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: 271/2026/DS-PT
Ngày: 05/02/2026
V/v tranh chấp hợp đồng môi giới

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Đào Minh Đa

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - 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: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1509/2025/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng môi giới".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7896/2025/QĐXXPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1010/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Công Đàn, sinh năm 1995; địa chỉ: đường Bình Hòa 13, phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Ngọc Thanh, sinh năm 1999; địa chỉ: số 38 đường 17, khu phố 2, phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số 267, khu phố 2, phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/9/2024); có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Le Lumber; địa chỉ: số 107, tổ 5, khu phố An Sơn, phường Long Nguyên, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Vũ Huyền Dịu, sinh năm 1989; địa chỉ: số 84/4, Lê Quang Định, phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/12/2024); có mặt.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn ông Lê Công Đàn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 19/9/2024, và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Lê Thị Ngọc Thanh trình bày:

Ngày 07/5/2024, Công ty Cổ phần Le Lumber liên hệ đến ông Đàn để tìm khách thuê nhà xưởng ở địa chỉ: Thửa 169, 1195 và 1196, tờ bản đồ số 42 tại số 107, tổ 5, ấp An Sơn, xã An Điền, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là phường Long Nguyên, tỉnh Bình Dương). Sau khi thỏa thuận thì ông Đàn đồng ý nhận môi giới khách đến thuê nhà xưởng cho Công ty Cổ phần Le Lumber.

Giữa ông Đàn và Công ty Cổ phần Le Lumber thỏa thuận bằng miệng rằng sau khi ông Đàn dẫn được khách đến thuê thì sẽ trả tiền môi giới bằng 01 tháng tiền thuê nhà xưởng cho ông Đàn.

Trong quá trình làm việc, trao đổi thông tin thì ông Đàn trực tiếp làm việc với ông Lê Nguyên Khang là giám đốc đại diện của Công ty Cổ phần Le Lumber và bà Đặng Thị Kim Ân là nhân viên phụ trách công việc ở nhà xưởng cho ông Lê Nguyên Khang.

Khoảng 08 giờ 15 phút, ngày 23/05/2024, ông Đàn có dẫn khách thuê nhà xưởng qua văn phòng Công ty Cổ phần Le Lumber. Tại đây, ông Đàn cùng khách hàng trực tiếp gặp ông Lê Nguyên Khang để đặt cọc tiền thuê nhà xưởng tại thửa đất 169, 1195, 1196 tờ bản đồ số 42 với giá thuê là 18.300 USD/tháng, tương đương 460.000.000 đồng (bốn trăm sáu mươi triệu đồng). Như vậy, phí môi giới theo sự thỏa thuận giữa ông Đàn và Công ty Le Lumber là 460.000.000 đồng (bốn trăm sáu mươi triệu đồng).

Sau khi nhận đặt cọc tiền thuê xưởng xong, ông Lê Nguyên Khang bận công việc đi gấp nên ủy quyền cho bà Đặng Thị Kim Ân viết giấy xác nhận trả số tiền môi giới lần một cho ông Đàn là 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng) và hẹn sau ngày 15, tức là đến ngày 20/7/2024 công ty sẽ trả tiếp số tiền 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng) còn lại cho ông Đàn. Cùng ngày, ông Đàn đã nhận đủ số tiền 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng) và ký vào giấy chi tiền do bà Đặng Thị Kim Ân viết bằng giấy tay đề ngày 23/05/2024.

Đến ngày 20/7/2024, ông Đàn không nhận được tiền môi giới còn lại nên ông Đàn liên hệ đến bà Đặng Thị Kim Ân để yêu cầu thanh toán số tiền còn lại. Khi đó, bà Ân yêu cầu ông Đàn đợi đến ngày 02/8/2024 ông Khang lên công ty thì bà Ân sẽ liên hệ đến ông Khang về việc thanh toán số tiền còn lại cho ông Đàn. Đến ngày 02/8/2024, ông Đàn liên hệ với bà Ân thì bà Ân yêu cầu ông Đàn liên hệ trực tiếp với ông Khang để hỏi số tiền còn lại.

Cùng ngày, ông Đàn liên hệ ông Khang để yêu cầu thanh toán tiền môi giới còn lại thì ông Khang viện lý do để trốn tránh việc thanh toán. Ông Khang không đồng ý thanh toán và đưa ra lý do người phiên dịch đã dịch sai cho khách hàng,

khách hàng yêu cầu xây dựng thêm 1.200m^2 nhà xưởng nên không chi trả số tiền 230.000.000 đồng còn lại cho ông Đàn.

Ông Đàn không đồng ý với lý do này vì ông Đàn chỉ là người giới thiệu dẫn khách thuê xưởng qua gặp ông Lê Nguyên Khang, còn phiên dịch là khách thuê xưởng nhờ người phiên dịch có chuyên môn dịch thuật lại cho khách. Quá trình bàn bạc nội dung hợp đồng là do ông Lê Nguyên Khang và người thuê nhà xưởng trực tiếp bàn bạc thống nhất nội dung hợp đồng, diện tích thuê, tài sản trên đất với nhau. Hợp đồng thuê xưởng cũng là do Công ty Cổ phần Le Lumber soạn thảo nên ông Đàn không liên quan gì về lý do mà ông Lê Nguyên Khang đưa ra để không chi trả tiền môi giới còn lại cho ông Đàn.

Nay, ông Đàn yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề đối với Công ty Cổ phần Le Lumber như sau:

Yêu cầu Công ty Cổ phần Le Lumber phải thanh toán số tiền môi giới là 230.000.000 đồng;

Yêu cầu Công ty Cổ phần Le Lumber phải thanh toán tiền lãi từ ngày 21/07/2024 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm (tạm tính đến ngày 21/09/2024) với mức lãi suất 10%/năm (0,83%/tháng).

Thành tiền: 230.000.000 đồng x 02 tháng x 10%/năm = 3.833.333 đồng (ba triệu tám trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

Tổng cộng: 233.833.333 đồng (hai trăm ba mươi ba triệu tám trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

Theo Bản tự khai đề ngày 12/02/2024, ngày 15/4/2025 và quá trình tham gia tố tụng người đại diện hợp pháp của bị đơn, bà Vũ Huyền Dịu trình bày:

Công ty Cổ phần Le Lumber - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3700691220 cấp lần đầu ngày 03 tháng 01 năm 2006, thay đổi lần thứ 17 ngày 15 tháng 05 năm 2024, bao gồm lĩnh vực cho thuê nhà xưởng tại địa chỉ: số 107, tổ 5, khu phố An Sơn, phường An Điền, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Sau khi kiểm tra, rà soát toàn bộ hợp đồng kinh tế phát sinh từ tháng 5/2024 đến tháng 11/2024, Công ty không ký kết hợp đồng nào có giá trị như trong đơn khởi kiện của ông Lê Công Đàn.

Sau khi kiểm tra, rà soát toàn bộ hợp đồng lao động phát sinh từ khi thành lập Công ty đến nay, Công ty xác nhận rằng: Công ty không có nhân viên nào tên Đặng Thị Kim Ân đang làm việc tại Công ty; không có bất cứ giấy ủy quyền nào xác nhận cho việc bà Đặng Thị Kim Ân có thể đại diện cho Công ty Cổ phần Le Lumber.

Hiện Công ty Cổ phần Le Lumber đang sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất bao gồm:

Phần đất diện tích 2.801,2m^2, thuộc thửa 148, tờ bản đồ số 42, diện tích nhà xưởng 1.680m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH 732079, số vào sổ cấp GCN: CT00427 ngày 28/11/2011, hiện đang cho Công ty

TNHH Đông Tây Veneer thuê với giá 51.744.000 đồng/tháng theo Hợp đồng số 01/HDTX/2023 ngày 10/06/2023;

Phần đất diện tích 5.045m^2, thuộc thửa 1202, tờ bản đồ số 52, diện tích nhà xưởng 3.379,95m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH 732080, số vào sổ cấp GCN: CT00427 ngày 28/11/2011, hiện đang cho Công ty TNHH Jin Yuan Sofa thuê với giá 90.000.000 đồng/tháng theo Hợp đồng số 02/HDTX/2024 ngày 11/06/2024;

Phần đất diện tích 19.352m^2, thuộc thửa 169, tờ bản đồ số 42, diện tích nhà xưởng 3.412,92 m2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH 732081, số vào sổ cấp GCN: CT00427 ngày 28/11/2011, hiện Công ty đang sản xuất và kinh doanh, không cho thuê.

Riêng phần đất thuộc thửa 1195 và 1196, tờ bản đồ số 42 theo nguyên đơn trình bày không thuộc quyền sở hữu của Công ty, cũng không nằm trong khuôn viên của Công ty.

Công ty khẳng định không có bất cứ giao dịch, thỏa thuận nào liên quan đến ông Đàn trong việc kinh doanh cho thuê nhà xưởng tại Công ty.

Do đó, Công ty Cổ phần Le Lumber không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đàn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Công Đàn đối với bị đơn Công ty cổ phần Le Lumber về việc "Tranh chấp hợp đồng môi giới".

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/08/2025, nguyên đơn ông Lê Công Đàn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Lê Công Đàn khởi kiện Công ty Cổ phần Le Lumber yêu cầu trả số tiền môi giới còn nợ là 230.000.000 đồng. Ông Đàn xuất trình chứng cứ là giấy viết tay đề ngày 23/5/2024 có nội dung: *"Tôi Đặng Thị Kim Ân có chi cho Lê Công Đàn số tiền 230.000.000 VNĐ. Số tiền còn lại 230.000.000 VNĐ sẽ chi vào ngày bên thuê trả tiền xưởng lần đầu từ ngày 20/7/2024"*, có chữ ký và họ tên Đặng Thị Kim Ân. Ông Đàn cho rằng bà Ân là nhân viên Công ty Cổ phần Le Lumber và được ông Khang là người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Le Lumber ủy quyền ký xác nhận trên. Quá trình tố tụng, Công ty Cổ phần Le Lumber xác định không biết bà Ân là ai, bà Ân cũng không là nhân viên Công ty Cổ phần Le Lumber và Công ty cũng không ủy quyền cho bà Ân. Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định yêu cầu nguyên đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ số 219/2024/QĐ-CCTLCC ngày 19/12/2024 có nội dung: Yêu cầu ông Đàn cung cấp địa chỉ cụ thể của bà Đặng Thị Kim Ân nhưng ông Đàn không cung cấp; ông Đàn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện nội dung người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Le Lumber ủy quyền cho bà Ân để giao kết hợp đồng môi giới với ông Đàn. Ngoài ra, theo kết quả xác minh tại Bảo hiểm xã hội thành phố Bến Cát thể hiện: Công ty Cổ phần Le Lumber không có nhân viên nào tên là Đặng Thị Kim Ân. Như vậy, phạm vi yêu cầu khởi kiện của ông Đàn là khởi kiện Công ty Cổ phần Le Lumber. Trong khi đó, ông Đàn không cung cấp được chứng cứ chứng minh địa chỉ của bà Ân và chứng cứ chứng minh bà Ân là nhân viên Công ty Cổ phần Le Lumber, cũng như việc có ủy quyền từ Công ty Cổ phần Le Lumber để thực hiện hợp đồng môi giới với ông Đàn. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Ân vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[2] Ông Lê Công Đàn không chứng minh được giữa Công ty Cổ phần Le Lumber và ông Đàn có giao kết hợp đồng môi giới với nội dung như ông Đàn đã trình bày. Chứng cứ ông Đàn xuất trình nêu trên, bị đơn không thừa nhận và ông Đàn không chứng minh được Công ty Cổ phần Le Lumber có ủy quyền cho bà Ân để giao kết hợp đồng môi giới với ông Đàn. Ngoài ra, ông Đàn cho rằng ông là người đã liên hệ với bên thuê nhà xưởng là Công ty TNHH Jin Yuan Sofa và dẫn người đại diện của công ty đến để giao kết hợp đồng thuê nhà xưởng với Công ty Cổ phần Le Lumber với giá thuê là 18.300 USD/tháng, tương đương với 460.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Jin Yuan Sofa khẳng định không quen biết ông Đàn, cũng không nhờ ông Đàn dẫn đi xem nhà xưởng. Quá trình Công ty TNHH Jin Yuan Sofa thuê nhà xưởng của Công ty Cổ phần Le Lumber đều thông qua bà Đoàn Thị Tây Thi (nhân viên Công ty TNHH Jin Yuan Sofa) và bà Vũ Huyền Dịu (nhân viên Công ty Cổ phần Le Lumber). Nhà xưởng thuê có diện tích khoảng 3.400m^2 trong khuôn viên Công ty với giá 90.000.000 đồng/tháng. Kèm theo Công văn giải trình nêu trên, Công ty TNHH Jin Yuan Sofa đã cung cấp Hợp đồng thuê nhà xưởng số 02/HĐTX/2024 đề ngày 11/6/2024, giữa Công ty TNHH Jin Yuan Sofa với Công ty Cổ phần Le Lumber và các Giấy báo nợ đề ngày 23/07/2024, 20/08/2024, 20/09/2024, 17/10/2024, 27/11/2024, 31/12/2024 thể hiện việc chuyển tiền thuê

nhà xưởng đã thực hiện theo hợp đồng thuê nhà xưởng nêu trên. Như vậy, Công ty TNHH Jin Yuan Sofa cũng không thông qua ông Đàn để môi giới thuê nhà xưởng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Công Đàn là có căn cứ.

[3] Ông Lê Công Đàn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên kháng cáo không được chấp nhận.

[4] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Nghị quyết 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 nguyên đơn ông Lê Công Đàn.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Công Đàn phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0016138 ngày 09/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (12), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết