

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 296/2020/DS-PT

Ngày: 03-12-2020

V/v tranh chấp hợp đồng  
dịch vụ

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Tài

*Các thẩm phán:*

Ông Đào Minh Đa

Bà Trần Thị Thanh Trúc

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Anh Đào - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 272/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2020, về việc: Tranh chấp hợp đồng dịch vụ.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2020/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện U, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 302/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Phạm Văn B, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 108A khu phố 1, phường H, thị xã T, tỉnh D.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Đinh Văn T, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 155/8, đường số 8, khu phố 1, phường X, quận T, Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/02/2020), có mặt.

**- Bị đơn:** Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T; địa chỉ: Khu công nghiệp T, xã T, huyện U, tỉnh D.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Bà Đinh Thị Thanh T, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 121 (số mới 247) Phạm Ngũ Lão, tổ 34, khu 3, phường H, thành phố M, tỉnh D, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 30/11/2020), có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Trần Quang T, sinh năm 1976 – Luật sư Văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số 10, đường số 57, Phường A, Quận B, Thành phố H, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Nguyên đơn Ông Phạm Văn B trình bày:* Ngày 22/02/2014, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T (sau đây gọi tắt là Công ty) thông qua chủ trương về việc thực hiện chi trả tiền môi giới cho hoạt động kêu gọi đầu tư vào khu công nghiệp T. Sau khi làm việc, đánh giá năng lực, Công ty và Ông Phạm Văn B thống nhất ký Biên bản thỏa thuận tư vấn môi giới cho thuê lại đất số 006/TTMG/TBIP ngày 09/11/2015 thời hạn 03 tháng. Đến ngày 08/2/2016, giữa Công ty và Ông Phạm Văn B ký Hợp đồng dịch vụ tư vấn môi giới cho thuê lại đất số 01-2016/HĐMG/TBIP. Thời hạn hợp đồng là 01 năm kể từ ngày ký. Theo nội dung hợp đồng được thể hiện tại Điều 1 - Công ty giao cho ông B thực hiện các dịch vụ trung gian, tìm kiếm đối tác, nhà đầu tư trong và ngoài nước để tham gia đàm phán, ký hợp đồng thuê lại đất thuộc dự án Khu công nghiệp T. Các hoạt động môi giới bao gồm tìm kiếm nhà đầu tư, quảng bá, giới thiệu và hướng dẫn nhà đầu tư đến liên hệ và ký hợp đồng trực tiếp với công ty. Công ty có trách nhiệm cung cấp toàn bộ thông tin, hình ảnh, hồ sơ pháp lý, bảng giá chi tiết và phương thức thanh toán cho ông B. Phí môi giới được thỏa thuận tại Điều 2 hợp đồng, trong đó có thỏa thuận 2% trên tổng giá trị của giá trả ngay, không bao gồm thuế giá trị gia tăng 10% nếu diện tích đất nhà đầu tư thuê dưới 03 ha.

Khi nhà đầu tư chấp nhận đầu tư vào khu công nghiệp, ông B có trách nhiệm hỗ trợ nhà đầu tư và Công ty gấp gờ để ký hợp đồng nguyên tắc, khi nhà đầu tư ký hợp đồng nguyên tắc thì công việc môi giới của ông B đã hoàn thành. Công ty và nhà đầu tư sẽ tự thỏa thuận về thời hạn ký hợp đồng chính thức, thời hạn này được thỏa thuận trong hợp đồng nguyên tắc. Thời hạn ký hợp đồng thuê lại đất chính thức phụ thuộc vào việc Công ty bàn giao cơ sở hạ tầng và việc nhà đầu tư thực hiện các thủ tục pháp lý, không thuộc trách nhiệm của ông B. Khi nhà đầu tư ký hợp đồng thuê lại đất chính thức và tiến hành thanh toán tiền đợt 01 thì trong vòng bảy ngày Công ty có trách nhiệm trả tiền môi giới một lần cho ông B theo giá trị thỏa thuận trong hợp đồng. Giá trị thanh toán được quy đổi từ đồng đô la Mỹ sang tiền đồng Việt Nam theo tỷ giá thỏa thuận tại hợp đồng thuê đất chính thức, tương ứng 01 USD = 22.700 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng môi giới, Ông Phạm Văn B đã thực hiện việc môi giới thành công cho các nhà đầu tư gồm:

- Nhà đầu tư cá nhân ông Lê Văn H đã ký hợp đồng thuê phần đất diện tích 40.000m<sup>2</sup> được thể hiện qua hai hợp đồng.

+ Hợp đồng nguyên tắc đăng ký thuê lại đất số 037a ngày 25/10/2016 thuê lô 2A2, diện tích 20.000m<sup>2</sup>, thỏa thuận ký hợp đồng chính thức trước ngày

30/6/2017. Đến ngày 16/6/2017, bị đơn và Công ty Trách nhiệm Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồ gỗ M ký hợp đồng thuê lại đất chính thức đối với lô 2A2, diện tích 20.000m<sup>2</sup>. Như vậy, phí dịch vụ môi giới là 2% x 20.000m<sup>2</sup> x 44 USD = 395.520.000 đồng.

+ Hợp đồng nguyên tắc đăng ký thuê lại đất số 037 ngày 25/10/2016 thuê lô 2A1, diện tích 20.000m<sup>2</sup>, thỏa thuận ký hợp đồng chính thức ngày 30/6/2017. Đến ngày 03/7/2017, bị đơn và Công ty Trách nhiệm hai thành viên X ký hợp đồng thuê lại đất chính thức đối với lô 2A1, diện tích 20.000m<sup>2</sup>. Như vậy, phí dịch vụ môi giới là 2% x 20.000m<sup>2</sup> x 44 USD = 395.520.000 đồng.

- Nhà đầu tư cá nhân ông Lý Công T đầu tư thuê lại phần đất diện tích 20.000m<sup>2</sup>. Hợp đồng nguyên tắc đăng ký thuê lại đất số 038 ngày 25/10/2016 thuê lô 2A3, diện tích 20.000m<sup>2</sup>, thỏa thuận ký hợp đồng chính thức ngày 03/4/2017. Đến ngày 19/5/2017, bị đơn và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên gỗ P ký hợp đồng thuê lại đất chính thức đối với lô 2A3, diện tích 20.000m<sup>2</sup>. Như vậy, phí dịch vụ môi giới là 2% x 20.000m<sup>2</sup> x 44 USD = 395.520.000 đồng.

- Nhà đầu tư cá nhân ông Lê Khắc H đầu tư thuê lại phần đất diện tích 20.000m<sup>2</sup>. Hợp đồng nguyên tắc đăng ký thuê lại đất số 039 ngày 25/10/2016 thuê lô 2A4, diện tích 20.000m<sup>2</sup>, thỏa thuận ký hợp đồng chính thức ngày 03/4/2017. Đến ngày 19/5/2017, bị đơn và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Sản xuất gỗ L ký hợp đồng thuê lại đất chính thức đối với lô 2A4, diện tích 20.000m<sup>2</sup>. Như vậy, phí dịch vụ môi giới là 2% x 20.000m<sup>2</sup> x 44 USD = 395.520.000 đồng.

- Nhà đầu tư bà Trịnh Thị N đầu tư thuê lại phần đất diện tích 20.094m<sup>2</sup>. Hợp đồng nguyên tắc đăng ký thuê lại đất số 040a ngày 10/11/2016 thuê lô 2A6, diện tích 20.094m<sup>2</sup>, thỏa thuận ký hợp đồng chính thức ngày 03/4/2017. Đến ngày 16/6/2017, bị đơn và Công ty Trách nhiệm hữu hạn M ký hợp đồng thuê lại đất chính thức đối với lô 2A6, diện tích 20.094m<sup>2</sup>. Như vậy, phí dịch vụ môi giới là 2% x 20.094m<sup>2</sup> x 44 USD = 397.378.944 đồng.

- Nhà đầu tư bà Trịnh Thị N đầu tư thuê lại phần đất diện tích 10.000m<sup>2</sup>. Hợp đồng nguyên tắc đăng ký thuê lại đất số 040 ngày 10/11/2016 thuê lô 2A7, diện tích 10.000m<sup>2</sup>, thỏa thuận ký hợp đồng chính thức ngày 03/4/2017. Đến ngày 16/6/2017, bị đơn và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H ký hợp đồng thuê lại đất chính thức đối với lô 2A7, diện tích 10.000m<sup>2</sup>. Như vậy, phí dịch vụ môi giới là 2% x 10.000m<sup>2</sup> x 44 USD = 197.760.000 đồng.

Năm nhà đầu tư trên đã ký hợp đồng thuê lại đất chính thức với Công ty từ năm 2017, ông B đã thực hiện việc môi giới thành công. Công ty thừa nhận việc ông B đã môi giới thành công cho năm nhà đầu tư kể trên nhưng không đồng ý trả tiền môi giới. Ông B đã nhiều lần liên hệ và làm việc với Công ty để tìm hướng giải quyết sự việc nhưng Công ty không có thiện chí giải quyết. Nguyên đơn ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T phải trả tổng số tiền môi giới là 2.821.218.944 đồng,

trong đó tiền môi giới là 2.177.218.944 đồng và tiền lãi tính trên số tiền chậm trả từ ngày 15 tháng 7 năm 2017 đến ngày 30/6/2020 với mức lãi suất 10%/năm, số tiền 644.000.000 đồng. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

*Bị đơn Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T trình bày:* Bị đơn thống nhất toàn bộ lời trình bày của nguyên đơn về thời gian ký hợp đồng, nội dung và thỏa thuận trong Hợp đồng dịch vụ tư vấn môi giới thuê lại đất ngày 08/02/2016 giữa Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T với Ông Phạm Văn B. Số lượng nhà đầu tư nguyên đơn đã môi giới thành công gồm ông Lê Văn Hoàng, bà Trịnh Thị Nga, ông Lê Khắc H và ông Lý Công T. Trên cơ sở được Ông Phạm Văn B môi giới bị đơn đã ký hợp đồng nguyên tắc với các nhà đầu tư cá nhân và thỏa thuận về việc ký hợp đồng thuê lại đất chính thức. Thời gian ký hợp đồng chính thức do Công ty bị đơn và nhà đầu tư tự thỏa thuận, dựa trên tiến độ bàn giao cơ sở hạ tầng và thủ tục pháp lý do nhà đầu tư thực hiện.

Công ty đã ký kết hợp đồng cho thuê lại đất chính thức với các nhà đầu tư gồm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Dịch vụ đồ gỗ M ký Hợp đồng thuê lại đất chính thức số 031/TBIP-MINH DUC ngày 16/6/2017 đối với lô 2A2, diện tích 20.000m<sup>2</sup>; Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai thành viên X ký Hợp đồng thuê lại đất chính thức số 036/TBIP-XUANMANH ngày 03/7/2017 đối với lô 2A1, diện tích 20.000m<sup>2</sup>; Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên gỗ T ký Hợp đồng thuê lại đất chính thức số 029/TBIP-THANHPHAT ngày 19/5/2017 đối với lô 2A3, diện tích 20.000m<sup>2</sup>; Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Sản xuất gỗ L ký Hợp đồng thuê lại đất chính thức số 030/TBIP-HOANGLONG ngày 19/5/2017 đối với lô 2A4, diện tích 20.000m<sup>2</sup>; Công ty Trách nhiệm hữu hạn M ký Hợp đồng thuê lại đất chính thức số 032a/TBIP-M&SBM ngày 16/6/2017 đối với lô 2A6, diện tích 20.094m<sup>2</sup>; Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên N ký Hợp đồng thuê lại đất chính thức số 032/TBIP-NGAHOANGPHAT ngày 16/6/2017 đối với lô 2A7, diện tích 10.000m<sup>2</sup>. Hiện các Công ty trên đang hoạt động, sản xuất kinh doanh tại khu Công nghiệp Tân Bình.

Bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì: Hợp đồng dịch vụ tư vấn môi giới cho thuê lại đất số 01-2016 ngày 08/02/2016 có thời hạn 01 năm kể từ ngày ký, thời điểm các nhà đầu tư ký hợp đồng chính thức thuê lại đất với Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T thì hợp đồng giữa bị đơn và Ông Phạm Văn B đã hết hiệu lực, giữa bị đơn và nguyên đơn không có văn bản thỏa thuận về việc gia hạn hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đại diện nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho chi phí mà nguyên đơn đã bỏ ra để thực hiện việc môi giới. Đồng thời Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T không còn chính sách chi trả tiền môi giới cho người môi giới. Trường hợp ông B muốn hòa giải, Công ty có thiện chí hỗ trợ chi phí cho ông B đối với mỗi nhà đầu tư số tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng. Ngoài ra, bị đơn không có yêu cầu gì khác trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2020/DS-ST ngày 30-6-2020 của Tòa án nhân dân huyện U, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Phạm Văn B về việc tranh chấp hợp đồng dịch vụ môi giới với bị đơn Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T.

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T có nghĩa vụ trả cho Ông Phạm Văn B số tiền môi giới là 2.177.218.944 đồng (hai tỷ một trăm bảy mươi bảy triệu hai trăm mười tám nghìn chín trăm bốn mươi bốn đồng). Tiền lãi chậm trả tính từ ngày 15/7/2017 đến ngày 30/6/2020 là 644.000.000 đồng (sáu trăm bốn mươi bốn triệu đồng).

Tổng số tiền Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T phải trả cho Ông Phạm Văn B là: 2.821.218.944 đồng (hai tỷ tám trăm hai mươi một triệu hai trăm mười tám nghìn, chín trăm bốn mươi bốn đồng).

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/7/2020 Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi vì: Thứ nhất, ông B không có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản theo Luật Kinh doanh Bất động sản do đó Hợp đồng dịch vụ tư vấn môi giới thuê lại đất ngày 08/02/2016 không có giá trị, ông B không đủ điều kiện kinh doanh môi giới bất động sản. Thứ hai, theo điểm 3.1.4 Điều 3 của hợp đồng thì hoạt động môi giới được xem như thành công khi nhà đầu tư ký kết hợp đồng thuê lại đất chính thức với Công ty nhưng đại diện nguyên đơn không biết thời điểm nhà đầu tư ký hợp đồng thuê đất khu công nghiệp mà chỉ biết sau khi nhà đầu tư báo lại; hợp đồng 2017 nhưng đến năm 2019 mới đề nghị giải quyết trong khi hợp đồng quy định mỗi tháng hợp một lần. Như vậy hoạt động môi giới của ông B chưa hoàn thành.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Kháng cáo của đương sự đúng thời hạn. Tại cấp phúc thẩm những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất có ký kết Hợp đồng dịch vụ tư vấn môi giới cho thuê lại đất số 01-2016/HĐMG/TBIP ngày 08/02/2016, thống nhất nội dung thỏa thuận trong hợp đồng và số lượng nhà đầu tư mà nguyên đơn đã môi giới cho bị đơn.

Hợp đồng dịch vụ môi giới số 01-2016/HĐMG/TBIP ngày 08/02/2016 được ký kết giữa Ông Phạm Văn B và Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T do ông Huỳnh Minh Nhựt làm đại diện theo pháp luật. Hình thức hợp đồng được lập thành văn bản, có dấu của Công ty. Thời hạn có hiệu lực là 12 tháng tính từ ngày ký 08/02/2016 đến ngày 08/02/2017. Nội dung hợp đồng rõ ràng, được ký kết trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật là hợp đồng hợp pháp. Vì vậy, mỗi bên tham gia trong hợp

đồng phải tuân thủ đúng các quyền và nghĩa vụ đã thỏa thuận. Theo thỏa thuận tại Điều 1 của Hợp đồng, Ông Phạm Văn B đã tiến hành công việc môi giới, kết quả đã có năm nhà đầu tư ký hợp đồng thuê lại đất chính thức với bị đơn điều này được bị đơn thừa nhận.

Tuy nhiên, khi nhà đầu tư ký hợp đồng thuê lại đất chính thức và đóng tiền đợt 1 thì vào thời điểm hợp đồng dịch vụ môi giới không còn hiệu lực (Hợp đồng hết hiệu lực ngày 08/02/2017, hợp đồng thuê lại ký thời điểm tháng 6, tháng 7 năm 2017). Như vậy, căn cứ theo Điều 3 của hợp đồng môi giới mục 3.1.4, 3.1.5 các bên thỏa thuận hợp đồng môi giới thành công và Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T có trách nhiệm thanh toán phí môi giới cho ông B trong vòng 7 ngày làm việc kể từ ngày nhà đầu tư ký hợp đồng chính thức. Hợp đồng môi giới không còn hiệu lực, ông B không có thỏa thuận nào khác đối với Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T nên ông B yêu cầu Công ty thanh toán phí môi giới khi hợp đồng môi giới đã hết hiệu lực là không có cơ sở xem xét.

Từ những phân tích trên, nhận thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa Bản án sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện U, tỉnh Bình Dương theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Luật sư, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Nguyên đơn Ông Phạm Văn B khởi kiện bị đơn Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T phải trả cho Ông Phạm Văn B số tiền dịch vụ môi giới thuê quyền sử dụng đất và tiền lãi là 2.821.218.944 đồng.

[2] Tài liệu, chứng cứ thể hiện Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số: 252/QĐ-UBND ngày 02/02/2012 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết khu công nghiệp T tại xã T, huyện U, tỉnh Bình Dương.

[3] Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp giấy đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần vào ngày 09/7/2012.

[4] Năm 2015, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương giao cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T làm chủ đầu tư xây dựng khu công nghiệp T. Trên cơ sở đó, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T tiến hành xây dựng cơ sở hạ tầng, phân lô từng thửa đất của khu công nghiệp.

[5] Ngày 09/11/2015, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T và Ông Phạm Văn B ký “*Biên bản thỏa thuận tư vấn môi giới cho thuê lại đất*” số 006/TTMG/TBIP, có nội dung Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T giao cho Ông Phạm Văn B thực hiện dịch vụ tìm kiếm đối tác, nhà đầu tư tham gia đàm phán, ký hợp đồng thuê lại đất thuộc dự án khu công nghiệp Tân Bình do Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T là chủ đầu tư; khi ông B thực hiện dịch vụ môi giới thành công thì được trả phí tư vấn môi giới theo thỏa thuận.

[6] Ngày 08/02/2016, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T ký lại với ông B “Hợp đồng dịch vụ tư vấn môi giới cho thuê lại đất” số 01-2016/HĐMG/TBIP có nội dung giống như “Biên bản thỏa thuận tư vấn môi giới cho thuê lại đất” số 006/TTMG/TBIP ngày 09/11/2015; các mức phí môi giới được ghi tại Điều 2 của hợp đồng, trong đó có thỏa thuận phí dịch vụ môi giới 02% trên tổng giá trị của giá trả ngay, không bao gồm thuế giá trị gia tăng (10%) nếu diện tích đất nhà đầu tư thuê dưới 03 ha; thỏa thuận điều kiện thanh toán, khi chủ đầu tư (thuê đất) ký hợp đồng chính thức thuê đất của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T là được trả phí, trường hợp nếu sau thời gian đặt cọc, nhà đầu tư (thuê đất) không thực hiện ký kết hợp đồng thuê lại đất chính thức với Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T thì ông B không được trả phí môi giới; thời hạn hợp đồng là 12 tháng kể từ ngày 08/02/2016.

[7] Quá trình tố tụng, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T thừa nhận ông B môi giới thành công 05 nhà đầu tư thuê đất và bị đơn đã ký hợp đồng nguyên tắc, ký hợp đồng thuê lại đất chính thức với 05 nhà đầu tư này. Công ty đã ký kết hợp đồng cho thuê lại đất chính thức với các nhà đầu tư gồm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Dịch vụ đồ gỗ M ký Hợp đồng thuê lại đất chính thức số 031/TBIP-MINHDUC ngày 16/6/2017 đối với lô 2A2, diện tích 20.000m<sup>2</sup>; Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai thành viên X ký Hợp đồng thuê lại đất chính thức số 036/TBIP-XUANMANH ngày 03/7/2017 đối với lô 2A1, diện tích 20.000m<sup>2</sup>; Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên gỗ T ký Hợp đồng thuê lại đất chính thức số 029/TBIP-THANHPHAT ngày 19/5/2017 đối với lô 2A3, diện tích 20.000m<sup>2</sup>; Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Sản xuất gỗ Hoàng Long ký Hợp đồng thuê lại đất chính thức số 030/TBIP-HOANGLONG ngày 19/5/2017 đối với lô 2A4, diện tích 20.000m<sup>2</sup>; Công ty Trách nhiệm hữu hạn M ký Hợp đồng thuê lại đất chính thức số 032a/TBIP-M&SBM ngày 16/6/2017 đối với lô 2A6, diện tích 20.094m<sup>2</sup>; Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên N ký Hợp đồng thuê lại đất chính thức số 032/TBIP-NGAHOANGPHAT ngày 16/6/2017 đối với lô 2A7, diện tích 10.000m<sup>2</sup>. Hiện các công ty trên đang hoạt động, sản xuất kinh doanh tại Khu công nghiệp T.

Tài liệu, chứng cứ trên và sự thừa nhận của nguyên đơn và bị đơn là tình tiết, sự kiện không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T không chấp nhận trả phí dịch vụ môi giới cho ông B với lý do thời hạn hợp đồng dịch vụ môi giới là 12 tháng kể từ ngày 08/02/2016 kết thúc ngày 08/02/2017 nhưng Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T chính thức ký cho các nhà đầu tư thuê đất do ông B giới thiệu sau ngày 08/02/2017; đồng thời cho rằng Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T không còn chủ trương trả chi phí cho hoạt động môi giới từ năm 2018.

[9] Nhận thấy, Hợp đồng dịch vụ môi giới số 01-2016/HĐMG/TBIP ngày 08/02/2016, quy định thời hạn là 12 tháng kể từ ngày 08/02/2016 để ông B thực hiện các hoạt động giới thiệu, quảng bá, tìm kiếm đối tác, nhà đầu tư đến thỏa thuận để ký kết hợp đồng thuê đất của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T.

Công ty cho rằng, do thời gian ký hợp đồng chính thức với 05 nhà đầu tư khi đã hết hạn hợp đồng với ông B nên ông B không được trả phí. Tuy nhiên, tài liệu chứng cứ tại hồ sơ thể hiện thời gian ký hợp đồng chính thức do Công ty và nhà đầu tư tự thỏa thuận, dựa trên tiến độ bàn giao cơ sở hạ tầng và thủ tục pháp lý do các bên thực hiện; ông B không thể can thiệp (hoặc buộc) các bên ký kết hợp đồng chính thức theo ý thức chủ quan của mình. Công ty không trả phí môi giới quy định tại hợp đồng dịch vụ môi giới như sau *“trong trường hợp nếu sau thời gian đặt cọc, nhà đầu tư (thuê đất) không thực hiện ký kết hợp đồng thuê lại đất chính thức với Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T thì ông B không được trả phí môi giới”*. Việc thỏa thuận trên chỉ quy định nhà đầu tư nếu không ký hợp đồng chính thức thì ông B mới không được trả phí môi giới. Do đó, trường hợp các chủ đầu tư đã được ông B giới thiệu đến và sau ngày 08/02/2017 mới ký hợp đồng chính thức thì Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T phải trả phí dịch vụ cho ông B, là phù hợp theo quy định tại Điều 521 của Bộ luật Dân sự năm 2015 như sau: *“Sau khi kết thúc thời hạn thực hiện công việc theo hợp đồng dịch vụ mà công việc chưa hoàn thành và bên cung ứng dịch vụ vẫn tiếp tục thực hiện công việc, bên sử dụng dịch vụ biết nhưng không phản đối thì hợp đồng dịch vụ đương nhiên được tiếp tục thực hiện theo nội dung đã thỏa thuận cho đến khi công việc được hoàn thành”*.

[10] Quá trình tố tụng, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T còn cho rằng những nhà đầu tư do ông B giới thiệu chậm nộp tiền đặt cọc nên gây thiệt hại cho Công ty, tuy nhiên tại mục *“Phương thức thanh toán”* tại các hợp đồng nguyên tắc ký giữa Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T với các nhà đầu tư do ông B giới thiệu có thỏa thuận: *“Trong vòng 15 ngày làm việc sau khi ký hợp đồng nguyên tắc thuê lại đất này, Bên B phải đặt cọc bằng ký giữ đất bằng 30% tổng giá trị tiền thuê lại đất trong năm đầu tiên của giai đoạn 1 đã có thuế VAT tương đương với số tiền 21.780 USD cho Bên A. Nếu sau 15 ngày làm việc mà bên B không thanh toán tiền đặt cọc nêu trên cho Bên A thì hợp đồng nguyên tắc này tự động hết hiệu lực và không còn giá trị”*. Thực tế, sau khi những nhà đầu tư được ông B giới thiệu và sau đó họ ký kết thuê đất chính thức với Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T đã chứng minh các thỏa thuận tại hợp đồng nguyên tắc những nhà đầu tư đã thực hiện đúng nội dung. Do đó, lý do Công ty đưa ra không có cơ sở chấp nhận.

[11] Tòa án cấp sơ thẩm tính chi phí môi giới tại mục [2.3] của bản án sơ thẩm là chưa chính xác mà số tiền trả chi phí môi giới đúng là:

Công ty có nghĩa vụ trả chi phí môi giới theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng như sau:

- Hợp đồng thuê lại đất chính thức số 031/TBIP-MINH DUC ngày 16/6/2017, với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Dịch vụ đồ gỗ M tại lô đất 2A2, diện tích 20.000m<sup>2</sup>, phí dịch vụ môi giới là 02% x 20.000m<sup>2</sup> x 44 USD x 22.700 đồng = 399.520.000 đồng (tỷ giá 01 USD = 22.700 đồng Việt Nam tại thời điểm xét xử sơ thẩm).

- Hợp đồng thuê lại đất chính thức số 036/TBIP-XUANMANH ngày 03/7/2017, với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hai thành viên X tại lô đất số 2A1, diện tích đất 20.000m<sup>2</sup>, phí dịch vụ môi giới là 02% x 20.000m<sup>2</sup> x 44 USD x 22.700 đồng = 399.520.000 đồng (tỷ giá 01 USD = 22.700 đồng Việt Nam tại thời điểm xét xử sơ thẩm).

- Hợp đồng thuê lại đất chính thức số 029/TBIP-THANHPHAT ngày 19/5/2017, với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên gỗ T đối với lô đất 2A3, diện tích 20.000m<sup>2</sup>, phí dịch vụ môi giới là 02% x 20.000m<sup>2</sup> x 44 USD x 22.700 đồng = 399.520.000 đồng (tỷ giá 01 USD = 22.700 đồng Việt Nam tại thời điểm xét xử sơ thẩm).

- Hợp đồng thuê lại đất chính thức số 030/TBIP-HOANGLONG ngày 19/5/2017, với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Sản xuất gỗ L đối với lô đất 2A4, diện tích 20.000m<sup>2</sup>, phí dịch vụ môi giới là 02% x 20.000m<sup>2</sup> x 44 USD x 22.700 đồng = 395.520.000 đồng (tỷ giá 01 USD = 22.700 đồng Việt Nam tại thời điểm xét xử sơ thẩm).

- Hợp đồng thuê lại đất chính thức số 032a/TBIP-M&SBM ngày 16/6/2017, với Công ty Trách nhiệm hữu hạn M, đối với lô đất 2A6, diện tích 20.094m<sup>2</sup>, phí dịch vụ môi giới là 02% x 20.094m<sup>2</sup> x 44 USD x 22.700 đồng = 401.397.744 đồng (tỷ giá 01 USD = 22.700 đồng Việt Nam tại thời điểm xét xử sơ thẩm).

- Hợp đồng thuê lại đất chính thức số 032/TBIP-NGAHOANGPHAT ngày 16/6/2017, với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên N đối với lô đất 2A7, diện tích 10.000m<sup>2</sup>, phí dịch vụ môi giới là 02% x 10.000m<sup>2</sup> x 44 USD x 22.700 đồng = 199.760.000 đồng (tỷ giá 1 USD = 22.700 đồng Việt Nam tại thời điểm xét xử sơ thẩm).

Tuy nhiên, nguyên đơn không kháng cáo do đó Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét lại giá trị. Vì vậy, giữ nguyên số tiền chi phí mà Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty trả cho ông B và căn cứ để tính lãi suất.

Theo thỏa thuận về phương thức thanh toán thì giá trị thanh toán sẽ được quy đổi từ đồng đô la Mỹ sang tiền Việt Nam theo tỷ giá bình quân liên Ngân hàng Nhà nước quy định tại thời điểm thanh toán. Thời điểm thanh toán các bên thỏa thuận là bị đơn sẽ thanh toán một lần cho nguyên đơn chi phí môi giới trong thời hạn 07 ngày làm việc sau khi nhà đầu tư ký kết hợp đồng thuê lại đất chính thức và thực hiện việc thanh toán đợt 1. Tỷ giá các bên thỏa thuận tại thời điểm ký hợp đồng thuê đất lại chính thức là 01 USD = 22.700 đồng Việt Nam nên Tòa án cấp sơ thẩm lấy tỷ giá quy đổi trên làm căn cứ tính chi phí môi giới. Vì vậy, Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền môi giới đối với 05 nhà đầu tư nêu trên tương ứng với số tiền 2.177.218.944 đồng là có căn cứ.

[12] Xét yêu cầu tính lãi do chậm trả tiền của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền lãi do chậm trả tiền từ ngày 15/7/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm, với mức lãi suất 10%/năm, tương ứng với số tiền 644.093.963 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn chỉ yêu cầu tính tròn số tiền lãi là 644.000.000

đồng. Ông B đã hoàn thành công việc từ năm 2017, trong 05 nhà đầu tư đã ký hợp đồng chính thức thì nhà đầu tư ký hợp đồng cuối cùng vào ngày 03/7/2017. Theo thỏa thuận tại hợp đồng môi giới, sau khi nhà đầu tư ký hợp đồng thuê lại đất chính thức và chuyển tiền đợt một thì trong vòng 07 ngày Công ty phải trả tiền môi giới một lần cho ông B. Nhưng từ tháng 7/2017 đến nay, Công ty không thực hiện việc trả tiền môi giới cho ông B là vi phạm thỏa thuận. Vì vậy, ông B yêu cầu tính lãi trên số tiền chưa trả là phù hợp với quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 là phù hợp pháp luật.

[13] Với tài liệu, chứng cứ và quy định của pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B là đúng quy định. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T.

[14] Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu, do kháng cáo không được chấp nhận.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là chưa phù hợp.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là chưa phù hợp.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Điều 148 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2020/DS-ST ngày 30-6-2020 của Tòa án nhân dân huyện U, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp T phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền số 0031059 ngày 14/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U, tỉnh Bình Dương.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- Chi cục THADS huyện U;
- TAND huyện U;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính, Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

## **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Văn Tài**