TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 536/2025/HS-ST
Ngày: 29- 8 - 2025

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thanh Lâm

Thẩm phán: Ông Trương Công Huấn.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Huyền.

2. Ông Lê Hoàng Hải.

3. Bà Trần Thị Như Phương.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Bà Lê Thị Tuyết Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án hình sự thụ lý số 485/2025/HSST ngày 12/6/2025 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4557/2025/QĐXXST-HS ngày 08/8/2025 đối với các bị cáo:

1/ **Ngô Văn X**; giới tính: Nam; sinh ngày 13 tháng 6 năm 1968, tại: Thành phố H; nơi đăng ký thường trú: 279 Phan A, phường B, quận T, (nay là 279 Phan A, phường B), Thành phố H; Chỗ ở hiện nay: 277 Phan A, phường B, quận T, (nay là 277 Phan A, phường B), Thành phố H; trình độ học vấn: 12/12; nghề nghiệp: Kinh doanh; quốc tịch: Việt Nam; dân tộc: Kinh; tôn giáo: không; con ông Ngô Văn Q (chết) và bà Phạm Thị M (chết); bị cáo có vợ tên Trần Thị Ngọc D (bị cáo trong cùng vụ án) và 02 con, con lớn sinh năm 1992, con nhỏ sinh năm 1993; tiền án, tiền sự: không;

Bị cáo bị bắt, tạm giam từ ngày 11/6/2024 (có mặt).

2/ **Trần Thị Ngọc D**; giới tính: Nữ; sinh ngày 26 tháng 3 năm 1967, tại: Thành phố H; nơi đăng ký thường trú và chỗ ở: 132C1 Tân HĐ, Phường F, Quận S, (nay là 132C1 Tân HĐ, phường PL), Thành phố H; trình độ học vấn: 12/12; nghề nghiệp: Giám đốc Công ty TNHH Nguyễn Q; quốc tịch: Việt Nam; dân tộc: Kinh; tôn giáo: không; con ông Trần Văn H (chết) và bà Trần Thị Ngọc

L (chết); bị cáo có chồng tên Ngô Văn X (bị cáo trong cùng vụ án) và 02 con, con lớn sinh năm 1992, con nhỏ sinh năm 1993; tiền án, tiền sự: không;

Bị cáo bị bắt, tạm giam từ ngày 11/6/2024 (có mặt).

- *Người bào chữa:*

1/ Luật sư Nguyễn Đăng D2, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh bào chữa cho bị cáo Trần Thị Ngọc D (có mặt).

2/ Luật sư Hoàng Anh S, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh bào chữa cho bị cáo Ngô Văn X (có mặt).

3/ Luật sư Vũ Quốc T, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh bào chữa cho bị cáo Trần Thị Ngọc D (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho đương sự:

1/ Luật sư Hoàng Văn G, Công ty Luật TNHH TPSG Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Hoàng N (có mặt).

2/ Luật sư Nguyễn Thị Hồng Y, Công ty Luật TNHH LN, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Huỳnh Trung M (có mặt).

3/ Luật sư Trần Thị Thùy P, Văn phòng Luật sư Trần VT, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trầm Kim L (có mặt).

Bị hại:

1/ Ông Huỳnh Trung M, sinh năm 1967

Địa chỉ: 204 Phan A, phường Z, Quận R, (nay là phường P), Thành phố H (có mặt).

2/ Bà Lê Thị A2, sinh năm 1968

Địa chỉ: Căn hộ TTR02, chung cư 279 Phan A, phường B, Quận T, (nay là phường B), Thành phố H (có mặt).

3/ Ông Hoàng Ngọc M1, sinh năm 1971

Địa chỉ: Căn hộ TTR 03 chung cư 279 Phan A, phường B, Quận T, (nay là phường B), Thành phố H (có mặt).

4/ Bà Bùi Thị H1, sinh năm 1966

Địa chỉ: 559 Bình T, Phường C, Quận E, (nay là phường V), Thành phố H (có mặt).

5/ Ông Trầm Kim L, sinh năm 1960

Địa chỉ: 64/8C HB, Phường I, Quận E, (nay là phường V), Thành phố H (có mặt).

6/ Ông Ngô Đại Ph, sinh năm 1973

Địa chỉ: 50/49 TH, phường Z, Quận R, (nay là phường J), Thành phố H (có mặt).

7/ Ông Trịnh Chí Nh, sinh năm 1991

Địa chỉ: Căn hộ TL09 chung cư 279 Phan A, phường B, Quận T, (nay là phường B), Thành phố H (có mặt).

8/ Bà Lê Thị Hồng Th, sinh năm 1985

Địa chỉ: Căn hộ TL10, chung cư 279 Phan A, phường B, Quận T, (nay là phường B), Thành phố H (có mặt).

9/ Ông Nguyễn Xuân O và bà Châu Thị V1

Đại diện theo ủy quyền của ông O, bà V: Bà Nguyễn Châu Thúy D1, sinh năm 1981

Địa chỉ: 86 Đặng NC, Phường 13, Quận S, (phường PL), Thành phố H (vắng mặt).

10/ Ông Nguyễn Văn M2, sinh năm 1977

Bà Nguyễn Thị Kim P2, sinh năm 1989

Địa chỉ: Căn hộ TL12 chung cư 279 Phan A, phường B, Quận T, (nay là phường B), Thành phố H (vắng mặt).

11/ Ông Ngô Hồng K, sinh năm 1978

Địa chỉ: Căn hộ TL 13 chung cư 279 Phan A, phường B, Quận T, (nay là phường B), Thành phố H (có mặt).

12/ Ông Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1981

Địa chỉ: Căn hộ TL14 chung cư 279 Phan A, phường B, Quận T, (nay là phường B), Thành phố H (vắng mặt).

13/ Bà Hà Tô U, sinh năm 1941

Đại diện theo ủy quyền: Hà Chấn N3, sinh năm 1972

Địa chỉ: Căn hộ TL5 chung cư 279 Phan A, phường B, Quận T, (nay là phường B), Thành phố H (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:

Trên cơ sở kết quả điều tra đã xác định được như sau:

1. Pháp nhân Doanh nghiệp:

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Nguyễn Q (viết tắt Công ty Nguyễn Q) được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký

kinh doanh Số 0303709xxx, ngày 17/3/2005, trụ sở tại: 279 Phan A, phường B, Quận T, Thành phố H, vốn điều lệ: 20 tỷ đồng, có 02 cổ đông góp vốn là Ngô Văn A1 (Giám đốc) và Trần Thị Ngọc D (Thành viên góp vốn). Ngày 09/03/2011, thay đổi cơ cấu, Trần Thị Ngọc D (Giám đốc) và Ngô Văn A1 (Thành viên góp vốn). Ngày 13/09/2011, Trần Văn I góp vốn vào Công ty Nguyễn Q, Ngô Văn A1 chuyển nhượng phần góp vốn cho Trần Thị Ngọc D, Công ty Nguyễn Q còn 02 cổ đông là Trần Thị Ngọc D (Giám đốc) và Trần Văn I (Thành viên góp vốn). Đến năm 2013, Trần Văn I rút vốn, đến nay chỉ còn Trần Thị Ngọc D giữ chức vụ Giám đốc Công ty và là đại diện theo pháp luật.

2. Pháp lý của Dự án:

Ngày 10/10/2008, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H có Văn bản Số 7933/TNMT-QHSDĐ có ý kiến về việc Công ty Nguyễn Q xin đầu tư xây dựng chung cư tại phường B, Quận T: *"việc đầu tư xây dựng nhà ở chung cư của Công ty Nguyễn Q tại vị trí nêu trên là phù hợp với quy hoạch - kế hoạch sử dụng đất của Quận T..."*.

Ngày 17/10/2008, Ủy ban nhân dân (UBND) Thành phố H có Văn bản số 6442/UBND-ĐTMT chấp thuận cho Công ty Nguyễn Q đầu tư xây dựng Dự án nhà ở chung cư tại phường B, Quận T, Thành phố H.

Ngày 26/11/2008, UBND Quận T có Quyết định số 17289/QĐ-UBND duyệt quy hoạch Tổng mặt bằng dự án nhà ở chung cư thương mại phường B, Quận T. Theo đó, cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau: Quy mô dân số dự kiến: 400 người; Tổng diện tích khu đất quy hoạch: 1.711,1 m^2. Phân bổ theo cơ cấu: Tổng số căn hộ: 156 căn; Mật độ xây dựng chung cư: 40 %; Hệ số sử dụng đất chung cư: 6; Diện tích xây dựng tầng trệt: 704 m^2; Tổng diện tích sàn xây dựng: 12.465 m^2; Tầng cao: 14 tầng (không tính tầng hầm, tầng lửng và tầng kỹ thuật áp mái).

Ngày 01/6/2009, Sở Xây dựng Thành phố H (viết tắt Sở Xây dựng) có Quyết định số 68/QĐ-SXD-PTN phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Chung cư Nguyễn Q, phường B, Quận T (kèm 12 bản vẽ thiết kế kiến trúc). Theo đó: Quy mô dân số của dự án: 400 người; Quy mô sử dụng đất: Diện tích đất phù hợp quy hoạch: 1.711,1 m^2; Diện tích chiếm đất xây dựng chung cư: 628 m^2; Diện tích xây dựng (hình chiếu bằng từ mái): 811 m^2; Diện tích đất giao thông sân bãi, cây xanh: 1.183,1 m^2; Quy mô đầu tư xây dựng: Cấp công trình: cấp đặc biệt; Tổng diện tích xây dựng: 628 m^2; Tổng diện tích sàn xây dựng: 14.774,4 m^2 (trong đó: Diện tích tầng hầm 1: 1.090,0 m^2; Diện tích tầng hầm 2: 1.090,0 m^2; Diện tích tầng trệt: 628,0 m^2; Diện tích tầng lửng: 521,8 m^2; Diện tích tầng 2 đến tầng 14: 10.543,0 m^2; Sân thượng, tầng mái: 901.6 m^2; Số tầng cao nhất: 14 tầng; Tổng số căn hộ: 156 căn).

Về quyền sử dụng đất: Dự án chung cư Nguyễn Q tại số 279 Phan A, phường B, Quận T, Thành phố H tổng diện tích đất phù hợp quy hoạch là 1.711,1 m^2 thuộc quyền sử dụng của Công ty Nguyễn Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND Quận T cấp Số 80/2002 ngày 07/02/2002 (mục đích sử dụng

đất: đất ở); số H00550/B ngày 28/4/2005 (mục đích sử dụng đất: đất cơ sở sản xuất, kinh doanh - SKC); số H00952/B ngày 17/12/2008 (mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa – LUK).

Ngày 11/01/2010, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H có Công văn số 227/TNMT-QHSDĐ trình UBND Thành phố H về việc giao đất cho Công ty Nguyễn Q đầu tư dự án Chung cư Nguyễn Q, phường B, Quận T.

Ngày 18/01/2010, UBND Thành phố H có Quyết định số 261/QĐ-UBND cho phép Công ty Nguyễn Q chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng chung cư tại phường B, Quận T.

Căn cứ theo Quyết định số 68/QĐ-SXD-PTN ngày 01/6/2009 của Sở Xây dựng phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Chung cư Nguyễn Q, phường B, Quận T (kèm 12 bản vẽ thiết kế kiến trúc) thì tại tầng trệt, lửng Chung cư Nguyễn Q là Khu thương mại dịch vụ thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư cho thuê không có chức năng để ở.

3. Diễn biến hành vi phạm tội:

Năm 2017, Trần Thị Ngọc D, Giám đốc Công ty Nguyễn Q không trực tiếp tham gia điều hành, chỉ đạo hoạt động kinh doanh của Công ty Nguyễn Q mà giao hồ sơ pháp nhân, con dấu mộc Công ty Nguyễn Q cho Ngô Văn X (chồng của D) để quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty Nguyễn Q. Trong quá trình xây dựng Chung cư Nguyễn Q, X không làm các thủ tục xin điều chỉnh công năng, thiết kế xây dựng Khu thương mại dịch vụ tại tầng trệt, tầng lửng của Chung cư Nguyễn Q tại các cơ quan có thẩm quyền theo quy định, mà tự ý thay đổi thiết kế tại tầng trệt, tầng lửng bằng cách cho xây vách ngăn tự chia thành các căn hộ có chức năng để ở không đúng với Quyết định đã được phê duyệt.

Sau đó, X sử dụng pháp nhân Công ty Nguyễn Q, con dấu, các mẫu phiếu thu tiền, nộp tiền, Hợp đồng mua bán căn hộ lô thương mại của Công ty Nguyễn Q (trên Hợp đồng mua bán, phiếu thu tiền đều có chữ ký của Giám đốc Công ty Nguyễn Q là Trần Thị Ngọc D, đóng dấu Công ty Nguyễn Q, ngoài ra trên một số phiếu thu còn có chữ ký của kế toán trưởng, thủ quỹ, người lập phiếu, hoặc chữ ký của Ngô Văn X ở mục thủ quỹ) tạo niềm tin cho khách hàng để chào bán các căn hộ tại tầng trệt, lửng chung cư Nguyễn Q bằng hình thức ký kết các "Hợp đồng mua bán căn hộ lô thương mại". Nội dung Hợp đồng ghi rõ nghĩa vụ của bên bán phải thực hiện đúng quy định pháp luật về cấp phép đầu tư dự án, xây dựng các căn hộ trong khu thương mại, dịch vụ thuộc tầng lửng, tầng trệt gồm: "*Điều 1: Diện tích ghi theo bản vẽ thiết kế được phê duyệt...*"; "*điểm 2 khoản 2 Điều 4: Thiết kế căn hộ Lô thương mại và thiết kế công trình tuân thủ các quy định về pháp luật xây dựng (thiết kế căn hộ Lô thương mại và quy hoạch xây dựng sẽ không bị thay đổi trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*"; "*điểm g khoản 2 Điều 4: Có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận Quyền sở hữu đối với căn hộ Lô thương mại cho Bên mua và bàn giao cho Bên mua các giấy tờ có liên*

quan đến căn hộ thương mại". Sau khi khách hàng thanh toán tiền mua căn hộ, Công ty Nguyễn Q có viết phiếu thu giao cho khách hàng, khi thanh toán đủ 95% hoặc dưới 95% (tùy theo thỏa thuận) thì sẽ được ký Hợp đồng mua bán, bàn giao tạm căn hộ lô thương mại, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi khách hàng nhận được Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ lô thương mại. Ngô Văn X là người trực tiếp giới thiệu các căn hộ tại tầng trệt và tầng lửng của chung cư Nguyễn Q và trực tiếp thu tiền mua bán của các căn hộ trên.

Ngày 13/09/2018, Thanh tra Sở Xây dựng Thành phố H (viết tắt Thanh tra Sở Xây dựng) lập Biên bản vi phạm hành chính về hoạt động xây dựng Số 0001594/BB-VPHC đối với Công ty Nguyễn Q tại Dự án xây dựng nhà ở Chung cư Nguyễn Q.

Ngày 17/09/2018, Thanh tra Sở Xây dựng ban hành Quyết định xử phạt hành chính về hoạt động quản lý sử dụng nhà và công sở Số 1595/QĐ-XPVPHC đối với Công ty Nguyễn Q vì đã có hành vi vi phạm hành chính: tự ý thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng của nhà chung cư so với thiết kế xây dựng được thẩm định, phê duyệt tại Quyết định Số 68/QĐ-SXD-PTN ngày 01/6/2009 của Sở Xây dựng.

Ngày 24/6/2019, Thanh tra Sở Xây dựng ban hành Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả số 1596/QĐ-CCXP đối với Công ty Nguyễn Q do hành vi vi phạm hành chính gây ra cần được khắc phục phần diện tích xây dựng đã tự ý thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng của nhà chung cư so với thiết kế xây dựng được thẩm định, phê duyệt tại Quyết định Số 68/QĐ-SXD-PTN ngày 01/6/2009 của Sở Xây dựng. Đồng thời, giao cho Đội Thanh tra Chuyên ngành chủ trì, phối hợp Đội Thanh tra địa bàn Quận T – Thanh tra Sở Xây dựng giao Quyết định này đến Công ty Nguyễn Q; phối hợp với UBND Quận T tổ chức thực hiện.

Tuy nhiên, Công ty Nguyễn Q không chấp hành các quyết định nêu trên của Thanh tra Sở Xây dựng. Từ năm 2017 đến năm 2022, Ngô Văn X và Trần Thị Ngọc D vẫn tiếp tục rao bán và ký kết nhiều Hợp đồng mua bán căn hộ lô thương mại tại tầng trệt, lửng tại Dự án xây dựng nhà ở Chung cư Nguyễn Q cho 13 người (tổng cộng 15 căn hộ), thu tổng số tiền 11.511.750.000 đồng.

Quá trình điều tra, Cơ quan điều tra đã thu giữ của Trầm Kim L: 01 Hợp đồng mua bán căn hộ (TTR7); 01 Phiếu thu (Liên 2) ghi thu số tiền 1.330.000.000 đồng và 01 Giấy nhận cọc.

Thu giữ tại Văn phòng Công ty Nguyễn Q:

01 con dấu hình tròn có nội dung "M.S.D.N: 0303709xxx - C.T.T.N.H.H - Q.T - T.P H - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN Nguyễn Q".

01 con dấu hình tròn có nội dung "S.Đ.K.D: 4102028xxx - C.T.T.N.H.H - Q.T - T.P H - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN Nguyễn Q".

01 con dấu hình tròn có nội dung "M.S.D.N: 0303709966 - C.T.T.N.H.H - Q.T - T.P H - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN Nguyễn Q" của Công ty Nguyễn Q.

Thu giữ tại nhà của Trần Thị Ngọc D: 01 con dấu hình vuông khắc tên Trần Thị Ngọc D; 01 Giấy ủy quyền Số 10/UQ/2016 ngày 02/12/2016 do D ủy quyền cho X; 15 Hợp đồng mua bán căn hộ của 15 căn hộ tại tầng trệt và tầng lửng Chung cư Nguyễn Q; 19 Phiếu thu và 15 Biên bản tạm bàn giao căn hộ tại tầng trệt và tầng lửng Chung cư Nguyễn Q.

4. Lời khai của các bị can:

Ngô Văn X khai: X là chồng của Trần Thị Ngọc D, D là Giám đốc của Công ty Nguyễn Q nhưng D không phải là người trực tiếp quản lý, D giao cho X trực tiếp điều hành hoạt động kinh doanh, quản lý, sử dụng con dấu mộc của Công ty Nguyễn Q và giải quyết các vấn đề pháp lý liên quan đến Công ty Nguyễn Q. Theo Quyết định số 68/QĐ-SXD-PTN, ngày 01/6/2019 của Sở xây dựng phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng chung cư Nguyễn Q, phường B, Quận T thì tầng trệt và tầng lửng chung cư Nguyễn Q có chức năng là khu thương mại dịch vụ thuộc sở hữu của chủ đầu tư với diện tích còn lại 840m^2, không có chức năng để ở. Dự án trên chưa được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền nghiệm thu công trình xây dựng và phòng cháy chữa cháy nhưng Công ty Nguyễn Q đã đưa chung cư trên vào sử dụng từ năm 2012.

Khoảng giữa năm 2015 đến tháng 10/2016, X thuê người thực hiện việc xây dựng các vách ngăn tại tầng trệt và tầng lửng chung cư Nguyễn Q để hoán đổi công năng từ khu thương mại dịch vụ thành căn hộ để ở. Ban đầu mục đích xây dựng để làm nhà kho, văn phòng phục vụ công trình xây dựng chung cư Nguyễn Q, sau đó tiếp tục sửa chữa, sơn tường để hoàn thiện thành căn hộ để ở nhằm mục đích bán cho khách hàng có nhu cầu. Khoảng tháng 10/2016, Công ty Nguyễn Q thiếu tiền thanh toán cho các đơn vị cung ứng vật tư xây dựng chung cư nên X bán các căn hộ thương mại tại tầng trệt và tầng lửng để có tiền trả nợ. X cam kết với các khách hàng hồ sơ pháp lý và hồ sơ thiết kế xây dựng chung cư Nguyễn Q đúng quy định, sau khi mua căn hộ khách hàng sẽ được X làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận nhà ở (sổ hồng), X không cho khách hàng biết các căn hộ tại tầng trệt và tầng lửng của chung cư Nguyễn Q là khu thương mại dịch vụ, chỉ được phép cho thuê kinh doanh, không được sử dụng để ở. X cho khách hàng xem bản vẽ mặt bằng chi tiết của từng căn hộ tại tầng trệt và tầng lửng, trong đó thể hiện rõ các hạng mục như phòng ngủ, bếp, phòng khách và nhà vệ sinh. Tuy nhiên, những bản vẽ này do Công ty Nguyễn Q tự thiết kế và chưa được cơ quan có thẩm quyền thẩm định hoặc phê duyệt.

Ngô Văn X trực tiếp soạn thảo Hợp đồng mua bán căn hộ, Phiếu thu đối với căn hộ tại tầng trệt và tầng lửng của chung cư Nguyễn Q rồi đưa cho Trần Thị Ngọc D ký sẵn với vai trò Giám đốc. Sau đó, khi có khách hàng mua thì chuyển cho khách hàng xem và ký tên theo thỏa thuận. X là người trực tiếp giao dịch, thỏa thuận giá cả với tất cả các khách hàng mua căn hộ thương mại tại các

tầng này. Đến thời điểm hiện tại, X đã bán tổng cộng 15 căn hộ cho 13 người, thu về số tiền 11.381.750.000 đồng. Toàn bộ số tiền này X sử dụng để thanh toán các khoản nợ cho các đơn vị cung cấp vật liệu xây dựng tại Chung cư Nguyễn Q.

Trần Thị Ngọc D (Giám đốc Công ty Nguyễn Q) khai: Nguồn gốc đất để xây dựng chung cư Nguyễn Q là của cha mẹ Ngô Văn X để lại. X đã mua lại mảnh đất trên và thực hiện các thủ tục pháp lý để triển khai Dự án xây dựng nhà ở Chung cư Nguyễn Q trên khu đất này. Hiện tại Công ty Nguyễn Q đứng tên và làm chủ sở hữu đất. Để thuận tiện cho việc xin Giấy phép đầu tư xây dựng Chung cư Nguyễn Q, Ngô Văn X đã yêu cầu Ngô Văn A1 (em ruột X), Trần Văn I (người quen ngoài xã hội) và Trần Thị Ngọc D (vợ X) tham gia cổ đông góp vốn, giữ chức D Giám đốc Công ty Nguyễn Q nhưng chủ thật sự, người điều hành, quyết định tất cả hoạt động của Công ty Nguyễn Q, Dự án nhà ở Chung cư Nguyễn Q là Ngô Văn X. Từ năm 2013 đến nay, Trần Văn Mến đã rút vốn góp, không còn tham gia cổ đông, thành viên trong Công ty Nguyễn Q, chỉ còn Trần Thị Ngọc D là cổ đông, giữ chức D Giám đốc Công ty Nguyễn Q.

D biết việc X thuê nhân công và máy móc để tiến hành xây dựng các vách ngăn nhằm chuyển đổi công năng tại tầng trệt và tầng lửng từ khu thương mại dịch vụ thành 15 căn hộ để ở và X có nói cho D biết Công ty đã được cấp phép xây dựng, sau đó X bán lại cho các khách hàng có nhu cầu. Ngô Văn X yêu cầu D ký trước vào các Hợp đồng mua bán căn hộ, Phiếu thu tiền đã được X soạn sẵn, sau đó X sẽ sử dụng con dấu Công ty Nguyễn Q đóng vào các văn bản trên và sử dụng để bán các căn hộ trên, cũng có trường hợp khách hàng đến giao dịch mua căn hộ lúc có mặt D ở văn phòng Công ty Nguyễn Q thì D trực tiếp ký vào Hợp đồng mua bán căn hộ. Do là vợ của X nên D thực hiện việc ký Hợp đồng và Phiếu thu tiền mua bán căn hộ trên theo yêu cầu của X, việc thu tiền của khách hàng thì X trực tiếp thu và có đưa tiền cho D để chi tiêu trong gia đình.

D ủy quyền cho Ngô Văn X giải quyết thay Công ty Nguyễn Q các giao dịch, Hợp đồng khác hoặc các khiếu nại, tố cáo liên quan đến Công ty Nguyễn Q. Tất cả tài liệu, văn bản, con dấu của Công ty Nguyễn Q đều do Ngô Văn X trực tiếp quản lý, sử dụng.

5. Lời khai của các bị hại:

Ông **Huỳnh Trung M** mua 03 căn hộ (TTR01, TTR04 và TTR05), khai: tháng 06/2020, M được Ngô Văn X giới thiệu và cho xem 02 căn hộ lô thương mại số TTR04, TTR05 tại tầng trệt, Block 01, mỗi căn hộ có 02 phòng ngủ, nhà vệ sinh, bếp, phòng khách, với giá bán là 1.300.000.000 đồng (căn hộ TTR04) và 1.250.000.000 đồng (căn hộ TTR05). Riêng đối với căn hộ TTR01, M mua lại của ông Bình Q1 với giá bán là 900.000.000 đồng. Ngày 13/10/2020, M và Quyền đến gặp Ngô Văn X tại Văn phòng Công ty Nguyễn Q để sang tên từ Q1 sang M đứng tên trên Hợp đồng với giá bán trên Hợp đồng là 745.000.000 đồng. M được X đưa Hợp đồng mua bán, phiếu thu số tiền 707.750.000 đồng tương đương 95% giá trị Hợp đồng, biên bản tạm bàn giao căn hộ được Trần Thị Ngọc D (Giám đốc Công ty Nguyễn Q) ký sẵn và đóng dấu mộc của Công ty Nguyễn Q để ký tên.

Bà **Lê Thị A2** mua căn hộ TTR02, khai: khoảng tháng 06/2018, thông qua người quen, bà A2 biết Công ty Nguyễn Q có rao bán căn hộ TTR02 tại tầng trệt của Chung cư Nguyễn Q. Bà A2 đến Chung cư Nguyễn Q được người quen giới thiệu và gặp một người đàn ông tên là T8 (không rõ họ tên, số điện thoại liên lạc) trực tiếp giới thiệu và cho xem căn hộ, sau khi xem căn hộ trên và thỏa thuận giá bán với ông T8, bà A2 đồng ý mua căn hộ này. Sau đó, ông T8 dẫn bà A2 đến văn phòng Công ty Nguyễn Q gặp bà Trần Thị Ngọc D để đặt cọc tiền mua căn hộ. Ngày 09/06/2018, bà A2 ký Hợp đồng mua bán căn hộ TTR02 với giá 790.000.000 đồng. Bà A2 thanh toán tiền mặt tổng cộng 750.500.000 đồng cho Ngô Văn X.

Ông **Hoàng Ngọc M1** mua căn hộ TTR03, khai: M1 mua lại căn hộ TTR03 của bà Diệp Thị L1 với giá 730.000.000 đồng. Ngày 01/12/2018, M1 và L1 đến Văn phòng Công ty Nguyễn Q để sang tên từ L1 sang cho M1 đứng tên trên Hợp đồng với giá bán trên Hợp đồng là 600.000.000 đồng. Ông M1 được một người đàn ông tên T9 (không rõ họ tên) đưa Hợp đồng mua bán, phiếu thu số tiền 565.000.000 đồng tương đương 95% giá trị hợp đồng, biên bản tạm bàn giao căn hộ được bà Trần Thị Ngọc D (Giám đốc Công ty Nguyễn Q) ký sẵn và đóng dấu mộc của Công ty Nguyễn Q để ký tên.

Bà **Bùi Thị H1** mua căn hộ TTR06, khai: H1 được Ngô Văn X giới thiệu căn hộ số TTR06 tại tầng trệt thuộc Chung cư Nguyễn Q và tất cả căn hộ trong chung cư đang chờ làm sổ hồng, cam kết sau khi mua sẽ được cấp giấy chứng nhận nhà ở (sổ hồng) nên H1 đồng ý mua. Ngày 15/10/2020, H1 đến Văn phòng Công ty Nguyễn Q để ký Hợp đồng mua bán căn hộ TTR06 với giá trị là 800.000.000 đồng. Khi ký Hợp đồng, H1 được X cho xem Hợp đồng mua bán, phiếu thu số tiền 760.000.000 đồng tương đương 95% giá trị Hợp đồng, biên bản tạm bàn giao căn hộ được Trần Thị Ngọc D (Giám đốc Công ty Nguyễn Q) ký sẵn và đóng dấu mộc của Công ty Nguyễn Q để ký tên.

Ông **Trầm Kim L** mua căn hộ TTR07, khai: L gặp Ngô Văn X giới thiệu căn hộ số TTR07 tại tầng trệt thuộc Chung cư Nguyễn Q và tất cả căn hộ trong chung cư đang chờ làm sổ hồng, cam kết sau khi mua sẽ được cấp giấy chứng nhận nhà ở (sổ hồng) nên L đồng ý mua. Ngày 10/12/2022, L đến Văn phòng Công ty Nguyễn Q ký Hợp đồng mua bán căn hộ TTR07 với giá trị là 1.400.000.000 đồng. Khi ký Hợp đồng, L được X đưa Hợp đồng mua bán, phiếu thu số tiền 1.330.000.000 đồng, tương đương 95% giá trị hợp đồng, biên bản tạm bàn giao căn hộ được Trần Thị Ngọc D (Giám đốc Công ty Nguyễn Q) ký sẵn và đóng dấu mộc của Công ty Nguyễn Q để ký tên. Sau đó, ông L chuyển khoản thêm cho bị cáo X số tiền 110.000.000 đồng.

Sau đó, giữa tháng 3/2023, L cho thợ sửa chữa căn hộ trên thì bị UBND phường B, Quận T lập Biên bản vi phạm xây dựng không phép và niêm phong căn hộ không cho phép sửa chữa, xây dựng.

Ông **Ngô Đại Ph** mua căn hộ TL08, khai: Ph mua lại căn hộ TL08 của bà Hà Tô U với giá 960.000.000 đồng. Ngày 12/12/2019, Ph và U đến Văn phòng

Công ty Nguyễn Q để sang tên từ U sang cho Ph đứng tên trên Hợp đồng với giá bán trên Hợp đồng là 800.000.000 đồng. Ph được Ngô Văn X đưa Hợp đồng mua bán, phiếu thu số tiền 760.000.000 đồng tương đương 95% giá trị Hợp đồng, biên bản tạm bàn giao căn hộ được bà Trần Thị Ngọc D (Giám đốc Công ty Nguyễn Q) ký sẵn và đóng dấu mộc của Công ty Nguyễn Q để ký tên.

Ông **Trịnh Chí Nh** mua căn hộ TL09, khai: Nh mua lại căn hộ TL09 của ông Nguyễn Thanh S1 với giá 1.280.000.000 đồng. Ngày 08/3/2021, Nh và S1 đến Văn phòng Công ty Nguyễn Q để sang tên từ S1 sang cho Nh đứng tên trên Hợp đồng với giá bán trên Hợp đồng là 800.000.000 đồng. Ông Nh được Ngô Văn X đưa Hợp đồng mua bán, phiếu thu số tiền 760.000.000 đồng tương đương 95% giá trị Hợp đồng, biên bản tạm bàn giao căn hộ được bà Trần Thị Ngọc D (Giám đốc Công ty Nguyễn Q) ký sẵn và đóng dấu mộc của Công ty Nguyễn Q để ký tên.

Bà **Lê Thị Hồng Th** mua căn hộ TL10, khai: Th mua lại căn hộ TL10 của bà Ch (chưa rõ lai lịch) với giá 1.200.000.000 đồng. Ngày 08/11/2019, Th và Ch đến Văn phòng Công ty Nguyễn Q để sang tên từ Ch sang cho Th đứng tên trên Hợp đồng với giá bán trên Hợp đồng là 700.000.000. Th được Ngô Văn X đưa Hợp đồng mua bán, phiếu thu số tiền 665.000.000 đồng tương đương 95% giá trị Hợp đồng, biên bản tạm bàn giao căn hộ được bà Trần Thị Ngọc D (Giám đốc Công ty Nguyễn Q) ký sẵn và đóng dấu mộc của Công ty Nguyễn Q để ký tên.

Ông **Nguyễn Xuân O** và bà **Châu Thị V1** mua căn hộ TL11 ủy quyền bà Nguyễn Châu Thúy D1 làm đại diện, khai: O và V1 mua lại căn hộ TL11 của ông Từ Tùng S2 và bà Phan Thị Đ với giá 1.015.000.000 đồng. Ngày 01/02/2019, O và S2 đến Văn phòng Công ty Nguyễn Q để sang tên từ S2 - Đ sang O - V1 đứng tên trên Hợp đồng với giá bán trên Hợp đồng là 700.000.000. O được Ngô Văn X đưa Hợp đồng mua bán, phiếu thu số tiền 665.000.000 đồng tương đương 95% giá trị Hợp đồng, biên bản tạm bàn giao căn hộ được bà Trần Thị Ngọc D (Giám đốc Công ty Nguyễn Q) ký sẵn và đóng dấu mộc của Công ty Nguyễn Q để ký tên.

Ông **Nguyễn Văn M2** và bà **Nguyễn Thị Kim P2** mua căn hộ TL12, khai: trước đây, M2 có thuê căn hộ TL12 tại Chung cư Nguyễn Q để ở, khi biết căn hộ trên có bán nên M2 đến gặp Ngô Văn X là đại diện Công ty Nguyễn Q thỏa thuận để mua căn hộ này, X giới thiệu các căn hộ tại Chung cư Nguyễn Q được xây dựng theo Quyết định số 68/QĐ-SXD-PTN ngày 01/06/2009 của Sở Xây Dựng phê duyệt và cam kết 01 năm sau khi mua căn hộ trên sẽ được cấp giấy chứng nhận nhà ở (sổ hồng). Ngày 01/02/2018, M2 đến Văn phòng Công ty Nguyễn Q để ký Hợp đồng mua bán căn hộ TL12 với giá trị là 500.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng, M2 được X đưa Hợp đồng mua bán, phiếu thu số tiền 475.000.000 đồng tương đương 95% giá trị Hợp đồng, biên bản tạm bàn giao căn hộ được bà Trần Thị Ngọc D (Giám đốc Công ty Nguyễn Q) ký sẵn và đóng dấu mộc của Công ty Nguyễn Q để ký tên.

Ông **Ngô Hồng K** mua căn hộ TL13, khai: K mua lại căn hộ TL13 của bà B1 (chưa rõ lai lịch) với giá 580.000.000 đồng. Ngày 31/3/2018, K và B1 đến Văn phòng Công ty Nguyễn Q tại Chung cư Nguyễn Q ký Hợp đồng mua bán căn hộ TL13 tại tầng lửng của Chung cư Nguyễn Q để sang tên từ B1 sang cho K đứng tên trên Hợp đồng với giá bán là 540.000.000 đồng. K được 01 người phụ nữ (chưa rõ lai lịch) đưa Hợp đồng mua bán, phiếu thu số tiền 513.000.000 đồng tương đương 95% giá trị Hợp đồng, biên bản tạm bàn giao căn hộ được Trần Thị Ngọc D (Giám đốc Công ty Nguyễn Q) ký sẵn và đóng dấu mộc của Công ty Nguyễn Q để ký tên.

Ông **Nguyễn Hoàng N** mua căn hộ TL14, khai: trước đây, N có thuê căn hộ TL14 tại Chung cư Nguyễn Q để ở, khi biết căn hộ trên có bán nên N đến gặp Ngô Văn X là đại diện Công ty Nguyễn Q thỏa thuận giá bán để mua căn hộ này, X cung cấp thông tin cho biết căn hộ TL14 đang xin giấy phép hoàn công để cấp số nhà. Ngày 10/5/2018, N đến Văn phòng Công ty Nguyễn Q để ký Hợp đồng mua bán căn hộ TL14 với giá trị là 540.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng, N được X đưa Hợp đồng mua bán, phiếu thu số tiền 513.000.000 đồng tương đương 95% giá trị Hợp đồng, biên bản tạm bàn giao căn hộ được bà Trần Thị Ngọc D (Giám đốc Công ty Nguyễn Q) ký sẵn và đóng dấu mộc của Công ty Nguyễn Q để ký tên.

Bà **Hà Tô U** mua căn hộ TL15, ủy quyền ông Hà Chấn N3 (con bà U) làm đại diện, khai: trước đó U có mua căn hộ TL08 tại chung cư Nguyễn Q thông qua Ngô Văn X làm đại diện (sau đó bà U bán lại căn hộ trên cho ông Ngô Đại Ph). Do có nhu cầu mua căn hộ TL15 nên N3 đến gặp Ngô Văn X để thỏa thuận mua và được X giới thiệu căn hộ trên đang xin chuyển đổi công năng từ căn hộ thương mại thành căn hộ để ở, chắc chắn sẽ được phê duyệt để sau này được cấp giấy chứng nhận nhà ở (sổ hồng) nên N3 và U đồng ý mua. Ngày 22/02/2020, U đến Văn phòng Công ty Nguyễn Q để ký Hợp đồng mua bán căn hộ TL15 với giá trị là 500.000.000 đồng. Khi ký Hợp đồng, U được X đưa Hợp đồng mua bán, phiếu thu số tiền 500.000.000 đồng tương đương 100% giá trị Hợp đồng, biên bản tạm bàn giao căn hộ được Trần Thị Ngọc D (Giám đốc Công ty Nguyễn Q) ký sẵn và đóng dấu mộc của Công ty Nguyễn Q để ký tên.

Quá trình trực tiếp giao dịch, giới thiệu các căn hộ tại tầng trệt và tầng lửng chung cư Nguyễn Q với các khách hàng, X đã có hành vi gian dối không thông báo cho các khách hàng về việc khu vực tầng trệt và tầng lửng của chung cư Nguyễn Q là khu thương mại dịch vụ dùng để cho thuê kinh doanh, không được phép sử dụng để ở, không cho khách hàng biết các căn hộ trên đã bị các cơ quan chức năng xử phạt, cưỡng chế tháo dỡ và đình chỉ hoạt động. Ngoài ra, X còn cam kết với khách hàng nếu mua thì khoảng một năm sau sẽ được Cơ quan chức năng cấp Giấy chứng nhận nhà ở (sổ hồng) trong khi Cơ quan chức năng chưa cho phép chuyển đổi công năng khu vực này từ khu thương mại dịch vụ sang căn hộ dùng để ở.

Khi phát hiện các căn hộ trên đã bị Cơ quan chức năng xử phạt hành chính, yêu cầu tháo dỡ, tất cả người mua các căn hộ trên đã làm đơn yêu cầu

Ngô Văn X và Trần Thị Ngọc D bồi thường số tiền mua căn hộ theo giá thị trường hiện tại và bồi thường tiền sửa chữa căn hộ cho họ.

6. Lời khai của người liên quan:

Ông **Trần Văn I** (Thành viên góp vốn vào Công ty Nguyễn Q) khai: I là nhân viên giữ kho cho Công ty Nguyễn Q từ năm 1997 đến năm 2012 thì nghỉ, I có biết Ngô Văn A1 nhưng không ký Hợp đồng chuyển nhượng góp vốn số tiền 200.000.000 đồng với ông A1. Mến không chỉ đạo hay tham gia góp vốn liên quan đến chung cư Nguyễn Q.

7. Kết quả điều tra xác minh:

Xác minh tài khoản Ngân hàng của Công ty Nguyễn Q:

Tài khoản số 912040301900xxx của Công ty Nguyễn Q, mở tại Ngân hàng Nam Á Bank – Phòng giao dịch Hiệp T, xác định: Công ty Nguyễn Q đăng ký mở tài khoản vào ngày 23/01/2018, chủ tài khoản Công ty Nguyễn Q là Trần Thị Ngọc D. Từ ngày 23/01/2018 đến ngày 29/6/2024, bị hại Nguyễn Thị Kim P2 có chuyển khoản số tiền 475.000.000 đồng để thanh toán tiền mua căn hộ TL12 tại tầng lửng của Dự án chung cư Nguyễn Q. Ngoài ra, không có khách hàng nào thanh toán chuyển khoản vào tài khoản này để mua căn hộ tại tầng trệt, lửng Chung cư Nguyễn Q.

Xác minh tài khoản Ngân hàng của Trần Thị Ngọc D:

Tài khoản Số 060306033xxx của Trần Thị Ngọc D, mở tại Ngân hàng Sacombank – Chi nhánh Phú L, xác định: Trần Thị Ngọc D đăng ký mở tài khoản vào ngày 11/7/2023. Căn cứ sao kê tài khoản từ ngày 11/7/2023 đến ngày 13/7/2023, không có phát sinh giao dịch.

Tài khoản Số 060136836xxx của Trần Thị Ngọc D, mở tại Ngân hàng Sacombank – PGD Âu L, xác định: Trần Thị Ngọc D đăng ký mở tài khoản vào ngày 01/01/2023. Căn cứ sao kê tài khoản từ ngày 01/01/2023 đến ngày 12/7/2023, không có phát sinh giao dịch.

Tài khoản Số 10621281179xxx của Trần Thị Ngọc D, mở tại Ngân hàng Techcombank – Chi nhánh Nguyễn S, xác định: Trần Thị Ngọc D đăng ký mở tài khoản vào ngày 01/01/2023. Căn cứ sao kê tài khoản từ ngày 01/01/2023 đến ngày 24/7/2023, không có phát sinh giao dịch.

Tài khoản Số 13321281179xxx của Trần Thị Ngọc D, mở tại Ngân hàng Techcombank – Chi nhánh C, xác định: Trần Thị Ngọc D đăng ký mở tài khoản vào ngày 17/7/2013. Căn cứ sao kê tài khoản từ ngày 01/01/2023 đến ngày 25/7/2023, không có phát sinh giao dịch.

Tài khoản Số 260xxx của Trần Thị Ngọc D, mở tại Ngân hàng OCB – Chi nhánh T, PGD Tân P, xác định: Trần Thị Ngọc D đăng ký mở tài khoản vào ngày 18/7/2022. Căn cứ sao kê tài khoản từ ngày 01/01/2023 đến ngày 25/7/2023, không có phát sinh giao dịch.

Xác minh tài khoản Ngân hàng của Ngô Văn X:

Tài khoản Số 13061xxx của Ngô Văn X, mở tại Ngân hàng Eximbank – Phòng giao dịch Tân P, xác định: Ngô Văn X đăng ký mở tài khoản vào ngày 15/7/2021. Căn cứ sao kê tài khoản từ ngày 03/01/2023 đến ngày 17/7/2023, không có phát sinh giao dịch chuyển khoản thanh toán tiền mua căn hộ tầng trệt, lửng Chung cư Nguyễn Q.

Tài khoản Số 0908291xxx của Ngô Văn X, mở tại Ngân hàng MBBank – PGD Võ Văn T, xác định: Ngô Văn X đăng ký mở tài khoản vào ngày 27/8/2019. Căn cứ sao kê tài khoản từ ngày 01/01/2023 đến ngày 14/7/2023, không có phát sinh giao dịch chuyển khoản thanh toán tiền mua căn hộ tầng trệt, lửng Chung cư Nguyễn Q.

Tài khoản Số 14110000336xxx của Ngô Văn X, mở tại Ngân hàng BIDV – Chi nhánh C, xác định: Ngô Văn X đăng ký mở tài khoản vào ngày 19/12/2017. Căn cứ sao kê tài khoản từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/6/2023, phát sinh giao dịch chuyển khoản thanh toán tiền mua căn hộ tầng trệt, lửng Chung cư Nguyễn Q. Cụ thể như sau:

+ Ngày 15/10/2020: Bùi Thị H1 chuyển tổng cộng 03 lần với tổng số tiền 710.000.000 đồng thanh toán tiền mua căn hộ Tầng trệt 06;

+ Ngày 21/02/2023: Trầm Kim L chuyển khoản số tiền 60.000.000 đồng thanh toán tiền mua căn hộ Tầng trệt 07;

+ Ngày 09/3/2023: Trầm Kim L chuyển khoản số tiền 30.000.000 đồng thanh toán tiền mua căn hộ Tầng trệt 07;

+ Ngày 24/3/2023: Trầm Kim L chuyển khoản số tiền 20.000.000 đồng thanh toán tiền mua căn hộ Tầng trệt 07.

Kết quả khám nghiệm hiện trường tại tầng trệt, lửng Chung cư Nguyễn Q:

Đối với kiến trúc tầng trệt: được xây dựng thành 06 căn hộ, bao gồm:

Tại khu vực trục 1-4/A-D, công năng theo bản vẽ đã được thẩm định, phê duyệt là Khu thương mại dịch vụ, tuy nhiên theo sơ đồ hiện trường, khu vực này được xây dựng thành các căn hộ sau:

+ Căn hộ ký hiệu **TTR01** diện tích 55 m^2 được chia thành 03 phòng và 01 nhà vệ sinh.

+ Căn hộ ký hiệu **TTR02** diện tích 55 m^2 được chia thành 03 phòng và 01 nhà vệ sinh.

+ Căn hộ ký hiệu **TTR03** diện tích 55 m^2 được chia thành 03 phòng và 01 nhà vệ sinh.

+ Căn hộ ký hiệu **TTR04** diện tích 55 m^2 được chia thành 03 phòng và 01 nhà vệ sinh.

+ Căn hộ ký hiệu **TTR05** diện tích 55 m^2 được chia thành 03 phòng và 01 nhà vệ sinh.

+ Căn hộ ký hiệu **TTR06** diện tích 60 m^2 được chia thành 02 phòng và 01 nhà vệ sinh.

Ngoài ra có 01 căn hộ không thể hiện tên căn hộ (thực tế là căn hộ TTR07 do Trầm Kim L mua đã bị UBND phường B, Quận T yêu cầu ngừng sửa chữa khi phát hiện vi phạm).

Đối với kiến trúc tầng lửng: được xây dựng thành 08 căn hộ, bao gồm:

Tại khu vực trục 1-2/A-B, công năng theo bản vẽ đã được thẩm định, phê duyệt là Khu thương mại dịch vụ, tuy nhiên theo sơ đồ hiện trường, khu vực này được xây dựng thành căn hộ ký hiệu **TL08** diện tích 50 m^2 được chia thành 03 phòng và 01 nhà vệ sinh.

Tại khu vực trục 1-4/C-D, công năng theo bản vẽ đã được thẩm định, phê duyệt là Khu thương mại dịch vụ, tuy nhiên theo sơ đồ hiện trường, khu vực này được xây dựng thành các căn hộ sau:

+ Căn hộ ký hiệu **TL09** diện tích 48 m^2 được chia thành 03 phòng và 01 nhà vệ sinh.

+ Căn hộ ký hiệu **TL10** diện tích 54,25 m^2 được chia thành 03 phòng và 01 nhà vệ sinh.

+ Căn hộ ký hiệu **TL11** diện tích 56 m^2 được chia thành 03 phòng và 01 nhà vệ sinh.

Tại khu vực trục 5-8/C'-D', công năng theo bản vẽ đã được thẩm định, phê duyệt là Khu thương mại dịch vụ, tuy nhiên theo sơ đồ hiện trường, khu vực này được xây dựng thành các căn hộ sau:

+ Căn hộ ký hiệu **TL12** diện tích 42 m^2 được chia thành 03 phòng và 01 nhà vệ sinh.

+ Căn hộ ký hiệu **TL13** diện tích 50 m^2 được chia thành 03 phòng và 01 nhà vệ sinh.

+ Căn hộ ký hiệu **TL14** diện tích 42 m^2 được chia thành 03 phòng và 01 nhà vệ sinh.

Tại khu vực trục 2-4/B'-B, công năng theo bản vẽ đã được thẩm định, phê duyệt là Khu thương mại dịch vụ, tuy nhiên theo sơ đồ hiện trường, khu vực này được xây dựng thành căn hộ số **TL15** diện tích 30 m^2 được chia thành 03 phòng và 01 nhà vệ sinh.

Việc kiểm tra sai phạm tại Chung cư Nguyễn Q do Công ty Nguyễn Q làm chủ đầu tư theo Kết luận thanh tra số 10965/KL-SXD-TT ngày 05/12/2014 của Thanh tra Sở Xây dựng:

Ngày 19/5/2014, Đoàn Thanh tra Sở Xây Dựng tiến hành kiểm tra hiện trạng đầu tư xây dựng tại Dự án chung cư Nguyễn Q. Qua đối chiếu hiện trạng xây dựng với các Bản vẽ thiết kế cơ sở được phê duyệt kèm Quyết định số 68/QĐ-SXD-PTN của Sở Xây dựng, Đoàn Thanh tra lập biên bản ghi nhận nội dung: Hiện trạng công trình; các hạng mục công trình thi công xây dựng sai thiết kế được duyệt …

Kết luận thanh tra số 10965/KL-SXD-TT ngày 05/12/2014 của Sở Xây dựng, trong đó kết luận vi phạm của Công ty Nguyễn Q là vi phạm "tổ chức thi công xây dựng công trình sai thiết kế được thẩm định, phê duyệt, công trình chưa nghiệm thu đã đưa vào sử dụng (Công ty Nguyễn Q đã bán căn hộ cho người mua vào ở, chung cư Nguyễn Q đã thành lập ban quản trị). Yêu cầu Công ty Nguyễn Q phải tổ chức kiểm định toàn bộ công trình xây dựng, báo cáo kết quả kiểm định cho Sở Xây dựng; Tiến hành nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy, kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình; Nghiệm thu hoàn thành công trình theo quy định".

Ngày 13/9/2018, Thanh tra Sở Xây dựng tiến hành lập biên bản vi phạm hành chính về hoạt động xây dựng số 0001594/BB-VPHC tại dự án Chung cư Nguyễn Q. Cụ thể: "*Tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng của nhà chung cư, cụ thể: Xây dựng các vách ngăn tại tầng 1 và tầng lửng chia thành 13 căn phòng riêng biệt. Diện tích các phòng tại tầng 1: (6,2m x 8,75m) = 54,25m2 x 6 phòng. Diện tích các phòng tại tầng lửng: (6,2m x 8,75m) = 54,25m2 x 4 phòng và (6,6m x 6,2m) = 40,92 m2 x 3 phòng. Hiện tại có cư dân đang sử dụng*".

Ngày 17/9/2018, Thanh tra Sở Xây dựng ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính về hoạt động quản lý sử dụng nhà và công sở số: 1595/QĐ-XPVPHC đối với Công ty Nguyễn Q về hành vi vi phạm: "*Tự ý thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng của nhà chung cư so với thiết kế xây dựng được thẩm định, phê duyệt tại Quyết định số 68/QĐ-SXD-PTN ngày 01/06/2009 của Sở Xây Dựng*".

Ngày 17/9/2018, Thanh tra Sở Xây dựng ban hành Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả số: 1596/QĐ-KPHQ về việc cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả đối với Công ty Nguyễn Q phải tháo dỡ các vách ngăn tại tầng trệt và tầng lửng chia thành 13 căn phòng riêng biệt.

Ngày 24/6/2019, Thanh tra Sở Xây dựng ban hành Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả số: 1596/QĐ-CCXP đối với Công ty Nguyễn Q buộc phải tháo dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm (quy định tại điểm a Khoản 10 Điều 66 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ), cụ thể: Tháo dỡ vách ngăn tại tầng 1 và tầng lửng (tại vị trí mà Chủ đầu tư xây dựng các vách ngăn chia thành 13 căn phòng riêng biệt) theo đúng thiết kế xây dựng đã được thẩm định phê duyệt.

Xác minh tại Sở Xây dựng, xác định:

Căn cứ Quyết định số 68/QĐ-SXD-PTN ngày 01 tháng 6 năm 2009 của Sở Xây dựng (đính kèm 12 bản vẽ thiết kế kiến trúc) về phê duyệt dự án Chung

cư Nguyễn Q, phường B, Quận T và các bản vẽ được duyệt đính kèm, khu thương mại, dịch vụ tại tầng trệt, lửng của chung cư không có chức năng căn hộ để ở.

Căn cứ mục 10.2 và mục 14 của Quyết định số 68/QĐ-SXD-PTN ngày 01 tháng 6 năm 2009 của Sở Xây dựng về phê duyệt dự án Chung cư Nguyễn Q, phường B, Quận T, quy định: *"Khu thương mại dịch vụ thuộc sở hữu của chủ đầu tư: 840m^2; Chủ đầu tư cho thuê khu thương mại dịch vụ: 840m^2"*

Căn cứ Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020) quy định về đối tượng và các loại giấy phép xây dựng, các căn hộ tại khu vực tầng trệt, lửng không thuộc trường hợp công trình được miễn giấy phép xây dựng.

Công ty Nguyễn Q thi công xây dựng các căn hộ với chức năng để ở tại tầng trệt, tầng lửng của chung cư Nguyễn Q (Khu thương mại dịch vụ) nhưng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép xây dựng là vi phạm Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014.

Đồng thời, công trình đã được đưa vào sử dụng từ năm 2012, Công ty Nguyễn Q tự ý xây dựng các căn hộ để ở tại tầng trệt, lửng của chung cư Nguyễn Q (theo thiết kế được duyệt với chức năng thương mại, dịch vụ) là hành vi vi phạm quy định pháp luật, cụ thể "*tự ý thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng của nhà chung cư*", quy định điểm a khoản 2 điều 66 nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ và đã được xử lý vi phạm hành chính theo đúng quy định pháp luật.

Đến nay, qua rà soát Phòng Cấp phép xây dựng, Sở Xây dựng chưa tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng của Công ty Nguyễn Q để thực hiện xây dựng Chung cư Nguyễn Q tại phường B, Quận T, cũng như việc điều chỉnh công năng từ khu thương mại dịch vụ thành căn hộ để ở tại tầng trệt và lửng của công trình này.

Do đó, việc Công ty Nguyễn Q tự ý xây vách ngăn để chia khu thương mại dịch vụ tại tầng trệt, lửng thành các căn hộ với chức năng để ở và ký hợp đồng mua bán căn hộ là không đúng quy định, không đúng với Quyết định số 68/QĐ-SXD-PTN ngày 01 tháng 6 năm 2009 của Sở Xây dựng về phê duyệt dự án Chung cư Nguyễn Q.

Xác minh tại UBND Quận T về việc thực hiện Quyết định xử phạt vi phạm hành chính và Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả đối với Công ty Nguyễn Q, xác định:

Đối với Quyết định xử phạt vi phạm hành chính:

Ngày 08/10/2018, UBND phường B, Quận T tổ chức niêm yết công khai Quyết định số 1595/QĐ-XPVPHC ngày 17/9/2018 của Thanh tra Sở Xây dựng tại trụ sở UBND phường B, Quận T. Ngày 09/10/2018 và ngày 19/10/2018, UBND phường B phối hợp với Đội Thanh tra địa bàn quận, Đội Quản lý trật tự đô thị Quận T và Trưởng khu phố 4 tiến hành niêm yết công khai nhưng đại diện chủ

đầu tư dự án chung cư Nguyễn Q không hợp tác và không cho niêm yết tại địa chỉ 279 Phan A, phường B, Quận T. Sau đó, UBND phường B tiến hành lập biên bản ghi nhận việc cản trở và không hợp tác của đại diện chủ đầu tư dự án Chung cư Nguyễn Q.

Ngày 22/10/2018, Công ty Nguyễn Q gửi đơn đến Sở Xây dựng để khiếu nại Quyết định số 1595/QĐ-XPVPHC ngày 17/9/2018 của Sở Xây dựng do Phó Chánh thanh tra Sở Xây dựng là ông Trương Công N2 ký về việc xử phạt vi phạm hành chính về hoạt động quản lý sử dụng nhà và công sở đối với Công ty Nguyễn Q.

Ngày 13/3/2019, Thanh tra Sở Xây dựng ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại của Công ty Nguyễn Q (lần đầu) số 551/QĐ-TT-TCD&GQKNTC, nội dung: "*không công nhận Đơn khiếu nại của Công ty Nguyễn Q, giữ nguyên Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng số 1595/QĐ-XPVPHC ngày 17/9/2018 do Phó Chánh thanh tra Sở Xây dựng ban hành đối với Công ty Nguyễn Q*".

Ngày 01/4/2019, Công ty Nguyễn Q gửi đơn đến Sở Xây dựng để khiếu nại Quyết định số 551/QĐ-TT-TCD&GQKNTC ngày 13/3/2019 của Chánh Thanh tra Sở Xây dựng về việc giải quyết khiếu nại của Công ty Nguyễn Q (lần đầu).

Ngày 04/9/2019, Sở Xây dựng ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại của Công ty Nguyễn Q (lần hai) số 1326/QĐ-SXD-TT, nội dung: "*Công nhận và giữ nguyên nội dung Quyết định số 551/QĐ-TT-TCD&GQKNTC ngày 13/3/2019 của Chánh thanh tra Sở Xây dựng về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) liên quan đến việc xử lý công trình xây dựng tại số 279 Phan A, phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định của pháp luật*."

Ngày 27/5/2019, Thanh tra Sở Xây dựng ban hành Quyết định số 1249/QĐ-CCXP về cưỡng chế khấu trừ tiền từ tài khoản, Quyết định này được gửi cho Công ty Nguyễn Q để thực hiện và Ngân hàng Techcombank chi nhánh Nguyễn Sơn để tổ chức thực hiện việc khấu trừ tiền từ tài khoản. Đến nay, Công ty Nguyễn Q chưa chấp hành theo Quyết định số 1595/QĐ-XPVPHC ngày 17/9/2018 của Thanh tra Sở Xây dựng.

Đối với Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả:

Ngày 24/6/2019, Thanh tra Sở Xây dựng ban hành Quyết định số 1596/QĐ-CCXP về cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả đối với Công ty Nguyễn Q.

Ngày 25/6/2019, Thanh tra Sở Xây dựng có Công văn số 4929/TT-TTCN gửi UBND Quận T về tổ chức thực hiện cưỡng chế phá dỡ công trình chung cư Nguyễn Q (địa chỉ 279 Phan A, phường B, Quận T), trong đó nêu: "*Hiện nay, Công ty Nguyễn Q chưa thực hiện tháo dỡ bộ phận công trình vi phạm, căn cứ khoản 4 điều 15 Quy chế phối hợp Quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (ban hành kèm theo Quyết định số 58/2013/QĐ-UBND ngày*

18/12/2013 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh), thẩm quyền cưỡng chế phá dỡ công trình thuộc Chủ tịch UBND cấp quận."

Ngày 06/01/2020, Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Thiết kế Xây dựng Thiện Th (viết tắt Công ty Thiện Th) thông báo ngừng thực hiện việc kiểm tra, đo đạc hiện trạng thực tế tại vị trí vi phạm và lập phương án cưỡng chế tại chung cư Nguyễn Q theo đề nghị của Đội Thanh tra địa bàn Quận T. Sau đó, Đội Thanh tra địa bàn Quận T đề nghị Công ty Cổ phần Tư vấn Khảo sát Thiết kế Xây dựng Tây B (viết tắt Công ty Tây B) thực hiện việc kiểm tra, đo đạc hiện trạng thực tế tại vị trí vi phạm và lập phương án cưỡng chế tại chung cư Nguyễn Q vào các ngày 08/01/2020, 13/01/2020, 13/02/2020. Tuy nhiên tại các buổi kiểm tra, Công ty Nguyễn Q từ chối phối hợp thực hiện việc kiểm tra hiện trạng nên không thể khảo sát đo đạc hiện trạng thực tế phần công trình vi phạm.

Ngày 15/01/2021, Đội Thanh tra địa bàn Quận T phối hợp cùng UBND phường B và Công ty Thiện Thanh kiểm tra hiện trạng thực tế tại Chung cư Nguyễn Q. Tại thời điểm kiểm tra, Công ty Nguyễn Q từ chối phối hợp để Tổ công tác thực hiện việc kiểm tra hiện trạng. Sau đó, công tác xử lý các vi phạm trật tự xây dựng tại chung cư Nguyễn Q được tạm dừng trong thời gian thực hiện giãn cách xã hội do ảnh hưởng dịch Covid -19 (năm 2021).

Ngày 31/01/2023, Đội Thanh tra địa bàn Quận T phối hợp cùng UBND phường B và Công ty Tây Bắc tiến hành kiểm tra hiện trạng thực tế tại Chung cư Nguyễn Q. Tại thời điểm kiểm tra, Công ty Nguyễn Q tiếp tục ngăn cản, không hợp tác, cố tình né tránh, gây khó khăn khi cử lực lượng bảo vệ chung cư Nguyễn Q không cho Tổ công tác vào khảo sát, kiểm tra hiện trạng.

Ngày 24/6/2023, Công ty Nguyễn Q gửi đơn đến Sở Xây dựng để khiếu nại việc Thanh tra Sở Xây dựng ban hành Quyết định số 1596/QĐ-CCXP ngày 24/6/2019 về việc cưỡng chế buộc thực hiện khắc phục hậu quả đối với Công ty Nguyễn Q.

Ngày 18/7/2023, Thanh tra Sở Xây dựng ban hành Thông báo về việc không thụ lý giải quyết khiếu nại số 5372/TB-TT-TCD&GQKNTC, nội dung: "*Thanh tra Sở Xây dựng nhận thấy đơn khiếu nại của Công ty Nguyễn Q không đủ điều kiện để thụ lý giải quyết, lý do đã hết thời hiệu, thời hạn khiếu nại theo quy định của Luật Khiếu nại năm 2011*."

Xác minh tại UBND phường B, Quận T về việc thực hiện Quyết định xử phạt vi phạm hành chính và Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả đối với căn hộ TTR07 tại tầng trệt, lửng Chung cư Nguyễn Q:

Ngày 05/3/2023, UBND phường B phát hiện và lập biên bản kiểm tra công trình xây dựng tại khu vực trục 6-8/A-B', công năng theo bản vẽ đã được thẩm định, phê duyệt là Khu thương mại dịch vụ, tuy nhiên theo biên bản kiểm tra, khu vực này được xây dựng thành căn hộ ký hiệu **TTR07** diện tích 72 m^2, đã

xây dựng ngăn phòng và nhà vệ sinh làm thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư Nguyễn Q.

Cùng ngày 05/3/2023, UBND phường B, Quận T lập Biên bản vi phạm hành chính về quản lý, sử dụng nhà đối với Công ty Nguyễn Q đã có các hành vi vi phạm hành chính: "*Tự ý thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong khu thương mại dịch vụ tầng trệt tại chung cư Nguyễn Q đã xây dựng ngăn phòng, nhà vệ sinh, bếp kết cấu vách gạch, cột gạch; phía trên thả xà gồ thép và lót tấm nhựa PVC làm sàn*".

Ngày 14/3/2023, UBND phường B, Quận T ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 113/QĐ-XPHC đối với Công ty Nguyễn Q về hành vi vi phạm: "*Tự ý thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong khu thương mại dịch vụ tầng trệt tại chung cư Nguyễn Q đã xây dựng ngăn phòng, nhà vệ sinh, bếp kết cấu vách gạch, cột gạch; phía trên thả xà gồ thép và lót tấm nhựa PVC làm sàn*".

Ngày 12/5/2023, UBND phường B, Quận T ban hành Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện khắc phục hậu quả số 3798/QĐ-CCXP đối với Công ty Nguyễn Q về việc cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả đối với Công ty Nguyễn Q buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu.

Kết quả trưng cầu giám định:

Trưng cầu giám định Trung tâm quản lý nhà và giám định xây dựng - Sở Xây dựng:

Ngày 26/7/2023, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận T ra Quyết định trưng cầu giám định số: 660/QĐ-CQCSĐT-ĐCSKT trưng cầu Trung tâm quản lý nhà và giám định xây dựng - Sở Xây dựng.

Ngày 15/09/2023, Trung tâm quản lý nhà và giám định xây dựng - Sở Xây dựng có Kết luận giám định giám định tư pháp xây dựng số: 24/KLGĐ, như sau:

"*Trên cơ sở bản vẽ đã được Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh thẩm định, phê duyệt theo Quyết định số 68/QĐ-SXD-PTN ngày 01/6/2009, đối chiếu với sơ đồ hiện trường Chung cư Nguyễn Q ngày 04/7/2023 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận T cung cấp, đơn vị Giám định kết luận như sau: Chức năng khu vực tầng trệt, lửng theo bản vẽ đã được thẩm định, phê duyệt là khu thương mại, dịch vụ. Thực tế tại thời điểm giám định, theo sơ đồ hiện trường của Cơ quan Cảnh sát điều tra cung cấp thì khu vực tầng trệt, lửng hiện được xây dựng các vách ngăn chia thành 15 căn hộ.*

Do đó kết luận xác định, việc thi công xây dựng 15 căn hộ tại khu vực tầng trệt, lửng của chung cư Nguyễn Q là sai về quy mô đầu tư xây dựng được phê duyệt trong Quyết định số 68/QĐ-SXD-PTN ngày 01/6/2009 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh.

Qua xem xét hồ sơ pháp lý liên quan đến việc thi công xây dựng 15 căn hộ tại khu vực tầng trệt, lửng của chung cư Nguyễn Q do cơ quan Cảnh sát điều tra cung cấp và đối chiếu với các quy định pháp luật về xây dựng có hiệu lực thi

hành tại thời điểm diễn ra các hoạt động đầu tư dự án và thi công xây dựng công trình. Kết luận xác định:

+ Việc thi công xây dựng 15 căn hộ tại khu vực tầng trệt, lửng của chung cư Nguyễn Q sử dụng sai mục đích phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt là vi phạm các hành vi bị nghiêm cấm quy định tại Điều 6, Luật Nhà ở 2014. Việc tự ý chuyển đổi công năng từ thương mại, dịch vụ thành căn hộ để ở là vi phạm các hành vi bị nghiêm cấm quy định tại khoản 5, Điều 6, Luật Nhà ở 2014 và khoản 5, Điều 35 Nghị định 99/2015/NĐ-CP.

+ Việc thi công xây dựng 15 căn hộ tại khu vực tầng trệt, lửng của chung cư Nguyễn Q làm thay đổi quy mô dự án, làm tăng số căn hộ, tăng quy mô dân số so với quy mô dự án đã được phê duyệt Quyết định số 68/QĐ-SXD-PTN ngày 01/6/2009 của Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh, và chưa được thẩm định, phê duyệt điều chỉnh là vi phạm quy định theo Điều 61 Luật Xây dựng 2014. Việc thi công sửa chữa, cải tạo 15 căn hộ làm thay đổi công năng từ thương mại, dịch vụ thành căn hộ để ở nhưng chưa thực hiện thủ tục xin phép xây dựng là vi phạm quy định theo Điều 89 Luật Xây dựng 2014.

+ Việc thi công 15 căn hộ tại khu vực tầng trệt, lửng không đúng theo thiết kế về phòng cháy và chữa cháy đã được thẩm duyệt và việc thay đổi thiết kế trong quá trình thi công công trình mà chủ đầu tư không có giải trình hoặc thiết kế bổ sung và chưa được phê duyệt lại là vi phạm quy định theo khoản 1, Điều 16 Luật Phòng cháy chữa cháy 2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy năm 2013. Hạng mục 15 căn hộ tại khu vực tầng trệt, lửng đã được đưa vào sử dụng tuy nhiên chưa được nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy là vi phạm quy định theo khoản 1 Điều 17 Nghị định 79/2014/NĐ-CP, khoản 1 Điều 15 Nghị định 136/2020/NĐ-CP".

Trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký, hình dấu tròn của Công ty Nguyễn Q trên Hợp đồng mua căn hộ của ông Trầm Kim L:

Ngày 02/10/2023, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận T ra Quyết định trưng cầu giám định số: 817/QĐ-CQCSĐT-ĐCSKT trưng cầu Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 15/09/2023, Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an Thành phố Hồ Chí Minh có Kết luận giám định giám số 24, như sau:

"*1. Chữ ký tại mục "BÊN BÁN Giám đốc" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1, tại mục "Giám đốc" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 (Đã nêu ở mục II.1) so với chữ ký đứng tên Trần Thị Ngọc D dùng làm mẫu so sánh trên tài liệu ký hiệu M1, M2 (Đã nêu ở mục II.2) do cùng một người ký ra.*

2. Chữ ký, chữ viết họ tên Ngô Văn X trên tài liệu cần giám định ký hiệu A3 (Đã nêu ở mục II.1) so với chữ ký, chữ viết họ tên Ngô Văn X dùng làm mẫu

so sánh trên tài liệu ký hiệu M3, M4 (Đã nêu ở mục II.2) do cùng một người ký và viết ra.

3. Hình dấu tròn có nội dung "M.S.D.N: 0303709966-C.T.T.N.H.H Q.B - T.P H- CÔNG TY TNHH Nguyễn Q" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 (Đã nêu ở mục II.1) so với hình dấu tròn có cùng nội dung dùng làm mẫu so sánh trên tài liệu ký hiệu M5, M6 (Đã nêu ở mục II.2) do cùng một con dấu đóng ra."

Trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký, hình dấu tròn của Công ty Nguyễn Q trên 14 Hợp đồng mua căn hộ của các khách hàng mua căn hộ lô thương mại tại tầng trệt, lửng Chung cư Nguyễn Q:

Ngày 01/8/2024, Cơ quan điều tra ra Quyết định trưng cầu giám định số: 12055/QĐ-PC03-Đ2 trưng cầu Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 21/11/2024, Phòng Kỹ thuật hình sự Công an Thành phố H có Kết luận giám định số 9149/KL-KTHS, xác định:

"*Chữ ký đứng tên Trần Thị Ngọc D trên 88 tài liệu gồm các Hợp đồng, Phiếu thu, Biên bản tạm bàn giao nhà được ký hiệu từ A1 – A88 so với chữ ký trên Biên bản thu mẫu chữ ký, chữ viết của Trần Thị Ngọc D và hồ sơ, tài liệu thu giữ tại địa chỉ: số 13 Tân Hòa Đ, phường F, Quận S, Thành phố H do cùng một người ký ra.*

Chữ ký dưới mục Thủ quỹ trên 14 Phiếu thu được ký hiệu từ A29 đến A42 so với chữ ký trên Biên bản thu mẫu chữ ký, chữ viết của Ngô Văn X và hồ sơ, tài liệu thu giữ tại địa chỉ: số 13 Tân Hòa Đ, phường F, Quận S, Thành phố H, do cùng một người ký ra.

Hình dấu tròn có nội dung "M.S.D.N: 0303709966 – C.T.T.N.H.H – Q. B – T.P H – CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN Nguyễn Q" trên 88 (tám mươi tám) tài liệu gồm các Hợp đồng, Phiếu thu, Biên bản tạm bàn giao nhà được ký hiệu từ A1 – A88 so với hình dấu tròn trên Biên bản thu mẫu con dấu của Công ty TNHH Nguyễn Q và hồ sơ, tài liệu thu giữ tại địa chỉ: số 13 Tân Hòa Đ, phường F, Quận S, TP. H, do cùng một con dấu đóng ra.

Hình dấu họ tên "Trần Thị Ngọc D" trên 88 (tám mươi tám) tài liệu gồm các Hợp đồng, Phiếu thu, Biên bản tạm bàn giao nhà được ký hiệu từ A1 – A88 so với hình tên trên Biên bản thu mẫu con dấu họ tên Trần Thị Ngọc D và hồ sơ, tài liệu thu giữ tại địa chỉ: số 13 Tân Hòa Đ, phường F, Quận S, TP. H, không phải do cùng một con dấu đóng ra".

Vật chứng:

Thu giữ tại **Văn phòng Công ty Nguyễn Q**:

01 con dấu hình tròn có nội dung "M.S.D.N: 0303709xxx - C.T.T.N.H.H - Q.B - T.P HỒ CHÍ MINH - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN Nguyễn Q".

01 con dấu hình tròn có nội dung "S.Đ.K.D: 4102028xxx - C.T.T.N.H.H - Q.B - T.P HỒ CHÍ MINH - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN Nguyễn Q".

01 con dấu hình tròn có nội dung "M.S.D.N: 0303709xxx - C.T.T.N.H.H - Q.B - T.P HỒ CHÍ MINH - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN Nguyễn Q" của Công ty Nguyễn Q.

Thu giữ tại nhà của Trần Thị Ngọc D: 01 con dấu hình vuông khắc tên Trần Thị Ngọc D.

Về phần trách nhiệm dân sự:

Ông Huỳnh Trung M yêu cầu bồi thường tổng cộng số tiền 5.212.000.000 đồng cho 03 căn hộ TTR01, TTR 04 và TTR05 (bao gồm giá trị các căn hộ trên thời điểm hiện nay và 112.000.000 đồng tiền sửa chữa 03 căn hộ trên). Tuy nhiên, ông M không có hóa đơn chứng từ gì thể hiện việc sửa chữa căn hộ.

Bà Lê Thị A yêu cầu bồi thường số tiền 1.279.700.000 đồng (bao gồm giá trị căn hộ TTR02 thời điểm hiện nay và 79.700.000 đồng tiền sửa chữa căn hộ). Tuy nhiên, bà A2 không có hóa đơn chứng từ gì thể hiện việc sửa chữa căn hộ trên.

Ông Hoàng Ngọc M1 yêu cầu bồi thường số tiền 1.250.000.000 đồng (bao gồm giá trị căn hộ TTR03 thời điểm hiện nay và 50.000.000 đồng tiền sửa chữa căn hộ). Tuy nhiên, ông M1 không có hóa đơn chứng từ gì thể hiện việc sửa chữa căn hộ trên.

Bà Bùi Thị H1 yêu cầu bồi thường số tiền 1.235.000.000 đồng (bao gồm giá trị căn hộ TTR06 thời điểm hiện nay và 35.000.000 đồng tiền sửa chữa căn hộ). Tuy nhiên, bà H1 chỉ cung cấp được hóa đơn bán lẻ vật liệu xây dựng và công thợ với tổng số tiền 25.940.000 đồng, số tiền còn lại không có hóa đơn chứng từ gì chứng minh.

Ông Trầm Kim L yêu cầu bồi thường số tiền 1.440.000.000 đồng là số tiền 95% giá trị Hợp đồng mua bán căn hộ TTR07 và số tiền ông đã chuyển thêm cho bị cáo X.

Ông Ngô Đại Ph yêu cầu bồi thường số tiền 1.230.000.000 đồng (bao gồm giá trị căn hộ TL08 thời điểm hiện nay và 30.000.000 đồng tiền sửa chữa căn hộ). Tuy nhiên, ông Ph không có hóa đơn chứng từ gì thể hiện việc sửa chữa căn hộ trên.

Ông Trịnh Chí Nh yêu cầu bồi thường số tiền 1.306.000.000 đồng (bao gồm giá trị căn hộ TL09 thời điểm hiện nay và 26.700.000 đồng tiền sửa chữa căn hộ). Tuy nhiên, ông Nh không có hóa đơn chứng từ gì thể hiện việc sửa chữa căn hộ trên.

Bà Lê Thị Hồng Th yêu cầu bồi thường số tiền 1.221.000.000 đồng (bao gồm giá trị căn hộ TL10 thời điểm hiện nay và 21.000.000 đồng tiền sửa chữa căn hộ). Tuy nhiên, bà Th có hóa đơn chứng từ gì thể hiện việc sửa chữa căn hộ trên.

Ông Nguyễn Xuân O và Bà Châu Thị V1 thông qua người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Châu Thúy D1 yêu cầu bồi thường số tiền 1.100.000.000 đồng (bao gồm giá trị căn hộ TL11 thời điểm hiện nay và 50.000.000 đồng tiền sửa chữa căn hộ). Tuy nhiên, ông O và bà V1 có hóa đơn chứng từ gì thể hiện việc sửa chữa căn hộ trên.

Ông Nguyễn Văn M2 yêu cầu bồi thường số tiền 1.206.000.000 đồng (bao gồm giá trị căn hộ TL12 thời điểm hiện nay và 106.000.000 đồng tiền sửa chữa căn hộ). Tuy nhiên, ông M2 không có hóa đơn chứng từ gì thể hiện việc sửa chữa căn hộ trên.

Ông Ngô Hồng K yêu cầu bồi thường số tiền 1.045.800.000 đồng (bao gồm giá trị căn hộ TL13 thời điểm hiện nay và 45.800.000 đồng tiền sửa chữa căn hộ). Tuy nhiên, ông Kchỉ cung cấp được Phiếu thu số tiền 800.000 đồng làm thang máy do Ngô Văn X thu, số tiền còn lại không có hóa đơn chứng từ gì chứng minh.

Ông Nguyễn Hoàng N yêu cầu bồi thường số tiền 1.162.000.000 đồng (bao gồm giá trị căn hộ TL14 thời điểm hiện nay và 12.000.000 đồng tiền sửa chữa căn hộ). Tuy nhiên, ông N không có hóa đơn chứng từ gì thể hiện việc sửa chữa căn hộ trên.

Bà Hà Tô U thông qua người đại diện theo ủy quyền là Hà Chấn N3 yêu cầu bồi thường số tiền 813.800.000 đồng (bao gồm giá trị căn hộ TL15 thời điểm hiện nay và 13.800.000 đồng tiền sửa chữa căn hộ). Tuy nhiên, bà U không có hóa đơn chứng từ gì thể hiện việc sửa chữa căn hộ trên.

Tại bản Cáo trạng số 389/CT-VKS-P3 ngày 12/6/2025, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã truy tố các bị cáo Ngô Văn X và Trần Thị Ngọc D về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 174 Bộ luật Hình sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2017.

Tại phiên tòa:

Bị hại Trầm Kim L cung cấp phiếu thu và Giấy nộp tiền mặt thể hiện số tiền đã chuyển cho Ngô Văn X để mua căn hộ là 1.440.000.000 đồng, số tiền mà Cáo trạng xác định các bị cáo chiếm đoạt của ông 1.310.000.000 đồng là chưa chính xác. Ông L yêu cầu các bị cáo và Công ty Nguyễn Q hoàn trả số tiền này.

Các bị hại có mặt tại phiên tòa đề nghị xét xử các bị cáo và buộc các bị cáo bồi thường cho bị hại theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát giữ quyền công tố nêu quan điểm luận tội: Giữ nguyên quan điểm truy tố các bị cáo về tội D và điều khoản áp dụng như nội dung bản Cáo trạng. Xét tính chất, mức độ của hành vi phạm tội, nhân thân, các tình tiết tăng nặng, giảm nhẹ trách nhiệm hình sự của các bị cáo, đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng điểm a khoản 4 Điều 174; điểm s khoản 1 Điều 51; điểm g khoản 1 Điều 52; Điều 58 Bộ luật Hình sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2017:

Xử phạt bị cáo Trần Thị Ngọc D từ 16 đến 18 năm tù về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản";

Áp dụng điểm a khoản 4 Điều 174; điểm s khoản 1 Điều 51; điểm g khoản 1 Điều 52; Điều 58 Bộ luật Hình sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2017:

Xử phạt bị cáo Ngô Văn X từ 18 đến 20 năm tù về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản";

Về trách nhiệm dân sự: Buộc các bị cáo bồi thường cho các bị hại.

Về xử lý vật chứng: Đề nghị trả lại Công ty TNHH Nguyễn Q 02 con dấu; tịch thu tiêu hủy dấu tên Trần Thị Ngọc D.

Luật sư Vũ Quốc T bào chữa cho bị cáo Trần Thị Ngọc D trình bày: Thống nhất về tội D và điều khoản truy tố đối với bị cáo D. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét các tình tiết giảm nhẹ cho bị cáo như: bị cáo thành khẩn khai báo, là đồng phạm giúp sức cho bị cáo X, bị cáo đứng tên pháp nhân công ty và ký tên trên các hợp đồng do tin tưởng chồng và chỉ được bị cáo X đưa tiền đi chợ, không được hưởng lợi gì từ số tiền bị cáo X lừa đảo của bị hại. Bị cáo cũng ít học nên khi bị cáo X đưa các giấy tờ ký thì không đọc, không xem xét. Bị cáo D cũng đồng ý dùng tài sản công ty Nguyễn Q để khắc phục cho các bị hại nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho bị cáo mức án tốt nhất, sớm về với gia đình.

Luật sư Nguyễn Đăng D2 bào chữa cho bị cáo Trần Thị Ngọc D trình bày: Hành vi của bị cáo chưa đủ yếu tố cấu thành tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" mà chỉ phạm tội "Thiếu trách nhiệm gây hậu quả nghiêm trọng" bởi lẽ: Bị cáo D là Giám đốc công ty Nguyễn Q, không hiểu, không biết về các hoạt động, điều hành của doanh nghiệp, không nhận thức được việc bán các căn hộ thương mại nêu trên là vi phạm pháp luật, không kiểm tra, giám sát dẫn đến thiệt hại. Bản thân bị cáo D chỉ ký các hợp đồng do bị cáo X mang đến không kiểm tra các nội dung trong hợp đồng, việc uỷ quyền cho bị cáo X thực hiện các công việc của công ty là không trái pháp luật mà sai là do bị cáo D không giám sát, kiểm tra dẫn đến thiệt hại nên hành vi của bị cáo D đủ yếu tố cấu thành tội "Thiếu trách nhiệm gây hậu quả nghiêm trọng". Bị cáo thành khẩn khai báo, phạm tội trong trường hợp hạn chế khả năng nhận thức, đã tự nguyện bồi thường, khắc phục một phần thiệt hại nộp số tiền 50 triệu đồng, bản thân bị cáo tại phiên toà đồng ý dùng các tài sản còn lại của công ty Nguyễn Q để bồi thường cho bị hại. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm s, b, l khoản 1 Điều 51; Điều 54 Bộ luật hình sự xem xét lại tội D và mức hình phạt nhẹ nhất cho bị cáo D.

Luật sư bào chữa cho bị cáo Ngô Văn X trình bày: Thống nhất về tội danh và điều khoản truy tố nhưng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hoàn cảnh khó khăn của công ty Nguyễn Q thời điểm bị cáo thực hiện hành vi phạm tội. Bị cáo X đang làm dự án Chung cư Nguyễn Q nhưng thủ tục pháp lý kéo dài suốt 6 năm khiến công ty gặp nhiều khó khăn về tài chính. Quá trình hoạt động điều hành các bị cáo chấp hành pháp luật, bị cáo X thành khẩn khai báo, ăn năn hối cải, tác động gia đình khắc phục số tiền 50 triệu đồng. Các bị hại đi mua nhà ít nhiều cũng tìm hiểu trước khi mua, hợp đồng mua bán thể hiện rõ căn hộ lô thương mại nên trường hợp này bị hại cũng có một phần lỗi. Các biên bản ghi lời khai bị hại Lê

Thị A2, Bùi Thị H1 đều yêu cầu không xử lý hình sự và xin giảm nhẹ cho bị cáo, bị cáo bị nhiều bệnh nên xin Hội đồng xét xử xem xét khi lượng hình.

Các bị cáo đồng ý với quan điểm của Luật sư và không tranh luận bổ sung.

Luật sư Trần Thị Thuỳ P bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị hại Trầm Kim L trình bày: Không tranh luận về tội D nhưng không đồng ý với quan điểm của Luật sư S cho rằng bị hại có lỗi trong trường hợp này. Ông L yêu cầu bồi hoàn 1.440.000.000 đồng là số tiền giao dịch căn hộ đã thể hiện trên các chứng từ chuyển tiền mà Luật sư đã cung cấp tại phiên toà, số tiền Cáo trạng thể hiện là không chính xác. Yêu cầu Hội đồng xét xử buộc ông X, bà D và Công ty Nguyễn Q phải liên đới bồi thường cho bị hại Trầm Kim L.

Luật sư Nguyễn Thị Hồng Y trình bày: Yêu cầu bà D, Công ty Nguyễn Q cùng ông X phải liên đới bồi thường lại cho các bị hại. Luật sư không thống nhất với quan điểm của Luật sư S cho rằng vụ án này bị hại có 1 phần lỗi.

Luật sư Hoàng Văn G bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Hoàng N gửi bản ý kiến pháp lý đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và quyết định mức án thật nghiêm khắc đối với các bị cáo. Về trách nhiệm dân sự buộc các bị cáo liên đới cùng với Công ty Nguyễn Q bồi thường cho ông N số tiền 1.162.000.000 đồng và 12.000.000 đồng tiền sửa chữa căn hộ.

Viện kiểm sát tranh luận: Hành vi của bị cáo D đủ yếu tố cấu thành tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản", là người đại diện theo pháp luật của công ty, bị cáo biết diện tích 840m2 là sàn kinh doanh, dịch vụ không được ở nhưng vẫn trực tiếp ký tên, đóng dấu công ty Nguyễn Q trên các hợp đồng, phiếu thu, biên bản bàn giao để bị cáo X bán các căn hộ cho bị hại. Tới nay Viện kiểm sát chưa nhận được biên lai, chứng từ thể hiện việc hai bị cáo đã nộp lại tiền khắc phục hậu quả như Luật sư đã trình bày, tuy nhiên, nếu bị cáo có nộp lại một phần nhỏ thì đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 51 Bộ luật hình sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2017 đối với các bị cáo. Đại diện Viện kiểm sát không đồng ý với quan điểm Luật sư đề nghị áp dụng tình tiết bị cáo D hạn chế khả năng nhận thức theo quy định tại điểm l khoản 1 Điều 51 Bộ luật hình sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2017 vì tới nay chưa có kết luận nào của cơ quan có thẩm quyền về việc bị cáo bị hạn chế nhận thức khi thực hiện hành vi phạm tội. Do đó, Viện kiểm sát bảo lưu quan điểm luận tội.

Các bên còn đưa ra một số ý kiến nhưng đều bảo lưu quan điểm đã trình bày.

Lời nói sau cùng: các bị cáo nhận thức được hành vi vi phạm pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử giảm nhẹ hình phạt để sớm có cơ hội trở về với gia đình và xã hội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xét hỏi, tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về vụ

án như sau:

[1] Về quyết định, hành vi tố tụng của Cơ quan Cảnh sát điều tra, Viện kiểm sát, Điều tra viên và Kiểm sát viên trong quá trình điều tra, truy tố đã thực hiện theo thẩm quyền, trình tự, thủ tục quy định của Bộ luật tố tụng hình sự. Quá trình điều tra, truy tố và tại phiên tòa, các Luật sư, các bị cáo không khiếu nại gì về hành vi, quyết định của Cơ quan tiến hành tố tụng, người tiến hành tố tụng. Do đó, các hành vi, quyết định tố tụng của Cơ quan tiến hành tố tụng, người tiến hành tố tụng đã thực hiện đều hợp pháp.

[2] Tại phiên toà, các bị cáo Ngô Văn X và Trần Thị Ngọc D đã thành khẩn khai nhận toàn bộ hành vi phạm tội như Cáo trạng đã truy tố. Lời khai nhận tội của bị cáo tại Cơ quan điều tra và tại phiên tòa phù hợp biên bản khám xét, biên bản ghi lời khai, Kết luận giám định và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở để kết luận:

Bị cáo Trần Thị Ngọc D là Giám đốc, đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Nguyễn Q (gọi tắt là Công ty). Bị cáo Ngô Văn X. (chồng của Trần Thị Ngọc D) là người trực tiếp điều hành các hoạt động của Công ty. Ngày 01/6/2009, Sở Xây dựng có Quyết định Số 68/QĐ-SXD-PTN phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Chung cư Nguyễn Q, phường B, Quận T trong đó diện tích 840m2 tại tầng trệt, lửng Chung cư Nguyễn Q là Khu thương mại dịch vụ thuộc sở hữu của chủ đầu tư cho thuê không có chức năng để ở. Trong quá trình xây dựng Chung cư Nguyễn Q, X không làm các thủ tục xin điều chỉnh công năng, thiết kế xây dựng Khu thương mại dịch vụ tại tầng trệt, tầng lửng của Chung cư Nguyễn Q tại các cơ quan có thẩm quyền theo quy định, mà tự ý thay đổi thiết kế tại tầng trệt, tầng lửng bằng cách cho xây vách ngăn tự chia thành các căn hộ có chức năng để ở không đúng với Quyết định đã được phê duyệt. Đến nay, qua rà soát Phòng Cấp phép xây dựng, Sở Xây dựng chưa tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng của Công ty Nguyễn Q để thực hiện xây dựng Chung cư Nguyễn Q tại phường B, Quận T, cũng như việc điều chỉnh công năng từ khu thương mại dịch vụ thành căn hộ để ở tại tầng trệt và lửng của công trình này. Do đó, việc Công ty Nguyễn Q tự ý xây vách ngăn để chia khu thương mại dịch vụ tại tầng trệt, lửng thành các căn hộ với chức năng để ở và ký hợp đồng mua bán căn hộ là không đúng quy định, không đúng với Quyết định số 68/QĐ-SXD-PTN ngày 01 tháng 6 năm 2009 của Sở Xây dựng về phê duyệt dự án Chung cư Nguyễn Q.

Trong thời gian từ năm 2018 đến 2020, Ngô Văn X đưa ra thông tin gian dối, không cung cấp cho khách hàng biết thông tin 15 căn hộ này nằm trong diện tích được phê duyệt là khu thương mại, dịch vụ, việc tự ý thay đổi thiết kế này đã bị xử phạt hành chính theo Quyết định số 1595/QĐ-XPVPHC ngày 17/9/2018 của Thanh tra Sở Xây dựng và ngày 24/6/2019, Thanh tra Sở Xây dựng ban hành Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả số 1596/QĐ-CCXP đối với Công ty Nguyễn Q do hành vi vi phạm hành chính gây ra cần được khắc phục phần diện tích xây dựng đã tự ý thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng của nhà chung cư so với thiết kế xây dựng được thẩm định, phê duyệt nhưng Công ty

Nguyễn Q không chấp hành. Bị cáo X cam kết với các khách hàng hồ sơ pháp lý và hồ sơ thiết kế xây dựng chung cư Nguyễn Q đúng quy định, sau khi mua căn hộ khách hàng sẽ được X làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận nhà ở (sổ hồng). Bị cáo Trần Thị Ngọc D biết việc X hoán đổi công năng các căn hộ để ở tại tầng trệt và tầng lửng để bán cho khách hàng nhưng không có ý kiến gì, bị cáo vẫn ký tên trên các hợp đồng mua bán, phiếu thu, biên bản bàn giao với tư cách là đại diện pháp luật của Công ty Nguyễn Q để X dùng hợp đồng đó ký với các khách hàng, từ đó 13 khách hàng đã tin tưởng mua 15 căn hộ tại tầng trệt và lửng Chung cư qua đó các bị cáo đã chiếm đoạt tổng số tiền 11.511.750.000 đồng.

Hành vi của các bị cáo Ngô Văn X, Trần Thị Ngọc D đã phạm vào tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" thuộc trường hợp "Chiếm đoạt tài sản trị giá 500.000.000 đồng trở lên". Tội phạm và hình phạt được quy định tại điểm a khoản 4 Điều 174 Bộ luật Hình sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2017. Cáo trạng của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh truy tố các bị cáo về tội D và điều khoản nêu trên là có căn cứ, đúng người, đúng tội. Đây cũng là nhận định để không chấp nhận quan điểm của Luật sư bào chữa cho bị cáo D cho rằng bị cáo phạm tội "Thiếu trách nhiệm gây hậu quả nghiêm trọng" cũng như quan điểm của Luật sư bào chữa cho bị cáo X cho rằng các bị hại có một phần lỗi trong vụ án này.

[3] Khi lượng hình Hội đồng xét xử xem xét: Các bị cáo có thái độ thành khẩn khai báo, ăn năn hối cải, phạm tội lần đầu, nhân thân chưa có tiền án, tiền sự, mỗi bị cáo nộp lại số tiền 50.000.000 đồng để khắc phục hậu quả nên áp dụng cho các bị cáo các tình tiết giảm nhẹ trách nhiệm hình sự quy định tại điểm s, b khoản 1, khoản 2 Điều 51 Bộ luật Hình sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2017. Tuy nhiên, số tiền các bị cáo đã nộp so với số tiền chiếm đoạt 11.511.750.000 đồng có phần hạn chế nên cũng cần xem xét mức độ giảm nhẹ khi lượng hình. Ngoài ra, các bị cáo Ngô Văn X, Trần Thị Ngọc D phạm tội thuộc trường hợp "Phạm tội 02 lần trở lên" là tình tiết tăng nặng trách nhiệm hình sự quy định tại điểm g khoản 1 Điều 52 Bộ luật Hình sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2017.

Trong vụ án này, bị cáo Ngô Văn X là người trực tiếp điều hành hoạt động của Công ty Nguyễn Q, đóng vai trò chính, là người trực tiếp thực hiện việc cải tạo các căn hộ và đưa ra thông tin gian dối để bán 15 căn hộ cho các bị hại. Bị cáo Trần Thị Ngọc D đóng vai trò là đồng phạm giúp sức cho bị cáo X, bị cáo biết việc X hoán đổi công năng các căn hộ để ở tại tầng trệt và tầng lửng để bán cho khách hàng nhưng không có ý kiến gì, trong số tiền chiếm đoạt, bị cáo D chỉ được X đưa tiền đi chợ, chi tiêu trong gia đình. Do đó, khi lượng hình cần phân hóa để có mức hình phạt tương xứng với tính chất, mức độ hành vi phạm tội của các bị cáo đã thực hiện. Ngoài ra, cần áp dụng Điều 58 Bộ luật hình sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2017 để lượng hình đối với các bị cáo theo nguyên tắc đồng phạm.

[5] Trách nhiệm dân sự:

Xét thấy, các bị cáo đã đưa ra thông tin gian dối để ký hợp đồng mua bán 15 căn hộ tại tầng trệt và lửng Chung cư Nguyễn Q cho 13 bị hại, chiếm đoạt tổng số tiền 11.511.750.000 đồng. Căn cứ Điều 48 Bộ luật hình sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2017, buộc các bị cáo hoàn trả lại số tiền đã chiếm đoạt của các bị hại.

Cụ thể, buộc các bị cáo liên đới bồi thường cho:

1/ Ông Huỳnh Trung M số tiền 3.145.250.000 đồng

2/ Bà Lê Thị A2 số tiền 750.500.000 đồng

3/ Ông Hoàng Ngọc M1 số tiền 565.000.000 đồng

4/ Bà Bùi Thị H1số tiền 760.000.000 đồng

5/ Ông Trầm Kim L số tiền 1.440.000.000 đồng

6/ Ông Ngô Đại Ph số tiền 760.000.000 đồng

7/ Ông Trịnh Chí Nh số tiền 760.000.000 đồng

8/ Bà Lê Thị Hồng Th số tiền 665.000.000 đồng

9/ Ông Nguyễn Xuân O và bà Châu Thị V1 số tiền 665.000.000 đồng

10/ Ông Nguyễn Văn M2 và bà Nguyễn Thị Kim P2 số tiền 475.000.000 đồng

11/ Ông Ngô Hồng K số tiền 513.000.000 đồng

12/ Ông Nguyễn Hoàng N số tiền 513.000.000 đồng

13/ Bà Hà Tô U số tiền 500.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu bồi thường của các bị hại về tiền chênh lệch giá trị căn hộ tăng thêm (giá trị trượt giá), giá trị chênh lệch khi mua lại căn hộ và tiền sửa chữa căn hộ mà các bị hại đã nêu nhưng không có chứng từ chứng minh cần giành quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác cho các bị hại trong vụ án khi có yêu cầu và có tài liệu chứng cứ chứng minh.

[6] Xử lý vật chứng:

- Đối với 15 căn hộ tại khu khu thương mại dịch vụ (tầng trệt và tầng lửng) của chung cư Nguyễn Q, sau khi khôi phục lại tình trạng ban đầu, nếu chủ đầu tư cho thuê được khu thương mại dịch vụ này thì số tiền thu được từ việc cho thuê cần được tạm giữ để đảm bảo thi hành án cho các bị hại.

- Đối với số tiền 100.000.000 đồng các bị cáo đã nộp cần tiếp tục tạm giữ để đảm bảo thi hành án đối với các bị cáo.

- Con dấu tên Trần Thị Ngọc D thu giữ của bị cáo D cần tịch thu tiêu huỷ. Đối với các con dấu Công ty Nguyễn Q được cấp cho pháp nhân Công ty nên cần trả lại cho Công ty Nguyễn Q.

[7] Án phí: Các bị cáo phải chịu án phí hình sự sơ thẩm và dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ điểm a khoản 4 Điều 174; Điều 7; điểm s, b khoản 1, khoản 2 Điều 51; điểm g khoản 1 Điều 52; Điều 38; Điều 50; Điều 58 Bộ luật Hình sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2017.

Xử phạt bị cáo Ngô Văn X 20 (hai mươi) năm tù về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản"; Thời hạn tù tính từ ngày 11/6/2024.

Xử phạt bị cáo Trần Thị Ngọc D 14 (mười bốn) năm tù về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản"; Thời hạn tù tính từ ngày 11/6/2024.

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

+ Trách nhiệm dân sự:

Buộc các bị cáo Ngô Văn X, Trần Thị Ngọc D liên đới bồi thường cho:

1/ Ông Huỳnh Trung M số tiền 3.145.250.000 (ba tỷ một trăm bốn mươi lăm triệu hai trăm năm mươi ngàn) đồng

2/ Bà Lê Thị A2 số tiền 750.500.000 (bảy trăm năm mươi triệu năm trăm ngàn) đồng

3/ Ông Hoàng Ngọc M1 số tiền 565.000.000 (năm trăm sáu mươi lăm triệu) đồng

4/ Bà Bùi Thị H1 số tiền 760.000.000 (bảy trăm sáu mươi triệu) đồng

5/ Ông Trầm Kim L số tiền 1.440.000.000 (một tỷ bốn trăm bốn mươi triệu) đồng

6/ Ông Ngô Đại Ph số tiền 760.000.000 (bảy trăm sáu mươi triệu) đồng

7/ Ông Trịnh Chí Nh số tiền 760.000.000 (bảy trăm sáu mươi triệu) đồng

8/ Bà Lê Thị Hồng Th số tiền 665.000.000 (sáu trăm sáu mươi lăm triệu) đồng

9/ Ông Nguyễn Xuân O và bà Châu Thị V1 số tiền 665.000.000 (sáu trăm sáu mươi lăm triệu) đồng

10/ Ông Nguyễn Văn M2 và bà Nguyễn Thị Kim P2 số tiền 475.000.000 (bốn trăm bảy mươi lăm triệu) đồng

11/ Ông Ngô Hồng K số tiền 513.000.000 (năm trăm mười ba triệu) đồng

12/ Ông Nguyễn Hoàng N số tiền 513.000.000 (năm trăm mười ba triệu) đồng

13/ Bà Hà Tô U số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Giành quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác về yêu cầu bồi thường giá trị tăng thêm (giá trị trượt giá) của các căn hộ, số tiền chênh lệch khi mua lại căn hộ và chi phí sửa chữa cho các bị hại đối với các bị cáo Ngô Văn X, Trần Thị Ngọc D, Công ty TNHH Nguyễn Q và các cá nhân liên quan đã chuyển nhượng lại hợp đồng mua bán căn hộ đối với số tiền chênh lệch.

+Xử lý vật chứng:

- Cần tạm giữ số tiền thu được từ việc cho thuê khu thương mại dịch vụ (tại tầng trệt và tầng lửng) của chung cư Nguyễn Q (nếu có) để đảm bảo thi hành án cho các bị hại.

- Tiếp tục tạm giữ số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng để đảm bảo thi hành án đối các bị cáo theo các biên lai thu số 0002290 ngày 08/8/2025 và 0002422 ngày 12/8/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Trả lại cho Công ty TNHH Nguyễn Q: 01 (một) con dấu hình tròn có nội dung "S.D.K.K.D: 4102028xxx - C.T.T.N.H.H - Q.B - T.P HỒ CHÍ MINH - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN Nguyễn Q"; 01 (một) con dấu hình tròn có nội dung "M.S.D.N: 0303709xxx - C.T.T.N.H.H - Q.B - T.P HỒ CHÍ MINH - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN Nguyễn Q" của Công ty Nguyễn Q;

- Tịch thu tiêu hủy: 01 con dấu hình vuông khắc tên Trần Thị Ngọc D.

(Theo biên bản giao nhận tang tài vật số NK2025/629 ngày 27/8/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

Mỗi bị cáo phải chịu 200.000 (hai trăm ngàn) đồng án phí hình sự sơ thẩm. Các bị cáo Ngô Văn X, Trần Thị Ngọc D phải liên đới chịu 119.511.750 (một trăm mười chín triệu năm trăm mười một ngàn bảy trăm năm mươi) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Các bị cáo, bị hại có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị hại vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014 (sau đây gọi tắt là Luật thi hành án dân sự) thì người được thi hành án dân sự, người phải 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao; (1)
- VKSND TP.HCM; (3)
- Phòng PV06 - Công an TP.HCM; (1)
- Bị cáo; (2)
- Đương sự; (19)
- Trại giam; (2)
- THA Dân sự TP.HCM; (1)
- THA Hình sự; (2)
- UBND nơi bị cáo cư trú; (2)
- Sở Tư pháp TP.HCM; (1)
- Lưu, Tòa Hình sự, hồ sơ (39) (5)

Vũ Thanh Lâm