| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH TÂY NINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 332/2026/DS-PT
Ngày: 20-3-2026
Về việc "yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, văn bản thỏa thuận chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng

*Các Thẩm phán:* Bà Đinh Thị Ngọc Yến

Ông Đinh Tiền Phương

***- Thư ký ghi biên bản phiên tòa***: Bà Phan Ngọc Nhẫn, *Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.*

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa***: Ông Lê Ngọc Hiền, *Kiểm sát viên.*

Ngày 20 tháng 03 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1029/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, văn bản thỏa thuận chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 393/2025/DS-ST ngày 26 tháng 09 năm 2025 Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 84/2026/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Huỳnh Thị Túy L, sinh năm 1953 (chết ngày 26/9/2025)

Địa chỉ: Số I, hẻm F, đường C nối dài, khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh).

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L*:

1. Ông Huỳnh Đức H, sinh năm 1978

Địa chỉ: Số A hẻm F, đường C, khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh.

2. Ông Huỳnh Đức H1, sinh năm 1980

Địa chỉ: Khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:* Ông Lê Phước Ý, sinh năm: 1995

Địa chỉ: Khu phố D, phường L, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Kim Á, sinh năm 1956

Địa chỉ: Số I đường số B L, phường T, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Á*: Ông Trần Tuấn V, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Số A hẻm F, đường N, phường T, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 16/8/2025) (có mặt).

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

1. Ông Dương Phước N, sinh năm 1958

Địa chỉ: Số K, khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh.

2. Bà Dương Thị Kim H2, sinh năm 1991

Địa chỉ: Số K, khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông N, bà H2*: Ông Nguyễn Minh S, sinh năm 1985

Địa chỉ: Khu phố A, phường L, tỉnh Tây Ninh (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/8/2025) (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Huỳnh Đức H, ông Huỳnh Đức H1, bị đơn bà Nguyễn Kim Á và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Phước N, bà Dương Thị Kim H2.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Huỳnh Đức H, Huỳnh Đức H1 do người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong trình bày:*

Bà Nguyễn Kim Á có vay của bà L số tiền 840.000.000 đồng nhưng không trả. Vụ việc được hòa giải tại ấp H theo Biên bản hòa giải ngày 07/06/2021 và sau đó giải quyết bằng Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 47/2022/QĐST-DS ngày 22/04/2022 có nội dung bà Nguyễn Kim Á có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị T Liêng số tiền là 850.000.000 đồng. Sau đó, bà L có nộp đơn yêu cầu thi hành án và được Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành ban hành Quyết định Thi hành án theo yêu cầu số 174/QĐ-CCTHADS ngày 20/06/2022 để thi hành Quyết định nêu trên.

Hiện nay theo Quyết định về việc chưa có điều kiện thi hành án số 75/QĐ-CCTHADS ngày 26/07/2022 thì bà Á không còn tài sản khác.

Theo bà L được biết, bà Á cùng chồng là ông Dương Phước N có tài sản là

phần đất diện tích 455m$^2$ tọa lạc tại Khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 04140 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 10/04/1996 cho bà Nguyễn Kim Á đứng tên, nhưng bà Á và ông N đã tặng cho con gái là chị Dương Thị Kim H2 diện tích 216,5m$^2$ theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3179, quyển số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/04/2022 tại Văn phòng C đối với phần đất nêu trên.

Ngày 15/05/2022, bà H2 được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08173 đối với phần đất diện tích 216,5 m$^2$ thửa đất số 591 (tách 233), tờ bản đồ số 13; tọa lạc tại Khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Cùng ngày 13/4/2022, bà Á tiếp tục ký văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân để ông N được đứng tên diện tích đất 244,2m$^2$ thửa đất số 592 (tách 233), tờ bản đồ số 13; tọa lạc tại Khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Ngày 25/05/2022, ông N được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08174.

Bà L cho rằng hành vi của bà Á tặng cho đất cho bà H2, phân chia tài sản với ông Nghĩa L3 hành vi tẩu tán tài sản duy nhất của mình nhằm mục đích không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà L nên khởi kiện.

Do đó, bà Huỳnh Thị Túy L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3179 ngày 13/04/2022 do Văn phòng C chứng nhận giữa ông Dương Phước N và bà Nguyễn Kim Á với bà Dương Thị Kim H2 đối với diện tích 216,5m$^2$ thửa đất số 591 (tách 233), tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08173 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T cấp ngày 15/05/2022 cho bà Dương Thị Kim H2.

Hủy văn bản thỏa thuận chia tài sản chung trong thời kì hôn nhân ngày 13/4/2022 giữa bà Nguyễn Kim Á với ông Dương Phước N được công chứng tại Văn phòng C. Đồng thời hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08174 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T cấp ngày 25/05/2022 cho ông Dương Phước N .

*Bị đơn bà Nguyễn Kim Á và đại diện theo ủy quyền của bà Á thống nhất trình bày*: Số tiền 850.000.000 đồng là do bà L tự đưa cho bà Á để bà Á cho bà Trần Thị D mượn lấy lời, không phải bà Á mượn tiền của bà L. Ông N và bà H2 không liên quan gì đến bà L.

Năm 1987, ông N mua phần đất diện tích 455m$^2$ tọa lạc tại Khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh của bà Võ Thị L1 và ông Nguyễn Thành Đồng B tiền cá nhân và có vay tiền của gia đình ông N. Đến năm 1989, bà Á và ông N kết hôn. Nên đây là tài sản cá nhân của ông N, không liên quan đến bà Á. Khi ông N đi làm xa nhà, bà Á đã tự ý đi đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Á. Ông N có yêu cầu bà Á trả lại đất nhưng vẫn chưa làm thủ tục được. Đến khi ông N tặng

cho đất cho bà H2 thì cán bộ làm thủ tục yêu cầu bà Á cùng ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên bà mới ký tên trong hợp đồng. Diện tích đất còn lại do xác định là đất của riêng ông N nên bà Á làm văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân để ông N được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì đây là đất của riêng ông N nên ông N có quyền thỏa thuận phân chia tài sản trong gia đình chứ không phải là tẩu tán tài sản. Ông N và bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Phước N và bà Dương Thị Kim H2 do ông Nguyễn Minh S đại diện trình bày:* Ông N mua đất trước khi kết hôn với bà Á năm 1987 của ông Nguyễn Thành Đ và bà Võ Thị L2 tại khu phố H, xã H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (nay là phường T, tỉnh Tây Ninh). Việc tặng cho đất cho bà H2 được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đối với văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân thì thực tế phần đất này là của ông N nên bà Á trả lại. Năm 1996 bà Á tự đi kê khai đất đứng tên bà Á. Năm 2019 thì bà Á và ông N sống ly thân. Bà Á ở nhà con trai tại xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh). Đến khi bà L khởi kiện thì bà Á mới quay về ở nhà ông N, nhưng cũng là đi về giữa nhà ông N và nhà con trai. Việc ông N đứng tên phần đất của mình là thực hiện đúng quy định của pháp luật. Do đó, ông N và bà H2 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm tiền hành hoà giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 393/2025/DS-ST ngày 26 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh đã tuyên:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 244, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, 117, 124, 131 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T Liêng có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Huỳnh Đức H và ông Huỳnh Đức H1 đối với bà Nguyễn Kim Á về việc "tranh chấp tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, văn bản thỏa thuận chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Dương Phước N và bà Nguyễn Kim Á với bà Dương Thị Kim H2 đối với phần đất diện tích 216,5 $m^2$ thửa đất số 591 (tách 233), tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã H (nay là phường T), tỉnh Tây Ninh. Hợp đồng được công chứng ngày 13/4/2022 tại Văn phòng C; số công chứng 3179, quyển số 07/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

T1 vô hiệu văn bản thỏa thuận chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà Nguyễn Kim Á với ông Dương Phước N đối với phần đất diện tích 244,2$m^2$ thửa đất số 592 (tách 233), tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã H

(nay là phường T), tỉnh Tây Ninh. Văn bản được công chứng ngày 13/4/2022 tại Văn phòng C; số công chứng 3178, quyển số 07/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T Liêng có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Huỳnh Đức H và ông Huỳnh Đức H1 đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08173 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T cấp ngày 15/05/2022 cho bà Dương Thị Kim H2 đứng tên đối với phần đất diện tích 216,5 $m^2$ thửa đất số 591 (tách 233), tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã H (nay là phường T), tỉnh Tây Ninh và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08174 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T cấp ngày 25/05/2022 do ông Dương Phước N đứng tên đối với phần đất diện tích 244,2 $m^2$ thửa đất số 592 (tách 233), tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã H (nay là phường T), tỉnh Tây Ninh.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng và nhà ở đã cấp cho bà Nguyễn Kim Á, Giấy chứng nhận quyền đất số G 989132, số vào sổ cấp GCN 04140, ngày 10/4/1996 đứng tên bà Nguyễn Kim Á.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 09/10/2025 bị đơn bà Nguyễn Thị Á và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Phước N và bà Dương Thị H2 kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xem xét sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 24/10/2025, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Huỳnh Đức H và ông Huỳnh Đức H1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Dương Phước N và bà Dương Thị Kim H2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Huỳnh Đức H và ông Huỳnh Đức H1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG784575 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 25/5/2022 cho bà Dương Thị Kim H2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG78576 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 25/5/2022 cho ông Dương Phước N.

Nguyên đơn cho rằng việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là cần thiết nhằm bảo đảm việc thi hành án đối với nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Kim Á, vì trong trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật nhưng các đương sự không tự nguyện giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không thực hiện việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất thì sẽ gây khó khăn cho việc thi hành án. Theo nguyên đơn, việc bà Á thực hiện các giao dịch chuyển dịch quyền sử dụng đất cho

ông N và bà H2 là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với nguyên đơn.

Bị đơn bà Nguyễn Kim Á và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Phước N, bà Dương Thị Kim H2 kháng cáo cho rằng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông N, bà Á với bà H2 đối với phần đất diện tích 216,5 m², thửa đất số 591 (tách 233), tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã H (nay là phường T), tỉnh Tây Ninh và bản thỏa thuận chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà Á và ông N đối với phần đất diện tích 244,2m², thửa đất số 592 (tách 233), tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã H (nay là phường T), tỉnh Tây Ninh, được lập đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật nên các giao dịch này là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, thu thập đầy đủ chứng cứ liên quan đến nguồn gốc thửa đất, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Kim Á, cũng như lời khai của những người làm chứng là ông Nguyễn Thanh Đ1 và bà Võ Thị L2, là những người đã chuyển nhượng đất cho ông N trước khi ông N kết hôn với bà Á. Theo bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, thửa đất tranh chấp là tài sản riêng của ông N được hình thành trước thời kỳ hôn nhân giữa bà Á và ông N. Do đó việc ông N và bà Á lập văn bản thỏa thuận chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H2 là hoàn toàn hợp pháp. Vì vậy, các đương sự đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng:

Về tố tụng: Kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị T Liêng là ông Huỳnh Đức H và ông Huỳnh Đức H1, bị đơn bà Nguyễn Kim Á, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Phước N và bà Dương Thị Kim H2 được thực hiện trong thời hạn luật định, bảo đảm theo quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhận thấy có đủ căn cứ xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Kim Á, ông Dương Phước N với bà Dương Thị Kim H2 và văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà Á với ông N được xác lập trong khi bà Á đã biết mình có nghĩa vụ trả nợ cho bà L, đồng thời sau khi thực hiện các giao dịch thì bà Á không còn tài sản để bảo đảm thi hành nghĩa vụ, nên các giao dịch này nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba và vô hiệu.

Đối với kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L về việc yêu cầu đưa cơ quan tài nguyên và môi trường tham gia tố tụng, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H2 và ông N, đại diện Viện kiểm sát cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa cơ quan tài nguyên và môi trường tham gia tố tụng và không tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp. Khi các giao

dịch bị tuyên vô hiệu, các đương sự có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Đức H, ông Huỳnh Đức H1, bà Nguyễn Kim Á, ông Dương Phước N và bà Dương Thị Kim H2, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Kim Á và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Phước N, bà Dương Thị Kim H2 và của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Huỳnh Đức H và ông Huỳnh Đức H1 thực hiện đúng theo quy định tại các 271, 272, Điều 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, thấy rằng:

[2.1] Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Túy L (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Huỳnh Đức H và ông Huỳnh Đức H1) khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Kim Á, ông Dương Phước N với bà Dương Thị Kim H2, tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà Á và ông N. Đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08173 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 15/5/2022 cho bà Dương Thị Kim H2 đối với thửa đất số 591, tờ bản đồ số 13, diện tích 216,5m² và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08174 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 25/5/2022 cho ông Dương Phước N đối với thửa đất số 592, tờ bản đồ số 13, diện tích 244,2m², cùng tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã H (nay là phường T), tỉnh Tây Ninh.

Xét thấy nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Kim Á đối với bà Huỳnh Thị Túy L đã được xác lập bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 47/2022/QĐST-DS ngày 22/4/2022 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh có hiệu lực pháp luật. Theo quyết định này, bà Á có nghĩa vụ trả cho bà L số tiền 850.000.000 đồng. Sau khi quyết định có hiệu lực pháp luật, bà L đã yêu cầu thi hành án và được Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành ban hành Quyết định Thi hành án theo yêu cầu số 174/QĐ-CCTHADS ngày 20/06/2022 để thi hành án cho bà L nhưng Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành xác minh bà Á không có tài sản để thi hành án.

Ngày 13/4/2022 bà Nguyễn Kim Á và ông Dương Phước N đã thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị Kim H2 đối với phần đất diện tích 216,5m² thuộc thửa 592 và lập văn bản thỏa thuận chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân để ông Dương Phước N đứng tên phần đất diện tích 244,2m$^2$, thuộc

thửa 591 tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã H (nay là phường T), tỉnh Tây Ninh. Các giao dịch  chuyển nhượng và tặng cho này làm cho toàn bộ quyền sử dụng đất trước đây đứng tên bà Nguyễn Kim Á không còn thuộc quyền sử dụng của bà Á, dẫn đến việc bà Á không còn tài sản để thi hành nghĩa vụ trả nợ cho bà L.

Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi các bên xác lập giao dịch dân sự nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch đó bị vô hiệu.

Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở xác định các giao dịch chuyển dịch quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên được bà Á xác lập trong thời điểm đang phát sinh tranh chấp về nghĩa vụ trả nợ của bà Á đối với bà L tại Tòa án, làm cho bà Á không còn tài sản để thực hiện nghĩa vụ thi hành án.

Tại buổi hòa giải ở ấp H ngày 07/6/2021, bà Á đã thừa nhận nợ bà L và cam kết thanh toán, nên bà Á phải biết rõ mình đang có nghĩa vụ đối với người thứ ba trước khi thực hiện việc tặng cho tài sản và thỏa thuận phân chia tài sản cho người khác. Trong khi đó, bà Á không có việc làm, thu nhập ổn định và không thực hiện việc trả nợ. vì vậy, có đủ căn cứ xác định các giao dịch này được xác lập nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với bà L.

Do đó, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị tuyên vô hiệu các giao dịch này là có căn cứ.

[2.2]  Đối với kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Kim Á và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Phước N, bà Dương Thị Kim H2 cho rằng các giao dịch chuyển dịch quyền sử dụng đất nêu trên được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và các thửa đất tranh chấp là tài sản riêng của ông N nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và văn bản thỏa thuận chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân là hợp pháp, thấy rằng:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 989132, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 04140 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 10/4/1996, người đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp là bà Nguyễn Kim Á. Đây là căn cứ pháp lý để xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Á đối với hai thửa đất nêu trên theo khoản 21 Điều 3 Luật Đất đai 2024.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không cung cấp được tài liệu, chứng cứ hợp pháp để chứng minh rằng ông Nghĩa là người đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với các thửa đất số 591, 592 từ bà Võ Thị L1 và ông Nguyễn Thành Đồng B tiền riêng của mình hoặc có được trước thời kỳ hôn nhân với bà Á. Đồng thời cũng không chứng minh được các thửa đất đang tranh chấp là tài sản riêng của ông N. Trong khi đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà Á vào năm 1996, trong thời điểm quan hệ hôn nhân giữa bà Á và ông N vẫn đang tồn tại. Hơn nữa, trong một thời gian dài kể từ khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà Á cho đến trước thời điểm phát sinh tranh chấp, ông N không có khiếu nại, tranh chấp hoặc yêu cầu nào đối với cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh, thay đổi thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặt khác, vào thời điểm các giao dịch chuyển dịch quyền sử dụng đất được xác lập, bà Nguyễn Kim Á đã phát sinh nghĩa vụ trả nợ đối với bà Huỳnh Thị T Liêng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận ý kiến của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng thửa đất tranh chấp là tài sản riêng của ông N.

Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu các giao dịch nêu trên là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Xét kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Dương Thị Kim H2 và ông Dương Phước N, thấy rằng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và văn bản thỏa thuận chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà Á với ông N và bà H2. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Theo hướng dẫn tại mục 2 phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao, trường hợp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu thì không cần đưa cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận tham gia tố tụng và cũng không cần tuyên hủy giấy chứng nhận đã cấp, cơ quan đăng ký đất đai và cơ quan tài nguyên, môi trường sẽ căn cứ bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận theo đúng kết quả giải quyết vụ án.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T tham gia tố tụng, đồng thời không tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H2 và ông Nghĩa L3 phù hợp quy định pháp luật. Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo bản án. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Đức H và ông Huỳnh Đức H1. Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3] Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Đức H, ông Huỳnh Đức H1 và bà Nguyễn Kim Á, ông Dương Phước N, bà Dương Thị Kim H3, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân Khu vực 10 – Tây Ninh.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Kim Á và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Phước N, bà Dương Thị Kim H2, kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Huỳnh Đức H, ông Huỳnh Đức H1 không được chấp nhận, nên các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Bà Nguyễn Thị Kim Á và ông Dương Phước Nghĩa L3 người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Huỳnh Đức H và ông Huỳnh Đức H1.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Kim Á và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Phước N, bà Dương Thị Kim H2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 393/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 271, 272, 273, 296, 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 116, 117, 124, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T Liêng có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Huỳnh Đức H và ông Huỳnh Đức H1 đối với bà Nguyễn Kim Á về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu; văn bản thỏa thuận chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

1.1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Dương Phước N và bà Nguyễn Kim Á với bà Dương Thị Kim H2 đối với phần đất diện tích 216,5 $m^2$ thửa đất số 591 (tách 233), tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã H (nay là phường T), tỉnh Tây Ninh. Hợp đồng được công chứng ngày 13/4/2022 tại Văn phòng C; số công chứng 3179, quyển số 07/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

1.2. T1 vô hiệu văn bản thỏa thuận chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà Nguyễn Kim Á với ông Dương Phước N đối với phần đất diện tích 244,2 $m^2$ thửa đất số 592 (tách 233), tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã H (nay là phường T), tỉnh Tây Ninh. Văn bản được công chứng ngày 13/4/2022 tại Văn phòng C; số công chứng 3178, quyển số 07/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T Liêng có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là anh Huỳnh Đức H và anh Huỳnh Đức H1 đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08173 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T cấp ngày 15/05/2022 cho chị Dương Thị Kim H2 đứng tên đối với phần đất diện tích 216,5 $m^2$ thửa đất số 591 (tách 233), tờ bản đồ số 13; tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã H (nay là phường T), tỉnh Tây Ninh và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08174 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T cấp ngày 25/05/2022 do ông Dương Phước N đứng tên đối với phần đất diện tích 244,2 $m^2$ thửa đất số 592 (tách 233), tờ bản đồ số 13; tọa lạc tại khu phố H, phường H, thị xã H (nay là phường T), tỉnh Tây Ninh.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng và nhà ở đã cấp cho bà Nguyễn Kim Á, Giấy chứng nhận quyền đất số G 989132, số vào sổ cấp GCN 04140, ngày 10/4/1996 đứng tên bà Nguyễn Kim Á.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 800.000 đồng (tám trăm nghìn đồng). Bà Huỳnh Thị Túy L đã tạm ứng số tiền trên. Do đó. buộc bà Nguyễn Kim Á có nghĩa vụ hoàn trả lại cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L là ông Huỳnh Đức H và ông Huỳnh Đức H1 số tiền 800.000đ ( tám trăm nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim Á và ông Dương Phước Nghĩa L3 người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Đức H chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010371 ngày 31/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang thi hành án phí. Ông H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Huỳnh Đức H1 chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010374 ngày 31/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang thi hành án phí. Ông H1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Dương Thị Kim H2 chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007896 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang thi hành án phí. Bà H2 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị Kim Á và ông Dương Phước Nghĩa L3 người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

6. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp Bản án 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 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.

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

***Nơi nhận:***
- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 10 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GĐ, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

**Nguyễn Thị Diễm Hằng**