

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

**PHƯƠNG ÁN TÁI TRIỂN KHAI XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT**  
**DỰ ÁN KHU NHÀ Ở XÃ PHƯỚC KIẾN, HUYỆN NHÀ BÈ**  
**DO CÔNG TY CP XD & KD NHÀ TÂN AN HUY LÀM CHỦ ĐẦU TƯ**

**Kính gửi: Quý khách hàng**

Trước hết, Công ty CP Xây Dựng và Kinh Doanh Nhà Tân An Huy gửi lời chào trân trọng và lời cảm ơn chân thành đến Quý khách hàng đồng hành, chia sẻ với công ty thời gian qua.

Thưa quý khách hàng,

Dự án Khu dân cư Tân An Huy quy mô 206.530 m<sup>2</sup> do Công ty CP Xây Dựng và Kinh Doanh Nhà Tân An Huy làm chủ đầu tư theo Quyết định số 6520/QĐ – UBND ngày 26/12/2005 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Sau 15 năm triển khai đến nay vẫn là bãi đất trống, hạ tầng kỹ thuật thi công chỉ đạt 30% khối lượng, chưa hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng của dự án, nợ thuế Nhà nước kéo dài, nợ nhà thầu thi công, một số nhà xây dựng trái phép, không đúng quy hoạch được duyệt .v.v. Ngày 19/02/2017 ông Lê Anh Tuấn - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc và là cổ đông sáng lập nắm giữ 99% cổ phần công ty mất, đưa Công ty lâm vào tình trạng bế tắc không nguồn tài chính thực hiện tiếp dự án, khả năng tiến hành thủ tục phá sản là rất lớn. Vì vậy, việc tiếp tục thực hiện Dự án với tình hình thực tế hiện tại của Công ty là điều không thể. Hiện công ty chỉ duy trì hoạt động trên danh nghĩa.

Chúng tôi những người tiếp nhận không đổ lỗi trách nhiệm cho bất kỳ ai. Nhưng với bằng tâm lòng, nỗ lực, sự nhiệt huyết cùng sự đoàn kết ủng hộ của cộng đồng cư dân Chúng tôi hy vọng sẽ cùng các khách hàng - những người đã đồng hành cùng Công ty trong suốt thời gian qua góp vốn để xây dựng nên Dự án này chung tay thực hiện những công việc còn dang dở để hoàn thành dự án cũng như bảo vệ quyền lợi của chính mình.

**PHẦN I: BÁO CÁO SƠ LƯỢC VỀ DỰ ÁN**

**I. Thông tin sơ lược về chủ đầu tư, dự án đầu tư**

**1. Thông tin về chủ đầu tư:**

Tên doanh nghiệp : Công ty CP XD và Kinh Doanh Nhà Tân An Huy,

Mã số doanh nghiệp/mã số thuế: 0302827438, đăng ký thay đổi lần 7 ngày 02 tháng 02 năm 2018;

Địa chỉ trụ sở chính : 21/3 đường Nguyễn Bình, xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè

Đại diện theo pháp luật : ông Nguyễn Hồng Anh Tuấn

Chức danh : Tổng giám đốc

Vốn điều lệ : 108.000.000.000 đồng.

Mệnh giá cổ phần : 1.000.000 đồng/cổ phần

Tổng số cổ phần : 108.000

**Nhóm cổ đông sáng lập gồm các ông/bà sau:**

+ Lê Đình Mạnh, tỷ lệ góp vốn 0,5%

+ Vũ Hoàng Long, tỷ lệ góp vốn 0,5%

+ Lê Anh Tuấn, tỷ lệ góp vốn 99%

**Nhóm cổ đông hiện tại gồm các ông/bà sau:**

+ Ông Nguyễn Hồng Hải , tỷ lệ góp vốn 55%

+ Ông Lê Chí Thành, tỷ lệ góp vốn 40%

+ Ông Vũ Hoàng Long, tỷ lệ góp vốn 5%

**2. Thông tin về dự án đầu tư**

+ Tên dự án : Khu nhà ở Phước Kiển

+ Địa điểm : xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè

+ Chủ đầu tư : Công ty CP XD và Kinh Doanh Nhà Tân An Huy

+ Quy mô : 20,64 ha

**3. Pháp lý dự án**

+ Quyết định số 6520/QĐ – UBND ngày 26/12/2005 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về giao 208.496m<sup>2</sup> đất cho công ty Tân An Huy tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè để đầu tư xây dựng khu nhà ở;

+ Quyết định số 425/QĐ – UBND ngày 13/9/2007 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè;

+ Văn bản số 2612/SGTCC – GT ngày 19/10/2007 của Sở Giao thông - Công chính về thẩm định thiết kế cơ sở thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Tân An Huy xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè;

+ Quyết định số 585/QĐ – UBND ngày 27/12/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phước Kiển tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè;

+ Quyết định số 2089/QĐ – UBND ngày 29/8/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về việc điều chỉnh cục bộ (lần 2) quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Phước Kiển tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè;

**4. Tình hình thực hiện dự án:**

**4.1 Bồi thường giải phóng mặt bằng:**

- Bồi thường về đất cho các hộ dân:

Công ty đã thương lượng bồi thường với diện tích là 177.171 m<sup>2</sup> (đạt 85,8%). Hiện nay, còn 02 hộ dân có diện tích 10.006,1 m<sup>2</sup> đất chưa đồng ý nhận tiền bồi thường, phần diện tích này tại khu đất thấp tầng. Công ty đã nhiều lần thương lượng nhưng vẫn chưa được đồng thuận của 02 hộ trên.

#### **- Bồi thường đất công:**

Theo bản đồ hiện trạng vị trí số 22835<sup>-2</sup>/GD-TNMT được Sở TNMT thẩm định ngày 03/11/2006, thì diện tích đất rạch là 13.928,4 m<sup>2</sup>.

Tại mục 2.2 của Quyết định số 6520/QĐ – UBND ngày 26/12/2005 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh giao Sở Tài chính phối hợp Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè xác định diện tích đất do Nhà nước quản lý và xác định diện tích đất hoán đổi đã có hạ tầng để Công ty thực hiện.

*Tuy nhiên do Công ty Tân An Huy chưa thực xong công tác bồi thường* nên chưa thể xác định toàn bộ diện tích đất công để hoán đổi cho nhà nước. Mặt khác hiện nay toàn bộ phần diện tích lô nền của khu đất ở thấp tầng (313 lô nền) công ty đã chuyển nhượng hết cho khách hàng nên chuyển nghĩa vụ đất công sang phương thức nộp tiền .

#### **4.2 Về thực hiện quy hoạch xây dựng được duyệt:**

Dự án đã được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 425/QĐ–UBND ngày 13/9/2007 với cơ cấu sử dụng đất như sau:

***Đất dân dụng: 192.693,58 m<sup>2</sup>, chiếm 93,07% diện tích toàn khu, bao gồm:***

- Diện tích đất ở: 91.693,58m<sup>2</sup>, trong đó:

+ Khu cao tầng : 32.902,38 m<sup>2</sup>

+ Khu thấp tầng : 58.791,20 m<sup>2</sup>

- Đất cây xanh: 28.799,35 m<sup>2</sup> (đất công viên và đất cây xanh ven kênh)

- Đất công trình công cộng: 20.354,14 m<sup>2</sup>, bao gồm:

+ Đất xây dựng công trình y tế : 7.667,41 m<sup>2</sup>,

+ Đất xây dựng trường học : 12.686,73 m<sup>2</sup>,

- Đất giao thông : 51.367,12 m<sup>2</sup>

***Đất ngoài dân dụng: 14.315,91m<sup>2</sup>, chiếm 6,93%<sup>2</sup> diện tích toàn khu, bao gồm đất cây xanh ven kênh rạch và đất cây xanh cách ly tuyến điện.***

##### **4.2.1 Khu nhà ở cao tầng, diện tích 32.902,38 m<sup>2</sup>:**

Ngày 31/7/2009, Sở TNMT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Tân An Huy cho phần diện tích 32.902,38 m<sup>2</sup> để xây dựng chung cư.

Ngày 19/10/2012 Công ty Tân An Huy đã chuyển nhượng toàn bộ dự án này cho các đối tác. Hiện tại chủ đầu tư mới đã hoàn thiện hạ tầng, xây dựng chung cư cao tầng và đưa vào khai thác.

#### **4.2.2 Khu đất y tế:**

Ngày 03/02/2010, Sở TNMT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Tân An Huy cho phần diện tích 7.667,41 m<sup>2</sup> để xây dựng cơ sở y tế có kinh doanh,

Ngày 09/02/2010 Công ty Tân An Huy đã chuyển nhượng toàn bộ khu đất trên cho Công ty TNHH Đầu tư Nhân Phúc Đức, hiện tại khu đất này chưa xây dựng.

#### **4.2.3 Đất giáo dục:**

Ngày 09/01/2012, Sở TNMT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Tân An Huy cho phần diện tích 12.686,73 m<sup>2</sup> để xây dựng cơ sở giáo dục có kinh doanh,

Ngày 16/01/2012 Công ty Tân An Huy đã chuyển nhượng toàn bộ khu đất trên cho Công ty TNHH Giáo dục Đào tạo Ngân Hà.

#### **4.2.4 Khu nhà ở thấp tầng, diện tích 58.791,20 m<sup>2</sup>:**

Theo quy hoạch được duyệt thì toàn bộ khu đất được phân lô thành 313 nền nhà, hiện tại khu đất này việc xây dựng tầng kỹ thuật còn dở dang, nhiều hạng mục công trình chưa thực hiện, cụ thể như sau:

- Xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

+ Đường giao thông: đường giao thông khu A, B và C đã trải đá cấp phối, đổ bó vỉa nhưng chưa trải nhựa, vỉa hè.

+ Cây xanh: trồng cây xanh hoàn thiện dọc các tuyến đường khu A, B và C; chưa trồng ở các tuyến đường tại khu D, E, G, F, công viên, dọc kênh rạch.

+ Cấp nước: đã thi công xây dựng hoàn chỉnh hệ thống cấp nước tại khu A, B và C, chưa thi công tại khu D, E, G và F.

+ Điện sinh hoạt: đã ngầm hóa hệ thống lầy điện khu A, B và C nhưng chưa kéo dây, đấu nối; chưa thi công tại khu D, E, G và F.

+ Điện chiếu sáng: toàn bộ dự án chưa thi công lắp đặt hệ thống chiếu sáng;

+ Thoát nước: đã thi công hệ thống thoát nước mưa các tuyến đường thuộc khu A, B và C; chưa thi công tại các tuyến đường thuộc khu D, E, G và F.

+ Hệ thống xử lý nước thải: đã xây dựng hoàn chỉnh hệ thống xử lý nước thải;

Cho đến nay toàn bộ diện tích đất này vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ảnh hưởng đến quyền lợi của khách hàng đã góp vốn vào dự án.

- Về tình hình xây dựng nhà: từ năm 2011 đến nay đã có 14 lô nền đã xây dựng nhà nhưng tất cả đều sai quy hoạch được duyệt và đang bị Thanh tra Sở Xây dựng xử lý vi phạm.

- Thi công ép cọc: đã ép được 100/313 nền.

Về tình hình tài chính: Công ty đến nay còn nợ tiền ngân sách Nhà nước với số tiền rất lớn vượt quá khả năng tài chính của Công ty, trong khi đó Công ty chưa hoàn tất việc bồi thường, thực hiện nghĩa vụ đất công của dự án với Nhà nước, thi công hạ tầng chỉ đạt

30% tại khu đất ở thấp tầng nên đến nay các khách hàng đã góp vốn để nhận lại quyền sử dụng đất tại dự án không thể nhận đất nên tiến hành xây dựng nhà. Trong khi đó tại các khu đất ở cao tầng, y tế, giáo dục Công ty đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã chuyển nhượng toàn bộ cho Chủ đầu tư khác.

## **II. Thực trạng.**

### **1. Về tình hình tài chính của Công ty Tân An Huy:**

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Tân An Huy (Công ty Tân An Huy) là Công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4103001377 đăng ký lần đầu ngày 26/12/2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 02/02/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp Hồ Chí Minh cấp.

Ngành nghề kinh doanh của công ty là: Xây dựng dân dụng, công nghiệp, San lấp mặt bằng, Xây dựng cầu đường, cơ sở hạ tầng, Kinh doanh nhà, ....

Công ty được thành lập bởi 03 sáng lập viên gồm: Lê Anh Tuấn góp 99% Chủ tịch HĐQT kiêm TGD; Vũ Hoàng Long và Lê Đình Mạnh góp 0,5% thành viên HĐQT, tổng giá trị vốn góp là 108 tỷ đồng.

Căn cứ báo cáo kiểm toán từ năm 2003 đến ngày 31/12/2016, Công ty Tân An Huy có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 200,218 tỷ đồng, khoản lỗ này đã vượt quá vốn chủ sở hữu một khoản là 92,218 tỷ đồng. Đồng thời nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 102,121 tỷ đồng.

Sau ngày 19/02/2017 ông Lê Anh Tuấn - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc công ty mất, Chủ tịch HĐQT và Ban Tổng Giám đốc thay đổi như sau:

Ngày 26/10/2017 Công ty Tân An Huy bổ nhiệm bà Vũ Thanh Thúy làm Chủ tịch HĐQT và ông Nguyễn Hồng Anh Tuấn làm TGD.

Ngày 06/02/2018 Công ty bổ nhiệm ông Nguyễn Hồng Hải làm Chủ tịch HĐQT và ông Nguyễn Hồng Anh Tuấn làm TGD.

Ngày 16/01/2020 Công ty bổ nhiệm bà Nguyễn Thị Thu Hiền làm Chủ tịch HĐQT và ông Nguyễn Hồng Anh Tuấn làm TGD.

Ngày 01/12/2020 Công ty bổ nhiệm ông Nguyễn Hồng Hải làm Chủ tịch HĐQT và ông Nguyễn Hồng Anh Tuấn làm TGD.

Với việc thay đổi Thành viên HĐQT cũng như ban Tổng giám đốc của Công ty thì tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty cũng không được cải thiện và có chiều hướng đi vào bế tắc do những khoản các khoản nợ trước đây quá lớn, nguồn tiền ứng cá nhân để đầu tư thì công ty không thu hồi được.

Theo báo cáo kiểm toán từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019, Công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 206,138 tỷ đồng, khoản lỗ này đã vượt quá vốn chủ sở hữu một khoản là 98,138 tỷ đồng. Đồng thời nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 108,963 tỷ đồng. Do đó, khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào khả năng tạo ra nguồn tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh và việc tiếp tục hỗ trợ tài chính từ các chủ đầu tư để Công ty thanh toán các khoản nợ đến hạn. Cụ thể:

- Nợ thuế: theo Thông báo số 557172/TB-CCT ngày 17/11/2020 Công ty Tân An Huy nợ thuế với số tiền là: 181.032.120.956 đồng, trong đó:

+ Nợ thuế thu nhập doanh nghiệp : 79.978.274.289 đồng,

+ Tiền chậm nộp đến ngày 31/10/2020 : 95.843.940.134 đồng.

+ Tiền chậm nộp tiền sử dụng đất : 5.209.906.533 đồng.

- Nợ tiền thanh toán cho nhà thầu.

- Nợ tiền đối tác,...

## 2. Dự án khu nhà ở xã Phước Kiển:

Theo quy hoạch được duyệt thì dự án Khu nhà ở Tân An Huy cùng dự án của Công ty TNHH Trần Thái tạo thành khu đô thị hiện đại đạt chuẩn đô thị loại 1 quốc gia. Dự án được quy hoạch thành khu đô thị mới ven sông hiện đại, đồng bộ gồm: Chung cư cao cấp, nhà phố, biệt thự ven sông, y tế, trường học... là nơi có thế mạnh trong tương lai rất lớn do có vị trí đối diện khu đô thị Phú Mỹ Hưng, gần giao lộ Nguyễn Văn Linh- Nguyễn Hữu Thọ.

Tuy nhiên, như trên trình bày, sau 15 năm triển khai thực hiện đến nay vẫn là bãi đất trống, không hạ tầng kỹ thuật. Việc dự án kéo dài, ách tắc như hiện nay gây thiệt hại rất lớn về vật chất cũng như tinh thần cho khách hàng góp vốn để nhận quyền sử dụng đất tại dự án. Trong khi đó chủ đầu tư không còn khả năng tài chính tiếp tục thực hiện dự án trong khi nội dung công việc còn lại phải thực hiện nhiều, chi phí lớn, cụ thể:

- Thi công hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật gồm đường giao thông, vỉa hè, cấp thoát nước, điện sinh hoạt, chiếu sáng, cây xanh, công viên, xây dựng bờ kè;

- Hoàn tất việc bồi thường giải phóng mặt bằng phần diện tích 10.006m<sup>2</sup> còn lại

- Thực hiện nghĩa vụ 13.928m<sup>2</sup> đất công đối với nhà nước.

- Xây dựng nhà, xin cấp giấy chứng nhận.

## 3. Bảng khái toán chi phí phần việc còn lại

Stt	Nội dung công việc	Khối lượng	Đơn giá (Căn cứ suất đầu tư theo QĐ 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020 của BXD)	Thành tiền (triệu đồng)	Ghi chú
1	Chi phí Xây dựng đường giao thông, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng, nước sinh hoạt, thoát nước mưa, nước bẩn, cây xanh, vỉa hè	14,851ha	10.098.000.000/ha	104.979	Đã khấu trừ khối lượng đã thực hiện
2	Chi phí xây dựng kè sông	1.070m	20.000.000đ/m	21.400	
3	Nghĩa vụ thuế đối với nhà nước			181.031	Tính đến 31/10/2020

3.1	Nợ thuế thu nhập doanh nghiệp			79.979	
3.2	Nợ tiền sử dụng đất khu cao tầng do điều chỉnh quy hoạch.			5.209	
3.3	Phạt chậm nộp tính đến ngày 31/10/2020			95.843	
<b>Tổng cộng</b>				<b>307.410</b>	

**Chi phí trên chưa bao gồm:**

- + Chi phí bồi thường 10.006m<sup>2</sup> còn lại, và
- + Nghĩa vụ tài chính phân 13.928m<sup>2</sup> đất công đối với nhà nước

**PHẦN II: PHƯƠNG ÁN TRIỂN KHAI DỰ ÁN TÂN AN HUY**

**I. KHẲNG ĐỊNH CÁC MỐI QUAN HỆ**

**A. Xác định nghĩa vụ, quyền lợi của các công ty và khách hàng**

1. Khách hàng của Công ty Tân An Huy
2. Khách hàng của Công ty Tân Phúc Hưng
3. Khách hàng của DNTN Phan

Dù là khách hàng của công ty nào ký kết hợp đồng góp vốn thì đều được xác định là khách hàng của Dự án Tân An Huy.

Do chỉ có Công ty Tân An Huy được UBNDTP công nhận là chủ đầu tư và giao đất cho Công ty Tân An Huy. Do đó khách hàng đã ký kết Hợp đồng góp vốn (HĐGV) thì đều do Công ty Tân An Huy tiếp nhận và hoàn toàn chịu trách nhiệm. Công ty Tân Phúc Hưng và DNTN Phan sẽ bàn giao toàn bộ khách hàng cho Công ty Tân An Huy tiếp nhận và tổ chức các công việc tiếp theo. Sau khi ký bàn giao Công ty Tân Phúc Hưng và DNTN Phan sẽ không còn quyền lợi và nghĩa vụ gì nữa.

**B. Xác định các mối quan hệ của Công ty Tân An Huy và khách hàng**

1. Công ty Tân An Huy sẽ là đơn vị chịu hoàn toàn trách nhiệm trước khách hàng. Mọi thắc mắc, khiếu nại, khiếu kiện Công ty Tân An Huy sẽ chịu trách nhiệm xử lý và chịu trách nhiệm trước các cơ quan quản lý nhà nước về thực hiện dự án.

2. Quan hệ của Công ty và khách hàng

Trước đây Công ty chia khách hàng ra 4 nhóm chính:

- a. Nhóm khách hàng đã xây nhà (14 căn)
- b. Nhóm khách hàng đã được giao nền (195 lô)
- c. Nhóm khách hàng chưa được giao nền (75 lô)
- d. Nhóm khách hàng chưa GPMB (29 lô)

Khi hợp trao đổi với khách hàng về quyền lợi và nghĩa vụ ... Có nhiều khách hàng ý kiến: việc đóng góp không nên có sự phân biệt đối xử với khách hàng vì đều là khách hàng chung một dự án nên có quyền lợi và nghĩa vụ như nhau. Tiếp thu ý kiến trên và căn cứ vào tình hình thực tế của dự án, Hội đồng quản trị công ty quyết định không phân

chia theo nhóm nữa mà tất cả các khách hàng có quyền lợi và nghĩa vụ như nhau. Do đó được gọi chung là khách hàng của dự án Tân An Huy.

## II. PHƯƠNG ÁN CỤ THỂ

### A. Các phương án để khách hàng lựa chọn

1. Phương án 1: Công ty sẽ thu thêm mỗi m<sup>2</sup> đất nền là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). VD: Khách hàng Lô A số 1 có diện tích là 100 m<sup>2</sup> x 10 triệu/m<sup>2</sup> = 1 tỷ đồng. Số tiền trên công ty sẽ dùng để khắc phục những thiếu hụt về tài chính của công ty (như báo cáo tổng hợp đã nêu).

2. Phương án 2: Công ty sẽ bồi thường HĐGV với khách hàng khi khách hàng có yêu cầu. Giá trị bồi thường theo giá thị trường do 2 bên thỏa thuận. Nếu việc thỏa thuận trên không đạt kết quả công ty sẽ đưa ra trọng tài kinh tế hoặc tòa án xử lý. Chi phí do trọng tài kinh tế hoặc tòa án thu của bên nào thì bên đó chịu trách nhiệm khi bản án có hiệu lực công ty cam kết sẽ chi trả 1 lần hoặc sẽ chịu lãi theo lãi suất ngân hàng nếu vi phạm.

3. Phương án 3: Công ty sẽ nhận (ký gửi) ủy thác của khách hàng tìm đối tác chuyển nhượng lại HĐGV theo giá do khách hàng yêu cầu trong 1 thời hạn nhất định. Khi có đối tác công ty được toàn quyền quyết định HDCN và sẽ chuyển trả lại cho khách hàng toàn bộ tiền chuyển nhượng sau khi đã trừ đi 10 triệu/m<sup>2</sup> và chi phí + lãi suất ngân hàng. Nếu quá thời hạn do 2 bên thỏa thuận sẽ xử lý theo phương án 2.

Ngoài số tiền 10 triệu/m<sup>2</sup> nêu trên công ty sẽ không thu thêm khoản chi phí nào cho dự án nữa, nếu có thiếu công ty sẽ tự tìm nguồn để thực hiện. Công ty cam kết sẽ không thu thêm của khách hàng. Khách hàng chỉ chịu trách nhiệm trong phần lựa chọn công ty xây dựng và thanh toán trực tiếp cho công ty. Sau khi xây dựng xong được nghiệm thu và ký kết hợp đồng mua bán với công ty. Khách hàng nộp thuế VAT và thuế trước bạ phần tài sản của mình.

Số tiền trên sẽ thu 3 đợt: Đợt 1 sau khi có quyết định khởi công xây dựng sẽ thu 50%; đợt 2 sau khi nghiệm thu phần móng thu 25%; đợt 3 sau khi nghiệm thu phần thô 25%. Đây là số tiền công ty đi vay của ngân hàng + đối tác để khắc phục phần sai phạm. Không tính lãi của khách hàng nên công ty sẽ thu hồi sau khi đã xây dựng xong phần thô.

Khách hàng nào lựa chọn phương án 1 sẽ có quyền lợi như: Lựa chọn công ty xây dựng; chuyển nhượng cho đối tác khác; quản lý phần tài sản của mình và các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật.

**Để thực hiện Phương án 1, Công ty Tân An Huy cần đủ 80% ý kiến khách hàng trong 313 nền đồng ý thì công ty mới tiến hành triển khai Dự án.**

**Nếu đủ tỷ lệ 80% khách hàng đồng ý theo Phương án 1, Công ty dự kiến tháng 6/2021 sẽ khởi công các hạng mục tồn đọng và hoàn thành sau 18 tháng triển khai. Kể từ ngày khởi công đến ngày kết thúc dự án trong khoảng thời gian 24 tháng.**

### B. Phương án khác:

Nếu khách hàng không lựa chọn các phương án của công ty, khách hàng có quyền yêu cầu tổ chức hội nghị khách hàng để bầu ra Ban đại diện lâm thời quản lý công ty và đề ra kế hoạch hoạt động của mình. Trong kế hoạch khách hàng tự quyết định cho công việc, mức thu, cách thu, cách tổ chức hoạt động, mở tài khoản sổ để quản lý. Thay mặt công ty làm việc với các cơ quan chức năng quản lý nhà nước để xin tiếp tục thực hiện



dự án. Lựa chọn công ty xây dựng, công ty tư vấn thiết kế, lập dự toán .v.v. và tổ chức thi công theo sự yêu cầu của khách hàng. Nói chung Ban Đại diện có toàn quyền xử lý mọi việc của dự án Tân An Huy, công ty chỉ giữ vai trò hỗ trợ tích cực cho hoạt động của Ban Đại diện, không quản lý tiền của khách hàng.

Khi có Ban Đại diện do khách hàng lựa chọn, công ty sẽ không có bất cứ 1 quyết định nào khác.

### **C. Phương án cuối cùng:**

Nếu Phương án A và Phương án B không được khách hàng đồng ý. Công ty sẽ đơn phương chọn phương án cuối cùng là tuyên bố không tiếp tục thực hiện dự án nữa, tuyên bố phá sản. Công ty sẽ yêu cầu các cơ quan chức năng xử lý theo trình tự do Luật Phá sản quy định.

### **D. Khắc phục những thiếu sót trước đây theo kết luận thanh tra**

**1. Thiếu sót:** Trước đây công ty xây dựng cho 14 căn chưa được phê duyệt thiết kế cơ sở, xây dựng sai phép, không phép đã có quyết định cưỡng chế của các cơ quan chức năng nhưng công ty chưa thực hiện. Phần sai phạm này công ty sẽ cùng các chủ nhà xin nộp phạt để được tồn tại nếu không được sẽ khắc phục các sai phạm để được cấp giấy chứng nhận, toàn bộ kinh phí sẽ do công ty chịu trách nhiệm.

**2. Sai phạm:** Đây là dự án xây nhà ở do công ty là chủ đầu tư được UBNDTP giao đất. công ty phải xây dựng xong mới được kinh doanh nhưng trước đây công ty có ký kết hợp đồng góp vốn với khách hàng và giao nền cho khách hàng quản lý là sai với quy định của Luật. Do đó, kể từ hôm nay công ty sẽ không giao nền cho khách hàng nữa mà sẽ ký Quyết định cho phép khởi công đối với từng nền. Giao cho khách hàng giám sát việc xây dựng (khách hàng được quyền lựa chọn công ty xây dựng). Khi hoàn thành việc xây dựng khách hàng sẽ ký kết hợp đồng mua bán với công ty để được cấp Giấy CNQSDĐ và nhà ở. Những biên bản giao nền trước đây (195 lô) công ty sẽ thu hồi và tuyên bố hủy bỏ.

Toàn bộ 313 lô (đã xây và chưa xây) đều là tài sản của công ty Tân An Huy sẽ do công ty quản lý và tổ chức xây dựng.

Đây là phương án cuối cùng mà công ty đã Quyết định rất mong được quý khách hàng lựa chọn cho mình phương án tốt nhất để bảo vệ quyền lợi chính đáng của mình theo quy định của pháp luật.

Trân trọng.