

**TOÀ PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **174/2026/DS- PT**

Ngày: **25/6/2026**

*V/v: “Tranh chấp chia tài sản thuộc
sở hữu chung theo phần; chia lợi
nhuận từ hoạt động kinh doanh;
hủy hợp đồng thế chấp”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phùng Anh Dũng**.

Các thẩm phán: Ông **Đặng Kim Nhân**.

Ông **Trần Đức Kiên**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lương Quang Toàn** - Thư ký Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Đình Văn Chánh** – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 174/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp chia tài sản thuộc sở hữu chung theo phần; chia lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh; hủy hợp đồng thế chấp*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2036/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Quang N**, sinh năm 1970; địa chỉ hiện nay: Thành phố E, Cộng hòa Liên bang Đ; địa chỉ tạm trú: Tổ A phường T, tỉnh Cao Bằng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Tiến C**, sinh năm 1984; Địa chỉ: Tổ A phường T, tỉnh Cao Bằng. Có mặt.

- Bị đơn:

+ Ông **Huỳnh Minh B**, sinh năm 1964 (đang chấp hành án tại Đội 21, phân trại số 02, thuộc Trại giam V, xã Đ, tỉnh Phú Thọ). Vắng mặt.

+ Bà Phùng Thị Thúy H, sinh năm 1980. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã V, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà H:

1. Ông Lâm Quang N1, sinh năm: 1980; Có mặt.

2. Ông Chu Hải Đ, sinh năm: 1991; Vắng mặt.

3. Ông Đỗ Gia T, sinh năm: 1985; Vắng mặt.

4. Bà Đào Thị Khánh H1, sinh năm: 1993; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số H đường T, phường V, tỉnh Phú Thọ

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng N3;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Nam D- Phó Giám đốc phụ trách điều hành Ngân hàng N3 - Chi nhánh huyện B - Vĩnh Phúc II. Vắng mặt.

Người được ủy quyền lại: Bà Trần Thị Tuyết T1 - PGĐ - Chi nhánh Ngân hàng N3 (theo Giấy ủy quyền số 41/GUQ-NHN0.BX-KH ngày 24/02/2025). Vắng mặt.

2. Công ty Cổ phần T4, do ông Dương Thanh T2 - Giám đốc đại diện theo pháp luật. Địa chỉ: Số D, Ngõ C, đường T, phường V, tỉnh Phú Thọ. Ông T2 có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày thông qua người đại diện hợp pháp

Khoảng đầu năm 2013, ông Trần Quang N cùng ông Huỳnh Minh B quen biết nhau góp tiền chung mỗi bên 50% để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gồm 15 phòng ngủ, 01 phòng bếp, nhà để xe, nhà bảo vệ và hệ thống tường rào, cổng, gắn với thửa đất số: 23b thuộc tờ bản đồ số 18, diện tích 2025m², loại đất cơ sở sản xuất kinh doanh của bà Quách Tapiau Mai L. Thời điểm đó, ông N và ông B cùng đang công tác, làm ăn tại nước Đức nên nhờ ông Phạm Công T3 đứng tên hộ thông qua giao dịch chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với bên chuyển nhượng là bà Quách Tapiau Mai L. Hồ sơ hoàn tất, sang tên ông Phạm Công T3 ngày 05/02/2013.

Ngày 21/4/2014, ông N và ông B thống nhất nhờ ông Phạm Như N2 đứng tên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền nên ông Phạm Công T3 lập hợp đồng chuyển nhượng sang cho ông Phạm Như N2. Thời điểm này ông B cùng ông N tiếp tục góp tiền mỗi bên 50% để sửa chữa và mua sắm trang thiết bị mới đảm bảo hoạt động kinh doanh khách sạn M tiêu chuẩn 01 sao và giao cho ông B thực hiện kinh doanh khách sạn để cùng chia lợi nhuận mỗi bên 50%. Tuy nhiên, từ năm 2014 cho đến hiện nay, ông Huỳnh Minh B không chia lợi nhuận cho ông Trần

Quang N đồng thời ông B tự ý chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền sang tên vợ ông B là bà Phùng Thị Thúy H. Sau đó, bà H đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thế chấp cho Ngân hàng N3 (chi nhánh V1) nhằm chiếm đoạt tài sản của ông Trần Quang N. Vì vậy, ông Trần Quang N yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Phân chia tài sản chung theo phần giữa ông Trần Quang N với ông Huỳnh Minh B đối với quyền sử dụng đất gắn với 15 phòng ngủ (phòng tiêu chuẩn khách sạn 01 sao), 01 nhà bếp, 01 nhà để xe, hệ thống tường rào, cổng trị giá 35.373.678.000đ cho ông N được nhận toàn bộ tài sản và hoàn trả cho ông B số tiền 17.686.839.000đ.

- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khách sạn M1 từ năm 2014 đến 2017 là 8.306.876.895đ nên ông B phải phân chia cho ông N $\frac{1}{2}$ lợi nhuận là 4.153.438.447đ.

- Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền là 15 phòng ngủ (phòng tiêu chuẩn khách sạn 01 sao), 01 nhà bếp, 01 nhà để xe, hệ thống tường rào, cổng giữa bà Phùng Thị Thúy H với Ngân hàng N3 số đăng ký thế chấp: 1224.1/HĐTC ngày 20/12/2024. Bà H, ông B chỉ có quyền đối với $\frac{1}{2}$ tài sản chung.

Chứng cứ của nguyên đơn gồm: Văn bản cam kết tài sản ghi ngày 29/3/2019; Vi bằng được lập ngày 18/5/2024; Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 04 bản báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh của khách sạn M.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn là ông Huỳnh Minh B, bà Phùng Thị Thúy H ủy quyền cho hợp pháp cho 04 người tham gia tố tụng, quyết định các nội dung tranh chấp do ông Trần Quang N khởi kiện:

Những người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Huỳnh Minh B, bà Phùng Thị Thúy H đã tiếp cận được chứng cứ, được sao chụp tài liệu, chứng cứ nhưng không có văn bản trình bày ý kiến sau khi hết thời hạn được thông báo tính từ ngày Tòa án thông báo thụ lý vụ án. Những người đại diện hợp pháp cũng không đồng ý để Thẩm phán ghi lời khai. Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt văn bản tố tụng cũng như thông báo quy trình, kết quả định giá theo giá nhà nước cũng như giá trị tài sản theo giá do Tổ chức thẩm định giá độc lập thực hiện. Việc ủy quyền do một trong 04 người đại diện quyết định nội dung ủy quyền tại các phiên làm việc, phiên hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N3 trình bày thông qua người đại diện hợp pháp:

Bà Phùng Thị Thúy H thế chấp cho Ngân hàng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DO 570719 ngày 16/12/2024 để đảm bảo khoản nợ vay của Công ty Cổ phần T4, hợp đồng thế chấp được đăng ký số: 1224.1/HĐTC ngày 20/12/2024 giá trị tài sản thế chấp là 30.943.856.925đ. Trong vụ án do ông Trần

Quang N khởi kiện, Ngân hàng không có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật; Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T4 trình bày:

Bà Phùng Thị Thúy H không có quan hệ làm ăn cũng như không là cổ đông của Công ty Cổ phần T4. Do có mối quan hệ quen biết nên bà Phùng Thị Thúy H đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đứng tên bà H, tài sản tọa lạc tại huyện N, tỉnh Ninh Thuận để đảm bảo khoản vay của Công ty T4 với Ngân hàng N3, chi nhánh V1. Công ty T4 không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và Công ty T4 yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Áp dụng: Điều 26 khoản 2, Điều 35 khoản 2, Điều 37 khoản 1 điểm a, Điều 39 khoản 1 điểm c, Điều 147 khoản 2, Điều 165 khoản 2, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 khoản 7 điểm a của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Các Điều: 207, 208, 209, 224; Điều 357 khoản 2 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 28 khoản 1 điểm h của Luật Đất đai năm 2024; Điều 8 Luật Nhà ở.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang N đối với ông Huỳnh Minh B, bà Phùng Thị Thúy H về việc chia tài sản thuộc sở hữu chung. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang N đối với ông Huỳnh Minh B, bà Phùng Thị Thúy H chia lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh và hủy hợp đồng thế chấp tài sản.

2. Chia tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 23b, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Sở Đ, khu phố K, K, N, Ninh Thuận (nay thuộc phường N, tỉnh Khánh Hòa), diện tích 2.025m² và tài sản gắn liền gồm 15 phòng ngủ gắn trang thiết bị trong phòng gồm tủ lạnh, điều hòa, giường, tủ theo tiêu chuẩn khách sạn 01 sao; 01 nhà bếp; 01 nhà để xe; 01 nhà bảo vệ; hệ thống cổng tường rào, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DO 570719 ngày 16/12/2024 tên Phùng Thị Thúy H. Chấm dứt sở hữu chung giữa ông Huỳnh Minh B với ông Trần Quang N.

2.1. Chia cho ông Trần Quang N, ông Huỳnh Minh B mỗi người được nhận phần tài sản trị giá: 15.937.839.000đ (*Mười lăm tỷ, chín trăm ba mươi bảy triệu, tám trăm ba mươi chín nghìn đồng*). Ông Trần Quang N được nhận tài sản là quyền sử dụng đất thửa số: 23b, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Sở Đ, khu phố K, K, N, Ninh Thuận, diện tích 2.025m² và tài sản gắn liền gồm 15 phòng ngủ gắn trang thiết bị trong phòng gồm tủ lạnh, điều hòa, giường, tủ theo tiêu chuẩn khách sạn

01 sao; 01 nhà bếp; 01 nhà để xe; 01 nhà bảo vệ; hệ thống cổng tường rào, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DO 570719 ngày 16/12/2024 tên Phùng Thị Thúy H; ông Trần Quang N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Huỳnh Minh B phần tài sản trị giá bằng tiền tại thời điểm xét xử sơ thẩm là: 15.937.839.000đ (*Mười lăm tỷ, chín trăm ba mươi bảy triệu, tám trăm ba mươi chín nghìn đồng*). Bà Phùng Thị Thúy H là người đang quản lý khách sạn M1 gắn quyền sử dụng đất có nghĩa vụ giao tài sản là Khách sạn M1 gồm 15 phòng ngủ gắn trang thiết bị trong phòng gồm tủ lạnh, điều hòa, giường, tủ theo tiêu chuẩn khách sạn 01 sao; 01 nhà bếp; hệ thống cổng tường rào; 01 nhà để xe; 01 nhà bảo vệ gắn quyền sử dụng đất thửa số: 23b, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Sở Đ, khu phố K, K, N, Ninh Thuận, diện tích 2.025m² (nay thuộc phường N, tỉnh Khánh Hòa) cho ông Trần Quang N.

2.2. Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 1224.1/HĐTC ngày 20/12/2024 được Công chứng tại Văn phòng C1 giữa Ngân hàng A với bà Phùng Thị Thúy H cho đến hết ngày 24/12/2025; nếu bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A thì Ngân hàng A được quyền xử lý phần tài sản thế chấp của ông Huỳnh Minh B được phân chia là 15.937.839.000đ (*Mười lăm tỷ, chín trăm ba mươi bảy triệu, tám trăm ba mươi chín nghìn đồng*). Ông Trần Quang N được quyền đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo bản án có hiệu lực của Tòa án sau khi thực hiện xong nghĩa vụ hoàn trả tiền cho ông Huỳnh Minh B. Ngân hàng A có nghĩa vụ giao nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DO 570719 ngày 16/12/2024 tên Phùng Thị Thúy H cho ông Trần Quang N sau khi xử lý xong khoản vay cũng như phần tài sản của ông Huỳnh Minh B được phân chia.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/8/2025, nguyên đơn bà Phùng Thị Thúy H có đơn kháng cáo; đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Lâm Quang N1 có đơn kháng cáo. Ngày 11/8/2025, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là các ông, bà: ông Chu Hải Đ, ông Đỗ Gia T và bà Đào Thị Khánh H1 có đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo của các đương sự đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Bị đơn bà Phùng Thị Thúy H và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Lâm Quang N1 thống nhất giá trị tài sản đang tranh chấp là mức giá mà Toà án cấp sơ thẩm công nhận, đề nghị được nhận tài sản và cam kết trả tiền cho ông Trần Quang N theo phân kỳ thanh toán: Trong vòng 30 ngày sau khi tuyên án phúc thẩm thì bị đơn sẽ trả cho phía nguyên đơn 10 tỷ đồng; trong vòng 03

tháng tiếp theo bị đơn sẽ trả cho phía nguyên đơn số tiền còn lại, đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thoả thuận của hai bên.

- Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Trần Tiến C đồng ý giao tài sản cho phía bị đơn và nhận phần giá trị tài sản được chia theo phân kỳ thanh toán mà phía bị đơn đề xuất và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thoả thuận của hai bên.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án cho rằng: Tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất được với nhau về việc giao tài sản và thanh toán giá trị tài sản chung theo phần giữa ông Trần Quang N và ông Huỳnh Minh B. Đề nghị HĐXX chấp nhận thoả thuận của các đương sự với nội dung: Phía bị đơn sẽ là người được nhận tài sản và phải thanh toán giá trị cho phía nguyên đơn: Trong vòng 30 ngày kể từ ngày tuyên án phúc thẩm, bên bị đơn phải trả cho bên nguyên đơn 10 tỷ đồng; trong 3 tháng tiếp theo thì bên bị đơn phải trả số tiền còn lại. Sau thời hạn trên mà bên bị đơn không trả tiền cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu thi hành án và yêu cầu tính lãi theo quy định. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm thì Toà án sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật. Đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm, giao tài sản cho phía bị đơn và buộc bị đơn trả giá trị cho phía nguyên đơn như nội dung đã thoả thuận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng

[1.1] Về việc vắng mặt của các đương sự: Tại phiên toà hôm nay, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N3 có người đại diện theo uỷ quyền là bà Trần Thị Tuyết T1 vắng mặt, nhưng đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ tư. Đồng thời tại giai đoạn sơ thẩm, Ngân hàng không có yêu cầu độc lập, đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và yêu cầu Toà án giải quyết vụ án vắng mặt. Nguyên đơn, bị đơn có người đại diện theo uỷ quyền. Bị đơn uỷ quyền cho bốn cá nhân tham gia tố tụng, một trong bốn cá nhân có quyền ngang nhau trong việc quyết định nội dung tranh chấp nên tại phiên toà có mặt một trong bốn cá nhân được uỷ quyền đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.2] Về thẩm quyền: Tài sản các đương sự tranh chấp thuộc huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay thuộc phường N, tỉnh Khánh Hòa), có đương sự là người Việt Nam định cư tại nước ngoài nên Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hòa thụ lý, giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm là đúng thẩm quyền theo quy tại các Điều 26, 38, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Trong vụ án này, vợ ông Trần Quang N là bà Hoàng Thị Minh L1 xác định không có phần quyền tài sản chung và có văn bản không liên quan, không

tham gia tố tụng nên Tòa án xác định bà Hoàng Thị Minh L1 không liên quan đến vụ án.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1] Thửa đất số 23b, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Sở Đ, khu phố K, K, Ninh H2, Ninh Thuận (nay là phường N, tỉnh Khánh Hòa), diện tích 2.025m² và tài sản gắn liền gồm 15 phòng ngủ theo tiêu chuẩn khách sạn 01 sao, 01 nhà bếp, 01 nhà để xe, 01 nhà bảo vệ, hệ thống cổng tường rào, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BD 018639 do UBND huyện N cấp lần đầu ngày 25/10/2010, được điều chỉnh trang 4 sang tên bà Phùng Thị Thúy H ngày 12/5/2016, bà H được cấp lại giấy chứng nhận năm 2024, là tài sản được ông Huỳnh Minh B và ông Trần Quang N góp tiền mua chung, mỗi bên 50%. Ông Huỳnh Minh B đại diện kinh doanh nhà nghỉ, sau này đổi tên thành khách sạn M1. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất, ông Huỳnh Minh B và ông Trần Quang N đang cư trú tại Cộng hòa liên bang Đ nên nhờ ông Phạm Công T3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản. Ông Phạm Công T3 có lời khai xác nhận (Bút lục số 131). Ông T3 lập hợp đồng ủy quyền số: 1145/HĐUQ/PCC được Công chứng tại Văn phòng C2 ngày 05/02/2013, nội dung ông Phạm Công T3 chủ sử dụng đất tại thửa đất và Công trình Nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú tại địa chỉ K, K ủy quyền cho ông Huỳnh Minh B hộ chiếu Cộng hoà liên bang Đ1, hộ khẩu thường trú T, Đ, Hà Nội, để ông B được trông coi, khai thác công dụng hưởng lợi tức từ việc cho thuê - mượn...được quyền trả nợ lãi ngân hàng, xóa thế chấp, được toàn quyền chuyển nhượng tặng cho. Đến ngày 21/4/2014, ông Huỳnh Minh B chuyển nhượng tài sản và đất cho ông Phạm Như N2, địa chỉ: B - G- Hà Nội, giá chuyển nhượng 1,5 tỷ đồng, sang tên giấy chứng nhận cho ông Phạm Như N2. Ông N2 khẳng định chỉ là người đứng tên giúp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất (Bút lục số 135). Ngày 12/5/2016, ông Phạm Như N2 chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho bà Phùng Thị Thúy H, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được công chứng tại Văn phòng C3: 1251, quyển số 02, cấp công trình vẫn không thay đổi, giá chuyển nhượng là: 800.000.000đ. Như vậy, các hợp đồng chuyển nhượng là giả cách, bản chất là nhờ đứng tên hộ; các chủ thể trong giao dịch giả cách không tranh chấp quyền và nghĩa vụ.

[2.2.] Văn bản cam kết về tài sản ngày 29/3/2019, được lập tại UBND xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (bản sao hợp pháp), chứng minh ông N và ông B mỗi người sở hữu 50% quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là khách sạn M1, tiêu chuẩn 1 sao. Hai bên thống nhất nhờ bà Phùng Thị Thúy H đứng tên. Nội dung thỏa thuận được ông B và ông N ký tên, được UBND xã T, Tp ., tỉnh Vĩnh Phúc chứng thực (ký và đóng dấu) ngày 01/4/2019.

[2.3.] Vi bằng ngày 18/5/2024, được lập tại V, bà Phùng Thị Thúy H thừa nhận: Năm 2013, ông Trần Quang N và chồng bà là ông Huỳnh Minh B góp vốn

mỗi người 50% đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Khi nào chuyển nhượng thì ông N được nhận 50% giá trị tài sản sau khi hoàn thành các nghĩa vụ theo quy định.

[2.4.] Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận quyền sở hữu tài sản chung của ông Huỳnh Minh B và ông Trần Quang N mỗi bên 50%.

[2.5.] Như vậy, căn cứ Điều 207 của Bộ luật dân sự năm 2015, Toà án cấp sơ thẩm xác định tài sản đang tranh chấp thuộc sở hữu chung theo phần, đồng sở hữu là ông Huỳnh Minh B và ông Trần Quang N mỗi bên 50%. Quyền sử dụng, sở hữu chung được xác lập theo quy định tại các Điều: 207, 208, 209 của Bộ luật dân sự 2015, các cá nhân góp tiền mua chung tài sản là có căn cứ.

[2.6.] Tại phiên toà phúc thẩm, các bên đương sự đều công nhận giá trị tài sản là 31.875.670.000đ được chia cho ông Huỳnh Minh B, ông Trần Quang N, mỗi người được nhận 15.937.839.000đ. Đồng thời phía nguyên đơn và bị đơn thống nhất thoả thuận sẽ giao cho phía bị đơn được nhận tài sản và bị đơn phải trả phần giá trị cho nguyên đơn theo phân kỳ thanh toán: Trong vòng 30 ngày kể từ ngày tuyên án phúc thẩm, bên bị đơn phải trả cho bên nguyên đơn 10 tỷ đồng; trong 3 tháng tiếp theo thì bên bị đơn phải trả số tiền còn lại. Sau thời hạn trên mà bên bị đơn không trả tiền cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu thi hành án và yêu cầu tính lãi theo quy định. Xét thấy rằng, việc thoả thuận này của hai bên đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thoả thuận của các đương sự theo quy định của pháp luật.

[2.7] Đối với các nội dung khác của bản án sơ thẩm, các bên đương sự không tiếp tục yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đề cập, xem xét, giải quyết. Các nội dung này đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tại phiên toà hôm nay là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, các ông, bà: Phùng Thị Thúy H, Lâm Quang N1, Chu Hải Đ, Đỗ Gia T, Đào Thị Khánh H1 phải nộp mỗi người 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Công nhận sự thoả thuận của các đương sự, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 24/7/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

2. Áp dụng: Điều 26 khoản 2, Điều 35 khoản 2, Điều 37 khoản 1 điểm a, Điều 39 khoản 1 điểm c, Điều 147 khoản 2, Điều 165 khoản 2, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều: 207, 208, 209, 224; Điều 357 khoản 2 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 28 khoản 1 điểm h của Luật Đất đai năm 2024; Điều 8 Luật Nhà ở.

Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang N đối với ông Huỳnh Minh B, bà Phùng Thị Thúy H về việc chia tài sản thuộc sở hữu chung. Đình chỉ yêu cầu phân chia lợi nhuận do bên ông Trần Quang N rút yêu cầu này.

2.2. Chia tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 23b, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Sở Đ, khu phố K, K, N, Ninh Thuận (nay thuộc phường N, tỉnh Khánh Hòa), diện tích 2.025m² và tài sản gắn liền gồm 15 phòng ngủ gắn trang thiết bị trong phòng gồm tủ lạnh, điều hòa, giường, tủ theo tiêu chuẩn khách sạn 01 sao; 01 nhà bếp; 01 nhà để xe; 01 nhà bảo vệ; hệ thống cổng tường rào, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DO 570719 ngày 16/12/2024 tên Phùng Thị Thúy H. Giá trị tài sản là 31.875.670.000đ. Chấm dứt sở hữu chung giữa ông Huỳnh Minh B với ông Trần Quang N.

2.2.1. Chia cho ông Trần Quang N, ông Huỳnh Minh B mỗi người được nhận phần tài sản trị giá: 15.937.839.000đ (*Mười lăm tỷ, chín trăm ba mươi bảy triệu, tám trăm ba mươi chín nghìn đồng*).

2.2.2. Do tài sản là quyền sử dụng đất thửa số: 23b, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Sở Đ, khu phố K, K, N, Ninh Thuận (nay thuộc phường N, tỉnh Khánh Hòa), diện tích 2.025m² và tài sản gắn liền gồm 15 phòng ngủ gắn trang thiết bị trong phòng gồm tủ lạnh, điều hòa, giường, tủ theo tiêu chuẩn khách sạn 01 sao; 01 nhà bếp; 01 nhà để xe; 01 nhà bảo vệ; hệ thống cổng tường rào, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DO 570719 ngày 16/12/2024 hiện nay đứng tên Phùng Thị Thúy H (vợ ông B) nên ông Huỳnh Minh B và bà Phùng Thị Thúy H cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Quang N phần tài sản trị giá bằng tiền là: 15.937.839.000đ (*Mười lăm tỷ, chín trăm ba mươi bảy triệu, tám trăm ba mươi chín nghìn đồng*). Đợt 1: Trong thời gian 30 ngày kể từ ngày tuyên án phúc thẩm 25/6/2026 đến 25/7/2026, bên bị đơn phải trả cho bên nguyên đơn 10.000.000.000đ (*Mười tỷ đồng*); Đợt 2: trong 03 tháng tiếp theo từ ngày 26/7/2026 đến 26/10/2026 thì bên bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền còn lại 5.937.839.000đ (*Năm tỷ, chín trăm ba mươi bảy triệu, tám trăm ba mươi chín nghìn đồng*). Sau thời hạn trên mà bị đơn không trả tiền cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu thi hành án và yêu cầu tính lãi theo quy định.

2.2.4. Bà Phùng Thị Thúy H là người đang quản lý Khách sạn M1 gồm 15 phòng ngủ gắn trang thiết bị trong phòng gồm tủ lạnh, điều hòa, giường, tủ theo tiêu chuẩn khách sạn 01 sao; 01 nhà bếp; hệ thống cổng tường rào; 01 nhà để xe; 01 nhà bảo vệ gắn quyền sử dụng đất thửa số: 23b, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Sở

Đ, khu phố K, K, N, Ninh Thuận, diện tích 2.025m² (nay thuộc phường N, tỉnh Khánh Hòa) nên tiếp tục giao cho bà Phùng Thị Thúy H quản lý và sử dụng tài sản trên để thực hiện nghĩa vụ đối với ông Trần Quang N (do hiện nay ông N đang chấp hành án tại Trại giam V, tỉnh Phú Thọ).

2.3. Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 1224.1/HĐTC ngày 20/12/2024 được Công chứng tại Văn phòng C1 giữa Ngân hàng A với bà Phùng Thị Thúy H; nếu bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A thì Ngân hàng A được quyền xử lý phần tài sản thế chấp theo quy định.

2.4. Ông Huỳnh Minh B và bà Phùng Thị Thúy H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Quang N số tiền chi phí tố tụng là: 27.000.000đ (*Hai mươi bảy triệu đồng*). Ông Trần Quang N đã nộp đủ chi phí tố tụng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Căn cứ Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

3.1. Về án phí sơ thẩm: Ông Trần Quang N phải chịu án phí sơ thẩm là: 123.937.839đ (*Một trăm hai mươi ba triệu, chín trăm ba mươi bảy nghìn, tám trăm ba mươi chín đồng*) được khấu trừ vào 63.650.000đ (*Sáu mươi ba triệu, sáu trăm năm mươi nghìn đồng*) tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 01 ngày 08/01/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận (nay là Thi hành án dân sự tỉnh K); ông Trần Quang N còn phải nộp 60.287.839đ (*Sáu mươi triệu, hai trăm tám mươi bảy nghìn, tám trăm ba mươi chín đồng*) án phí. Ông Huỳnh Minh B phải chịu 123.937.839đ (*Một trăm hai mươi ba triệu, chín trăm ba mươi bảy nghìn, tám trăm ba mươi chín đồng*). Bà Phùng Thị Thúy H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Về án phí phúc thẩm: Bà Phùng Thị Thúy H, ông Lâm Quang N1, ông Chu Hải Đ, ông Đỗ Gia T, bà Đào Thị Khánh H1 mỗi người phải nộp 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Trong đó, bà Đào Thị Khánh H1 được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số 0001094 ngày 29/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa; ông Lâm Quang N1 được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số 0001089 ngày 29/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa; ông Chu Hải Đ được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số 0001096 ngày 29/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa; ông Đỗ Gia T được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số 0001092 ngày 29/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh

Hoà; bà Phùng Thị Thúy H được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số 0001095 ngày 29/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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, 7 và 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- VKSND tỉnh Khánh Hoà;
- THADS tỉnh Khánh Hoà;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Phùng Anh Dũng