

Số: 58/2025/CV-TAH
Về việc lấy ý kiến khách hàng
trong việc tiếp tục triển khai dự án

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 8 năm 2025

Kính gửi: Quý khách hàng đã ký Hợp đồng góp vốn với Công ty
Trong dự án xây dựng nhà ở Tân An Huy

Thực hiện ý kiến của Hội đồng quản trị công ty (HĐQT), Ban Giám đốc công ty xin thông báo đến toàn bộ khách hàng đã ký kết hợp đồng góp vốn (HĐGV) với công ty tại dự án xây dựng nhà ở Tân An Huy.

Theo kết luận thanh tra số 02/KL-TTTP-P3 ngày 04/01/2018 (KLTT số 02) và các ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố (UBNDTP) và các cơ quan chức năng (Xin xem trên website của công ty: <https://tananhuy.com>).

Từ khi ông Lê Anh Tuấn - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (chiếm 99% cổ phần) mất năm 2017. Công ty đã lâm vào tình trạng ngừng mọi hoạt động do không có khả năng tài chính và người đại diện theo pháp luật. Ủy ban nhân dân thành phố có chỉ đạo thực hiện KLTT số 02 (tại Thông báo số 286/TB-VP ngày 09/05/2018) Công ty đã cũng cố và đã tiếp tục thực hiện dự án từ năm 2018.

Do không còn tài chính nên công ty không thể khắc phục được hết những sai phạm và những tồn tại (Xem liệt kê dưới đây) khiến dự án không thể triển khai tiếp để bàn giao nhà cho khách hàng.

STT	NỘI DUNG	SỐ TIỀN (tạm tính)	GHI CHÚ
1	Nộp tiền nợ thuế: (theo thông báo đến tháng 7/2025)	221 tỷ đồng	Có thể phát sinh theo thời gian.
2	GPMB theo số liệu thống kê hiện nay 10.006m ² của 02 hộ dân ông Vui và ông Thắng. Giá đề xuất là 30 triệu đồng/m ² (chưa thương lượng được)	300 tỷ đồng	Còn thương lượng
3	Thi công hạ tầng cơ sở: Qua khảo sát và căn cứ vào hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt. Khảo sát giá thi công tháng 6/2025 (giá vật liệu cát đá ngày một tăng). Đã có thiết kế và đã được phê duyệt của các cơ quan chức năng. Công ty đã khảo sát đánh giá hiện trạng, lập dự toán cho từng hạng mục, lập phương án thi công. Nếu thực hiện phương án xây dựng không tăng hầm có thể tăng thêm chi phí 50 tỷ đồng.	249 tỷ đồng	Căn cứ vào thực tế thi công để quyết toán



4	Hoán đổi đền bù đất công: Theo số liệu tạm tính của UBND huyện Nhà Bè báo cáo Thành phố là 24.000m ² . Số liệu thực tế chưa xác định được, sẽ xác định sau khi kết thúc dự án. Nghĩa vụ chưa có chỉ đạo nên không biết giá trị. Trước nay Công ty tạm tính là 120 – 150 tỷ đồng	150 tỷ đồng	Chi phí này sẽ được tính chính xác sau khi có Quyết định của nhà nước.
5	Nợ phải thanh toán: Theo số liệu KLTT số 02 đã xác định nợ Công ty Hải An 46 tỷ đồng, chưa tính lãi phát sinh, nợ theo Quyết định thi hành án, các đối tác...	60 tỷ đồng	
6	Xử lý vi phạm của 14 căn đã xây	-	Chưa xác định được
Tổng cộng tạm tính		950 tỷ đồng	tạm tính

Qua nhiều ý kiến của khách hàng góp ý công ty đã quyết định thực hiện dự án theo quy hoạch 1/500 đã được phê duyệt tại Quyết định số 425/QĐ-UBND ngày 13/09/2007 (không xây dựng tầng hầm).

Để dự án đi vào xây dựng nhanh chóng và được công nhận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở (Sổ hồng) cho khách hàng.

Công ty đã lên kế hoạch để thực hiện dự án. Nay công ty xin trình bày các phương án để khách hàng lựa chọn nếu phương án nào được hơn 50% khách hàng đồng ý Công ty sẽ quyết định chọn phương án đó để thực hiện.

Công ty có 2 phương án để khách hàng lựa chọn:

Phương án 1 Công ty thi công	Phương án 2 Khách hàng tự thi công
Điều kiện: khách hàng nộp 10 triệu/m² theo PLHD để công ty nộp thuế và Bồi thường giải phóng mặt bằng. - Công ty chịu trách nhiệm thực hiện hết những nghĩa vụ của Công ty còn phải thực hiện. - Công ty ký HĐTC với khách hàng đơn giá 9tr/m² xây dựng (đã bao gồm các chi phí để khắc phục những sai phạm và phát sinh khi tiếp tục thực hiện dự án - có bảng tính cụ thể cho từng khách hàng) có bảng mẫu để khách hàng so sánh giữa có hầm và không hầm (Lô A32 làm mẫu - <i>Xin xem trên website của công ty</i>). - Công ty không được thu thêm chi phí phát sinh gì khác (đã khoán cho Công ty) chỉ thu 2% phí hoàn tất hồ sơ để được cấp sổ hồng và 30tr/hồ sơ bản vẽ cho từng căn nhà (đã có VAT) có ký tên của đơn vị tư vấn thiết kế.	Điều kiện: khách hàng tạm nộp ngay 10 triệu/m² theo PLHD để công ty nộp thuế và Bồi thường giải phóng mặt bằng. - Công ty chịu trách nhiệm thực hiện hết những nghĩa vụ của Công ty còn phải thực hiện. Sau khi quyết toán và có số liệu cụ thể công ty sẽ thu thêm tiền của khách hàng tương ứng với m² đất trong HĐGV (không phân biệt đã xây nhà, đã BTGPMB, chưa BTGPMB). - o Có hồ sơ và chứng từ hợp lệ, có kiểm toán xác nhận. - o Thời gian thu: Khi có quyết định hoặc có kết quả kiểm toán sẽ thu. - Sau khi khách hàng nộp 10tr/m² Công ty bàn giao đất cho khách hàng tự thuê đơn vị thi công (thi công theo thiết kế của Công ty). Công ty thu phí quản lý dự án 6%/HĐTC đối với Công ty xây dựng (Công ty chịu trách nhiệm cung cấp hồ sơ - bản vẽ

- Hỗ trợ thủ tục vay vốn thi công xây dựng nhà ở cho khách hàng có nhu cầu với Ngân hàng BIDV, lãi suất theo ngân hàng là 6,5%/năm. (Công văn số 104/BIDV.BTH.KHDN2 ngày 27/06/2025 của Ngân hàng BIDV - <i>Xin xem trên website của công ty</i>). - Khi có trên 50% khách hàng chọn phương án 1 hoặc phương án 2, Công ty cam kết khách hàng sẽ được vay vốn khi có nhu cầu.	thiết kế, tổ chức bảo vệ và quản lý công trình). - Công ty chịu trách nhiệm ký thay khách hàng với đơn vị thi công giá hợp đồng thi công không được thấp hơn đơn giá xây dựng của Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 của UBNDTP ban hành để phục vụ tính thuế (nếu có phát sinh do cục thuế không đồng ý, khách hàng sẽ nộp thuế TNDN thay Công ty trên hóa đơn của khách hàng). Công ty sẽ thu phí 15%/hóa đơn. - Chi phí hồ sơ: Công ty thu 2% phí hoàn tất hồ sơ để được cấp sổ hồng và 30tr/hồ sơ bản vẽ cho từng căn nhà (đã có VAT) có ký tên của đơn vị tư vấn thiết kế.
Phương án 3: Do nhóm khách hàng đề xuất: Khách hàng tự bầu ra Ban Đại diện khách hàng (BĐDKH). Mọi việc do BĐDKH quyết định (xin xem Phương án 3 trên website của Công ty)	

1. Thời gian lấy ý kiến từ ngày 18/8/2025 đến hết ngày 25/08/2025.
2. Từ ngày 26/08/2025: Nếu khách hàng lựa chọn Phương án 1: nộp số tiền theo tiến độ đã thỏa thuận tại phụ lục hợp đồng đã ký kết; nếu khách hàng chọn phương án 2: tạm nộp ngay số tiền (10 triệu đồng/m² x số m² theo HĐGV). Khách hàng nộp tiền vào tài khoản số 866770688 tại Ngân hàng BIDV. Số tài khoản này được mở theo chỉ đạo của UBNDTP để công ty thực hiện nghĩa vụ nộp thuế. Tất cả số tài khoản còn lại điều bị phong tỏa (bị cưỡng chế do nợ thuế). Khi khách hàng nộp xong số tiền trên công ty sẽ ra quyết định khởi công cho khách hàng (xây dựng theo thiết kế của công ty) và công trình được phép xây dựng ngay. Đối với các khách hàng có nền đất trong khu vực chưa bồi thường giải phóng mặt bằng thì hiện tại công ty chưa thu tiền. Công ty sẽ thu tiền sau khi hoàn tất thủ tục bồi thường giải phóng mặt bằng.
3. Công ty sẽ thực hiện xây dựng hạ tầng song song với việc xây dựng nhà ở cho khách hàng. Khi bàn giao hạ tầng theo quy định và công trình xây dựng nhà ở được nghiệm thu đạt yêu cầu khách hàng sẽ được cấp sổ hồng.
4. Trong trường hợp khách hàng lựa chọn phương án 3, Công ty cam kết đồng hành cùng BĐDKH. Hỗ trợ, tạo điều kiện để BĐDKH làm tốt nhiệm vụ và cùng BĐDKH nghiệm thu bàn giao để được cấp sổ hồng.
5. Đối với khách hàng không lựa chọn phương án nào hoặc không có ý kiến phản hồi, công ty sẽ xem như khách hàng không đồng ý tiếp tục thực hiện HĐGV. Công ty sẽ gửi thư thông báo đến khách hàng xin đơn phương chấm dứt HĐGV. Công ty hoàn toàn chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do chấm dứt HĐGV theo thỏa thuận, nếu thỏa thuận không đạt được sự đồng thuận, khách hàng có quyền khởi kiện công ty tại Tòa án. Công ty cam kết sẽ thực hiện nghiêm theo bản án của Tòa. Nếu không có quyết định kê biên của Tòa, công ty sẽ xây dựng theo kế hoạch của công ty để dự án hoàn thành đúng tiến độ.



Công ty Tân An Huy từ năm 2017 đến nay đã không còn tài chính, công ty không có một khoản thu nào để tiếp tục thực hiện dự án (đã có trong KLTT số 02 và chỉ đạo của UBNDTP tại thông báo số 286/TB-VP ngày 09/05/2018). Tất cả các khách hàng điều biết mọi chi phí hoạt động của công ty từ năm 2017 đến nay đều do HĐQT mới góp vào. Để dự án sớm được triển khai, khách hàng được xây dựng và nhận được tài sản có giá trị của mình UBNDTP đã có quyết định tháo gỡ tạo điều kiện cho công ty được triển khai tiếp dự án (Thông báo số 524/TB-VP ngày 23/5/2025).

Công ty rất mong được sự đồng thuận của khách hàng tiếp tục thực hiện HDGV để nhanh chóng thực hiện dự án. Đây là lần cuối cùng công ty lấy ý kiến khách hàng và công ty sẽ tổ chức thực hiện ngay nếu phương án nào được đa số khách hàng đồng ý.

Xin chân thành cảm ơn sự hợp tác của khách hàng.

Nơi nhận:

- 313 KH: để lấy ý kiến;
- UBNDTP: } Đề
- TTTP; } báo
- UBND xã Nhà Bè } cáo
- HĐQT Công ty;
- BGĐ Công ty;
- Lưu: VT.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Hồng Anh Tuấn



PHIẾU LẤY Ý KIẾN KHÁCH HÀNG BẰNG VĂN BẢN

Về phương án tiếp tục triển khai Dự án Khu nhà ở Tân An Huy xã Nhà Bè
(Đính kèm văn bản số 58/2025CV-TAH ngày 15/08/2025)

I. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC LẤY Ý KIẾN

Tên đơn vị : Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Tân An Huy
Địa chỉ liên hệ : Lô B56 - B57 KDC Tân An Huy, xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh
Mã số doanh nghiệp: 0302827438 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp. Đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 02/2/2018.
Công ty xây dựng và kinh doanh nhà Tân An Huy được UBND TP.HCM giao đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè theo quyết định số 6520/QĐ-UBND ngày 26/12/2005 và được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 tại Quyết định số 425/QĐ-UBND ngày 13/9/2007 của UBND huyện Nhà Bè.

II. THÔNG TIN KHÁCH HÀNG

- Họ và tên : Năm sinh:
- CCCD số : ngày cấp nơi cấp:
- Địa chỉ liên hệ :
- Số điện thoại :
- Hợp đồng số : ngày
- Mã nền : diện tích: m²

Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Tân An Huy xin gửi phiếu lấy ý kiến bằng văn bản này đến quý khách hàng và đề nghị quý vị biểu quyết thông qua nội dung biểu quyết dưới đây:

III. NỘI DUNG BIỂU QUYẾT

Stt	Nội dung biểu quyết	Phương án 1	Phương án 2	Phương án 3
	Đồng ý lựa chọn			

Chúng tôi đề nghị quý khách hàng bằng cách đánh dấu X vào **Phương án** được chọn.

IV. THỜI HẠN GỬI PHIẾU LẤY Ý KIẾN

Phiếu lấy ý kiến khách hàng xin vui lòng gửi về văn phòng Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Tân An Huy theo địa chỉ **Lô B.56-B.57 KDC Tân An Huy, xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh**, hoặc khách hàng SCAN Phiếu lấy ý kiến gửi bằng thư điện tử qua địa chỉ Email: ctytananhuy@gmail.com.

Phiếu lấy ý kiến này Quý khách hàng gửi về Công ty Tân An Huy kể từ ngày từ ngày 18/08/2025 đến hết ngày 25/08/2025.

Khách hàng
(Ký và ghi rõ họ tên)