

Nhà Bè, ngày 30 tháng 10 năm 2024

PHƯƠNG ÁN
TRIỂN KHAI XÂY DỰNG TẠI KHU NHÀ Ở DỰ ÁN TÂN AN HUY
XÃ PHƯỚC KIỀNG - HUYỆN NHÀ BÈ - TP. HỒ CHÍ MINH

Kính gửi: Quý Khách hàng

Lời đầu tiên thay mặt Hội Đồng Quản Trị “HĐQT” Công ty tôi xin chân thành cảm ơn sự tin tưởng và hợp tác của Quý Khách hàng đối với Công ty trong thời gian qua. Tôi thành thật xin lỗi quý Khách hàng vì sự chậm trễ về tiến độ công việc để triển khai dự án không đúng với cam kết đã ký vì chúng tôi phụ thuộc vào sự chỉ đạo của Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hồ Chí Minh “UBNDTP” và các cơ quan chức năng.

Từ khi tiếp nhận dự án năm 2018 đến nay, mặc dù HĐQT mới đã cố gắng để dự án sớm triển khai, Công ty đang thực hiện theo chỉ đạo của UBNDTP tại các Thông báo số 286/TB-VP ngày 09/05/2018 của ông Nguyễn Thành Phong – Nguyên Chủ tịch UBNDTP và Thông báo số 672/TB-VP ngày 26/10/2018 của ông Trần Vĩnh Tuyền- Nguyên Phó Chủ tịch UBNDTP. Công ty đã tốn rất nhiều thời gian, tài chính và công sức cũng không thể thực hiện đúng và đủ những nội dung theo kết luận Thanh tra Thành Phố “TTTP” như: Nộp thuế TNDN, tháo dỡ cưỡng chế 14 căn nhà xây dựng không phép, giải phóng mặt bằng, hoàn thiện cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà ở cho Khách hàng, giải quyết tranh chấp với bà Tạ Thị Tuyết Mai.

Qua nhiều lần làm việc với TTTP và các Sở ngành có liên quan, ngoài sự ủng hộ của UBND Huyện Nhà Bè Công ty vẫn chưa được bất cứ sự chỉ đạo nào từ UBNDTP.

Ngày 22/10/2024, Công ty nhận được văn bản số 1771/TTTP-P8 về việc trả lời đơn của Công ty liên quan đến Dự án khu nhà ở Tân An Huy trong đó yêu cầu Công ty khẩn trương xây dựng kế hoạch chi tiết, lộ trình và các bước thực hiện cụ thể, báo cáo khả thi trình TTTP để tham mưu, đề xuất UBNDTP.

Công ty và Quý Khách hàng đã ký Phụ Lục Hợp Đồng “PLHĐ” từ năm 2021, thời gian quá lâu nên phát sinh rất nhiều chi phí có liên quan đến việc triển khai Dự án. Vì vậy, HĐQT quyết định mời quý Khách hàng họp mặt cùng đi đến thống nhất các nội dung để Công ty có cơ sở báo cáo TTTP.

Căn cứ vào PLHĐ đã ký trước đây giữa Công ty và quý Khách hàng, nay HĐQT trao đổi để thống nhất với quý Khách hàng các nội dung thay đổi như sau:

- Các PLHĐ đã ký vẫn tiếp tục thực hiện, các điều khoản khác giữ nguyên không thay đổi chỉ sửa đổi, bổ sung Điều 3.1, 3.2 của PLHĐ về nội dung “Xây dựng nhà ở”. Công ty Tân An Huy đề nghị là đơn vị tổ chức thi công xây dựng nhà ở cho Khách hàng, đồng thời Khách hàng ký kết Hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở với Công ty Tân An Huy.

- Do có rất nhiều chi phí phát sinh: Thuế thu nhập doanh nghiệp theo thông báo đến tháng 9/2024 là hơn 215 tỷ đồng; hạ tầng cơ sở thi công theo đơn giá hiện nay tăng lên 173 tỷ đồng, GPMB các chủ đất đề xuất giá hơn 300 tỷ đồng; thực hiện nghĩa vụ hoán đổi đất công (Theo báo cáo UBND Huyện Nhà Bè đất công hơn 24.000 m²) chưa xác định được giá trị do Công ty chưa hoàn thành dự án nên chưa tính được.
- Trước đây, Công ty có đề xuất ký PLHĐ với quý Khách hàng góp thêm 10.000.000 đồng/1m² vẫn không thay đổi. Hợp và bàn về hợp đồng thi công với giá 8,500.000 đồng/1m² (xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài kèm Hợp đồng Thi công). Công ty đề nghị quý Khách hàng giao phần thi công nhà ở cho Công ty để lấy lãi bù vào những khoản chi phí phát sinh nêu trên.

Dự án cũng đã nhiều năm không thực hiện được phần lớn là yếu tố giữa Công ty và Khách hàng chưa thống nhất quan điểm. Do đó, Công ty có những phương án cụ thể để quý Khách hàng lựa chọn:

PHƯƠNG ÁN 1:

Tiếp tục thực hiện PLHĐ và sửa đổi, bổ sung Điều 3.1, 3.2 của PLHĐ, Khách hàng đồng ý cho Công ty tổ chức thi công xây dựng toàn bộ dự án và ký hợp đồng thi công xây dựng giá 8.500.000 triệu đồng/1m² (chưa bao gồm VAT - Đính kèm hợp đồng thi công chi tiết). Hợp đồng thi công đúng quy định của pháp luật có sự thỏa thuận và thống nhất với Khách hàng, Công ty không áp đặt theo ý chủ quan của bên nào. Trong đó, điều kiện thanh toán Khách hàng được giữ lại 5% để hoàn thành thủ tục cấp Giấy CNQSDĐO và tài sản gắn liền với đất. Các khoản thu này Khách hàng khoán trọn gói cho Công ty, Công ty không viện dẫn bất cứ lý do gì để yêu cầu Khách hàng góp thêm.

PHƯƠNG ÁN 2

Công ty ký HĐTC với Khách hàng đúng giá quy định của Bộ Xây dựng có hiệu lực hiện hành. Mọi thủ tục thi công đúng quy định của pháp luật. Khách hàng ký hợp đồng thi công với Công ty và chỉ thanh toán theo HĐTC (có hợp đồng mẫu đính kèm theo). Còn tất cả các chi phí tồn đọng của dự án Khách hàng lấy tổng số chia đều cho mỗi m² theo HĐGV. Số tiền trên Khách hàng cử ra Ban đại diện tự thu chi theo yêu cầu của công việc, Công ty không tham gia vào việc thu chi của Khách hàng.

Trong trường hợp Khách hàng đồng ý chọn phương án này, Công ty sẽ tạm ứng tài chính để đề nghị sự bảo lãnh từ ngân hàng. Ngân hàng có văn bản bảo lãnh, tài trợ cho toàn dự án để được UBNDTP cho phép tiếp tục thực hiện dự án. Khách hàng phải có văn bản cam kết hoàn trả khoản tiền Công ty đã tạm ứng khi có Thông báo khởi công xây dựng.

Theo chỉ đạo của TTTP có nhiều Khách hàng đang tiếp tục khiếu nại đến UBNDTP và các cơ quan nhà nước đề nghị Công ty có hướng xử lý (có danh sách đính kèm). Công ty đã ủy quyền cho Công ty Luật TNHH Mai Thanh Bình làm đại diện pháp lý cho Công ty đàm phán thỏa thuận lại, nếu không đạt kết quả Công ty sẽ khởi kiện ra Tòa án xét xử. Công ty cam kết chấp hành nghiêm khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Nếu quý Khách hàng không đồng ý với hai phương án trên chiếm tỷ lệ trên 50% Công ty sẽ báo cáo UBNDTP, TTTP xin dừng thực hiện dự án để đợi UBNDTP quyết định xử lý.

Dự án kéo dài quá lâu, Khách hàng ký kết HĐGV với Công ty đã bị thiệt hại rất nhiều về kinh tế và tinh thần. HĐQT xin chia sẻ với những bức xúc và thiệt hại trên nhưng hiện nay Công ty không còn khả năng tài chính để tiếp tục thực hiện phải mong chờ vào sự phối hợp hỗ trợ của quý Khách hàng. Khách hàng đồng hành cùng với Công ty cũng là bảo vệ quyền

lợi của chính mình. Công ty cam kết sẽ thực hiện nghiêm túc những gì đã thỏa thuận với Khách hàng. Thời gian dự kiến khởi công từ Quý I năm 2025, khi khởi công xây dựng nhà Công ty triển khai ngay xây dựng hạ tầng.

Rất mong nhận được sự lựa chọn sáng suốt từ quý Khách hàng.

Trân trọng



Nguyễn Hồng Hải