



ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 5 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thông cáo báo chí về Trung tâm Thương mại – Dịch vụ An Đông (còn gọi là chợ An Đông).

Ngày 26 tháng 9 năm 2019.

Quanh câu chuyện Trung tâm Thương mại Dịch vụ - An Đông, Quận 5 (gọi tắt là chợ An Đông), thời gian qua có rất nhiều thông tin từ phía vài thương nhân và một số báo đài viết bài đưa tin liên quan về sở hữu quây sạp, về tính pháp lý của Ban Quản lý chợ, về hợp đồng giữa Ban Quản lý và thương nhân, về sự minh bạch trong số tiền 217 tỷ..., Ủy ban nhân dân Quận 5 thông cáo báo chí như sau:

1. Pháp lý Trung tâm Thương mại Dịch vụ - An Đông (chợ An Đông).

Chợ An Đông là ngôi chợ truyền thống lâu đời tại Quận 5 thuộc Nhà nước quản lý. Năm 1991, công trình chợ An Đông được xây dựng mới từ sự hợp tác giữa Nhà nước và tư nhân (cụ thể là giữa Công ty Phát triển nhà Quận 5 và Công ty Việt Hoa) theo chủ trương của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân Quận 5 về cải tạo, mở rộng, nâng cấp chợ An Đông. Trong đó, Công ty Việt Hoa chịu trách nhiệm đầu tư vốn 100% cho việc thi công xây dựng công trình và được sang nhượng toàn bộ 100% quây sạp của công trình. Thời gian 20 năm kể từ ngày ký hợp đồng cho thuê với tổ chức hoặc cá nhân có yêu cầu sang nhượng thì Công ty Việt Hoa hết trách nhiệm và giao quyền quản lý lại cho Nhà nước (Hợp đồng số 014/HĐKT-PTN ngày 27 tháng 11 năm 1990). Đến ngày 01 tháng 01 năm 2012, thì toàn bộ công trình chợ An Đông được bàn giao cho Nhà nước.

Theo Hợp đồng hợp tác số 014/HĐKT-PTN ngày 27 tháng 11 năm 1990, thì Công ty Việt Hoa được quyền sang nhượng quây sạp cho người kinh doanh, được chủ động quyết định trong chính sách thanh toán quây sạp sang nhượng với người sang nhượng, như: quy định tiền đặt chỗ, trả góp, ưu đãi, ... và Công ty Việt Hoa chỉ có quyền sang nhượng cho tiểu thương với thời hạn 20 năm tương ứng với thời gian hợp tác trong Hợp đồng số 014/HĐKT-PTN ngày 27 tháng 11 năm 1990. Việc góp vốn của các cá nhân (nếu có) với Công ty Việt Hoa thuộc giao dịch riêng của Công ty Việt Hoa với các thành viên Công ty, không thuộc phạm vi hợp đồng kinh doanh tại chợ.

Theo pháp luật hiện hành, không có quy định về quyền sở hữu quây sạp cho tiểu thương. Căn cứ Nghị định số 02/2003/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2003 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ, thì chỉ có **hợp đồng sử dụng điểm kinh doanh hoặc hợp đồng thuê điểm kinh doanh tại chợ** (quy định tại Khoản 1, Điều 12 của Nghị định). Trường hợp một số chợ được xây dựng, sửa chữa có cho đóng góp của tiểu thương kinh doanh tại chợ thì hình thức hợp đồng vẫn là hợp đồng sử dụng điểm kinh doanh hoặc hợp đồng thuê điểm kinh doanh.

Đồng thời, theo Nghị định số 02/2003/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2003 của Chính phủ, thời hạn của hợp đồng sẽ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Hiện nay, thời hạn cho thuê điểm kinh doanh tại chợ trên địa bàn Thành phố Hồ

Chí Minh tối đa là 10 năm theo quy định tại Văn bản số 2334/UBND-KT ngày 13 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Như vậy, chợ An Đông được lấy tên là Trung tâm Thương mại - Dịch vụ An Đông theo Quyết định số 784/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 1991 của Ủy ban nhân dân Thành phố và hiện nay chợ hoạt động theo Nghị định số 02/2003/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2003 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ; Nghị định số 114/2009/NĐ-CP ngày 23 tháng 12 năm 2009 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 02/2003/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Pháp lý của Ban Quản lý Trung tâm Thương mại - Dịch vụ An Đông.

Ban Quản lý Trung tâm Thương mại - Dịch vụ An Đông được thành lập theo Quyết định số 784/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 1991 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc cho phép thành lập Ban Quản lý Trung tâm Thương mại - Dịch vụ An Đông trực thuộc Ủy ban nhân dân Quận 5. Trong đó, tại Khoản 1, Điều 3 quy định nhiệm vụ của Ban Quản lý: *“Tổ chức sắp xếp ngành hàng, quản lý trật tự an ninh, vệ sinh môi trường và quản lý trật tự các hoạt động kinh doanh mua bán dịch vụ tại mặt bằng Trung tâm Thương mại – Dịch vụ An Đông”*.

Như vậy, theo Quyết định số 784/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 1991 của Ủy ban nhân dân Thành phố, Ban Quản lý có chức năng quản lý các hoạt động kinh doanh tại chợ.

Ngày 11 tháng 12 năm 2012, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 6411/UBND-TM, giao Ủy ban nhân dân Quận 5 chỉ đạo Ban Quản lý chợ An Đông thực hiện ký hợp đồng với tiểu thương theo đúng quy định pháp luật, thời hạn hợp đồng là 10 năm. Theo đó, Ủy ban nhân dân Quận 5 có Văn bản số 82/UBND-VP ngày 16 tháng 01 năm 2013 chỉ đạo Ban Quản lý chợ An Đông tổ chức ký kết hợp đồng cho thuê điểm kinh doanh có thời hạn với tiểu thương theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Ngày 07 tháng 12 năm 2017, Ủy ban nhân dân Quận 5 có Quyết định số 5499/QĐ-UBND ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động Ban Quản lý Trung tâm Thương mại – Dịch vụ An Đông; trong đó đã quy định nhiệm vụ, quyền hạn của Ban Quản lý về ký hợp đồng với thương nhân sử dụng hoặc thuê điểm kinh theo phương án đã được duyệt.

Như vậy, việc Ban Quản lý thực hiện quản lý các hoạt động tại chợ và tổ chức ký hợp đồng với tiểu thương kinh doanh tại chợ là có đầy đủ cơ sở pháp lý theo quy định.

3. Việc ký mới Hợp đồng quyền sử dụng điểm kinh doanh.

Theo “Hợp đồng cho thuê điểm kinh doanh có thời hạn” đã được ký kết giữa Ban Quản lý với tiểu thương thì hiện nay hợp đồng này vẫn còn thời hạn (năm 2012 - 2021). Tuy nhiên, theo nguyện vọng của số đông tiểu thương đề nghị cho tiểu thương được ký hợp đồng mới (thông qua đơn kiến nghị) và theo kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Nguyễn Thành Phong tại Thông báo số 86/TB-VP ngày 08 tháng 02 năm 2018, với nội dung chấp thuận thời hạn cho thuê điểm kinh doanh tại chợ An Đông là 10 năm để đảm bảo cho tiểu thương có nơi buôn bán ổn định, lâu dài và tạo sự an tâm trong quá trình buôn bán; theo đó, Phòng Kinh tế quận đã có Văn bản số 290/UBND-KT ngày 04 tháng 7 năm 2019,

đề nghị Ban Quản lý triển khai, thông tin đến toàn thể tiểu thương tại chợ việc thực hiện ký hợp đồng mới, với thời hạn là 10 năm được áp dụng thống nhất cho các điểm kinh doanh tại chợ An Đông theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Trên tinh thần tiếp thu những ý kiến đề nghị hợp lý của tiểu thương và trên cơ sở đúng quy định pháp luật, ngày 01 tháng 8 năm 2019, Ban Quản lý chợ An Đông đã triển khai tổ chức ký hợp đồng mới với tên gọi “Hợp đồng quyền sử dụng điểm kinh doanh” cho tiểu thương (thời hạn 10 năm từ 2019 - 2028).

Tiểu thương có quyền lựa chọn ký hợp đồng mới hoặc tiếp tục sử dụng hợp đồng cũ (thời hạn năm 2012 - 2021).

4. Công khai về số tiền 217.361.303.827 đồng.

Về số tiền 217 tỷ đồng theo phản ánh của tiểu thương đã được Đoàn Kiểm tra hoạt động của Trung tâm Thương mại – Dịch vụ An Đông (do Ủy ban nhân dân Thành phố thành lập theo Quyết định số 631/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2017) có kết luận tại Văn bản số 2507/UBND-KT ngày 28 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Toàn bộ nội dung kết luận của Đoàn Kiểm tra Thành phố đã được Trưởng Đoàn Kiểm tra – Bà Nguyễn Huỳnh Trang, Phó Giám đốc Sở Công thương Thành phố, thông tin công khai đến toàn thể tiểu thương, người kinh doanh tại chợ An Đông tại buổi họp công bố kết quả kiểm tra tổ chức vào ngày 12 tháng 5 năm 2017.

Như vậy, theo kết luận tại Văn bản số 2507/UBND-KT ngày 28 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố, thì số tiền 217.361.303.827 đồng là tiền ngân sách địa phương và được sử dụng cho công tác tái đầu tư, nâng cấp, sửa chữa để phát triển chợ An Đông thành Trung tâm phân phối hàng đầu khu vực phía Nam.

Hiện nay, Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Công trình Quận 5 và Ban Quản lý Trung tâm Thương mại - Dịch vụ An Đông là chủ đầu tư các hạng mục sửa chữa tại chợ An Đông. Công tác đầu tư các hạng mục sửa chữa, nâng cấp được thực hiện theo Luật Đầu tư công, Luật Xây dựng, Luật Đấu thầu và chủ trương của Ủy ban nhân dân Quận 5 là khi quyết toán từng hạng mục công trình tại chợ An Đông đều phải có kiểm toán độc lập.

5. Đơn thư khiếu nại của tiểu thương chợ An Đông đến thời điểm hiện nay.

Ủy ban nhân dân Quận 5 có nhận được 5 đơn đề ngày 26, 27, 30 tháng 8 năm 2019 đều ghi tiêu đề “đơn khiếu nại”, trong đó có 4 đơn cùng ghi “khiếu nại về việc tổ chức ký kết hợp đồng quyền sử dụng điểm kinh doanh trái pháp luật do Ban Quản lý Trung tâm Thương mại - Dịch vụ An Đông thực hiện”, trên mỗi đơn đứng tên 4 tiểu thương, nhưng có 4 trường hợp trùng tên, nên số tiểu thương đứng đơn là 12 người (trong số 2000 hộ kinh doanh tại chợ An Đông); 01 đơn “khiếu nại về việc thanh tra tiền đền bù, giải tỏa” đứng tên 5 tiểu thương, trong đó có 3 tiểu thương trùng tên trong số 12 tiểu thương tại 4 đơn khiếu nại trên.

a) Về nội dung 4 đơn khiếu nại việc Ban Quản lý tổ chức ký kết hợp đồng quyền sử dụng điểm kinh doanh.

Ủy ban nhân dân Quận 5 đã chuyển 4 đơn nêu trên đến Ban Quản lý chợ An Đông để xem xét, trao đổi, trả lời với tiểu thương theo đúng quy định pháp luật. Do đây không phải là trường hợp khiếu nại quyết định hành chính hoặc

hành vi hành chính trong hoạt động quản lý hành chính Nhà nước, mà việc tổ chức, thương thảo ký kết hợp đồng quyền sử dụng điểm kinh doanh giữa Ban Quản lý chợ An Đông và tiểu thương là một giao dịch dân sự giữa hai bên. Việc tiểu thương không đồng ý Ban Quản lý tổ chức ký hợp đồng với tiểu thương là tình tiết phát sinh tranh chấp trong thực hiện giao dịch dân sự. Do đó, các ý kiến đề nghị của tiểu thương sẽ do Ban Quản lý và tiểu thương cùng trao đổi, giải quyết hoặc nếu hai bên không giải quyết thì có thể khởi kiện ra Tòa án để giải quyết.

b) Về nội dung đơn khiếu nại về việc thanh tra tiền đền bù, giải tỏa.

Công trình Trung tâm Thương mại – Dịch vụ An Đông do Công ty Việt Hoa đầu tư 100% vốn để xây dựng trên nền quỹ đất công của Nhà nước. Tại thời điểm Công ty Việt Hoa thực hiện các bước giải tỏa, xây dựng và ký hợp đồng với tiểu thương, trong đó hợp đồng của Công ty Việt Hoa và tiểu thương có quy định: *“Riêng đối với bà con bạn hàng cũ trước đã kinh doanh trong chợ An Đông được ưu đãi, chia ra ___ phân kỳ đóng tiền”*.

Ngoài ra, căn cứ Điều 9, Luật Khiếu nại năm 2011, thì thời hiệu khiếu nại là 90 ngày. Do đó, về việc trên đã quá thời hiệu khiếu nại nên không thuộc trường hợp khiếu nại theo quy định và cũng không có cơ sở để xem xét giải quyết.

6. Nghĩa vụ tài chính của tiểu thương trong việc sử dụng quầy sạp.

Người kinh doanh tại chợ An Đông hiện nay không đóng tiền thuê quầy sạp mà phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền theo “giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng” được quy định bởi Luật Giá năm 2012 (áp dụng giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 theo Phụ lục số 02, ban hành kèm theo Luật Phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2012); theo đó, mức giá này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Ngày 13 tháng 6 năm 2019, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định 14/2019/QĐ-UBND về phân cấp cho Ủy ban nhân dân quận, huyện ban hành “giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng” tại chợ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó “giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng” tại chợ An Đông do Ủy ban nhân dân Quận 5 quy định.

Do vậy, trong “Hợp đồng quyền sử dụng điểm kinh doanh” tại chợ An Đông hiện nay không có điều khoản về giá mà chỉ có điều khoản về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính. Trường hợp người kinh doanh không thực hiện nộp nghĩa vụ tài chính đối với điểm kinh doanh của mình thì Ban Quản lý sẽ xử lý theo hợp đồng và Nội quy chợ.

Thông cáo báo chí được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Quận 5 (www.quan5.hochiminhcity.gov.vn).

Mọi yêu cầu để cung cấp thông tin theo đề nghị từ các cơ quan báo, đài vui lòng liên hệ :

1. Ông Đinh Hồ Duy Ngọc - Trưởng Ban Quản lý Trung tâm Thương mại – Dịch vụ An Đông, số điện thoại: 0909383507.

2. Ông Vũ Dương Lâm - Phó Trưởng Ban Quản lý Trung tâm Thương mại – Dịch vụ An Đông, số điện thoại: 0908686240./.