

Nhà Bè, ngày 06 tháng 06 năm 2026

PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN

- Căn cứ vào chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố, Trưởng ban Chỉ đạo tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các công trình, dự án tồn đọng kéo dài... Dự án Khu nhà ở Tân An Huy tại xã Phước Kiển huyện Nhà Bè (nay là xã Nhà Bè) bắt buộc phải thực hiện ngay không thể tiếp tục kéo dài;

- Căn cứ vào tình hình thực tế của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Tân An Huy hiện nay, Hội đồng quản trị đã quyết định đề ra phương án để tiếp tục thực hiện dự án.

I. Những thiếu sót và tồn tại của dự án mà phải tiếp tục thực hiện:

Những tồn đọng cần khắc phục (theo kết luận thanh tra số 02/KL-TTTP-P3 ngày 04/01/2018 và Thông báo số 524/TB-VP ngày 23/05/2025)

STT	NỘI DUNG	SỐ TIỀN (tạm tính)	GHI CHÚ
1	Nộp tiền nợ thuế (theo thông báo số 166173/TB-TCS7-KDT ngày 12/05/2026)	229,2 tỷ đồng	
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	
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). <i>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.</i>	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 xã Nhà Bè báo cáo Thành phố là 24.919,44 m 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	988,2 tỷ đồng	



II. Các phương án thực hiện như sau:

❖ PHƯƠNG ÁN 1: Công ty thi công xây dựng nhà ở cho Khách hàng

1. Phần nộp chi phí: chỉ nộp 10tr/m² đất theo HĐGV, chia làm 3 đợt:

- Đợt I: Nộp 50% trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhà đầu tư nộp một phần nghĩa vụ vào tài khoản tạm giữ (Xem mục 2 ở các bước thực hiện phương án).
- Đợt II: Nộp 45% sau 3 tháng (90 ngày) kể từ lần nộp tiền đợt I.
- Đợt III: Nộp 5% khi được giấy CNQSDĐ.

2. Phần xây dựng: Tân An Huy Xây dựng theo HĐTC với giá 9,5tr/m² sàn xây dựng chưa VAT (Hợp đồng thi công xin xem trên trang website của công ty (<https://tananhuy.com>)). Số tiền này đã bao gồm các chi phí để khắc phục các thiếu sót tồn đọng tại dự án.

3. Chi phí khác:

- a. 2% làm sổ hồng/HĐMB. Thuế Hợp đồng mua bán, thu bên nào bên đó nộp.
- b. 30tr/01 bộ hồ sơ thiết kế

4. Chuyển nhượng HĐGV: Nộp ngay 10tr/m² đất theo HĐGV (hoặc số tiền còn lại theo tiến độ đã nộp tiền của Khách hàng tại nêu tại khoản 1). Số tiền này nộp vào tài khoản số 8667706868 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Tháng Hai của Công ty do cơ quan thuế quản lý, cưỡng chế trích tiền để thu hồi nợ thuế - Đề nghị xem Quyết định cưỡng chế trên trang website của công ty (<https://tananhuy.com>). Khách hàng nhận chuyển nhượng được kế thừa các quyền lợi và nghĩa vụ.

❖ PHƯƠNG ÁN 2: Khách hàng tự thi công xây dựng nhà ở

1. Phần nộp chi phí: nộp 17,5tr/m² đất theo HĐGV, chia làm 3 đợt

- Đợt I: Nộp 50% trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày có Thông báo của Công ty
- Đợt II: Nộp 45% sau 3 tháng (90 ngày) kể từ lần nộp tiền đợt I.
- Đợt III: Nộp 5% khi được giấy CNQSDĐ.

2. Phần xây dựng: Khách hàng tự lựa chọn và thỏa thuận giá xây dựng với đơn vị thi công và phải ký Hợp đồng với Công ty Tân An Huy. Công ty Tân An Huy sẽ thực hiện ký kết Hợp đồng thi công cho toàn bộ Khách hàng với giá thống nhất là giá 9,5tr/m² sàn xây dựng (chưa VAT) để làm cơ sở tính thuế TNDN và thuế VAT (khoản phát sinh tiền thuế do chênh lệch giá xây dựng Khách hàng phải chịu trách nhiệm chi trả).

3. Chi phí khác:

- a. 2% làm sổ hồng/HĐMB. Thuế Hợp đồng mua bán, thu bên nào bên đó nộp.
- b. 30tr/01 bộ hồ sơ thiết kế

4. Chuyển nhượng HĐGV: Nộp ngay 17,5 tr/m² đất theo HĐGV (hoặc số tiền còn lại theo tiến độ đã nộp tiền của Khách hàng tại nêu tại khoản 1). Số tiền này nộp vào tài khoản số 8667706868 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần

Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Tháng Hai của Công ty do cơ quan thuế quản lý, cưỡng chế trích tiền để thu hồi nợ thuế - Đề nghị xem Quyết định cưỡng chế trên trang website của công ty (<https://tananhuy.com>). Khách hàng nhận chuyển nhượng được kế thừa các quyền lợi và nghĩa vụ.

❖ PHƯƠNG ÁN 3:

Trường hợp từ 50% Khách hàng trở lên lựa chọn Phương án 1 hoặc Phương án 2, Công ty sẽ tiếp tục triển khai dự án. Đối với các Khách hàng không lựa chọn phương án 1 hoặc phương án 2 xem như Khách hàng không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng góp vốn, Công ty sẽ thực hiện thanh lý Hợp đồng góp vốn và chuyển giao quyền, nghĩa vụ liên quan cho nhà đầu tư mới tiếp tục thực hiện dự án. Nhà đầu tư mới sẽ giải quyết quyền lợi của Khách hàng theo hợp đồng đã ký kết và hỗ trợ thêm lãi suất 10%/năm trên số tiền Khách hàng đã nộp. Khách hàng không đồng ý với đề xuất của Công ty có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật. Công ty Tân An Huy chịu trách nhiệm về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng góp vốn và sẽ chịu trách nhiệm thực hiện bản án có hiệu lực của Tòa (nếu có).

- ❖ **PHƯƠNG ÁN 4:** Trường hợp không có đủ 50% Khách hàng lựa chọn Phương án 1 hoặc Phương án 2, Công ty Tân An Huy sẽ không tiếp tục triển khai dự án và báo cáo UBND thành phố giải quyết theo quy định để thu hồi tiền nợ thuế, nộp tiền đất cho ngân sách nhà nước và các nghĩa vụ khác. Mọi quyền và lợi ích hợp pháp của Khách hàng sẽ được Công ty giải quyết theo các cam kết đã ký kết và quy định của pháp luật hiện hành.

III. Các bước thực hiện phương án như sau:

1. Thời gian lấy ý kiến trong vòng 7 ngày kể từ ngày họp (06/06/2026).
2. Công ty sẽ tổng hợp ý kiến trong vòng 03 ngày.

Trên 50% Khách hàng đồng ý lựa chọn phương án 1 hay phương án 2. Khách hàng cam kết nộp tiền theo đúng tiến độ:

- ✓ Công ty sẽ công bố danh sách Khách hàng đồng ý lựa chọn Phương án 1 và Phương án 2, đồng thời thống kê tổng số tiền Khách hàng cam kết nộp theo đợt 1. Ví dụ, nếu có từ 50% Khách hàng trở lên đồng ý tham gia với tổng số tiền đóng góp đợt 1 là 135 tỷ đồng, trong khi nghĩa vụ nộp thuế của dự án là khoảng 230 tỷ đồng, thì nhà đầu tư sẽ nộp bổ sung 95 tỷ đồng vào tài khoản do cơ quan thuế quản lý để chứng minh năng lực tài chính và bảo đảm chủ đầu tư đã thực hiện một phần nghĩa vụ thuế với Nhà nước. Sau đó, Khách hàng có trách nhiệm nộp tiền đợt 1 vào tài khoản số 8667706868 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Tháng Hai của Công ty do cơ quan thuế quản lý theo đúng cam kết trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhà đầu tư hoàn tất việc nộp tiền vào tài khoản tạm giữ. Trường hợp Khách hàng không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đúng thời hạn nêu trên, Công ty sẽ xem như Khách hàng không tham gia phương án tiếp tục thực hiện dự án và áp dụng phương án xử lý tương tự quy định tại Phương án 3.



- ✓ Trong thời gian Khách hàng thực hiện nghĩa vụ tài chính, Khách hàng ký kết hợp đồng thi công xây dựng nhà ở theo Phương án 1 hoặc Phương án 2, Công ty sẽ đồng thời triển khai thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án theo từng giai đoạn. Việc thi công sẽ được thực hiện phù hợp với tiến độ, bảo đảm dự án được triển khai liên tục, từng bước hoàn thiện các hạng mục hạ tầng. Sẽ triển khai ngay việc Ký Hợp đồng mua bán với Khách hàng khi đủ điều kiện.
- ✓ Sau khi Công ty đã nộp xong tiền nợ thuế, dự án được tiếp tục thực hiện. Khách hàng có nhu cầu vay vốn xây dựng nhà ở sẽ được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Tháng Hai hỗ trợ cho vay tiền xây dựng nhà ở tối đa 70% giá trị Hợp đồng thi công xây dựng nhà ở (Có văn bản của Ngân hàng trên trang website của công ty <https://tananhuy.com>).

Ghi chú: *Phiếu ý kiến của Khách hàng không lựa chọn phương án nào mà có ý kiến khác hoặc quá thời hạn lấy ý kiến mà Công ty không nhận được ý kiến phản hồi của Khách hàng, Công ty sẽ xem như Khách hàng không đồng ý lựa chọn phương án 1 hay phương án 2.*

3. Sau khi kết thúc thời hạn Khách hàng nộp tiền đợt I, trong vòng 10 ngày Công ty sẽ bàn giao đầy đủ (nền đất, thiết kế) để Khách hàng tiến hành xây dựng nhà ở theo Phương án 1 hoặc 2.

Trên đây là nội dung về phương án tiếp tục thực hiện dự án. Kính đề nghị Quý Khách hàng cân nhắc lựa chọn phương án hợp lý để bảo vệ quyền lợi của mình. Xin chân thành cảm ơn.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- 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

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	Không đồng ý cả 2 phương án
	Đồng ý lựa chọn			

Chúng tôi đề nghị quý khách hàng bằng cách đánh dấu X vào “Ô” 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 08/06/2026 đến hết ngày 15/06/2026.

Khách hàng
(Ký và ghi rõ họ tên)