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: 19/2025/KDTM-PT
Ngày: 21-01-2025
V/v tranh chấp hợp đồng thuê sạp

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 Vũ Thị Hường

Các Thẩm phán:

Ông Ngô Thanh Nhàn

Bà Trương Thị Quỳnh Trâm

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Hiệp Định – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh*** *tham gia phiên toà:* Bà Lê Thị Thuận Hòa – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 tháng 12 năm 2024, 14 và 21 tháng 01 năm 2025 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 195/2024/TLPT-KDTM ngày 04 tháng 10 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng cho thuê sạp".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/KDTM-ST ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5699/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 17433/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH T3

Địa chỉ: Số A N, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tuấn T; địa chỉ: H Chung cư P, số A Hồ N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 03/QUQ ngày 07/8/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Trương Thị H, Luật sư của Văn phòng Luật sư Trương Thị H, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

2. Bị đơn: Ban Q1

Địa chỉ: Số A T, Phường A, Quận E Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Dương L – Trưởng ban; địa chỉ: Số A T, Phường A, Quận E Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Đặng Hoàng V

Địa chỉ: Phòng H chung cư H, A Hồ N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Mai Thị Ngọc V1, sinh năm 1969

Địa chỉ: 1 N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Trần Quốc H1, sinh năm 1975

Địa chỉ: 5 L, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Lê Thị Kim Y, sinh năm 1958

Địa chỉ: E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Lê Hữu T1, sinh năm 1960

Địa chỉ: E Cư xá P, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Công ty TNHH T3 là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án và quyết định của bản án sơ thẩm như sau:

Nguyên đơn trình bày:

Công ty TNHH T3 (*sau đây gọi tắt là Công ty T3*) quản lý, sử dụng các quầy sạp số 3A-4A, 19B-20B, 21C và 22C tại Chợ Q1 vào cuối năm 2007. Trước đó 06 quầy sạp trên thuộc quyền sử dụng quản lý của ông Đặng Hoàng V (người sáng lập ra Công ty T3). Sau khi thành lập Công ty T3, ông Vũ C quyền sử dụng, quản lý các quầy sạp trên vào Công ty T3. Hiện Công ty T3 toàn quyền quyết định các vấn đề liên quan đến quyền sử dụng các quầy sạp trên. Phần đất được dùng để xây dựng chợ có nguồn gốc của tư nhân (là 35 chủ sạp kinh doanh cũ). Nguồn tài chính để xây dựng chợ là do các tiểu thương đóng góp thông qua Hợp đồng thuê sạp (thực tế là Hợp đồng mua bán sạp). Cụ thể theo các hợp đồng cho thuê quầy sạp thì giá thuê quầy sạp tại Chợ Vật liệu Xây dựng là 48.139 đồng/m^2/tháng trong khi giá thuê nhà ở và biệt thự theo các quyết định của Thủ tướng chính phủ là 5.500 đồng/m^2/tháng. Từ việc trích dẫn, lập luận như trên, với giá thuê nhà ở Chính phủ ban hành, giá thuê nhà ở và giá đất mà Ủy ban nhân dân Thành phố B như vậy, đối chiếu với trường hợp của Công ty T3 thì Hợp đồng cho thuê sạp giữa Công ty T3 với Công ty P là Hợp đồng mua bán chứ không phải hợp đồng thuê sạp như thể hiện trong Hợp đồng mà Ủy ban nhân dân Quận E và Ban Q1 đã ký kết với Công ty T3. Căn cứ theo quy định tại Điều 14 Quyết định 1117/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân Thành phố H thì Công ty T3 thuộc trường hợp được hợp thức hóa quyền sử dụng sạp. Hợp thức hóa có nghĩa là Ủy ban nhân dân Quận E phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng sạp. Trong đó, Công ty T3 được quyền sở hữu sạp và quyền sử dụng đất. Khi Công ty T3 khiếu nại thì Ủy ban nhân dân Quận E ban hành Quyết định số 2080/QĐ-

UB ngày 18/4/1998 cho rằng: "Về lâu dài chợ Q1 xây dựng được quy hoạch công viên hoặc trường học" nhằm tước đoạt quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T3. Đây là việc làm sai trái dẫn đến hậu quả pháp lý là Công ty T3 phải đóng tiền thuê sạp và khiếu nại đến thời điểm hiện nay. Cuối năm 2019 đầu năm 2020 Ban quản lý chợ ban hành các thông báo đề nghị Công ty T3 phải ký hợp đồng thuê sạp, nếu hết hạn Công ty T3 không ký thì sẽ mất tất cả quyền lợi. Sau đó, Ban quản lý chợ tiến hành ra thông báo thu hồi quầy sạp và sử dụng lực lượng cưỡng chế gồm: Công an, ủy ban.. đến phá khóa, niêm phong 05 quầy sạp gồm 3A-4A, 21C-22C và 20B. Đồng thời, Ban quản lý chợ còn sử dụng thủ đoạn gây áp lực đối với các cá nhân đang sử dụng quầy sạp, yêu cầu họ ký hợp đồng, không ký thì trả sạp. Quá đáng hơn, Ban quản lý chợ còn tạo điều kiện cho các cá nhân chiếm sạp bất hợp pháp của Công ty T3 được quyền ký hợp đồng thuê sạp với Ban quản lý chợ. Việc làm của Ban quản lý chợ đã tước đoạt trắng trợn tài sản của Công ty T3, gây ảnh hưởng trực tiếp đến tài sản, quyền lợi và uy tín của Công ty T3. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu như sau:

- Công nhận quyền sử dụng đất và quyền ở hữu quầy sạp đối với quầy sạp số 3A-4A, 19B-20B, 21C và 22C tại Chợ Q1 cho Công ty T3.

- Buộc Ban Q1 phải hoàn trả các sạp số 3A-4A, 21C-22C và 20B tại Chợ Q1 cho Công ty T3.

- Buộc Ban Q1 phải bồi thường thiệt hại cho Công ty T4 thu nhập bị mất trong thời gian 05 sạp bị niêm phong đến khi nộp đơn khởi kiện, tạm tính là 400.000.000 đồng.

Bị đơn trình bày:

Về nguồn gốc khu đất của C1 Vật liệu xây dựng Quận E:

- Nguyên khu đất Chợ Q1 xây dựng Quận 5 là đất sử dụng cho mục đích công cộng (được bao bọc quanh tứ giác đường T - M – Lê Quang Đ – N, có diện tích 2.100m^2). Trước năm 1975, do quản lý không chặt chẽ nên có một số cá nhân tự chiếm dụng cất nhà ở hoặc làm nơi kinh doanh. Năm 1979 tại nơi đây xảy ra hỏa hoạn nên khu đất này có tên gọi là Khu Bãi cháy. Năm 1991 khu đất này do Hợp tác xã S1 cùng với gần 30 hộ dân sử dụng ở và kinh doanh, đã xảy ra tình trạng tự phát chiếm dụng, xây cất hết sức phức tạp.

- Trước tình hình đó, Ủy ban nhân dân Quận E đã chỉ đạo Phòng X1 đã tiến hành điều tra hiện trạng việc sử dụng đất tại vị trí trên theo khoản 4 Điều 4 của Bản quy định tạm thời về phân công, phân cấp quản lý nhà cửa tại Thành phố Hồ Chí Minh được ban hành kèm theo Quyết định số 244/QĐ-UB ngày 28/10/1981 của Ủy ban nhân dân Thành phố H. Ngày 10/4/1992 Ủy ban nhân dân Quận E có Quyết định số 827/QĐ-UB về việc giải tỏa Khu bãi cháy, Phường A, Quận E. Ban hành kèm theo quyết định là danh sách 35 hộ, với số liệu điều tra hiện trạng, vị trí và pháp lý của từng hộ và Bản quy định về chính sách giải tỏa "Khu Bãi cháy", Phường A, Quận E. Ngày 16/4/1992 Ủy ban nhân dân Quận E có Quyết định số 856/QĐ-UB ban hành Bản quy định về chính sách

giải tỏa Khu B, Phường A, Quận E. Nhằm hỗ trợ đối với 35 hộ cư ngụ và kinh doanh tại khu đất này khi giải tỏa xây dựng "Cửa hàng kinh doanh vật liệu xây dựng và trang trí nội thất" – sau đó đổi tên thành công trình Chợ Vật liệu xây dựng - Ủy ban nhân dân Quận E ban hành Quyết định số 827/QĐ-UB ngày 10/4/1992 về việc giải tỏa Khu bãi cháy, Phường A, Quận E kèm theo là Danh sách 35 hộ, với số liệu điều tra hiện trạng, vị trí và pháp lý của từng hộ và Bản quy định về chính sách giải tỏa, được chia thành 02 nhóm như sau:

a) Mặt bằng (sạp) do Nhà nước quản lý (tổng số 19 hộ), được bố trí kinh doanh tạm đường L, cho thuê 01 gian hàng giảm 20% giá khi chợ xây dựng xong; riêng 02 hộ có hộ khẩu trước 1975 được giải quyết cho mua 01 căn hộ trong cư xá N, Phường H, Quận E và giảm 20% giá.

b) Mặt bằng chưa hợp pháp, tư nhân đang sử dụng (tổng số 16 hộ) được bố trí kinh doanh tạm đường L, cho thuê 01 gian hàng giảm 20% giá khi chợ xây dựng xong, gồm:

- Mặt bằng (sạp) có giấy chứng nhận kinh doanh, hộ khẩu trước năm 1975 là 06 hộ. Trong đó, 03 hộ có hộ khẩu trước năm 1975 được giải quyết thêm tiền trợ cấp tạm cư 600.000 đồng, nếu có nhu cầu thì giải quyết cho mua đứt một căn cư xá Nguyễn T2, giảm 20% giá.

- Mặt bằng (sạp) kinh doanh – nhà ở sau năm 1975 là 10 hộ, hộ nào sử dụng làm kho thì không giải quyết kinh doanh tạm và giảm giá thuê gian hàng khi chợ X2; 02 hộ sử dụng vừa ở vừa kinh doanh được giải quyết thêm tiền trợ cấp tạm cư 600.000 đồng, nếu có nhu cầu thì giải quyết cho mua đứt một căn hộ cư xá Nguyễn Trãi giảm 10% giá; 03 hộ sử dụng để ở nên chỉ giải quyết cho mua căn hộ cư xá N giảm 10% giá, không giải quyết thuê gian hàng giảm giá.

Về việc đầu tư xây dựng công trình Chợ Q1 xây dựng Quận E: Căn cứ Thông báo số 112/TB-UB ngày 28/8/1991 của Ủy ban nhân dân Quận E về nội dung cuộc họp Thường trực Quận ủy – Thường trực Hội đồng nhân dân và Thường trực Ủy ban nhân dân Quận E đã thống nhất giao Công ty P (doanh nghiệp Nhà nước) lập luận chứng kinh tế - kỹ thuật, thiết kế tổng thể và chi tiết, lập dự toán kinh phí, xin giấy phép xây dựng và đầu tư vốn để xây dựng công trình "Cửa hàng kinh doanh vật liệu xây dựng và trang trí nội thất" (sau đổi tên công trình thành Chợ Vật liệu xây dựng) tại vị trí Khu B, Phường A, Quận E. Ngày 10/4/1992 Ủy ban nhân dân Quận E có Quyết định số 828/QĐ-UB về ban hành Bản quy định giá cho thuê các gian hàng bán vật liệu xây dựng tại Cửa hàng kinh doanh vật liệu xây dựng và trang trí nội thất. Tại Điều 2 của Quyết định này, giao Công ty P là đơn vị đầu tư công trình, tổ chức thi công đảm bảo chất lượng, thiết kế và thời gian quy định; đồng thời, tổ chức cho thuê các gian hàng đúng theo giá quy định kèm theo Quyết định này. Trên cơ sở Giấy phép xây dựng số 14/GP-UB của Ủy ban nhân dân Quận E, Công ty P đã tiến hành xây dựng hoàn thành công trình và ký hợp đồng cho thuê sạp với tiểu thương và thu tiền thuê theo quy định. Do đó, Ban Quản lý chợ khẳng định khu đất hiện tại là đất sử dụng cho mục đích công cộng do Nhà nước quản lý và Công trình Chợ

Vật liệu xây dựng là tài sản công, được hình thành thông qua việc sử dụng nguồn vốn của Nhà nước và hiện do Ban Q1 trực tiếp khai thác, quản lý.

Về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu quầy sạp:

- Căn cứ khoản 9 Điều 3, điểm e khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai năm 2013 và nguồn gốc khu đất như được nêu phía trên thì yêu cầu của Công ty T3 là không phù hợp với quy định của pháp luật vì đây là đất chợ, việc xác lập, quản lý khu đất và quyết định đầu tư xây dựng thành chợ đã được Ủy ban nhân dân Quận E thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, thời điểm tiến hành giải tỏa, hỗ trợ chính sách di dời tất cả các hộ dân nơi đây đều chấp hành; khi chợ X3, các hộ kinh doanh đều ký hợp đồng thuê có thời hạn để sử dụng cho mục đích kinh doanh. Đồng thời, ngày 31/01/2008 Ủy ban nhân dân Quận E có ban hành Quyết định số 703/QĐ-UBND về phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị kỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 13, 14, 15 Quận E thì quy hoạch sử dụng đất tại vị trí chợ Q1 xây dựng là "Thương mại – Dịch vụ".

- Đối với nội dung yêu cầu công nhận "sở hữu quầy sạp"; về mặt pháp lý, các quầy sạp tại Chợ Q1 xây dựng Quận E là tài sản gắn liền với đất. Việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu quầy sạp được hiểu là cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của Công ty T3 cũng không có cơ sở bởi các lý do sau:

+ Thứ nhất, Ban Quản lý chợ không có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận này. Theo quy định tại Điều 105 Luật Đất đai, thẩm quyền cấp giấy chứng nhận là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cấp huyện. Tại Thành phố Hồ Chí Minh, thẩm quyền cấp giấy này thuộc Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại từng quận, huyện.

+ Thứ hai, về điều kiện để được cấp giấy chứng nhận, các quầy sạp tại chợ được xác định là công trình xây dựng không phải là nhà ở. Căn cứ quy định tại Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, một trong những điều kiện tiên quyết để được cấp giấy chứng nhận là người được cấp phải có tài liệu chứng minh mình là chủ sở hữu hợp pháp của công trình, ví dụ các giấy tờ về mua bán, tặng cho, thừa kế hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu được cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ… Tuy nhiên, Công ty T3 không có tài liệu chứng minh mình đáp ứng điều kiện này. Cụ thể: Tất cả các hợp đồng tại chợ từ lúc công trình hoàn thành và đưa vào sử dụng đều là hợp đồng thuê, có thời hạn nhất định và khi hết thời hạn đều thực hiện thủ tục ký lại hợp đồng mới. Tất cả các tổ chức, cá nhân khi tham gia ký kết hợp đồng đều là bên thuê.

+ Thứ ba, căn cứ theo Điều 11 Nghị định số 02/2003/NĐ-CP thì điểm kinh doanh tại chợ thuộc loại cho thương nhân thuê để kinh doanh (điểm b khoản 1) và chỉ có 02 hình thức để xác lập hợp đồng là ký hợp đồng hợp sử dụng hoặc ký hợp đồng thuê điểm kinh doanh. Xuyên suốt qua các thời kỳ, hợp đồng được áp dụng tại chợ Q1 xây dựng Quận E là hợp đồng thuê.

Về yêu cầu Buộc Ban Q1 phải hoàn trả các sạp đối với quầy sạp số 3A-4A, 19B-20B, 21C và số 22C tại chợ Q1 xây dựng Quận E cho Công ty T3:

- Từ thời điểm tháng 01/2011 đến hết năm 2019, Công ty T3 không thực hiện nghĩa vụ tái ký hợp đồng, không thanh toán tiền thuê. Trong giai đoạn nêu trên, Ban Q1 đã nhiều lần làm việc, tiếp xúc, vận động nhưng phía Công ty T3 không hợp tác. Do thời hạn hợp đồng đã kết thúc, quyền và nghĩa vụ của bên thuê cũng chấm dứt theo hợp đồng; số quầy sạp này thuộc thẩm quyền quản lý, khai thác của Ban Quản lý Chợ theo quy định của pháp luật. Từ năm 2012 đến nay, Ban Quản lý đã ban hành các văn bản thu hồi quầy sạp như sau:

+ Thông báo số 19/TB.THS ngày 20/11/2012 về thu hồi điểm kinh doanh số 03A + 04A + 19B + 20B của Công ty T3 tại Chợ Q1 xây dựng.

+ Thông báo 04/TB-BQL ngày 31/10/2019 về việc thu hồi sạp số 21 và 22 lô C.

+ Thông báo 05/TB-BQL ngày 25/11/2019 về việc thu hồi sạp số 3 và 4 lô A.

+ Thông báo 08/TB-BQL ngày 25/11/2019 về việc thu hồi sạp số 20 lô B.

- Trên cơ sở nội dung các thông báo nêu trên, Ban Quản lý chợ đã tiến hành thu hồi quầy sạp để tiếp tục khai thác, sử dụng theo quy định. Do đó, việc phía Công ty T3 yêu cầu hoàn trả các quầy sạp nêu trên là không có cơ sở pháp lý để thực hiện vì hợp đồng thuê đã hết thời hạn từ năm 2011. Cụ thể việc chính thức thu hồi và quản lý các quầy sạp này được thực hiện như sau:

+ Sạp số 3-4 lô A: Lập biên bản niêm phong quầy sạp vào lúc 17 giờ ngày 17/12/2019. Lập biên bản mở cửa để tiếp quản quầy sạp vào lúc 14 giờ 30 phút ngày 22/6/2020.

+ Sạp số 20 lô B: Lập biên bản thu hồi sạp vào lúc 17 giờ 10 phút ngày 12/5/2020.

- Sạp số 21-22 lô C: Lập biên bản thu hồi sạp vào lúc 09 giờ 30 phút ngày 20/11/2019.

Về yêu cầu buộc Ban Q1 bồi thường thiệt hại cho Công ty T4 thu nhập bị mất trong thời gian 05 sạp bị niêm phong đến khi nộp đơn khởi kiện tạm tính 400.000.000 đồng: Yêu cầu này của Công ty T3 là không có cơ sở để thực hiện vì hợp đồng thuê các quầy sạp nêu trên đã kết thúc thời hạn vào ngày 01/01/2011. Việc Công ty T3 không thực hiện nghĩa vụ tái ký hợp đồng, tiếp tục chiếm dụng các điểm kinh doanh này, không thanh toán tiền thuê cho Ban Quản lý chợ đã gây thiệt hại nghiêm trọng về tài sản do Ban Quản lý chợ đang trực tiếp quản lý và khai thác.

Ngày 06/8/2022 bị đơn có yêu cầu phản tố, buộc Công ty T3 giao trả lại quầy sạp số 19 lô B tại Chợ Q1 xây dựng Quận E cho Ban Q1 do sạp này đã hết thời hạn hợp đồng vào ngày 01/01/2011; từ thời điểm đó đến nay, phía Công ty

T3 không thực hiện nghĩa vụ tái ký hợp đồng, chiếm dụng bất hợp pháp. Buộc Công ty T3 bồi thường thiệt hại cho Ban Q1 với tổng số tiền là 794.236.896 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Đặng Hoàng V có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tại tất cả các buổi xét xử (sơ thẩm, phúc thẩm), buổi họp, buổi làm việc, buổi xem xét thẩm định tại chỗ, buổi hòa giải và công khai chứng cứ vụ án "Tranh chấp hợp đồng cho thuê sạp" giữa Công ty T3 và Ban Q1.

- Bà Mai Thị Ngọc V1 trình bày: Vào ngày 01/8/2020 bà V1 và Ban Q1 có ký Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số 55/2019/HĐ-VLXD. Theo đó bà V1 thuê sạp số 20B, kinh doanh ván tại Chợ Q1 xây dựng Quận E. Trong quá trình thuê sạp, bà V1 không sửa chữa đối với quầy sạp nêu trên. Hiện trạng quầy sạp không thay đổi so với thời điểm Ban Quản lý chợ bàn giao cho bà V1. Bà V1 không có ý kiến gì đối với vụ án "Tranh chấp hợp đồng cho thuê sạp" giữa Công ty T3 và Ban Q1, đồng thời xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Ông Trần Quốc H1 trình bày: Vào ngày 20/11/2019 ông H1 và Ban Q1 có ký Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số 50/2019/HĐ-VLXD và số 51/2019/HĐ-VLXD. Theo đó, ông H1 thuê sạp số 21C và 22C, kinh doanh gỗ tại Chợ Q1 xây dựng Quận E. Trong quá trình thuê sạp, ông H1 không sửa chữa đối với quầy sạp nêu trên. Hiện trạng quầy sạp không thay đổi so với thời điểm Ban Quản lý chợ bàn giao cho ông H1. Ông H1 không có ý kiến gì đối với vụ án "Tranh chấp hợp đồng cho thuê sạp" giữa Công ty T3 và Ban Q1, đồng thời xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Bà Lê Thị Kim Y trình bày: Vào ngày 02/5/2020 bà Y và Ban Q1 có ký Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số 53/2019/HĐ-VLXD. Theo đó, bà Y thuê sạp số 3A, kinh doanh tôn, sắt và trang trí nội thất tại Chợ Q1 xây dựng Quận E. Trong quá trình thuê sạp, bà Y không sửa chữa đối với quầy sạp nêu trên. Hiện trạng quầy sạp không thay đổi so với thời điểm Ban Quản lý chợ bàn giao cho bà Y. Bà Y không có ý kiến gì đối với vụ án "Tranh chấp hợp đồng cho thuê sạp" giữa Công ty T3 và Ban Q1, đồng thời xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Ông Lê Hữu T1 trình bày: Vào ngày 01/8/2020 ông T1 và Ban Q1 có ký Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số 54/2019/HĐ-VLXD. Theo đó, ông T1 thuê sạp số 4A, kinh doanh cây ván sắt, thép và cemboard tại Chợ Q1 xây dựng Quận E. Trong quá trình thuê sạp, ông T1 không sửa chữa đối với quầy sạp nêu trên. Hiện trạng quầy sạp không thay đổi so với thời điểm Ban Quản lý chợ bàn giao cho ông H1. Ông T1 không có ý kiến gì đối với vụ án "Tranh chấp hợp đồng cho thuê sạp" giữa Công ty T3 và Ban Q1, đồng thời xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/KDTM-ST ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Công ty TNHH T3 về việc yêu cầu công nhận Quyền sử dụng đất và quyền ở hữu quầy sạp đối với quầy sạp số 3A-4A, 19B-20B, 21C và 22C tại Chợ Q1 xây dựng Quận E cho Công ty TNHH T3, buộc Ban Q1 phải hoàn trả các sạp số 3A-4A, 21C-22C và sạp 20B tại Chợ Q1 xây dựng Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty T3 và buộc Ban Q1 phải bồi thường thiệt hại cho Công ty T4 thu nhập bị mất trong thời gian 05 sạp bị niêm phong là 400.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Ban Q1.

1.1. Tuyên chấm dứt cứ Hợp đồng thuê sử dụng quầy sạp số 64/HĐ-VLXD ngày 31/12/2007 giữa Ban Q1 và ông Đặng Hoàng V (đại diện công ty T3) từ ngày 31/12/2010. Buộc Công ty T3 phải di dời tài sản phục vụ cho việc kinh doanh và giao trả quầy sạp trống tại vị trí số 19B tại chợ Q1 Xây dựng Quận E cho Ban Q1 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.2 Buộc Công ty TNHH T3 có nghĩa vụ thanh toán cho Ban Q1 tiền thuê quầy sạp và phí chợ, phí sử dụng diện tích bán hàng tại chợ là 570.486.000 đồng. Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc: "Yêu cầu Công ty TNHH T3 bồi thường thiệt hại về phí chợ, phí dịch vụ sử dụng tiện ích tại chợ và tiền thuê quầy sạp đối với quầy sạp số 21 Lô C."

Ngoài ra bản án sơ thẩm cũng xác định trách nhiệm chịu án phí, quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/8/2024 nguyên đơn Công ty T3 đã nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Công ty T3 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân Quận E và Công ty P tham gia tố tụng là thiếu sót.

Bị đơn Ban Q1 giữ nguyên yêu cầu phản tố, không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo được nộp trong thời hạn quy định nên hợp lệ.

- Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở. Kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn Công ty T3, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1] Về hình thức của đơn kháng cáo: Xét thấy đơn kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1.1] Về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu quầy sạp đối với quầy sạp số 3A-4A, 19B-20B, 21C và 22C tại Chợ Q1 xây dựng Quận E cho Công ty T3:

Xét, theo Công văn số 462/UBND-VP ngày 09/4/2020 về việc trả lời đơn về một số vấn đề tại chợ Q1 xây dựng Quận E của Ủy ban nhân dân Quận E có cơ sở xác định nguồn gốc pháp lý của C1 Vật liệu xây dựng như sau: Nguyên trước đây là "Khu bãi cháy", là khu đất công thuộc Nhà nước quản lý. Năm 1991 Ủy ban nhân dân Quận E giao Công ty P khảo sát, lập luận chứng kinh tế - kỹ thuật, thiết kế tổng thể và chi tiết, lập dự toán kinh phí, xin giấy phép xây dựng và đầu tư vốn để xây dựng công trình "Cửa hàng kinh doanh vật liệu xây dựng và trang trí nội thất". Năm 1992 Chợ Vật liệu xây dựng được xây dựng xong. Các tiểu thương được sắp xếp vào kinh doanh trong chợ thông qua hợp đồng thuê sạp, đồng thời thanh toán tiền thuê sạp cho Ban Quản lý chợ theo thời hạn, chính sách giảm giá đã ghi nhận tại hợp đồng giải tỏa và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Ngày 11/01/1993 Ủy ban nhân dân Quận E có Quyết định số 148/QĐ-UB về thành lập Chợ Vật liệu xây dựng. Ngày 02/7/1994 Ủy ban nhân dân Thành phố H có Quyết định số 2105/QĐ-UB-TM về công nhận hoạt động của Chợ Q1 xây dựng Quận E và thành lập Ban quản lý chợ, theo đó Ban quản

lý chợ là cơ quan quản lý hành chánh khu vực chợ T5 Ủy ban nhân dân quận E có tư cách pháp nhân.

Theo quy định tại Điều 14 Quyết định số 1117/QĐ-UB-TM ngày 22/7/1993 của Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành quy định về tổ chức và hoạt động các chợ trên địa bàn thành phố, là áp dụng đối với chợ chưa có chỉnh trang, xây dựng lại, không thuộc trường hợp của Chợ Vật liệu xây dựng đã được xây dựng lại năm 1992. Ngoài ra tại Điều 7 Quyết định số 1117/QĐ-UB-TM quy định: "Người mua bán trong chợ được sử dụng sạp. Các chợ có đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách hoặc các nguồn vốn khác, chủ đầu tư được ký kết hợp đồng sử dụng sạp với người mua bán trong chợ. Hợp đồng sử dụng sạp xác định quyền và nghĩa vụ của hai bên". Như vậy Ban quản lý chợ ký hợp đồng với các tiểu thương là phù hợp với quy định.

Theo các hợp đồng cho thuê quầy sạp giai đoạn năm 1992-2002, 2003-2007, 2008-2010 ký kết với Ban quản lý chợ thì Công ty T3 có quyền kinh doanh hợp pháp tại các sạp 3-4 lô A, 19-20 lô B, 21-22 lô C Chợ Vật liệu xây dựng từ năm 1992 đến năm 2010. Như vậy, Công ty T3 là bên thuê quầy sạp với Ban Quản lý chợ và có quyền sử dụng sạp đến hết năm 2010. Từ ngày 01/01/2011 cho đến nay, Công ty T3 không ký hợp đồng thuê điểm kinh doanh với Ban Quản lý chợ cho 06 sạp 3-4 lô A, 19-20 lô B, 21-22 lô C Chợ Vật liệu xây dựng (tại đơn Công ty T3 có nêu đã có Thông báo ngày 15/12/2012 của Ban Quản lý "thu hồi điểm kinh doanh").

Xét, nội dung của các Hợp đồng 90/HĐ-PTN, 91/HĐ-PTN ngày 31/12/1992 có phần tiêu đề là "Hợp đồng thuê sạp", ghi rõ chủ thể bên cho thuê và bên thuê, giá thuê, thời hạn thuê là 10 năm, quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê và bên thuê nên lời trình bày của nguyên đơn chỉ căn cứ vào cụm từ "hợp đồng mua bán" tại Điều VI của các hợp đồng này mà cho rằng đây là hợp đồng mua bán sạp là không có cơ sở chấp nhận.

Xét, mặt khác Ban quản lý chợ là đơn vị được Ủy ban nhân dân Quận E giao đại diện cho Ủy ban nhân dân Quận E quản lý điều hành hoạt động của chợ nên không có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu các sạp như yêu cầu của nguyên đơn. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận quyền sở hữu đối với quầy sạp số 3-4 lô A, 19-20 lô B, 21-22 lô C Chợ Vật liệu xây dựng Quận E là có căn cứ.

[2.1.2] Về yêu cầu buộc Ban Q1 phải hoàn trả các sạp số 3A-4A, 21C-22C và 20B tại Chợ Q1 xây dựng Quận E cho Công ty T3 và buộc Ban Q1 phải bồi thường thiệt hại cho Công ty T4 thu nhập bị mất trong thời gian 05 sạp bị niêm phong là 400.000.000 đồng:

Xét, thời hạn thuê quầy sạp theo các Hợp đồng sử dụng quầy sạp giữa Ban Q1 và Công ty T3 đã hết từ ngày 31/12/2010, các bên không tái ký kết hợp đồng mới nên Ban quản lý chợ Q1 xây dựng đã ra các thông báo thu hồi quầy sạp đối với Công ty T3. Do Công ty T3 không có quyền sở hữu đối với 06 quầy sạp tại

Chợ Q1 xây dựng, việc thu hồi các quầy sạp sau khi hết hạn thuê là đúng quy định nên nguyên đơn yêu cầu Ban Q1 phải hoàn trả các sạp số 3A-4A, 21C-22C và 20B tại Chợ Q1 xây dựng Quận E cho Công ty T3 và buộc Ban Q1 phải bồi thường thiệt hại cho Công ty T4 thu nhập bị mất trong thời gian 05 sạp bị niêm phong đến khi nộp đơn khởi kiện, tạm tính là 400.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định.

[2.2] Về yêu cầu phản tố của bị đơn buộc Công ty T3 giao trả lại quầy sạp số 19 lô B tại Chợ Q1 xây dựng Quận E cho Ban Q1 và buộc Công ty T3 bồi thường thiệt hại cho Ban Q1 với tổng số tiền là 733.541.280 đồng do phía Công ty T3 chiếm dụng quầy sạp bất hợp pháp:

[2.2.1] Xét, Hợp đồng thuê sử dụng quầy sạp số 64/HĐ-VLXD được ký giữa Ban Q1 và Công ty T3 có hình thức và nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên có phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Xét, thời hạn thuê của hợp đồng là 03 năm từ ngày 01/01/2008 đến ngày 31/12/2010. Tại Điều 4 của hợp đồng có quy định: "Khi hợp đồng hết hạn, Bên A tiếp tục cho thuê sẽ ưu tiên cho Bên B ký hợp đồng sử dụng". Theo đó, ngày 01/4/2011 bị đơn có Thông báo (về hợp đồng thuê quầy sạp) số 01/TB-BQL về việc ký kết hợp đồng mới. Tuy nhiên, khi hết thời hạn của hợp đồng cũng như thông báo, nguyên đơn và bị đơn không có thỏa thuận nào khác về gia hạn hợp đồng hoặc ký kết hợp đồng mới. Xét thấy thời hạn của hợp đồng đã hết, nguyên đơn và bị đơn không ký kết hợp đồng mới nên bị đơn yêu cầu nguyên đơn giao trả quầy sạp là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 491, khoản 4 Điều 490 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2.2.2] Xét yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại là thanh toán tiền thuê quầy sạp và phí chợ, phí dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ đối với các quầy sạp số 3-4 Lô A, 19-20 Lô B và 22 Lô C:

Xét, sau khi hết thời hạn thuê theo các Hợp đồng thuê sử dụng quầy sạp, Ban Quản lý Chợ đã có Thông báo số 01/TB-BQL ngày 01/4/2011 thông báo về việc tái ký kết hợp đồng thuê nhưng nguyên đơn không thực hiện. Sau đó Ban Quản lý chợ đã ban hành các thông báo thu hồi địa điểm kinh doanh gửi nguyên đơn yêu cầu giao trả các quầy sạp nhưng nguyên đơn không thực hiện nên ngày 17/12/2019 Ban Quản lý chợ tiến hành thu hồi quầy sạp số 3-4 Lô A, ngày 12/5/2020 thu hồi quầy sạp số 20 Lô B, ngày 20/11/2019 thu hồi quầy sạp số B Lô C. Riêng đối với quầy sạp số 19B hiện nay nguyên đơn vẫn đang quản lý, sử dụng.

Do sau khi hết thời hạn thuê theo các hợp đồng cho đến ngày Ban Quản lý chợ thu hồi quầy sạp, nguyên đơn vẫn sử dụng các quầy sạp để kinh doanh nên căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 490 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì bị đơn yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền thuê quầy sạp là có căn cứ chấp nhận, cụ thể

số tiền thuê quầy sạp mà nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn tổng cộng là 527.856.000 đồng.

Xét, khi kinh doanh tại chợ, nguyên đơn có nghĩa vụ nộp phí chợ, phí dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại Chợ Q1 xây dựng theo quy định của bị đơn. Xét, nguyên đơn chậm trả quầy sạp sau khi hết thời hạn thuê nên bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả phí chợ phí dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ trong thời gian chậm trả là có cơ sở chấp nhận. Bị đơn không yêu cầu đối với các quầy sạp số 3-4 Lô A, 21 Lô C nên nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền phí chợ và phí dịch vụ sử dụng tiện ích bán hàng tại chợ T6 là 42.630.000 đồng.

[3] Xét, nguồn gốc của Chợ Q1 đã được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ thông qua kết quả trả lời của Ủy ban nhân dân Quận E và các tài liệu có liên quan do Ủy ban nhân dân Quận E cung cấp nên việc triệu tập Ủy ban nhân dân Quận E, Công ty P và các ông (bà) Trần Thanh X, Hàu Thị S, Huỳnh Yến Q là không cần thiết, do đó không chấp nhận ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[4] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định nêu trên nên được chấp nhận.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

- Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho bị đơn.

- Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là Công ty T3 phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148, Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 26 và 29 của 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:

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH T3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/KDTM-ST ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T3 về việc yêu cầu công nhận Quyền sử dụng đất và quyền ở hữu quầy sạp đối với quầy sạp số 3A-4A, 19B-20B, 21C và 22C tại Chợ Q1 xây dựng Quận E cho Công ty TNHH T3, buộc Ban Q1 phải hoàn trả các sạp số 3A-4A, 21C-22C và sạp 20B tại Chợ Q1 xây dựng Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty TNHH T3 và buộc Ban Q1 phải bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH T4 thu nhập bị mất trong thời gian 05 sạp bị niêm phong là 400.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Ban Q1.

2.1. Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê sử dụng quầy sạp số 64/HĐ-VLXD ngày 31/12/2007 giữa Ban Q1 và Công ty TNHH T3 từ ngày 31/12/2010. Buộc Công ty TNHH T3 phải di dời tài sản phục vụ cho việc kinh doanh và giao trả quầy sạp trống tại vị trí số 19B tại Chợ Q1 xây dựng Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ban Q1 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.2. Buộc Công ty TNHH T3 có nghĩa vụ thanh toán cho Ban Q1 tiền thuê quầy sạp và phí chợ, phí sử dụng diện tích bán hàng tại chợ là 570.486.000 đồng. Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc: Yêu cầu Công ty TNHH T3 bồi thường thiệt hại về phí chợ, phí dịch vụ sử dụng tiện ích tại chợ và tiền thuê quầy sạp đối với quầy sạp số 21 Lô C.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty TNHH T3 phải chịu án phí là 49.819.440 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0010039 ngày 27/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH T3 còn phải nộp thêm số tiền 39.819.440 đồng.

H2 lại cho Ban Q1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 35.770.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0010105 ngày 12/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Công ty TNHH T3 phải chịu là 2.000.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0036282 ngày 16/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH T3 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

5. Các bên đương sự thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a 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 này có hiệu lực pháp luật ngay.

Nơi nhận:
- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP HCM;
- VKSND Cấp cao;
- VKSND TPHCM;
- TAND Quận 5;
- Cục THADS TP HCM;
- Chi cục THADS Quận 5;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Vũ Thị Hường