 03 lô đất số 9+1+11. Bởi: Quan hệ giữa bà H và bị cáo H là mẹ con ruột nên việc lập không hợp đồng rất dễ thực hiện; diễn biến giao dịch mua đất và nhà giữa bà H và Công ty T là bất thường, không trung thực, có dấu hiệu vi phạm pháp luật, cụ thể: Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng, Công ty T không được công nhận là chủ thể tham gia hợp đồng; Lời khai thanh toán của bà H là không trung thực, lời khai tùy tiện, có dấu hiệu tẩu tán tài sản; Bà H không chứng minh được đã nhận bàn giao, đăng bộ đứng tên đất, do đó về mặt pháp lý thì 03 lô đất trên hiện vẫn đang thuộc quyền sử dụng của Công ty T hay của bị cáo H. Trong vụ án này, bị cáo H và Công ty T pH chịu trách nhiệm hoàn trả, bồi thường cho các bị hại nên việc chấm dứt và hủy bỏ hợp đồng để đảm bảo việc thi hành án về phần nghĩa vụ dân sự là cần thiết. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 08/HĐ-P.BA-Q.2-02 được ký giữa bà Vũ Thị Bích H và Công ty T ngày 13/4/2002 là vô hiệu do vi phạm điều cấm và hợp đồng không có giá trị pháp lý

từ thời điểm các bên ký kết; Kê biên tài sản là bất động sản ghi nhận theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 393040 đối với 03 nền 9+10+11 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/10/2005 để đảm bảo thi hành án.

#### **2.4 Luật sư Phạm Văn V1 bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Huỳnh Thị Thanh T1:**

Các giao dịch giữa Công ty T và bà Vũ Thị Bích H, bà Trương Thị Phương L, bà Bùi Thị T11, bà Trần Thu H3, ông Chu Công Định, ông Nguyễn Văn Tài, bà Hoàng Thị Mai, bà Phạm Thị Mỹ Hằng, Ông Nguyễn Thế Tiến, ông Nguyễn Hoàng TH, ông Phạm Đình Khang là trái pháp luật, có dấu hiệu tẩu tán tài sản. Bởi các lý do: Công ty T ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất trước khi Công ty T được chấp thuận là chủ đầu tư của Dự án; các giao dịch chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tồn tại nhiều mâu thuẫn về số tiền mua đất trên hợp đồng, số tiền trên phiếu thu, số tiền trên Hóa đơn GTGT và có dấu hiệu lập không để hợp thức hóa hồ sơ chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nhằm tẩu tán tài sản.

Bản án sơ thẩm căn cứ lời khai của bị cáo H, lời khai của ông Vũ Đăng P để xác định các hợp đồng giữa bà Huỳnh Thị Thanh T1 và Công ty T là giả cách là không có căn cứ. Trong hồ sơ vụ án không có bất kỳ chứng cứ nào chứng minh bà T cho bị cáo H vay tiền thế chấp bằng Quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do: Không triệu tập tổ chức hành nghề công chứng vào tham gia tố tụng để trình bày ý kiến về trình tự, thủ tục chứng nhận các hợp đồng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; Bị cáo H có hành vi chiếm đoạt tiền của nhiều bị hại, diễn ra nhiều lần, đối với nhiều người, các lần phạm tội của bị cáo H độc lập với nhau nhưng Bản án sơ thẩm không áp dụng tình tiết tăng nặng “Phạm tội từ hai lần trở lên” là không đúng; Có dấu hiệu thông cung giữa bị cáo H và bà Trương Thị Phương L và Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót đồng phạm trong vụ án là ông Nguyễn Diệp Tân – Phó giám đốc, kế toán trưởng Công ty T và ông Đình Quang Duy – trưởng phòng đầu tư kinh doanh Công ty T là những người giúp sức tích cực cho bị cáo H thực hiện hành vi phạm tội.

#### **2.5 Luật sư Vũ Ngọc T13 bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Vũ Đăng P**

Do ông P đã rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo nên Luật sư không có ý kiến tranh luận. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận việc ông P xin giảm nhẹ hình phạt cho bị cáo H.

#### **2.6 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam (BIDV):**

Ngân hàng BIDV nhận thế chấp Quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật, đã đăng ký giao dịch đảm bảo đúng quy định pháp luật nhưng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng tay giữa Công ty T và những người dân, hủy hợp đồng thế chấp của Ngân hàng là không có căn cứ pháp lý, xâm phạm quyền, lợi ích hợp

pháp của Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng BIDV đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng BIDV, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng công nhận các hợp đồng thế chấp của Ngân hàng BIDV. Hiện nay công ty OT đã bổ sung thêm các tài sản thế chấp tương đương với giá trị các Quyền sử dụng đất của Công ty T, tuy nhiên Ngân hàng BIDV không đồng ý giải chấp các Quyền sử dụng đất của Công ty T và tiếp tục đề nghị Hội đồng xét xử công nhận các hợp đồng thế chấp của Ngân hàng BIDV là để đảm bảo khả năng thu hồi vốn tốt nhất cho Ngân hàng BIDV, bảo đảm tài sản cho Ngân hàng BIDV cũng như bảo đảm bảo tài sản của Nhà nước.

## **2.7 Luật sư Đinh Thị Bích H5 bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam:**

Theo quy định tại khoản 1 Điều 101 Nghị định 181/NĐ/CP ngày 29/10/2004 thì vào thời điểm các bên giao kết hợp đồng liên quan đến thửa đất số 14, 15, đối tượng của các giao dịch là Quyền sử dụng đất không được pháp luật cho phép chuyển nhượng. Về hình thức thì toàn bộ các giao dịch trên của các bên liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng hai thửa đất số 14, 15 chỉ là mua bán giấy tay, không đúng qui định của pháp luật, không được pháp luật công nhận, không có giá trị pháp lý. Bản án sơ thẩm công nhận các giao dịch là trái quy định pháp luật.

Bị cáo H đã ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất (tài sản thế chấp) cho người khác thì Ngân hàng, các cán bộ ngân hàng cũng không thể biết, bởi lẽ: Khi NH xem xét, thẩm định giá thì ghi nhận hiện trạng là đất trống; Trên hệ thống thông tin công chứng cũng không cập nhật bất cứ giao dịch chuyển nhượng nào liên quan đến thửa đất; Ông Lê V và bà Thu Hằng ký công chứng Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng tức chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng nên trên hệ thống thông tin của trung tâm công chứng sẽ không có các thông tin chuyển nhượng liên quan đến 02 thửa đất; Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Việt, bà Hằng cũng không có bất cứ thông báo nào gửi cho Ủy ban nhân dân phường nơi có đất biết về việc đã nhận chuyển nhượng cũng như không đầu tư trên đất, không trực tiếp quản lý đất; Công ty T có công văn cam kết số 01 ngày 24/05/2016 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường về việc chưa thực hiện bất cứ giao dịch chuyển nhượng nào đối với 02 thửa đất; Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa đất của Công ty T thì Cơ quan cấp giấy là Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh còn có ghi chú: Công ty chỉ được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đã đầu tư xây dựng nhà ở theo qui hoạch được duyệt. Việc ký công chứng hợp đồng thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm đã được ngân hàng thực hiện theo đúng qui định tại các Điều 319, 323 Bộ luật dân sự 2015.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ngân hàng Agribank, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: tuyên giao dịch giữa Công ty T và các cá nhân liên quan đến thửa đất số 14, 15 là các giao dịch vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; giao dịch thế chấp của Ngân hàng là ngay tình, hợp pháp cần được pháp luật bảo vệ. Về nội dung kiến nghị của Bản án sơ thẩm: “kiến nghị Ngân hàng thu hồi toàn bộ số dư nợ tại Công ty Otran... quá trình thu hồi

nếu xác định có thiệt hại và sai phạm thì đề nghị Cơ quan cảnh sát điều tra –BCA và Viện kiểm sát nhân dân tối cao xử lý theo qui định” là không phù hợp nên đề nghị bỏ nội dung kiến nghị này.

### **2.8 Người bị hại – bà Huỳnh Thị Thanh T1:**

Quan hệ vay mượn tiền giữa ông Sơn, bà T và bị cáo H là một quan hệ khác, không liên quan gì đến số tiền mà bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty T trong vụ án này. Hiện nay, bà đang kiện bị cáo H trong một vụ án dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến của luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà tại phiên tòa phúc thẩm.

### **2.9 Người bị hại – ông Vũ Đăng P:**

Ông có đầy đủ các chứng cứ về việc giao dịch giữa bà T với bị cáo H trong vụ án này thực chất là vay tiền. Các hợp đồng giữa bà T và bị cáo H, các hợp đồng giữa ông và bị cáo H có nội dung gần như tương tự nhau, nhưng về phía ông thì ông chấp nhận thực tế đây là giao dịch vay tiền, còn về phía bà T thì không chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

### **2.10 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Bùi Thị T11 có người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Việc chuyển nhượng giữa bà Bùi Thị T11 và Công ty T là hoàn toàn hợp pháp và ngay tình, bà T đã xây nhà trên phần đất nhận chuyển nhượng. Việc Ngân hàng cho vay nhưng không xem xét những điều kiện để cho vay theo đúng quy định của pháp luật nên không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng về việc được quyền xử lý tài sản đảm bảo.

### **2.11 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thu H3 trình bày:**

Việc chuyển nhượng giữa bà và Công ty T là phù hợp với thực tế mua bán, chuyển nhượng đất với các công ty kinh doanh bất động sản tại thời điểm này. Ngân hàng khi ký Hợp đồng tín dụng cho Công ty OT vay tiền đã không xem xét đầy đủ các điều kiện để cho vay, trong đó điều kiện quan trọng nhất là việc vay tiền nhằm mục đích gì, khả năng trả nợ gốc, lãi khi vay tiền, điều kiện kinh doanh của Công ty OT tại thời điểm vay tiền có ổn định hay không nhưng đã ký Hợp đồng tín dụng cho Công ty OT vay tiền là không làm hết trách nhiệm. Do đó, Ngân hàng PH tự chịu trách nhiệm.

### **2.12 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Thị Phương L trình bày:**

Ngay từ thời điểm thành lập công ty T bà đã không ký bất cứ một giấy tờ nào liên quan đến việc thành lập công ty, góp vốn vào công ty, điều này bà đã trình bày đầy đủ, chi tiết tại cơ quan điều tra. Do đó, bà không có bất kỳ trách nhiệm liên đới gì đối với bị cáo H và công ty T trong vụ án này. Việc chuyển nhượng của bà với Công ty T là hoàn toàn có thật, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công nhận các hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và Công ty T. Luật sư đề nghị hủy Hợp đồng của bà với Công ty T là không có căn cứ pháp lý, không có



chứng cứ chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của Luật sư.

**2.13 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Chu Công M1 trình bày:**

Ông nhận chuyển nhượng của Công ty T và đã thanh toán tiền đúng theo thỏa thuận tại Hợp đồng, ông đã xây dựng nhà từ năm 2011. Do đó, nếu Công ty T có đem đi thế chấp hay chuyển nhượng cho người khác thì Ngân hàng và những người thực hiện giao dịch sau đã không xem xét đến quá trình sử dụng, xây dựng đối với phần đất này nên pH chịu trách nhiệm. Đề nghị Hội đồng xét xử cho ông Minh được làm thủ tục thi hành án và thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở luôn mà không cần có sự ký kết của Công ty T do hiện nay công ty T không hoạt động, không có người đại diện theo pháp luật sẽ ảnh hưởng đến quá trình thi hành án, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của cư dân.

**2.14 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê H L2 trình bày:**

Ông nhận chuyển nhượng của Công ty T và đã thanh toán tiền đúng theo thỏa thuận tại Hợp đồng, ông đã xây dựng nhà từ năm 2016. Do đó, nếu Công ty T có đem đi thế chấp hay chuyển nhượng cho người khác thì Ngân hàng và những người thực hiện giao dịch sau đã không xem xét đến quá trình sử dụng, xây dựng đối với phần đất này nên pH chịu trách nhiệm. Đề nghị Hội đồng xét xử cho ông Long được làm thủ tục thi hành án, thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở luôn mà không cần có sự ký kết của công ty T do hiện nay Công ty T không hoạt động, không có người đại diện theo pháp luật sẽ ảnh hưởng đến quá trình thi hành án, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của cư dân.

**2.15 Phần đối đáp của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh**

Về yêu cầu xin giảm nhẹ hình phạt của luật sư bào chữa cho bị cáo thì việc giải quyết bồi thường cho các bị hại không rõ ràng nên không có cơ sở giảm án cho bị cáo. Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng tình tiết tăng nặng phạm tội nhiều lần đối với bị cáo H là có thiếu sót, tuy nhiên Bản án sơ thẩm tuyên mức án là đã tương xứng với hành vi phạm tội của bị cáo. Đối với quan điểm của Luật sư Vui bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho người bị hại – bà Huỳnh Thị Thanh T1 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng, bỏ lọt tội phạm là không có căn cứ. Đối với quan điểm của Luật sư Hạnh bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng Agribank thì quyền sử dụng đất đã được Công ty T chuyển nhượng cho khách hàng ngay tình, tuy nhiên khi bị cáo H làm thủ tục pháp lý để thế chấp cho Ngân hàng đã giả mạo chữ ký của thành viên công ty là bà Trương Thị Phương L để hồ sơ thế chấp có thể công chứng, chứng thực, do đó quan điểm của Luật sư cho rằng các hợp đồng thế chấp là đúng quy định pháp luật là không có cơ sở.

2.16 Người bào chữa cho bị cáo Đinh Hồng H, bị cáo Đinh Hồng H, người bị hại bà Huỳnh Thị Thanh T1, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và các luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị hại, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên quan điểm đã trình bày, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

### **3. Phần bị cáo Đinh Hồng H nói lời sau cùng:**

Bị cáo xin Hội đồng xét xử xem xét hoàn cảnh của bị cáo khi phạm tội. Xin Hội đồng xét xử giảm nhẹ hình phạt cho bị cáo, để bị cáo sớm trở về đoàn tụ với gia đình do hoàn cảnh gia đình bị cáo neo đơn, bị cáo là con một, là trụ cột trong gia đình. Bị cáo gửi lời xin lỗi đến tất cả các cư dân, những người đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty T nhưng đến nay vẫn chưa làm được giấy chứng nhận mà bị cáo đem đi thế chấp cho Ngân hàng, đem đi chuyển nhượng cho những người khác. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho các cư dân được làm thủ tục thi hành án, thủ tục cấp giấy chứng nhận mà không cần có sự ký kết của công ty T do hiện nay Công ty T không có người đại diện theo pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:**

*Căn cứ các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra, kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, bị cáo, người bào chữa và những người tham gia tố tụng khác, Hội đồng xét xử nhận định:*

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Bị cáo Đinh Hồng H, bị hại Công ty Cổ phần OT, ông Vũ Đăng P, bà Huỳnh Thị Thanh T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, bà Trương Thị Phương L có đơn kháng cáo trong thời hạn quy định và thực hiện việc kháng cáo theo đúng quy định tại Bộ luật tố tụng hình sự nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Trong quá trình giải quyết theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo là Công ty Cổ phần OT, bà Trương Thị Phương L, ông Trần Văn G, ông Vũ Đăng P đã tự nguyện rút toàn bộ kháng cáo của mình. Do đó, Hội đồng xét xử đồng ý với quan điểm của Viện kiểm sát về việc đình chỉ đối với kháng cáo của Công ty Cổ phần OT, bà Trương Thị Phương L, ông Trần Văn G, ông Vũ Đăng P.

[1.3] Ngày 03/10/2022, ông Đặng Minh T2 có đơn kháng cáo là quá thời hạn kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 333 Bộ luật tố tụng hình sự năm 2015. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Tú trình bày sau khi xét xử sơ thẩm ông về quê tại Nam Định để nuôi mẹ bị bệnh, mẹ ông bị bệnh nặng nên pH điều trị lâu; Sau khi mẹ ông đỡ bệnh, ông về lại Thành phố Hồ Chí Minh làm đơn kháng cáo thì đã trễ hạn. Xét thấy, lý do ông Tú trình bày không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan theo quy định của pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận

kháng cáo quá hạn của ông Tú. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo quá hạn của ông Tú. Đơn kháng cáo của ông Tú không đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

## **[2] Sự vắng mặt của người kháng cáo**

Người kháng cáo là Công ty Cổ phần OT, ông Trần Văn G có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án xét xử vắng Công ty Cổ phần OT, ông Trần Văn G theo quy định tại điểm Điều 351 Bộ luật tố tụng hình sự năm 2015.

## **[3] Đối với kháng cáo xin giảm nhẹ hình phạt của bị cáo Đinh Hồng H:**

[3.1] Trên cơ sở thẩm tra, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, hành vi của bị cáo được xác định như sau:

Bị cáo Đinh Hồng H là người đại diện theo pháp luật của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại, xây dựng, kinh doanh nhà T (gọi tắt là Công ty T), ngành nghề kinh doanh là hoạt động xây dựng, kinh doanh nhà ở, bất động sản (theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 ngày 12/9/2013). Ngày 29/12/2000, Công ty T nhận chuyển nhượng khu đất 14.753,66 m<sup>2</sup> tại BA, Quận 2 (nay là Thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh từ Công ty Xây dựng Dầu khí để thực hiện dự án khu nhà ở. Đến ngày 20/3/2001, Kiến trúc sư trưởng Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản chấp thuận số 647/KTST-ĐB2 ngày 02/3/2001 về quy hoạch chi tiết 1/500 đối với Dự án Khu nhà ở phường BA, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Và ngày 08/11/2001, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 3936/UB-DA về việc chấp thuận chuyển đổi chủ đầu tư dự án từ Công ty Xây dựng Dầu khí sang Công ty T.

Sau khi nhận được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan có thẩm quyền liên quan. Công ty T đã đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và ký hợp đồng chuyển nhượng hết 41 lô đất, nhà ở trên đất cho 31 hộ dân, đã thu tiền từ 90 - 100 % giá trị hợp đồng, đã bàn giao đất cho người mua, đối với những hộ dân mua đất đã thực hiện việc xây dựng nhà kiên cố để ở, đã được các cơ quan có thẩm quyền cấp sổ nhà và giấy chứng nhận sở hữu nhà ở trên đất theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/10/2005, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Công ty T với 28 lô biệt thự, nhà liền kề; ngày 17/10/2011, cấp 12 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Công ty T với 13 lô biệt thự, nhà liền kề. Tổng cộng 2 đợt đã cấp 17 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Công ty T với 41 lô biệt thự, nhà liền kề. Đến nay có 32/41 lô đã được người dân xây nhà theo cấp phép, Sở Xây dựng đã cấp 07 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho 10 lô đất và đứng tên Công ty T.

Mặc dù 41 lô đất thuộc 17 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Công ty T đã được bị cáo H bán cho người dân như đã nêu nhưng bị cáo H vẫn sử dụng 15 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên T (gồm 34 lô đất và nhà ở trên đất) trong số 17 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp để thế chấp, cầm cố, bảo đảm, tạo sự tin tưởng để vay tiền, qua đó chiếm đoạt tiền cho

vay của các bị hại với tổng số tiền 258.500.000.000 đồng. Cụ thể:

- Ngày 20/5/2016, thế chấp 02 lô đất (Lô số 14, 15) thuộc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 840927 ngày 17/10/2011, số BD 840926 ngày 17/10/2011 tại Ngân hàng Agribank chi nhánh 4, với điều kiện để vay tiền của Công ty OT, từ đó chiếm đoạt tổng số **15 tỷ đồng** của Công ty OT.

- Ngày 14/10/2015, thế chấp 15 lô đất (gồm lô số 4, 5, 6, 7, 8, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27) thuộc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 393039 ngày 11/10/2005 và số AD 393041 ngày 11/10/2005 tại BIDV Chi nhánh NKKN với điều kiện để vay tiền của Công ty OT, từ đó chiếm đoạt số tiền **80 tỷ đồng** của Công ty OT.

- Ngày 12/02/2018, thế chấp 04 lô đất (Lô số 16, 17, 30, 37) thuộc 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 840925 ngày 17/11/2011, số BD 840922 ngày 17/11/2011, số BG 589800 ngày 17/11/2011 để vay và chiếm đoạt số tiền **27 tỉ đồng** của ông Vũ Đăng P.

- Ngày 12/02/2018 thế chấp 05 lô đất (lô số 9, 10, 11, 12, 13) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 393040 ngày 11/10/2005 để vay tiền của ông Vũ Đăng P và bà Huỳnh Thị Thanh T1, chiếm đoạt của ông P **69 tỷ đồng** và bà T 18 tỷ đồng.

- Ngày 19/5/2017, thế chấp 05 lô đất (lô số 29, 39, 01, 03, 02 ) thuộc 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 840929, số BD 840923 ngày 17/10/2011, số BD 840620, số BD 577058, số BD 840928 để chiếm đoạt của bà Huỳnh Thị Thanh T1 số tiền 39,5 tỷ đồng.

- Ngày 12/02/2018, thế chấp 02 lô đất (lô số 40, 41) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ĐĐ số AD 393043 ngày 11/10/2005 để vay tiền của ông Đặng Minh T2, chiếm đoạt số tiền 07 tỷ đồng.

- Ngày 21/01/2012 và đầu năm 2015, thế chấp lô đất số 38 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 598799 ngày 17/10/2011 để vay tiền của bà Phan Thị T3, chiếm đoạt số tiền 03 tỷ đồng.

Như vậy, bị cáo Đinh Hồng H đã đưa ra các thông tin gian dối, sử dụng các tài sản đã bán cho các hộ dân trước đó để cầm cố, thế chấp, tạo sự tin tưởng từ đó chiếm đoạt **258.500.000.000 đồng** tiền vay của các tổ chức, cá nhân gồm: Công ty OT, ông Vũ Đăng P, bà Huỳnh Thị Thanh T1, ông Đặng Minh T2 và bà Phan Thị T3.

Bị cáo là người có đầy đủ năng lực trách nhiệm hình sự, bị cáo nhận thức được việc đưa ra các thông tin gian dối, sử dụng các tài sản đã bán cho các hộ dân trước đó để cầm cố, thế chấp, tạo sự tin tưởng để chiếm đoạt tài sản là vi phạm pháp luật, xâm phạm quyền sở hữu của người khác nhưng vì lợi ích cá nhân bị cáo vẫn cố tình thực hiện.

Hành vi của bị cáo là đặc biệt nghiêm trọng và nguy hiểm cho xã hội, trực tiếp xâm phạm đến quyền sở hữu tài sản của người bị hại được pháp luật bảo vệ,

trực tiếp ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của Công ty Cổ phần OT, gián tiếp ảnh hưởng đến hoạt động của Ngân hàng, tạo dư luận xấu trong xã hội.

[3.2] Với hành vi nêu tại mục [3.1], Tòa án cấp sơ thẩm xét xử bị cáo Đinh Hồng H phạm tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 173 Bộ luật Hình sự 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) là có căn cứ, đúng người, đúng tội và đúng pháp luật.

[3.3] Khi lượng hình, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng tình tiết giảm nhẹ trách nhiệm hình sự quy định tại điểm s khoản 1 Điều 51 Bộ luật hình sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), tại mục [3] phần nhận định của Hội đồng xét xử Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định bị cáo “thực hiện tội phạm trong một thời gian dài và nhiều lần” từ đó xử phạt bị cáo Đinh Hồng H tù Chung thân về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Tuy nhiên, tại phần Quyết định không áp dụng tình tiết tăng nặng “phạm tội hai lần trở lên” quy định tại điểm g khoản 1 Điều 52 Bộ luật hình sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2017 là có thiếu sót. Do đó, có cơ sở xác định khi lượng hình Tòa án cấp sơ thẩm xem xét đầy đủ tình tiết tăng nặng và áp dụng tình tiết giảm nhẹ trách nhiệm hình sự quy định tại điểm s khoản 1 Điều 51 Bộ luật hình sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) từ đó xử phạt bị cáo Đinh Hồng H tù Chung thân về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” là tương xứng.

[3.4] Tại phiên tòa phúc thẩm bị cáo Đinh Hồng H kháng cáo xin giảm nhẹ hình phạt xuất trình thêm tình tiết sau khi xét xử sơ thẩm bị cáo đã tác động gia đình bị cáo bồi thường thiệt hại, thỏa thuận về bồi thường toàn bộ thiệt hại cho Công ty OT (95 tỷ đồng) và ông Vũ Đăng P (96 tỷ đồng). Gia đình bị cáo đã khắc phục, thỏa thuận bồi thường cho các bị hại được 191 tỷ đồng trên tổng số tiền 194 tỷ đồng mà Bản án sơ thẩm tuyên buộc bị cáo pH bồi thường cho các bị hại, đây là tình tiết giảm nhẹ “*Người phạm tội tự nguyện sửa chữa, bồi thường thiệt hại hoặc khắc phục hậu quả*” được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 51 Bộ luật hình sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2017.

Ngoài ra, bị cáo H có nhân thân tốt, chưa có tiền án, tiền sự. Cha bị cáo H là ông Đinh Quang Huống là người có công với cách mạng: Ông Đinh Quang Huống được Chủ tịch nước trao Bằng khen hạng nhất đã có công lao trong cuộc kháng chiến chống Mỹ cứu nước ngày 30/8/1984; Hội cựu chiến binh Việt Nam tặng Kỷ niệm chương Cựu chiến binh Việt Nam cho ông Đinh Quang Huống (vào sổ khen thưởng số 130/QĐ/KNC-CCB ngày 30/10/2009); Đài tiếng nói Việt Nam tặng thưởng Huy chương vì sự nghiệp phát thanh cho ông Đinh Quang Huống (Theo Quyết định số 446 ngày 31/8/1997); Ông Đinh Quang Huống được Phủ Chủ tịch thưởng Huân chương chiến sĩ vẻ vang hạng ba năm 1962, Huân chương chiến sĩ vẻ vang hạng hai năm 1964. - Ông Đinh Quang Huống được Hội đồng nhà nước CHXHCN Việt Nam trao Huân chương Kháng chiến hạng nhất năm 1984 (Theo Quyết định số 523KT/HĐND ngày 20/8/1984); Gia đình ông Đinh Quang Huống đạt danh hiệu Gia đình Cách mạng gương mẫu do Ủy ban nhân dân Quận X trao ngày 20/4/1985. Mẹ của bị cáo là bà Vũ Thị Bích H thường xuyên tham gia các công tác thiện nguyện tại địa phương: Bà Vũ Thị Bích H đạt danh hiệu “Người

tốt việc tốt” năm 2007 do Ủy ban nhân dân Phường BA, Quận 2 trao; Bà Vũ Thị Bích H được Ủy ban nhân dân Phường BA Quận 2 biểu dương “Người tốt việc tốt”, đã có thành tích tích cực tham gia công tác từ thiện xã hội ngày 02/11/2005 và ngày 09/11/2006 các tình tiết giảm nhẹ mới được quy định tại khoản 2 Điều 51 Bộ luật hình sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2017.

Từ những nhận định trên, trên cơ sở đánh giá tổng hợp tình tiết tăng nặng, tình tiết giảm nhẹ của bị cáo Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị cáo H, giảm một phần hình phạt cho bị cáo để tương xứng với tính chất và mức độ nguy hiểm cho xã hội của hành vi do bị cáo thực hiện.

#### **[4] Xét kháng cáo của bà Huỳnh Thị Thanh T1 yêu cầu hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm**

[4.1] Đối với kháng cáo của bà Huỳnh Thị Thanh T1 về việc các hợp đồng của bà T không pH là hợp đồng giả cách và bà T không pH là bị hại trong vụ án

##### **[4.1.1] Các Hợp đồng đặt cọc giữa bà T và Công ty T**

**Từ năm 2001 - 2006**, Công ty T (đại diện là bị cáo H), đã ký hợp đồng chuyển nhượng 05 lô đất thuộc các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BD 840929, số BD 840923, số BD 840620, số BD 577058, số BD 840928 cho 05 cá nhân sau:

(1) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 28 ngày 12/7/2001, chuyển nhượng Lô đất số 02 (**Thửa 185**, thuộc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BD 840929) cho ông Nguyễn Văn T, giá chuyển nhượng 567,6 triệu đồng. Đến ngày 29/8/2011, ông T chuyển nhượng cho ông Lê H L2, có xác nhận của Công ty T và được công chứng tại Phòng Công chứng T. Sau khi thanh toán tiền theo hợp đồng, ông Long đã nhận Hóa đơn GTGT số 0172947 ngày 30/3/2010, số 0000114 ngày 06/12/2012 của Công ty T.

(2) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 28 ngày 18/5/2001, chuyển nhượng Lô đất số 29 (**Thửa 191**, thuộc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BD 840923) cho bà Bùi Thị T11. Bà T đã nộp đủ tiền theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172933 ngày 26/3/2010 của Công ty T.

(3) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 34 ngày 31/3/2006, chuyển nhượng Lô đất số 39 (**Thửa 195**, thuộc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BD 840620) cho bà Phạm Thị Mỹ H, giá chuyển nhượng 594 triệu đồng. Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 28/3/2007 chuyển tên người nhận chuyển nhượng thửa đất cho bà Nguyễn Thị Kim Chiêu. Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 25/01/2008 chuyển tên người nhận chuyển nhượng cho bà Phạm Thị L; bà L đã nộp đủ tiền theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172942 ngày 26/3/2010, số 0000124 ngày 06/12/2012 của Công ty T. Đến 17/01/2011, bà L đã chuyển nhượng hợp đồng bán nhà cho ông Mai Đức T17.

(4) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 02 ngày 24/01/2002, chuyển nhượng Lô đất số 01 (**Thửa 184**, thuộc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng

đất số BG 577058) cho ông Chu Công Đ, giá chuyển nhượng 620,4 triệu đồng. ông Định đã nộp đủ tiền và nhận Hóa đơn GTGT số 0172913 ngày 22/3/2010, số 0000113 ngày 06/12/2012 của Công ty T. Đến ngày 15/6/2016, ông Định chuyển nhượng lại cho ông Chu Công M1, hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng Đỗ Trí Tín, Thành phố Hồ Chí Minh.

(5) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 38 ngày 18/12/2001, chuyển nhượng Lô đất số 3 (**Thửa 186**, thuộc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BD 840928) cho ông Phạm Đình Kháng, giá chuyển nhượng 470 triệu đồng. Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 14/02/2012, chuyển tên người nhận chuyển nhượng cho ông Phạm Quốc Thắng; ông Thắng đã nhận Hóa đơn GTGT số 0172915 ngày 22/3/2010, số 0000114 ngày 06/12/2012, xuất hóa đơn GTGT số tiền 270 triệu đồng cho ông Thắng. Đến ngày 16/8/2012, ông Thắng chuyển nhượng lại cho ông Lê H L2, hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng T.

Sau khi ký hợp đồng, các hộ dân đã thanh toán đủ tiền và Công ty T đã bàn giao đất cho các hộ dân quản lý, sử dụng, xây dựng nhà ở trên đất.

**Ngày 13/7/2017**, bị cáo H (đại diện cho Công ty T) và bà T ký hợp đồng đặt cọc và nhận đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đất ở số 023636 có nội dung:

*“Hiện nay Công ty TNHH TM XD KD nhà T đang tiến hành đầu tư xây dựng nhà ở theo quy hoạch được duyệt...*

*Điều 1. Ngay sau khi Bên A (Công ty T) đủ điều kiện bán – chuyển nhượng nhà ở và Quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ nêu trên (nhưng không quá 360 (ba trăm sáu mươi) ngày kể từ ngày ký hợp đồng này), Bên A (Công ty T) đồng ý bán, chuyển nhượng cho Bên B (bà T) và bên B (bà T) đồng ý mua, nhận chuyển nhượng nhà ở và Quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số: **195**, Tờ bản đồ số 30 (theo tài liệu năm 2003); địa chỉ thửa đất: Phường BA, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh của Bên A (Công ty T) với giá là **6 tỷ đồng**.*

*Điều 2. Để đảm bảo cho việc mua bán, chuyển nhượng, Bên B (bà T) sẽ đặt cọc cho Bên A số tiền là **5 tỷ đồng** ngay khi ký hợp đồng này.*

*Trong vòng 360 ngày kể từ ngày ký hợp đồng này, Bên A (Công ty T) pH hoàn tất xây dựng nhà ở theo quy hoạch được phê duyệt và hai bên ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại tổ chức hành nghề công chứng có thẩm quyền. Ngay sau khi hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với nhà, đất nêu trên được công chứng chứng nhận, Bên B (bà T) sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho Bên A (Công ty T) là 1 tỷ đồng, đồng thời Bên A (Công ty T) giao toàn bộ bản chính giấy tờ liên quan đến nhà, đất nêu trên cho Bên B (bà T) và Bên A (Công ty T) giao nhà, đất nêu trên cho Bên B (bà T)”.*

Tương tự hợp đồng nêu trên, **cùng ngày 13/7/2017**, bị cáo H (đại diện Công ty T) và bà T ký hợp đồng đặt cọc số 023637 để chuyển nhượng thửa đất số 184 với giá 7,5 tỷ đồng, bà T đặt cọc 7 tỷ đồng, thời hạn đặt cọc là 360 ngày.

**Ngày 19/5/2017**, bị cáo H (đại diện Công ty T) và bà T ký hợp đồng đặt cọc số 017116 để chuyển nhượng thửa đất số 185 với giá 12 tỷ đồng, bà T đặt cọc 10 tỷ đồng, thời hạn đặt cọc là 12 tháng.

**Ngày 19/5/2017**, bị cáo H (đại diện Công ty T) và bà T ký hợp đồng đặt cọc số 017115 để chuyển nhượng thửa đất số 191 với giá 8,5 tỷ đồng, bà T đặt cọc 7,5 tỷ đồng, thời hạn đặt cọc là 12 tháng.

**Ngày 12/02/2018**, bị cáo H (đại diện Công ty T) và bà T ký hợp đồng đặt cọc số 005934 để chuyển nhượng thửa đất số 186 với giá 10,5 tỷ đồng, bà T đặt cọc 10 tỷ đồng, thời hạn đặt cọc là 06 tháng.

Sau khi ký hợp đồng, bà T đã giao cho bị cáo H tổng cộng 39,5 tỷ đồng, bị cáo H đã giao bản chính các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà T giữ. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bị cáo H không cho bà T biết các thửa đất số 195, 184, 185, 191, 186 Công ty T đã chuyển nhượng, đã bàn giao cho các hộ dân trước đó. Tại hợp đồng đặt cọc thể hiện *“Công ty T đang tiến hành đầu tư xây dựng nhà ở theo quy hoạch được duyệt”* nhưng trên thực tế lúc này Công ty T không đang tiến hành đầu tư xây dựng nhà, vì các thửa đất này Công ty T đã chuyển nhượng cho các hộ dân trước đó, toàn bộ các thửa đất đều được các hộ dân xây nhà ở ổn định trên đất. Sau khi nhận tiền cọc của bà T thì bị cáo H cũng không tiến hành đầu tư xây dựng nhà ở trên các thửa đất theo nội dung cam kết tại hợp đồng đặt cọc, bị cáo H đã sử dụng số tiền 39,5 tỷ đồng để trả nợ và sử dụng vào mục đích cá nhân khác dẫn đến mất khả năng hoàn trả tiền đặt cọc cho bà T. Mặt khác, trước khi ký các hợp đồng đặt cọc nêu trên, bà T nhiều lần cho Đinh Hồng H vay tiền bảo đảm bằng hình thức ký hợp đồng đặt cọc với nội dung tương tự nêu trên, sau khi hết thời hạn đặt cọc bị cáo H trả cho bà T tiền gốc và lãi, bà T trả lại cho bị cáo H bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Về phía bà T: Khi ký hợp đồng đặt cọc tại hợp đồng đặt cọc thể hiện Công ty T đang tiến hành đầu tư xây dựng nhà ở nhưng bà T không xem xét Công ty T có xây dựng nhà hay không, trên thực tế toàn bộ các thửa đất đều đã được các hộ dân xây dựng nhà ở, sinh sống ổn định trên đất; sau khi giao tiền đặt cọc bà T cũng không kiểm tra, đốc thúc Công ty T tiến hành xây dựng nhà theo hợp đồng đặt cọc đã ký; khi hết thời hạn đặt cọc, Công ty T vẫn chưa tiến hành xây dựng nhà, chưa đủ điều kiện để ký hợp đồng công chứng nhưng bà T vẫn không có ý kiến gì, không đòi lại tiền cọc cũng không yêu cầu phạt cọc đối với Công ty T là không phù hợp với giao dịch đặt cọc thông thường.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận lời trình bày của bị cáo H, không chấp nhận lời trình bày của bà T, xác định trên thực tế bà T cho bị cáo H vay tiền, hợp đồng đặt cọc là để che giấu cho giao dịch vay tiền là có căn cứ.

#### **[4.1.2] hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T, ông P và bị cáo H**

Từ năm 2001 - 2009, Công ty T (đại diện là Đinh Hồng H), đã ký hợp đồng chuyển nhượng 05 lô đất thuộc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 393040 cho 03 cá nhân sau:



(1) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 08 ngày 13/4/2001, chuyển nhượng Lô đất số 9, 10, 11 (**Thửa 301-9, 301-10, 301-11**) cho bà Vũ Thị Bích H, giá chuyển nhượng 1,182 tỷ đồng. Bà Hợi đã trả đủ tiền theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172945 ngày 26/3/2010 của Công ty T.

(2) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 16 ngày 25/4/2001, chuyển nhượng Lô đất số 12 (**Thửa 301-12**) cho ông Nguyễn Thế Tiến, giá chuyển nhượng 920 triệu đồng. Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 12/6/2009 chuyển tên cho ông Trần Hồng K; ông Kiên đã nhận Hóa đơn GTGT số 0172920 ngày 22/3/2010, số 0000101 ngày 06/12/2012 của Công ty T.

(3) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 04 ngày 16/9/2009, chuyển nhượng Lô số 13 (**Thửa 301-13**) cho bà Trần Thu H3, giá chuyển nhượng 600 triệu đồng; bà Hằng đã trả đủ tiền theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0029558 ngày 13/5/2010 của Công ty T.

Sau khi ký hợp đồng, các hộ dân đã thanh toán đủ tiền và Công ty T đã bàn giao đất cho các hộ dân quản lý, sử dụng, xây dựng nhà ở trên đất.

**Ngày 12/02/2018**, bị cáo H (đại diện Công ty T) và bà T, ông P ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ở số 006033 thỏa thuận chuyển nhượng nhà ở tại các thửa đất số 301-9, 301-10, 301-11, tờ bản đồ số 30 và Quyền sử dụng đất thửa đất từ số 301-9 đến 301-13, tờ bản đồ số 30 với giá 95 tỷ đồng. Hợp đồng có nội dung:

*“Điều 2: Ngay sau khi ký hợp đồng nay, Bên B (ông P, bà T) thanh toán cho Bên A (Công ty T) số tiền là 90 tỷ đồng; Ngay sau khi Bên A (Công ty T) bàn giao nhà ở và các thửa đất nêu trên cho Bên B (ông P, bà T), Bên B (ông P, bà T) thanh toán cho Bên A (Công ty T) số tiền còn lại là 5 tỷ đồng;*

*Điều 3: 2. Trong thời hạn **03 tháng** kể từ ngày hợp đồng này được công chứng, Bên A (Công ty T) giao và Bên B (ông P, bà T) nhận nhà, đất đúng hiện trạng như đã miêu tả nêu trên”.*

Sau khi ký hợp đồng, bị cáo H ký nhận 90 tỷ đồng nhưng thực tế bị cáo chỉ nhận 87 tỷ đồng (trong đó ông P 69 tỷ đồng và bà T 18 tỷ đồng) do ông P đã trừ đi 3 tỷ đồng tiền lãi, bị cáo H đã giao bản chính các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông P, bà T giữ.

Tại thời điểm ký hợp đồng, bị cáo H không cho ông P, bà T biết các thửa đất Công ty T đã chuyển nhượng, đã bàn giao cho các hộ dân trước đó, không cho ông P, bà T biết các căn nhà trên đất là của các hộ dân xây dựng không pH của Công ty T. Sau khi nhận 87 tỷ đồng từ ông P, bà T thì bị cáo H đã dùng để trả nợ và sử dụng vào mục đích cá nhân, mất khả năng hoàn trả lại cho ông P, bà T.

Bị cáo Đinh Hồng H trình bày: Bị cáo không chuyển nhượng nhà, đất cho ông P, bà T mà chỉ vay tiền của ông P, bà T với lãi suất 3%/tháng. Bị cáo buộc pH ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông P, bà T để đảm bảo cho khoản vay thì ông P, bà T mới cho bị cáo vay tiền. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bị cáo

không cho ông P, bà T biết về việc Công ty T đã chuyển nhượng các thửa đất cho các hộ dân trước đó, không cho ông P, bà T biết các căn nhà trên đất là do các hộ dân xây dựng không pH là của Công ty T.

Ông P trình bày: Ông P giao 69 tỷ đồng cho bà T để cho bị cáo H vay tiền, lãi suất 3%/tháng, việc ký hợp đồng chuyển nhượng là một hình thức bảo đảm tiền vay, sau khi bị cáo H trả tiền vay thì các bên hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất. Trong quá trình cho vay tiền, bị cáo H trả lãi cho bà T, sau đó bà T chuyển lại cho ông P.

Về phía bà T: Khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà T không đến nơi xem nhà, đất trên thực tế, từ đó không biết được việc Công ty T đã chuyển nhượng các thửa đất cho các hộ dân, không biết được các căn nhà trên đất là của các hộ dân xây dựng chứ không pH của Công ty T. Tại hợp đồng chuyển nhượng hai bên thỏa thuận 03 tháng sau kể từ ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng nghĩa là ngày 18/5/2018 thì Công ty T pH bàn giao nhà, đất cho ông P, bà T, tuy nhiên đến thời hạn bàn giao nhà phía bà T, ông P không yêu cầu Công ty T bàn giao nhà là không phù hợp với giao dịch mua bán nhà ở thông thường trên thực tế.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận lời trình bày của bị cáo H, chấp nhận lời trình bày của ông P, không chấp nhận lời trình bày của bà T, xác định trên thực tế bà T, ông P cho bị cáo H vay tiền, hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất là để che giấu cho giao dịch vay tiền là có căn cứ.

#### **[4.1.3] Xác định tư cách tham gia tố tụng của bà Huỳnh Thị Thanh T1 trong vụ án**

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định: Toàn bộ các thửa đất bị cáo H ký hợp đồng đặt cọc với bà T trước đó Công ty T đã chuyển nhượng cho các hộ dân, các hộ dân đã xây dựng nhà ở, sinh sống ổn định trên đất. Bị cáo H che giấu thông tin không cho bà T biết việc Công ty T đã chuyển nhượng các thửa đất, đã bàn giao các thửa đất cho các hộ dân, che giấu việc các hộ dân đã xây dựng nhà ở, sinh sống ổn định trên đất. Bị cáo H giao cho bà T các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với các thửa đã chuyển nhượng cho các hộ dân trước đó để tạo niềm tin cho bà T, từ đó bà T cho Đinh Hồng H vay 39,5 tỷ đồng. Sau khi nhận tiền, Đinh Hồng H đã sử dụng vào mục đích cá nhân, mất khả năng trả nợ cho bà T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị cáo H đã dùng thủ đoạn gian dối chiếm đoạt của bà T 39,5 tỷ đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký chung với ông P: Toàn bộ các thửa đất bị cáo H ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T, ông P trước đó Công ty T đã chuyển nhượng cho các hộ dân, các hộ dân đã xây dựng nhà ở, sinh sống ổn định trên đất. Các căn nhà trên đất là của các hộ dân, không pH là của Công ty T. Bị cáo H che giấu thông tin, không cho ông P, bà T biết Công ty T đã chuyển nhượng các thửa đất cho các hộ dân, đã bàn giao đất cho các hộ dân, các hộ dân đã xây nhà trên đất, sinh sống ổn định trên đất. Các căn nhà là

của các hộ dân xây dựng, không pH là của Công ty T nhưng bị cáo H lừa dối ông P, bà T, giao các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông P, bà T để tạo niềm tin, từ đó ông P, bà T cho bị cáo H vay 87 tỷ đồng. Sau khi nhận tiền, bị cáo H đã sử dụng vào mục đích các nhân, mất khả năng trả nợ cho ông P, bà T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị cáo H đã dùng thủ đoạn gian dối chiếm đoạt của ông P 69 tỷ đồng, chiếm đoạt của bà T 18 tỷ đồng bằng hình thức vay tiền và bảo đảm bằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Bà T kháng cáo cho rằng bà T không pH là bị hại trong vụ án, tuy nhiên, căn cứ lời nhận tội của bị cáo H phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định bị cáo H đã dùng thủ đoạn gian dối để chiếm đoạt tiền của bà T. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 62 BLTTHS năm 2015 quy định: *“Bị hại là cá nhân trực tiếp bị thiệt hại về thể chất, tinh thần, tài sản hoặc là cơ quan, tổ chức bị thiệt hại về tài sản, uy tín do tội phạm gây ra”* xác định bà T là bị hại trong vụ án. Cơ quan tiến hành tố tụng giải quyết vụ án theo nguyên tắc “mọi hành vi phạm tội do người thực hiện pH được phát hiện kịp thời, xử lý nhanh chóng, công minh theo đúng pháp luật” và việc giải quyết vụ án tuân theo các quy định của Bộ luật hình sự và BLTTHS. Việc bà T không đồng ý tham gia tố tụng với tư cách là người bị hại không làm thay đổi bản chất vụ án, không làm thay đổi tư cách tham gia tố tụng của bà T. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T về việc xác định bà T không pH là bị hại trong vụ án.

[4.2] Quan điểm của Luật sư Vui cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm hiệu bỏ lọt tội phạm

Tại phiên tòa phúc thẩm Luật sư Vui bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Huỳnh Thị Thanh T1 cho rằng ông Nguyễn Diệp Tân và ông Đinh Quang Duy giúp sức cho bị cáo H thực hiện hành vi phạm tội nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xử lý là bỏ sót đồng phạm trong vụ án. Luật sư Vui cho rằng ông Nguyễn Diệp Tân là Phó giám đốc, kế toán trưởng Công ty T, là người lập báo cáo tài chính Công ty T từ năm 2001 đến năm 2008, ông Tân hỗ trợ cho bị cáo H thu tiền, lập phiếu thu để bán các lô đất cho những người dân; ông Đinh Quang Duy là trưởng phòng đầu tư kinh doanh Công ty T vào năm 2004, ông Duy biết rõ lô đất số 25 đã được Công ty bán cho ông Trần Quốc H vào năm 2006 nhưng đến năm 2008 ông Duy vẫn sử dụng hồ sơ xây dựng, hoàn công của ông H để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận và cập nhật nhà ở cho công ty T, tạo điều kiện thuận lợi cho bị cáo H thực hiện thủ đoạn gian dối chiếm đoạt tiền của bị hại.

Xét thấy, trong quá trình điều tra, truy tố và xét xử ở giai đoạn sơ thẩm các cơ quan tiến hành tố tụng đã điều tra, thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ, làm rõ hành vi phạm tội của bị cáo H. Việc Công ty T bán các nền đất cho người dân, thu tiền của người dân là có thật, các hợp đồng của những người dân chỉ là chưa hoàn thiện về thủ tục chuyển nhượng. Do đó ông Tân với tư cách là phó giám đốc, kế toán trưởng của Công ty T ký các phiếu thu tiền của người dân; Ông Duy với tư

cách trưởng Phòng đầu tư kinh doanh của Công ty T làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Công ty T là đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn do Công ty T giao, không có dấu hiệu vi phạm pháp luật, đây không phải là hành vi giúp sức cho bị cáo H thực hiện hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của các bị hại. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận quan điểm của Luật sư Vui bảo vệ quyền, lợi ích cho bà T.

[4.3] Quan điểm của Luật sư Vui cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do không triệu tập tổ chức hành nghề công chứng, đối với bị cáo có dấu hiệu thông cung giữa bị cáo H và bà Trương Thị Phương L

Xét thấy, Trong vụ án này xét xử đối với hành vi phạm tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” của bị cáo H và giải quyết các hợp đồng, giao dịch có liên quan đến hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bị cáo H. Việc giải quyết vụ án không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của các tổ chức hành nghề công chứng nên không cần thiết phải đưa các tổ chức hành nghề công chứng tham gia tố tụng theo quy định tại khoản 1 Điều 65 Bộ luật tố tụng hình sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2017.

Luật sư Vui cho rằng có dấu hiệu thông cung giữa bị cáo H và bà Trương Thị Phương L nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

[4.4] Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà T yêu cầu hủy các giao dịch giữa Công ty T và bà Vũ Thị Bích H, bà Trương Thị Phương L, bà Bùi Thị T11, bà Trần Thu H3, ông Chu Công Định, ông Nguyễn Văn Tài, bà Hoàng Thị Mai, bà Phạm Thị Mỹ Hằng, Ông Nguyễn Thế Tiến, ông Nguyễn Hoàng TH, ông Phạm Đình Khang do có dấu hiệu tẩu tán tài sản. Tuy nhiên, bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kê biên 03 lô đất số 9+10+11 theo đề nghị của Luật sư Diêu.

[5] Đối với kháng cáo của bà Huỳnh Thị Thanh T1, Ngân hàng BIDV, Ngân hàng Agribank cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận các hợp đồng chuyển nhượng giữa người dân và Công ty T là trái quy định của pháp luật

Xét thấy, các giao dịch chuyển nhượng giữa Công ty T và các hộ dân được ký kết từ năm 2001 đến năm 2009. Quá trình chuyển nhượng sau đó được chuyển nhượng qua nhiều cá nhân theo nhiều loại hợp đồng dân sự khác nhau. Tại các thời điểm này hoạt động chuyển nhượng liên quan đến quyền sử dụng đất và kinh doanh nhà ở thuộc sự điều chỉnh cơ bản của Luật Đất đai năm 1993; Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Bộ luật Dân sự năm 2005, Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản pháp luật có liên quan. Nhìn chung, các văn bản quy phạm pháp luật này điều hạn chế việc phân lô bán nền liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh

doanh nhà ở để bán pH đáp ứng các điều kiện nhất định, trong đó điều kiện cơ bản là đã hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và được cấp giấy chứng nhận đối với toàn bộ dự án.

Kết quả điều tra xác định: Ngày 11/10/2005, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Công ty T; ngày 17/10/2011, cấp 12 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Công ty T. Tổng cộng 2 đợt đã cấp 17 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên Công ty T với 41 lô biệt thự, nhà liền kề. Đến nay có 32/41 lô đã được người dân xây nhà theo cấp phép, Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp 07 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho 10 lô đất và đứng tên Công ty T. Hiện nay dự án đã hoàn thành xong kết cấu hạ tầng, người dân đang sinh sống ổn định tại dự án này.

Trong quá trình điều tra, tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bị cáo Đinh Hồng H khai nhận việc chuyển nhượng các lô đất tại khu nhà ở ven sông phường BA nêu trên là hoàn toàn tự nguyện giữa Công ty T và các hộ dân, Công ty đã thu tiền từ 90-100% của giá trị hợp đồng, người mua đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng, tất cả các hợp đồng đều có điều khoản: công ty T có trách nhiệm hoàn thành các nghĩa vụ thuế và liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho người dân. Một số hộ đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép xây dựng nhà để ở và thực tế hiện đang cư trú ổn định. Các hộ dân hoàn toàn không biết việc bị cáo Đinh Hồng H đã sử dụng các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các lô đất này để thế chấp, cầm cố cho các bị hại và chiếm đoạt tiền của bị hại. Lời khai này phù hợp với lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như các hợp đồng mua bán, các giấy tờ chứng từ thanh toán, các văn bản xác minh, trả lời của các cơ quan có thẩm quyền về việc cấp phép xây dựng, cấp sổ nhà tại dự án...

Như vậy, mặc dù tại thời điểm thực hiện chuyển nhượng, các giao dịch nêu trên chưa phù hợp với quy định của pháp luật về mặt hình thức và trình tự, thủ tục chuyển nhượng nhưng đến thời điểm hiện tại toàn bộ khu nhà ở tại dự án đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T, đã xây dựng xong cơ sở hạ tầng, đa số các lô đất đã xây dựng nhà ở, được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, các giao dịch giữa Công ty T và các hộ dân đang được thực hiện có nội dung phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành tại Điều 168, Điều 194 Luật đất đai 2013; Điều 13, Điều 17, Điều 36 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

**Căn cứ điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP** về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình do Hội đồng Thẩm phán - Tòa án nhân dân tối cao ban hành ngày 10/08/2004:

*“b.2) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm*

*giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này”.*

*Điểm a.4: “a.4) Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003”;*

*Điểm a.6: “a.6) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền”.*

**Áp dụng Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức:**

*“- Tình huống án lệ:*

*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng/chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình.*

*- Giải pháp pháp lý:*

*Trường hợp này, Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng”.*

Như vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty T và các hộ dân chưa được công chứng, chứng thực là có vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, tuy nhiên, các hộ dân đã thanh toán đủ tiền, đã nhận bàn giao đất, các bên đã thực hiện hơn 2/3 hợp đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc Công ty TNHH Thương mại, xây dựng, kinh doanh nhà T có trách nhiệm phối hợp với 26 cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất, liên hệ với các Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên theo đúng nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở trên đất đã ký kết là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bà T, Ngân hàng BIDV và Ngân hàng Agribank kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, Ngân hàng BIDV và Ngân hàng Agribank.

**[6] Đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam yêu cầu công nhận các hợp đồng thế chấp của Ngân hàng**

**[6.1] Đối với các hợp đồng thế chấp của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh NKKN (BIDV NKKN)**

Ngày 11/10/2005, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp 02 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại phường BA, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty T; trong đó Giấy chứng nhận số AD 393039, gồm 05 lô đất, diện tích 945,6 m<sup>2</sup> và Giấy chứng nhận số AD 393041, gồm 10 lô đất, diện tích 1.893,2 m<sup>2</sup>.

Từ năm 2001 đến năm 2010, Công ty T (đại diện là Đinh Hồng H), đã ký hợp đồng chuyển nhượng 15 lô đất thuộc 02 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nêu trên cho 13 cá nhân và Công ty T đã xuất hóa đơn GTGT, bàn giao đất cho người nhận chuyển nhượng. Cụ thể:

(1) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 32 ngày 30/8/2001, chuyển nhượng **Lô đất số 4** cho bà Phạm Thị Phiến; bà Phiến đã nộp đủ số tiền 472 triệu đồng theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0000115 ngày 06/12/2012, số 0172916 ngày 22/3/2015. Đến ngày 27/4/2015, bà Phiến chuyển nhượng lại lô đất cho bà Bùi Thúy N1, hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

(2) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 33 ngày 30/8/2001, chuyển nhượng **Lô đất số 5** cho ông Nguyễn Hữu Nghi; ông Nghi đã nộp đủ số tiền 476 triệu đồng theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172917 ngày 22/3/2010, số 0000116 ngày 06/12/2012. Đến ngày 20/4/2015, ông Nghi chuyển nhượng lại lô đất cho ông Đồng Văn B, hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh.

(3) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 41 ngày 19/7/2003, chuyển nhượng **Lô đất số 6** cho ông Lê Văn T5; ông Thanh đã nộp đủ số tiền 1,44 tỷ đồng theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172918 ngày 22/3/2010, số 0000117 ngày 06/12/2012.

(4) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 40 ngày 30/8/2003, chuyển nhượng **Lô đất số 7** cho bà Nguyễn Thị Hoa. Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 30/01/2008, chuyển tên người nhận chuyển nhượng là Công ty TNHH TMDV Địa ốc Tân Nguyên Thành. Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 22/02/2012, chuyển tên người nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn Tâm; ông Tâm đã nộp đủ số tiền 1,44 tỷ đồng theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 000018 ngày 06/12/2012. Đến ngày 25/6/2018, ông Tâm chuyển nhượng lại lô đất cho ông Nguyễn D, hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng Bến Nghé, Thành phố Hồ Chí Minh.

(5) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 22 ngày 03/12/2002, chuyển nhượng **Lô đất số 8** cho bà Lê Chu Thùy Quyên, giá chuyển nhượng 1,056 tỷ đồng. Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 29/8/2007, chuyển tên người nhận chuyển nhượng là Phạm Bích Nga. Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 03/10/2007, chuyển tên người nhận chuyển nhượng là Trần Thị Thảo và bà T đã nhận Hóa đơn GTGT số 0172919 ngày 22/3/2010, số 0000119 ngày 06/12/2012. Đến ngày 27/5/2015, bà T chuyển nhượng lại lô đất cho bà Đặng Thị Thu Hà. Ngày 12/8/2016, bà Hà chuyển nhượng lại cho các ông bà Hoàng Minh T6, Hoàng Minh H3 và Nguyễn

Thị H4; Hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh.

(6) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 23 ngày 10/8/2007, chuyển nhượng **Lô đất số 18** cho ông Lê T7; ông Thanh đã nộp đủ tiền theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172925 ngày 26/3/2010 (số tiền 400 triệu đồng).

(7) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 21 ngày 18/5/2001, chuyển nhượng **Lô đất số 19 + 20** cho bà Trương Thị Phương L; bà Lan đã nộp đủ 1,8 tỷ đồng theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172926 ngày 26/3/2010, số 0000102 ngày 06/12/2012.

(8) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 19 ngày 18/5/2001, chuyển nhượng **Lô đất số 21** cho ông Hoàng Hùng; ông Hùng đã nộp đủ 400 triệu theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172928 ngày 26/3/2010. Đến ngày 07/6/2015, Công ty T xác nhận việc ông Hoàng Hùng chuyển nhượng lại lô đất cho ông Trương Thế Q.

(9) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 26 ngày 27/6/2001, chuyển nhượng **Lô đất số 22** cho ông Đoàn Vĩnh Trọng, giá chuyển nhượng 286 triệu đồng. Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 31/10/2007 chuyển tên người nhận chuyển nhượng lô đất là Lê Thị Thanh Hương. Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 10/9/2008 chuyển tên người nhận chuyển nhượng là Trần Thị V; bà Văn đã nộp đủ 286 triệu đồng theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172929 ngày 26/3/2010.

(10) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 27 ngày 27/6/2001, chuyển nhượng **Lô đất số 23** cho bà Lê Thị L1; bà L đã nộp đủ tiền theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172930 ngày 26/3/2010, số 0000103 ngày 06/12/2012.

(11) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 31 ngày 27/6/2001, chuyển nhượng **Lô đất số 24** cho ông Lâm Ngọc S; ông Sơn đã nộp đủ 885 triệu đồng theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172931 ngày 26/3/2010, số 0000104 ngày 06/12/2012.

(12) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 010297 ngày 26/3/2010, chuyển nhượng **Lô đất số 25** cho ông Trần Nguyên Gi; ông Giáp đã nộp đủ 788 triệu đồng theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172921 ngày 26/3/2010.

(13) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 20 ngày 11/9/2007, chuyển nhượng **Lô đất số 26 + 27** cho bà Cù Thị Hoài Nhơn; bà Nhơn đã nộp đủ 816 triệu đồng theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172932 ngày 26/3/2010, số 0000105 ngày 06/12/2012. Đến ngày 05/01/2018, Công ty T xác nhận việc bà Nhơn chuyển nhượng lại lô đất cho bà Huỳnh Thị T9.

Như vậy, toàn bộ 15 lô đất thuộc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 393039 và AD 393041 ngày 11/10/2005 đứng tên Công ty T đã được bị cáo H thực



hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho 13 cá nhân nêu trên. Do cần tiền để trả nợ và chi tiêu, bị cáo H gặp Trần Đức Tuấn, Tổng giám đốc Công ty Otran trao đổi và thỏa thuận nội dung: Công ty T đang có nợ xấu không thể vay ngân hàng nên Tuấn cho bị cáo H vay 80 tỷ đồng, đổi lại H sử dụng 02 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên Công ty T nêu trên để thế chấp, bảo đảm cho Công ty Otran vay tiền tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh NKKN (gọi tắt là BIDV NKKN). Trong quá trình trao đổi và thực hiện thỏa thuận, bị cáo H không cho ông Trần Đức Tuấn biết 15 lô đất thuộc 02 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nêu trên đã được chuyển nhượng hết.

Thực hiện thỏa thuận với bị cáo H, ngày 06/10/2015, Công ty Otran (đại diện ông Trần Đức Tuấn, Tổng giám đốc) ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 82/2015/4809713/HĐTD với BIDV NKKN (đại diện ông Lê Đoàn Nhật Q, Phó giám đốc). Nội dung: BIDV NKKN đồng ý cấp hạn mức thường xuyên số tiền 500 tỷ đồng gồm cả VNĐ và ngoại tệ quy đổi; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Tài sản đảm bảo gồm Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 393039 và AD 393041 mang tên Công ty T tại phường BA, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (trị giá 157 tỷ đồng), 11.000 m<sup>2</sup> nhà kho của Công ty Cổ phần Otran Năng Lượng tại cảng Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (trị giá 42 tỷ đồng) và toàn bộ hàng hóa hình thành trong tương lai là 105 tấn than đá (trị giá 108 tỷ đồng). Tổng giá trị tài sản đảm bảo là 307 tỷ đồng.

Ngày 14/10/2015, đại diện Công ty Otran (Trần Đức Tuấn, Tổng giám đốc), đại diện BIDV NKKN (Lê Đoàn Nhật Q, Phó giám đốc) và đại diện Công ty T (Đinh Hồng H, Giám đốc) ký hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng 15 lô đất thuộc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 393039 và số AD 393041 để bảo đảm cho dư nợ vay của Công ty Otran tại BIDV NKKN. Trước khi tham gia ký hợp đồng thế chấp, bị cáo H đã làm giả Nghị quyết và Biên bản họp Hội đồng thành viên Công ty T về việc thống nhất ủy quyền cho bị cáo H sử dụng tài sản của Công ty T thế chấp cho Công ty Otran vay vốn tại BIDV NKKN. Bị cáo H sử dụng các tài liệu giả này để có đủ thủ tục pháp lý thực hiện ký kết và công chứng hợp đồng thế chấp tài sản.

Ngày 22/10/2015, đại diện Công ty Otran (Trần Đức Tuấn, Tổng giám đốc), đại diện Công ty T (Đinh Hồng H, Chủ tịch hợp đồngTV) ký hợp đồng vay tiền số 1022/THU-OTMN với nội dung: Công ty Otran cho Công ty T vay 80 tỷ đồng; Lãi suất vay bằng lãi suất của BIDV NKKN cho Công ty Otran vay là 07%/năm + với 1% phí quản lý khoản vay; Thời hạn vay 05 tháng; Tiền vay được chuyển vào tài khoản số 6222.2011.35048 của Công ty T tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ hợp đồng hạn mức và các hợp đồng tín dụng cụ thể, từ ngày 19/10/2015 đến ngày 11/7/2016, BIDV NKKN đã giải ngân cho Công ty Otran vay tổng số 377,2 tỷ đồng. Từ ngày 17/11/2015 đến 08/12/2015, Công ty Otran đã chuyển cho Công ty T vay lại số tiền 80 tỷ đồng. Tuy nhiên, đến hết thời hạn vay

05 tháng và đến khi khởi tố vụ án, bị cáo H không trả nợ gốc cho Công ty Otran nên 02 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên Công ty T vẫn sử dụng làm tài sản bảo đảm dư nợ vay của Công ty Otran tại BIDV NKKN.

Đến hạn trả nợ ngày 30/12/2016, Công ty Otran đã thanh toán nợ gốc cho BIDV NKKN số tiền 204,7 tỷ đồng, còn nợ tiền gốc 172,5 tỷ đồng. Từ ngày 16/7/2019 đến 30/9/2019, ông Nguyễn Văn Quang nộp 93,901 tỷ đồng vào tài khoản phong tỏa tại BIDV NKKN để trả nợ thay cho Công ty Otran. Đến ngày 25/01/2021, Công ty Otran trả nợ gốc 02 tỷ đồng và thế chấp bổ sung tài sản bảo đảm gồm 12,1 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Otran Năng Lượng (trị giá là 121 tỷ đồng), 02 căn hộ chung cư tại Hà Nội (trị giá 05 tỷ đồng) để giải chấp tài sản bảo đảm là 11.000 m<sup>2</sup> kho bãi tại cảng Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (trị giá 105,2 tỷ đồng).

Sau khi hoán đổi tài sản thế chấp, dư nợ gốc của Công ty Otran còn 76,6 tỷ đồng, tài sản bảo đảm gồm 02 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên Công ty T và tài sản thế chấp bổ sung; trong đó tài sản thế chấp bổ sung trị giá 126 tỷ đồng, đủ giá trị bảo đảm cho dư nợ của Công ty Otran tại BIDV NKKN. Công ty Otran có phương án trả nợ trong 07 năm và được BIDV chấp thuận.

Như vậy, 02 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên Công ty T không còn là tài sản hợp pháp của Công ty T nhưng đã được bị cáo H thế chấp bảo đảm hạn mức tín dụng của Công ty Otran tại BIDV NKKN. Do Công ty Otran đã bổ sung tài sản thế chấp và giá trị tài sản thế chấp bổ sung đủ bảo đảm cho dư nợ của Công ty Otran nên hành vi gian dối của bị cáo H không gây thiệt hại cho BIDV NKKN mà gây hậu quả chiếm đoạt 80 tỷ tiền vay của Công ty Otran.

#### **[6.2] Đối với các hợp đồng thế chấp của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh 4, Thành phố Hồ Chí Minh (Agribank Chi nhánh 4).**

Ngày 17/10/2011, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp 02 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại phường BA, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty T; trong đó Giấy chứng nhận số BD 840927 là Lô đất số 14, diện tích 200 m<sup>2</sup> (nay là Thửa 187), Giấy chứng nhận số BD 840926 là Lô đất số 15, diện tích 200 m<sup>2</sup> (nay là Thửa 188).

Từ năm 2001 đến năm 2007, Công ty T (đại diện là Đinh Hồng H), đã ký hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất nêu trên cho các cá nhân sau:

(1) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 04 ngày 28/3/2001, chuyển nhượng **Lô đất số 15** cho bà Nguyễn Thị Ngọc Diễm, giá chuyển nhượng 400 triệu đồng. Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 20/12/2007 chuyển tên người nhận chuyển nhượng là ông Lê V; ông Việt đã trả đủ tiền theo hợp đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0172923 ngày 26/3/2010, số 0000125 ngày 06/12/2012 của Công ty T.

(2) Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 05 ngày 08/01/2007, chuyển nhượng **Lô đất số 14** cho ông Nguyễn Văn Thành, giá chuyển nhượng

760 triệu đồng. Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 08/12/2007 chuyển tên người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đức Khoa, bà Nguyễn Thanh Bình. Đến ngày 11/12/2010, ông Khoa và bà Bình chuyển nhượng lại lô đất cho bà Trần Thu H3; hợp đồng được chứng thực tại Phòng Công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Hằng đã nộp đủ 760 triệu đồng và nhận Hóa đơn GTGT số 0029578 ngày 20/12/2010, số 0000125 ngày 06/12/2012 của Công ty T.

Do cần tiền để trả nợ, bị cáo H gặp Trần Đức Tuân, Tổng giám đốc Công ty Otran đề nghị vay Công ty Otran 15 tỷ đồng trong một thời gian ngắn để trả lãi khoản vay 80 tỷ của Công ty Otran trước đó và tất toán khoản vay của Công ty Tân Hồng Sơn (do bị cáo H thành lập) tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Agribank Chi nhánh Củ Chi). Ông Trần Đức Tuân đã đồng ý cho bị cáo H vay 15 tỷ đồng, gồm: Ngày 17/5/2016, chuyển 10 tỷ đồng tiền mặt để tất toán khoản vay của Công ty Tân Hồng Sơn tại Agribank Chi nhánh Củ Chi và giải chấp 02 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BD 840927, số BD 840926 mang tên Công ty T; sử dụng hơn 04 tỷ đồng khấu trừ thanh toán lãi khoản vay 80 tỷ đồng mà bị cáo H đã vay của Công ty Otran (Công ty Otran vay tiền của Ngân hàng BIDV thế chấp bằng Quyền sử dụng đất của Công ty T sau đó cho bị cáo H vay lại); còn lại gần 01 tỷ đồng bị cáo H nhận tiền mặt. Khi ông Tuân đòi nợ, H nói không có tiền trả và đồng ý sử dụng 02 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vừa giải chấp nêu trên để thế chấp, bảo đảm cho Công ty Otran vay tối đa 30 tỷ đồng tại Agribank Chi nhánh 4. Trong quá trình trao đổi và thực hiện thỏa thuận, bị cáo H không cho ông Trần Đức Tuân biết 02 lô đất thuộc 02 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nêu trên đã được chuyển nhượng cho người khác.

Ngày 20/5/2016, Công ty Otran (đại diện là Trần Đức Tuân, Tổng giám đốc) ký Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-201600201 với Agribank Chi nhánh 4 (đại diện là ông Trần Văn G, Giám đốc). Nội dung: Agribank Chi nhánh 4 cấp hạn mức tín dụng cho Công ty Otran 90 tỷ đồng để bổ sung vốn lưu động kinh doanh hàng nông sản và than đá. Thời hạn cấp tín dụng là 12 tháng.

Ngày 20/5/2016, Agribank Chi nhánh 4 (đại diện là ông Trần Văn G, Giám đốc), Công ty T (đại diện là Đinh Hồng H, Giám đốc) và Công ty Otran (đại diện là ông Trần Đức Tuân, Tổng giám đốc) ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 1092-LCL-201600192. Nội dung: Công ty T (bên thế chấp) đưa tài sản vào ngân hàng để bảo đảm số tiền nợ gốc 30 tỷ đồng của Công ty Otran (bên vay) tại Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-201600201. Tài sản bảo đảm gồm Thửa đất số 187 và 188 tại phường BA, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BD 840927 và BD 840926 mang tên Công ty T. Tổng giá trị tài sản bảo đảm là 40 tỷ đồng. Trước khi tham gia ký hợp đồng thế chấp, bị cáo H đã làm giả Nghị quyết và Biên bản họp Hội đồng thành viên Công ty T về việc thống nhất ủy quyền cho bị cáo H sử dụng tài sản của Công ty T thế chấp cho Công ty Otran vay vốn tại Agribank Chi nhánh 4. Bị cáo H sử dụng các tài liệu giả này để có đủ thủ tục pháp lý thực hiện ký kết và công chứng hợp đồng thế chấp tài sản.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, ngày 26/5/2016 và ngày 14/6/2016 Agribank Chi nhánh 4 giải ngân bằng hình thức thanh toán LC cho Công ty Otran tổng số tiền 55,8 tỷ đồng. Đến hạn ngày 26/9/2016, Công ty Otran thanh toán gốc số tiền 25,905 tỷ đồng, còn nợ gốc số tiền 29,985 tỷ đồng không trả được do kinh doanh thua lỗ và Công ty Otran đã dừng hoạt động, không còn khả năng trả nợ.

Như vậy, 02 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BD 840927 và BD 840926 mang tên Công ty T không còn là tài sản hợp pháp của Công ty T nhưng đã được bị cáo H thế chấp bảo đảm số tiền nợ gốc 30 tỷ đồng của Công ty Otran tại Agribank Chi nhánh 4. Hành vi gian dối của bị cáo H trực tiếp chiếm đoạt 15 tỷ đồng của Công ty Otran, đồng thời còn gây hậu quả Agribank Chi nhánh 4 không thu hồi được dư nợ của Công ty Otran số tiền gốc 29,835 tỷ đồng.

**[6.3] Đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp**

Xét thấy, tài sản thế chấp là các Quyền sử dụng đất Công ty T đã chuyển nhượng cho các hộ dân, các hộ dân đã nhận bàn giao đất, xây dựng nhà ở trên đất nhưng bị cáo Đinh Hồng H vẫn sử dụng các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất để thế chấp cho Ngân hàng. Như đã nhận định tại mục [6] Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa những người dân và Công ty T là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, trước khi tham gia ký hợp đồng thế chấp, bị cáo Đinh Hồng H đã làm giả Nghị quyết và Biên bản họp Hội đồng thành viên Công ty T về việc thống nhất ủy quyền cho bị cáo H sử dụng tài sản của Công ty T thế chấp cho Công ty Otran vay vốn tại Ngân hàng. Bị cáo Đinh Hồng H sử dụng các tài liệu giả này để có đủ thủ tục pháp lý thực hiện ký kết và công chứng hợp đồng thế chấp tài sản. Như vậy, Hợp đồng thế chấp được xác lập dựa trên hành vi trái pháp luật của bị cáo, vi phạm điều cấm của pháp luật, là hành vi gian dối của bị cáo H lừa dối Công ty OT, qua mặt Ngân hàng để nhận được khoản tiền 95 tỷ đồng từ Công ty OT. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định các Hợp đồng thế chấp bị vô hiệu là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngân hàng BIDV và Ngân hàng Agribank kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng BIDV, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Agribank.

[7] Ngân hàng Agribank kháng cáo yêu cầu bỏ nội dung “kiến nghị Ngân hàng thu hồi toàn bộ số dư nợ tại Công ty Otran... quá trình thu hồi nếu xác định có thiệt hại và sai phạm thì đề nghị Cơ quan cảnh sát điều tra –BCA và Viện kiểm sát nhân dân tối cao xử lý theo qui định”

Trong quá trình giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã trả hồ sơ điều tra bổ sung tại Quyết định trả hồ sơ điều tra bổ sung số 119/2022/HSST-QĐ ngày 05/4/2022 đề nghị Cơ quan điều tra, Viện Kiểm sát xác định, làm rõ

trách nhiệm của các cá nhân này liên quan đến khoản vay của Công ty OT tại Agribank – chi nhánh 4. Kết quả điều tra cho thấy quá trình thẩm định, giải ngân cho Công ty Otran đã làm đúng quy định của Agribank, trực tiếp đến Thửa đất 187 và 188 kiểm tra, xác định đúng là các thửa đất trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BD 840926 và số BD 840927; kiểm tra trên hệ thống xác định 02 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất này hiện không thể chấp ở tổ chức tín dụng khác, các cá nhân này không thể phát hiện tài sản thế chấp đã bị bị cáo H chuyển nhượng cho người khác trước khi thế chấp cho Agribank chi nhánh 4. Đại diện theo ủy quyền của công ty OT trình bày tại phiên tòa sơ thẩm: các bên vẫn đang tiếp tục thực hiện hợp đồng tín dụng đã ký kết, ông Tuấn vẫn duy trì việc trả nợ gốc và lãi cho Agribank Chi nhánh 4 đối với Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-201600201 ngày 20/5/2016. Do đó, Cơ quan điều tra, Viện Kiểm sát không xử lý hình sự đối với ông Trần Văn G, bà Cao Thị Hoài T3, bà Nguyễn Tú A và ông Mai Ngọc T4.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục kiến nghị Agribank Việt Nam thu hồi toàn bộ số dư nợ tại Công ty OT đối với Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-201600201 ngày 20/5/2016 tại Agribank Chi nhánh 4 để bảo toàn tài sản của Nhà nước, quá trình thu hồi nếu xác định có thiệt hại và sai phạm thì đề nghị Cơ quan Cảnh sát điều tra – Bộ Công an và Viện Kiểm sát nhân dân Tối cao xử lý theo quy định của pháp luật là phù hợp. Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Agribank về bỏ nội dung kiến nghị nêu trên.

**[8] Về việc đề nghị ghi nhận ý kiến của bà Huỳnh Thị Thanh T1, ông Đặng Minh T2 không yêu cầu bị cáo Đinh Hồng H bồi thường**

Trong quá trình giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, bà Huỳnh Thị Thanh T1 và ông Đặng Minh T2 mặc dù đã được Tòa án giải thích quyền được đòi lại tài sản bị chiếm đoạt nhưng bà T, ông Tú có ý kiến không yêu cầu bị cáo trả lại tài sản đó và cũng không yêu cầu bị cáo pH bồi thường. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận ý kiến của bà Huỳnh Thị Thanh T1 và ông Đặng Minh T2 về việc không yêu cầu bị cáo Đinh Hồng H pH trả lại số tiền chiếm đoạt là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, cần ghi nhận thêm nội dung bà Huỳnh Thị Thanh T1, ông Đặng Minh T2 có quyền khởi kiện bị cáo Đinh Hồng H đòi lại số tiền bị chiếm đoạt, yêu cầu bồi thường bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

[9] Đối với đề nghị của bị cáo H và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị ghi nhận nội dung cho những người có quyền, nghĩa vụ liên quan được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục thi hành án và làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở mà không cần thông qua Công ty T

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 ngày 12/9/2013 thể hiện: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại, xây dựng, kinh doanh nhà T, có mã số doanh nghiệp là 0301561760, ngành nghề kinh doanh là hoạt động xây dựng, kinh doanh nhà ở và có vốn điều lệ 18 tỷ đồng, trong đó bị

cáo Đinh Hồng H góp 15 tỷ đồng, bà Trương Thị Phương L góp 3 tỷ đồng. Bị cáo Đinh Hồng H là người đại diện theo pháp luật của Công ty, bà Trương Thị Phương L là thành viên góp vốn của Công ty, ngoài ra không còn thành viên nào khác. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 ngày 12/9/2013 hiện đang có giá trị pháp lý chứng minh hoạt động của Công ty T, công ty chưa giải thể hoặc phá sản theo thủ tục luật định. Căn cứ vào khoản 6 Điều 12 Luật Doanh nghiệp năm 2020: *“Đối với công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên, nếu có thành viên là cá nhân làm người đại diện theo pháp luật của công ty ...đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, ... thì thành viên còn lại đương nhiên làm người đại diện theo pháp luật của công ty cho đến khi có quyết định mới của Hội đồng thành viên về người đại diện theo pháp luật của công ty”*. Tuy nhiên, trong quá trình điều tra và tại phiên tòa sơ thẩm, tại phiên tòa phúc thẩm bà Lan đều trình bày bà không có góp vốn vào công ty, không có quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với Công ty T. Tại phiên tòa phúc thẩm bị cáo H cũng thừa nhận Công ty T chỉ có một mình bị cáo H góp vốn không liên quan gì đến bà Lan. Bị cáo H với tư cách là chủ sở hữu của Công ty T đề nghị Tòa án ghi nhận nội dung cho những người có quyền, nghĩa vụ liên quan được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục thi hành án, thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở mà không cần thông qua Công ty T là không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của những người dân đã nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của Công ty T hợp pháp, ngay tình nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Bản án sơ thẩm tuyên buộc Ngân hàng BIDV, Ngân hàng Agribank, ông Vũ Đăng P, bà Huỳnh Thị Thanh T1, ông Đặng Minh T2, bà Phan Thị T3 trả lại bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Thương mại, xây dựng, kinh doanh nhà T là phù hợp với quy định pháp luật. Tuy nhiên, như đã nhận định ở trên Công ty T không có người đại diện theo pháp luật sẽ ảnh hưởng đến thủ tục thi hành án, cưỡng chế thi hành án, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Công ty T từ đó làm ảnh hưởng đến thủ tục chuyển nhượng, cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho 26 hộ dân được công nhận hợp đồng. Do đó, cần ghi nhận nội dung Công ty T hoặc 26 hộ dân được quyền yêu cầu thi hành án nội dung buộc Ngân hàng BIDV, Ngân hàng Agribank, ông Vũ Đăng P, bà Huỳnh Thị Thanh T1, ông Đặng Minh T2, bà Phan Thị T3 trả lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tương ứng đối với thửa đất mà mỗi hộ dân được công nhận. Trong trường hợp hết thời hạn tự nguyện thi hành án mà Ngân hàng BIDV, Ngân hàng Agribank, ông Vũ Đăng P, bà Huỳnh Thị Thanh T1, ông Đặng Minh T2, bà Phan Thị T3 không giao lại bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì Công ty T hoặc 26 hộ dân được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục xin cấp lại, cấp mới Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[10] Từ các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có sở chấp nhận kháng cáo xin giảm nhẹ hình phạt của bị cáo Đinh Hồng H, không có cơ sở chấp nhận kháng

cáo của người bị hại bà Huỳnh Thị Thanh T1, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, sửa một phần Bản án hình sự sơ thẩm số 406/2022/HSST ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về hình phạt đối với bị cáo Đinh Hồng H.

[11] Trên đây là lập luận của Hội đồng xét xử về việc chấp nhận hoặc không chấp nhận đối với quan điểm giải quyết vụ án của Đại diện Viện kiểm sát, cũng như lời bào chữa của luật sư bào chữa cho bị cáo và quan điểm của các luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị hại, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa phúc thẩm.

[12] Các quyết định khác của bản án hình sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[13] Về án phí hình sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bị cáo Đinh Hồng H không phải chịu án phí hình sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

1. Căn cứ Điều 335 của Bộ luật Tố tụng hình sự năm 2015:

Không chấp nhận kháng cáo quá hạn của ông Đặng Minh T2 đối với Bản án hình sự sơ thẩm số 406/2022/HSST ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Căn cứ vào Điều 348 của Bộ luật Tố tụng Hình sự năm 2015:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Công ty Cổ phần OT, ông Vũ Đăng P, bà Trương Thị Phương L và ông Trần Văn G.

3. Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 355, điểm c khoản 1 Điều 357 của Bộ luật Tố tụng Hình sự năm 2015,

Chấp nhận kháng cáo của bị cáo Đinh Hồng H. Sửa Bản án hình sự sơ thẩm số 406/2022/HS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giảm hình phạt cho bị cáo Đinh Hồng H.

3.1. Căn cứ điểm a khoản 4 Điều 174; điểm b, s khoản 1 và khoản 2 Điều 51; điểm g khoản 1 Điều 52 Bộ luật hình sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2017:

Xử phạt bị cáo Đinh Hồng H **20 (Hai mươi)** năm tù về tội: “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Thời hạn chấp hành hình phạt tù tính từ ngày 03/6/2020.

3.2. Tiếp tục giam giữ bị cáo Đinh Hồng H để đảm bảo Thi hành án.

3.3 Căn cứ vào Điều 48 Bộ luật Hình sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2017, buộc bị cáo Đinh Hồng H phải trả lại toàn bộ số tiền đã chiếm đoạt của bị hại, cụ thể:

+ Trả lại cho công ty OT số tiền: 95.000.000.000 đồng.

+ Trả lại cho ông Vũ Đăng P số tiền: 96.000.000.000 đồng.

+ Trả lại cho bà Phan Thị T3 số tiền: 3.000.000.000 đồng.

3.4 Căn cứ vào Điều 48 Bộ luật Hình sự; Điều 194, Điều 584, Điều 585 Bộ luật Dân sự năm 2015: ghi nhận ý kiến của Bà Huỳnh Thị Thanh T1 và ông Đặng Minh T2 về việc không yêu cầu bị cáo Đinh Hồng H pH trả lại số tiền bị chiếm đoạt. Bà Huỳnh Thị Thanh T1, ông Đặng Minh T2 có quyền khởi kiện bị cáo Đinh Hồng H đòi lại số tiền bị chiếm đoạt, yêu cầu bồi thường bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

3.5 Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 30 Bộ luật Tố tụng hình sự năm 2015:

+Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 95/2015/4809713/HĐBĐ ngày 14/10/2015 tại Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và Phát triển Việt Nam số công chứng 010816 tại Văn phòng Công chứng Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, có liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 393039 ngày 11/10/2005 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD393041 ngày 11/10/2005 bị vô hiệu.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 1902-LCL-201600192 ngày 20/5/2016 số công chứng 005252 tại Văn phòng Công chứng Thịnh Vượng, Thành phố Hồ Chí Minh, liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 840927 ngày 17/10/2011 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 840926 ngày 17/10/2011 bị vô hiệu.

+ Hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 060029 ngày 12/2/2018; Hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 060030 ngày 12/2/2018 và Hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 060031 ngày 12/2/2018 đều thực hiện tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ, Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu.

+ Hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 017115 ngày 19/5/2017; Hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 005934 ngày 12/02/2018; Hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 017116 ngày 19/5/2017; Hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 023637 ngày 13/7/2017; Hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 023636 ngày 13/7/2017 đều thực hiện tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ, Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu.

+ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 006033 ngày 12/8/2018 tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ, Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu.

+ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công



chứng 00001829 ngày 21/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Đồng Tâm Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu.

+ Hợp đồng vay tiền số công chứng 1599 ngày 21/01/2012 tại Văn phòng Công chứng số 03 Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu.

3.6 Căn cứ khoản 2 Điều 47, Điều 48 Bộ luật Hình sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2017; Điều 106 của Bộ luật Tố tụng hình sự năm 2015:

Thu hồi và buộc các tổ chức, cá nhân có liên quan giao trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Công ty TNHH Thương mại, xây dựng, kinh doanh nhà T, cụ thể:

+ Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (chi nhánh NKKN) trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AD 393039 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/10/2005 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AD393041 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/10/2005 cho Công ty TNHH Thương mại, xây dựng, kinh doanh nhà T.

+ Buộc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Chi nhánh 4) trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 840927 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/10/2011 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 840926 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/10/2011 cho Công ty TNHH Thương mại, xây dựng, kinh doanh nhà T.

+ Buộc ông Vũ Đăng P trả lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Thương mại, xây dựng, kinh doanh nhà T, gồm: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 840925 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/10/2011; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 849922 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/10/2011 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 589800 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/10/2011.

+ Buộc bà Huỳnh Thị Thanh T1 trả lại 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Thương mại, xây dựng, kinh doanh nhà T, gồm: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 577058 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/10/2011; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 840928 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/10/2011; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 840929 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/10/2011; giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 840923 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/10/2011 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 840620 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/10/2011.

+ Buộc bà Huỳnh Thị Thanh T1, ông Vũ Đăng P trả lại cho Công ty TNHH Thương mại, xây dựng, kinh doanh nhà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AD 393040 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/10/2005 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 511/2006/GCN-QSHNỞ do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/10/2006.

+ Buộc ông Đặng Minh T2 trả lại cho Công ty TNHH Thương mại, xây dựng, kinh doanh nhà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AD 393043 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/10/2005 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hồ sơ gốc số 514/2006/GCN-QSHNỞ do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/10/2006.

+ Buộc bà Phan Thị T3 trả lại cho Công ty TNHH Thương mại, xây dựng, kinh doanh nhà T: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 589799 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/10/2011.

Trong trường hợp Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (chi nhánh NKKN), Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Chi nhánh 4), ông Vũ Đăng P, bà Huỳnh Thị Thanh T1, ông Đặng Minh T2, bà Phan Thị T3 không trả lại các giấy tờ nêu trên cho Công ty TNHH Thương mại, xây dựng, kinh doanh nhà T; và đồng thời, tại thời điểm làm thủ tục thi hành án mà Công ty TNHH Thương mại, xây dựng, kinh doanh nhà T không có người đại diện theo pháp luật để thực hiện thủ tục yêu cầu thi hành án 26 cá nhân nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất (theo danh sách số thứ tự từ số 1 đến 26 ở bảng tại mục 3.7 dưới đây) được quyền yêu cầu thi hành án tương ứng với tương ứng đối với thửa đất mà mỗi hộ dân được công nhận theo quy định của pháp luật. Hết thời hạn tự nguyện thi hành án mà Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (chi nhánh NKKN), Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Chi nhánh 4), ông Vũ Đăng P, bà Huỳnh Thị Thanh T1, ông Đặng Minh T2, bà Phan Thị T3 không tự nguyện thi hành án thì Công ty TNHH Thương mại, xây dựng, kinh doanh nhà T, 26 cá nhân nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp lại, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

3.7 Buộc Công ty TNHH Thương mại, xây dựng, kinh doanh nhà T có trách nhiệm phối hợp với **26 cá nhân** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở

trên đất (theo danh sách số thứ tự từ số 1 đến 26 ở bảng dưới đây), liên hệ với các Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên theo đúng nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở trên đất đã ký kết phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Trong trường hợp tại thời điểm làm thủ tục nhận chuyển nhượng, làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà mà Công ty TNHH Thương mại, xây dựng, kinh doanh nhà T không có người đại diện theo pháp luật để thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho người dân thì 26 cá nhân nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất được quyền liên hệ các cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

*Danh sách **26 cá nhân** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất, lô đất và thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Dự án Xây dựng hạ tầng khu nhà ở Phường BA, Quận 2 (Thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh có liên quan trong vụ án gồm:*

SỐ THỨ TỰ	NGƯỜI CÓ QUYỀN LỢI VÀ NGHĨA VỤ LIÊN QUAN	GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ LIÊN QUAN	LÔ ĐẤT – GIAO DỊCH
1.	<b>Búi Thúy Nga</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số AD 393039 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T).	<u><b>Lô số 4:</b></u> + Ngày <b>30/8/2001</b> Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Phiến (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 32/HĐ-CNQSĐĐ-2001; Hợp đồng mua bán nhà xây mới số 32/MBN-Q2-2015 ngày 25/3/2015 của Công ty TNHH TM,XD-KD nhà T) + Ngày <b>27/4/2015</b> , bà Phạm Thị Phiến chuyển nhượng cho bà <b>Bùi Thúy N1 (1)</b> (Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 16217 ngày 27/4/2015 công chứng tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh.
2.	<b>Đổng Văn B</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số AD 393039 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T).	<u><b>Lô số 5:</b></u> + Ngày <b>30/8/2001</b> , Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Nghi (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 33/HĐ-CNQSĐĐ-2001 và Hợp đồng mua bán nhà xây mới số 33/MBN.Q2-2015 ngày 10/3/2015 của Công ty T) + Ngày <b>20/4/2015</b> , ông Nguyễn Hữu Nghi chuyển nhượng lại lô đất cho ông <b>Đổng Văn B (2)</b> , hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng

			mua bán nhà ở số 014703 ngày 20/4/2015).
3.	<b>Lê Văn T5</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số AD 393039 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T).	<p><b><u>Lô số 6:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 41 ngày 19/7/2003, giữa Công ty TNHH T và M,XD-Kinh doanh nhà T ông <b>Lê Văn T5 (3)</b>.</p>
4.	<b>Nguyễn D</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số AD 393039 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T).	<p><b><u>Lô số 7:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 40 ngày 30/8/2003, giữa Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T với bà Nguyễn Thị Hoa.</p> <p>+ Phụ lục hợp đồng số 01 ngày <b>30/01/2008</b>, chuyển tên người nhận chuyển nhượng là Công ty TNHH TMDV Địa ốc Tân Nguyên Thành có xác nhận của Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T.</p> <p>+ Phụ lục hợp đồng số 02 ngày <b>22/02/2012</b>, chuyển tên người nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn Tâm và Hợp đồng Mua bán nhà xây mới số 40-01/MBN-P.BA-Q2-18 ngày 20/6/2018 giữa Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T và Ông Trần Văn Tâm;</p> <p>+ Ngày <b>25/6/2018</b>, ông Trần Văn Tâm chuyển nhượng lại lô đất cho ông <b>Nguyễn D (4)</b>, hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng Bến Nghé, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà xây mới số 012411 ngày 25/6/2018).</p>
5.	<b>Hoàng Minh T6. Hoàng Minh H3. Nguyễn Thị H4.</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số AD 393039 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD nhà T).	<p><b><u>Lô số 8:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 22 ngày <b>03/12/2002</b>, giữa Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T với bà Lê Chu Thùy Quỳên.</p> <p>+ Phụ lục hợp đồng số 01 ngày <b>29/8/2007</b>, chuyển tên người nhận chuyển nhượng là Phạm Bích Nga, có xác nhận của Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T.</p> <p>+ Phụ lục hợp đồng số 02 ngày <b>03/10/2007</b>, chuyển tên người nhận chuyển nhượng là Trần Thị Thảo và Hợp đồng mua bán xây nhà mới số 22/MBN-Q2-2015 ngày 27/3/2015 giữa Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T và bà Trần Thị Thảo.</p> <p>+ Ngày <b>27/5/2015</b>, bà T chuyển nhượng lại lô đất cho bà Đặng Thị Thu Hà, có xác nhận của Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T. (Hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà ở không số ngày 27/5/2015 có công chứng tại Phòng Công chứng số 4).</p> <p>+ Ngày <b>12/8/2016</b>, bà Hà chuyển nhượng lại cho các ông bà <b>Hoàng Minh T6, Hoàng Minh H3 và Nguyễn Thị H4</b> theo Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 032351 ngày 12/8/2016 được công chứng tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh, có xác nhận của Công ty TNHH</p>

			TM,XD-Kinh doanh nhà T.
6.	<b>Lê T7</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số AD 393041 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T).	<b><u>Lô số 18:</u></b> + Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 23/HĐ-CNQSDĐ-2007 ngày <b>10/8/2007</b> , giữa Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T và ông <b>Lê T7</b> .
7.	<b>Trương Thị Phương L</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số AD 393041 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T).	<b><u>Lô số 19 và Lô số 20:</u></b> + Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 21/HĐ-CNQSDĐ-2001 ngày <b>18/5/2001</b> , giữa Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T với bà <b>Trương Thị Phương L</b> .
8.	<b>Trương Thế Q</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số AD 393041 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T).	<b><u>Lô số 21:</u></b> + Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 19/HĐ-CNQSDĐ-2001 ngày <b>18/5/2001</b> giữa Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T chuyển nhượng cho ông Hoàng Hùng.  + Hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo chuyển nhượng lô số 21 vào ngày 14/4/2015 có Công chứng tại Phòng Công chứng T và Hợp đồng ủy quyền số 000004058 ngày 14/4/2015 giữa ông Hoàng Hùng và ông <b>Trương Thế Q</b> , có xác nhận của Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T.
9.	<b>Trần Thị V</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số AD 393041 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T).	<b><u>Lô số 22:</u></b> + Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 26/HĐ-CNQSDĐ-2001 ngày <b>27/6/2001</b> , giữa Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T với ông Đoàn Vĩnh Trọng. + Phụ lục hợp đồng số 01 ngày <b>31/10/2007</b> chuyển tên người nhận chuyển nhượng lô đất là Lê Thị Thanh Hương có xác nhận của Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T. + Phụ lục hợp đồng số 02 ngày <b>10/9/2008</b> chuyển tên người nhận chuyển nhượng là <b>Trần Thị V</b> , có xác nhận của Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T.
10.	<b>Lê Thị L1</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số AD 393041 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T).	<b><u>Lô số 23:</u></b> + Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 27/HĐ-CNQSDĐ-2001 ngày <b>27/6/2001</b> , giữa Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T và bên nhận chuyển nhượng là bà <b>Lê Thị L1</b> .
11.	<b>Lâm Ngọc S</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số AD 393041 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T).	<b><u>Lô số 24:</u></b> + Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 31/HĐ-CNQSDĐ-2002 ngày <b>08/7/2002</b> , giữa Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T chuyển nhượng cho ông <b>Lâm Ngọc S</b> .
12.	<b>Trần Nguyên Gi</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số AD 393041 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T).	<b><u>Lô số 25:</u></b> + Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 010297 ngày <b>26/3/2010</b> , của Công ty TNHH TM,XD-Kinh doanh nhà T chuyển nhượng cho ông <b>Trần Nguyên Gi</b> công chứng tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh kèm theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số

			214/2008/GCN-QSHNO ngày 27/8/2008.
13.	<b>Huỳnh Thị T9</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số AD 393041 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T).	<p><b><u>Lô số 26 và Lô số 27:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 20/HĐ-CNQSDĐ-2007 ngày <b>11/9/2007</b>, giữa Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T chuyển nhượng bà Cù Thị Hoài Nhơn.</p> <p>+ Ngày 04/01/2018 bà Nhơn và Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T đã hủy hợp đồng này theo Biên bản thanh lý ngày 04/11/2018.</p> <p>+ Hợp đồng số 01/HĐ-CNQSDĐ-2018 ngày 05/01/2018 của Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T cho bà <b>Huỳnh Thị T9</b> kèm theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở số 512/2006/GCN-QSHNO ngày 07/10/2006).</p>
14.	<b>Trần Thu H3</b>	<p>1/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số BD 840927 ngày 17/10/2011 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T).</p> <p>2/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 393040 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T.</p>	<p><b><u>Lô số 14:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 05/HĐ-CNQSDĐ-2007 ngày <b>08/01/2007</b>, giữa Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Thành.</p> <p>+ Phụ lục hợp đồng số 01 ngày <b>08/12/2007</b> chuyển tên người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đức Khoa, bà Nguyễn Thanh Bình, có xác nhận của Công ty TNHH TM, Xây dựng - Kinh doanh nhà T</p> <p>+ Ngày <b>11/12/2010</b>, ông Khoa và bà Bình ký văn bản chuyển nhượng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 29095 cho <b>bà Trần Thu H3, có xác nhận của Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T.</b></p> <p><b><u>Lô số 13:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 04/HĐ-P.BA-Q.2 ngày 16/9/2009, giữa Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T chuyển nhượng cho bà <b>Trần Thu H3.</b></p>
15.	<b>Lê V</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận số BD 840926 ngày 17/10/2011 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T).	<p><b><u>Lô số 15:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 04/HĐ-P.BA-Q.2 ngày <b>28/3/2001</b>, Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc Điểm.</p> <p>+ Phụ lục hợp đồng số 01 ngày <b>20/12/2007</b> chuyển tên người nhận chuyển nhượng là ông <b>Lê V</b> có xác nhận của Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T.</p>
16.	<b>Hồ Văn T10</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 840925 ngày 17/10/2011 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T.	<p><b><u>Lô số 16 và Lô số 17:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 37/HĐ-CNGSDĐ-2001 ngày <b>22/10/2001</b> giữa Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T và bên nhận chuyển nhượng là ông <b>Hồ Văn T10.</b></p>
17.	<b>Bùi Thị T11</b>	1/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 840922 ngày 17/10/2011	<p><b><u>Lô số 30:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng</p>

		<p>mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T.</p> <p>2/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 840923 ngày 17/10/2011 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T.</p>	<p>đất số 18/HĐ-CNQSDĐ-2001 ngày <b>18/5/2001</b>, giữa Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T chuyển nhượng cho bà <b>Bùi Thị T11</b>.</p> <p><b>Lô số 29:</b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 28/HĐ-CNQSDĐ-2001 ngày 18/5/2001, giữa Công ty TNHH TM, Xây dựng - Kinh doanh nhà T chuyển nhượng Lô đất số 29 cho <b>bà Bùi Thị T11</b>.</p>
18.	<b>Lê Thị Thanh M</b>	<p>Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 589800 ngày 17/10/2011 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T.</p>	<p><b>Lô số 37:</b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 24/HĐ-CNQSDĐ-2002 ngày 11/01/2002, giữa Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T và bên nhận chuyển nhượng là <b>bà Lê Thị Thanh M</b>.</p>
19.	<b>Lê H L2</b>	<p>1/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 840929 ngày 17/10/2011 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T.</p> <p>2/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 840928 ngày 17/10/2011 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T.</p>	<p><b>Lô số 02:</b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 28/HĐ-CNQSDĐ-2001 ngày <b>12/7/2001</b>, giữa Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T và ông Nguyễn Văn Tài.</p> <p>+ Ngày <b>29/8/2011</b>, ông Nguyễn Văn Tài và ông <b>Lê H L2</b> ký <i>văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5301</i>, có xác nhận của Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T và được công chứng tại Phòng Công chứng T.</p> <p><b>Lô số 03:</b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 38/HĐ-P.BA-Q2 ngày 18/12/2001, Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T chuyển nhượng cho ông Phạm Đình Kháng.</p> <p>+ Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 14/02/2012, chuyển tên người nhận chuyển nhượng cho ông Phạm Quốc Thắng, có xác nhận của Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T.</p> <p>+ Ngày 16/8/2012, ông Phạm Quốc Thắng chuyển nhượng lại cho ông <b>Lê H L2</b> theo Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7009 có xác nhận của Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T</p>
20.	<b>Mai Đức T17</b>	<p>Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 840620 ngày 17/10/2011 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T.</p>	<p><b>Lô số 39:</b></p> <p>+Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 34/HĐ-P.BA-Q2.06 ngày 31/3/2006, giữa của Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T và bà Phạm Thị Mỹ Hằng.</p> <p>+ Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 28/3/2007 chuyển tên người nhận chuyển nhượng thừa đất cho bà Nguyễn Thị Kim Chiêu, có xác nhận của của Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T.</p> <p>+ Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 25/01/2008 chuyển tên người nhận chuyển nhượng cho bà Phạm Thị L có xác nhận của của Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T.</p> <p>+ Ngày <b>17/01/2011</b>, bà Phạm Thị Liên đã</p>

			chuyển nhượng hợp đồng bán nhà cho ông <b>Mai Đức T17</b> theo Văn bản chuyển nhượng hợp đồng bán nhà số công chứng 1507 tại Văn phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh có xác nhận của Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T.
21.	<b>Chu Công M1</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 577058 ngày 17/10/2011 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T.	<p><b><u>Lô số 01:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 02/HĐ-CNQSDĐ-2002 ngày 24/01/2002, giữa Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T và bên nhận chuyển nhượng là ông Chu Công Định.</p> <p>+ Văn bản chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ hợp đồng mua bán nhà xây mới số 000904/VBCNQ &amp;NV-HĐMBN và Hợp đồng mua bán nhà xây mới số 02/MBN.Q2-2016 ngày 10/6/2016 của Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T và ông <b>Chu Công M1</b>.</p>
22.	<b>Vũ Thị Bích H</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 393040 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T.	<p><b><u>Lô số 9, số 10, số 11:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 08/HĐ-P.BA-Q2-02 ngày 13/4/2001, giữa Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T và bà <b>Vũ Thị Bích H</b>.</p>
23.	<b>Trần Hồng K</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 393040 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T.	<p><b><u>Lô số 12:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 16/HĐ-CNQSDĐ-2001 ngày 25/4/2001, giữa Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế Tiến.</p> <p>+ Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 12/6/2009 chuyển tên cho ông <b>Trần Hồng K</b>, có xác nhận của Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T.</p>
24.	<b>Huỳnh Thị Thanh T16</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 393043 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T.	<p><b><u>Lô số 40:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 29/HĐ-P.BA.Q2-2002 ngày 18/12/2002, giữa Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T và bên nhận chuyển nhượng là bà <b>Huỳnh Thị Thanh T16</b>.</p>
25.	<b>Huỳnh Ngọc Y</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 393043 ngày 11/10/2005 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T.	<p><b><u>Lô số 41:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng mua bán nhà xây mới số 01/MBN-Q.2.2001 ngày 13/4/2001, giữa Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T và bà Vũ Thị Nghĩa.</p> <p>+ Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 008847 ngày 08/3/2011 giữa bà Vũ Thị Nghĩa và bà Huỳnh Ngọc Y, kèm Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 514/2006/GCN-QSHNO ngày 07/10/2006, được công chứng tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh, có xác nhận của Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T.</p>
26.	<b>Dương Thị H6</b>	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 589799 ngày 17/10/2011 mang tên Công ty TNHH TM,XD-KD T.	<p><b><u>Lô số 38:</u></b></p> <p>+ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 17/HĐ-CNQSDĐ-2005 ngày 11/11/2005, giữa Công ty TNHH TM, XD-Kinh doanh nhà T và bên nhận chuyển nhượng</p>



			là bà <b>Dương Thị H6.</b>
--	--	--	----------------------------

### 3.8 Căn cứ vào Điều 264 Bộ luật Tố tụng hình sự năm 2015:

+ Kiến nghị Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam thu hồi toàn bộ số dư nợ tại công ty Otran để bảo toàn tài sản của Nhà nước, quá trình thu hồi nếu xác định có thiệt hại liên quan đến các khoản vay của công ty OT theo Hợp đồng tín dụng số 82/2015/4809713/HĐTD ngày 06/10/2015 tại BIDV chi nhánh NKKN thì đề nghị Cơ quan Cảnh sát điều tra – Bộ Công an và Viện Kiểm sát nhân dân Tối cao xử lý theo quy định của pháp luật.

+ Kiến nghị Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam thu hồi toàn bộ số dư nợ tại công ty OT đối với Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-201600201 ngày 20/5/2016 tại Agribank Chi nhánh 4 để bảo toàn tài sản của Nhà nước, quá trình thu hồi nếu xác định có thiệt hại và sai phạm thì đề nghị Cơ quan Cảnh sát điều tra – Bộ Công an và Viện Kiểm sát nhân dân Tối cao xử lý theo quy định của pháp luật.

3.9 Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền pH trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên pH thi hành án còn pH chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người pH thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

5. Về án phí hình sự phúc thẩm: Bị cáo Đinh Hồng H không pH chịu án phí hình sự phúc thẩm.

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Trại tạm giam Bộ Công an (T17);
- Sở Tư pháp TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Lưu: VP, HS (ĐTM)

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

**Vũ Đức Toàn**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Xuân Minh**

**Nguyễn Văn Hùng**

**Vũ Đức Toàn**